



Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister

Stadt Bergisch Gladbach • 51439 Bergisch Gladbach

An die
Mitglieder des Stadtentwicklungs- und
Planungsausschusses
der Stadt Bergisch Gladbach
- nachrichtlich den Stellvertretern-

**Fachbereich Stadtentwicklung,
Bau und Mobilität**
Rathaus Bensberg
Wilhelm-Wagener-Platz
51429 Bergisch Gladbach
Zentraler Dienst
Saskia Kramarczyk
Telefon: (0 22 02) 14 2964
Telefax: (0 22 02) 14 702964
s.kramarczyk@stadt-gl.de

21.09.2026

Aufnahme eines weiteren Tagesordnungspunktes für die Sitzung am 01.10.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersende ich Ihnen die Vorlage **Integriertes Handlungskonzept Zanders-Areal 2.0**
sowie zwei dazugehörige Anlagen.

Über die Aufnahme auf die Tagesordnung wird der Ausschuss zu Beginn der Sitzung abstimmen müssen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Saskia Kramarczyk

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0357/2026
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	01.10.2026	Beratung
Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	08.10.2026	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	13.10.2026	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Integriertes Handlungskonzept Zanders-Areal 2.0 - Einreichung eines Antrags auf Städtebaufördermittel

Beschlussvorschlag:

- I. Der Rat beschließt das Integrierte Handlungskonzept Zanders-Areal 2.0 (Anlage 1) in seiner vorläufigen Fassung und stimmt den darin enthaltenen Zielen und Maßnahmen zu.
- II. Der Rat beauftragt die Verwaltung, den Erstantrag zur Aufnahme in das Städtebauförderprogramm 2027 für die förderfähigen Maßnahmen des Integrierten Handlungskonzeptes Zanders-Areal 2.0 zu stellen.
- III. Der zur Umsetzung der förderfähigen Maßnahmen notwendige investive Eigenanteil i.H.v. 21.104.000 Euro wird aus dem Haushalt 2026 bereitgestellt (Investitionsaufträge I82513057 und I82513001).
- IV. Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach verpflichtet sich weiterhin, den Eigenanteil zur Finanzierung der zu leistenden konsumtiven Auszahlungen i.H.v. 507.200 Euro in den Folgejahren sicher zu stellen.
- V. Die Fortsetzungsanträge und Finanzierungsabschnitte mit der konkreten Ausgestaltung einzelner Teilmaßnahmen sind dem Rat einschließlich einer belastbaren Kostenberechnung und Darstellung der Förderung zur erneuten Beschlussfassung und endgültigen Entscheidung über die weitere Durchführung

vorzulegen. Die jeweiligen Teilmaßnahmen sind so zu gestalten, dass ein maximaler Eigenanteil von 40% verbleibt.

- VI. Für die endgültige Entscheidung über die Fortsetzungsanträge (s. V.) sind unter Berücksichtigung der dann aktuellen und perspektivischen Haushaltslage ergänzend Alternativen darzustellen, welche in Abstimmung mit dem Fördermittelgeber gangbar sind und bei Wahrung der städtebaulichen Gesamtziele eine geringere Haushaltsbelastung bewirken.

Kurzzusammenfassung:

Kurzbegründung:
(...)

Risikobewertung:
(...)

Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

keine Klimarelevanz:	positive Klimarelevanz:	negative Klimarelevanz:
	X	

Weitere notwendige Erläuterungen:

Verbesserung des Mikroklimas durch Rückbau von Gebäuden (Verbesserung der Luftzirkulation)
Verbesserung der Grundwasserneubildung durch Bau von Versickerungsmulden im Lesegarten

Finanzielle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Mehrerträge:		Mehraufwendungen:	
		lfd. Jahr	Folgejahre	lfd. Jahr	Folgejahre
konsumtiv:			X		X
investiv:			X		X
planmäßig:					
außerplanmäßig:					

Weitere notwendige Erläuterungen:
(...)

Personelle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Einsparungen:	Einstellungen:
planmäßig			
außerplanmäßig:			
kurzfristig:			
mittelfristig:			
langfristig:			

Weitere notwendige Erläuterungen:
(...)

Sachdarstellung/Begründung:

Ausgangslage

Bereits seit Ankauf der Grundstücke des Zanders-Areals ist klar, dass bei der Entwicklung des Geländes die Städtebauförderung des Landes NRW eine entscheidende Rolle einnehmen wird. In den vergangenen Jahren wurden im Projekt Zanders-Areal bereits mehrere Anträge auf Städtebauförderung oder im Rahmen anderer Förderprogramme gestellt (s. Drucksachen-Nr. 0369/2019, 0392/2022, 0313/2026). Dabei konnten bisher bereits ca. 9 Mio. Euro an Fördermitteln akquiriert werden (u.a. für die beiden Baumaßnahmen Zentralwerkstatt und Gleispark). Hieran soll im Oktober 2026 angeknüpft und ein Erstantrag gemäß (neuer) Städtebauförderrichtlinie 2023 gestellt werden.

Die Entscheidung der Verwaltung, noch zum Stichtag 30. Oktober 2026 einen Städtebauförderantrag beim Land NRW zu stellen, ist erst vor wenigen Wochen gefallen nach mehreren Gesprächen mit dem Region Köln/Bonn e.V., dem zuständigen Ministerium (MHKBD) und der Bezirksregierung Köln.

Mit dem Beschluss der Städtebaulichen Entwicklungsplanung im Mai 2026 hat das Projekt Zanders-Areal einen wichtigen Meilenstein erreicht, der neben den Erschließungsflächen, infrastrukturellen Einrichtungen und den verwertbaren zukünftigen Baufeldern die planerische Grundlage für die Ableitung von weiteren öffentlichen Baumaßnahmen bildet. In Abstimmung mit dem Fördermittelgeber wurde vom Projektteam Zanders-Areal ein Maßnahmenpaket entwickelt, das Gegenstand einer erneuten Antragstellung auf Erhalt von Städtebaufördermitteln in diesem Jahr bilden soll.

Gemäß Förderrichtlinie ist für die Beantragung von Fördermitteln ein vom Rat beschlossenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungs- oder Handlungskonzept erforderlich (ISEK bzw. InHK). Das aus Juli 2022 stammende InHK 1.0 für das Projekt Zanders-Areal wurde in diesem Sinne fortgeschrieben. Das für den neuen Förderantrag aktualisierte InHK 2.0 umfasst Ziele, Handlungsfelder und ein kostenhinterlegtes Maßnahmenprogramm (s. Anlage 1). Es handelt sich aufgrund der oben beschriebenen Kurzfristigkeit um eine vorläufige Fassung. Es ist möglich, dass sich in den bis zur Antragseinreichung verbleibenden Wochen noch (geringfügige) Änderungen ergeben. Sofern über redaktionelle Änderungen hinaus in den nächsten Wochen auch Inhalte geändert werden müssen, würde die endgültige Fassung in der Ratssitzung am 15.12.2026 erneut zum Beschluss vorgelegt.

Bei der derzeit geltenden Förderquote von 60 % wird seitens des Fördermittelgebers von der Stadt gefordert, dass sie den zur Umsetzung der förderfähigen Maßnahmen notwendigen Eigenanteil (40%) per Kämmererklärung sicherstellt.

Das im InHK 2.0 dargelegte Maßnahmenpaket befindet sich weiterhin in der bereits 2020 beschlossene Gebietskulisse des Stadtumbaugebietes nach § 171 b BauGB (Drucksachen-Nr. 0142/2020).

Ablauf der Förderung gem. Förderrichtlinie NRW 2023

Mit Einführung der Städtebauförderrichtlinie NRW 2023 haben sich Struktur und Verfahren der Förderung verändert. Die Förderung von sog. Gesamtmaßnahmen erfolgt in einem mehrstufigen Verfahren. Mit der nun angestrebten Erstbewilligung wird das beantragte Maßnahmenpaket als Gesamtmaßnahme grundsätzlich in das Städtebauförderprogramm 2027 aufgenommen. Dabei werden die förderfähigen Teilmaßnahmen, der Fördersatz, die Förderziele sowie eine zunächst vorläufige Förderobergrenze festgelegt und eine

grundsätzliche Förderperspektive eröffnet.

Die konkrete Ausgestaltung einzelner Teilmaßnahmen erfolgt anschließend schrittweise über sogenannte Fortsetzungsanträge und Finanzierungsabschnitte. Hierfür werden die Maßnahmen in den Folgejahren zunehmend konkretisiert und planerisch weiterentwickelt. Ein Fortsetzungsantrag wird seitens der Stadt im Herbst 2028 für das Programmjahr (STEP) 2029 angestrebt.

Erst auf Basis dieser weiterentwickelten Unterlagen wird die Förderobergrenze in 2029 nach Prüfung durch die Bewilligungsbehörde verbindlich festgelegt. Dies ist auch verbunden mit der verbindlichen Festlegung der zu erreichenden Ziele (Zielerreichungsmatrix).

Die Gesamtmaßnahme wird somit über mehrere Förder- und Finanzierungsabschnitte umgesetzt. Für die Umsetzung steht ein Zeitraum von zehn Jahren ab dem Programmjahr der Erstabewilligung zur Verfügung. Mit der Erstabewilligung ist im Sommer 2027 zu rechnen, so dass das im InHK 2.0 dargelegte Maßnahmenpaket bis spätestens Ende 2036 umzusetzen ist. Mit einer Bewilligung des letzten Fortsetzungsantrags gilt die Maßnahme als „ausfinanziert“. Im Jahr 2030 wäre es – nach Erarbeitung einer Fortschreibung des InHK (3.0) und in Abstimmung mit dem MHKBD und der Bezirksregierung Köln – frühestens möglich, für das Zanders-Projekt den nächsten Erstantrag mit 10-Jahres-Maßnahmenpaket zu stellen.

Inhalte des InHK 2.0

Das Integrierte Handlungskonzept 2.0 beschreibt die nächsten Umsetzungsschritte für die Entwicklung des Zanders-Areals. Aufbauend auf der Strukturplanung und der Städtebaulichen Entwicklungsplanung verfolgt es das Ziel, das Areal stärker mit der Innenstadt und den angrenzenden Quartieren zu vernetzen, hochwertige öffentliche Räume zu schaffen, die industrielle Identität des Standorts zu bewahren sowie eine klimaresiliente und nachhaltige Transformation zu fördern.

Im Mittelpunkt stehen die weitere Öffnung des Areals und die Schaffung eines Mehrwerts für die Bergisch Gladbacher Bevölkerung. Die geplanten Fördermaßnahmen sollen die Adressbildung stärken, innenstadtnahe Bereiche beleben und durch gezielte öffentliche Investitionen die Voraussetzungen für nachfolgende private Investitionen schaffen. Die Maßnahmen konzentrieren sich auf Projekte mit besonderer Impulswirkung für die Gesamtentwicklung.

Maßnahmen und Kosten

Die ausführlichen Beschreibungen der einzelnen Maßnahmen können dem InHK 2.0 entnommen werden (s. Anlage 1, Kapitel 4). Das Maßnahmenpaket wurde bereits mit dem MHKBD und der Bezirksregierung Köln vorabgestimmt.

Eine tabellarische Übersicht aller Maßnahmen inkl. Kosten ist Anlage 2 zu entnehmen. Hierbei handelt es sich um ein dem Förderantrag beizufügendes Formular (Kosten- und Finanzierungsübersicht). Es enthält die heutigen Kostenschätzungen. Der Fördermittelgeber hat mit der neuen Förderrichtlinie eine Preisindexierung eingeführt. Für jedes Jahr bis zur Auftragsvergabe einer Maßnahme werden 10% der heutigen Kostenschätzung veranschlagt. Dies soll zu mehr Kostensicherheit führen. Die Tabelle in Anlage 2 enthält einen angenommenen Durchführungszeitraum je Maßnahme, aus der sich die individuelle Indexierung ergibt. Wie oben dargelegt können sich die Maßnahmen im Zuge der Ausplanung noch verändern, es können auch noch Maßnahmen gestrichen oder ergänzt werden, bis in 2-3 Jahren die Förderobergrenze und die zu erreichenden Ziele verbindlich

festgelegt werden.

Das Maßnahmenpaket gliedert sich in **drei Arten von Maßnahmen: Investive Maßnahmen, konsumtive Maßnahmen und Refinanzierungen von bereits getätigten Ausgaben** (für die daher kein erneuter Eigenanteil aufzubringen ist). Nachfolgend werden die Maßnahmen entsprechend sortiert aufgeführt und kurz beschrieben.

Investitionsmaßnahmen

Maßnahme	Kostenschätzung in EUR inkl. Indexierung	Verteilung der Kosten	
	gesamt, brutto	Anteil Städtebauförderung (60%)	Eigenanteil Stadt (40%)
Freilegung öffentlicher Räume um das Altstadtensemble	5.000.000 €	3.000.000 €	2.000.000 €
Freilegung Platz am Rollenlager	2.400.000 €	1.440.000 €	960.000 €
Butscha-Platz	3.773.000 €	2.263.800 €	1.509.200 €
Rad-/Fußwegeverbindung 1 (Nord)	217.000 €	130.200 €	86.800 €
Rad-/Fußwegeverbindung 2 (Gleispark/Butscha-Platz)	840.000 €	504.000 €	336.000 €
Rad-/Fußwegeverbindung 3 (Kraftwerk)	1.905.000 €	1.143.000 €	762.000 €
Lesegarten an der Stadtbibliothek	1.537.000 €	922.200 €	614.800 €
Temporäre West-Ost-Verbindung (Fußweg)	288.000 €	172.800 €	115.200 €
Freiräume um das Altstadtensemble (Zwischennutzung)	358.000 €	214.800 €	143.200 €
Platz am Rollenlager (Zwischennutzung)	578.000 €	346.800 €	231.200 €
Instandsetzung Schornsteine	864.000 €	518.400 €	345.600 €
Neue Stadtbibliothek als Dritter Ort	35.000.000 €	21.000.000 €	14.000.000 €
Summen	52.760.000 €	31.656.000 €	21.104.000 €

Tabelle 1: Investive Maßnahmen

Die vorgesehenen Investitionsmaßnahmen stellen die konsequente Fortsetzung der bereits mit dem InHK 1.0 begonnen ersten Umsetzungsschritte dar.

Die wichtigste Maßnahme stellt der Bau der neuen Stadtbibliothek dar. Sowohl für die Stadtbibliothek als auch für die beiden Freilegungs-/Rückbau-Maßnahmen sind bereits hohe Summen im Haushalt eingeplant worden. Für die Stadtbibliothek sind unter dem i-Auftrag I82513057 bereits 25 Mio. Euro eingestellt bzw. über Verpflichtungsermächtigungen gesichert worden (s. Drucksachen-Nr. 0621/2024). Für die Rückbaumaßnahmen wurden 6,7 Mio. Euro unter dem i-Auftrag I82513001 eingestellt (s. Drucksachen-Nr. 0642/2025).

Allein diese beiden Summen – für die bisher keine Förderung unterstellt wurde – reichen aus, um den investiven Eigenanteil des gesamten Förderpaketes zu decken!

Über diese bereits im Haushalt veranschlagten Maßnahmen hinaus handelt es sich um **Projekte, die ohnehin in den kommenden Jahren umgesetzt werden müssen („Sowieso-Kosten“)**. So sind im Zuge des Umzugs der Stadtbibliothek auf das Zanders-Areal die unmittelbar angrenzenden Freiflächen des Lesegartens und des Butscha-Platzes

zu gestalten. Über die Förderung ergibt sich die Möglichkeit, dabei Qualitäten umzusetzen, die sonst nicht möglich wären.

Bezüglich der Rückbaumaßnahmen ist hervorzuheben, dass der reine Rückbau zum jetzigen Zeitpunkt nicht förderfähig wäre, im Zusammenspiel mit einer Folgenutzung ist er jedoch förderfähig. Derzeit ist es noch nicht sinnvoll, den durch den Rückbau entstehenden öffentlichen Raum in seinem endgültigen Zustand zu realisieren, da unmittelbar angrenzend noch diverse Gebäude saniert und umgebaut werden müssen und der zugehörige Baustellenverkehr die neuen Flächen direkt wieder zerstören würde. Daher wurde eine temporäre Zwischennutzung gewählt. Die beiden Zwischennutzungsmaßnahmen im Bereich des Altstadtensembles bzw. des sog. „Platzes am Rollenlager“ sind somit die Voraussetzung dafür, dass der Rückbau zum jetzigen Zeitpunkt (überhaupt) gefördert werden kann.

Ferner steht mit Beschluss des AZG vom 01.10.2025 fest, dass die Strunde auf dem Zanders-Areal offengelegt werden soll (s. Drucksachen-Nr. 0632/2025). Es ist wichtig, dass das neu entstehende Wasserband nicht zur Barriere wird, sondern Querungsmöglichkeiten geschaffen werden. Daher sind mehrere Rad- und Fußwegeverbindungen in Form von Brücken in den Förderantrag aufgenommen worden.

Die temporäre West-Ost-Verbindung folgt derselben Logik wie die bereits vollzogene Öffnung der Haupteerschließungsachse („Mainstreet“) in Nord-Süd-Richtung. Durch diese Maßnahme soll die Vernetzung mit den umliegenden Stadtteilen verbessert werden. Insbesondere in Anbetracht des Einzugs eines Teils der Stadtverwaltung in das Neue Stadthaus an der Bensberger Straße wird diese Wegeverbindung für Besuchende und Mitarbeitende von großer Bedeutung sein. Des Weiteren kann über diese Verbindung der große Parkplatz im Osten des Areals erreicht werden. Hier sollen übergangsweise Stellplätze abgebildet werden, die sich mit der Vermarktung erster Grundstücke des Zanders-Areals ergeben werden.

Die beiden unter Denkmalschutz stehenden Schornsteine erfordern Investitionen, um Gefahren abzuwenden und den langfristigen Erhalt zu ermöglichen. Dabei geht es bspw. um eine Abdeckung gegen weiteren Niederschlagseintrag und die Instandsetzung von Rissen und losen Steinen, damit sich der Zustand nicht weiter verschlechtert und keine weitere Gefahr von den Bauwerken ausgeht.

Konsumtive Maßnahmen

Maßnahme	Kostenschätzung in EUR inkl. Indexierung	Verteilung der Kosten	
	gesamt, brutto	Anteil Städtebauförderung (60%)	Eigenanteil Stadt (40%)
Gutachten Gesamtgebiet (zukünftig)	132.000 €	79.200 €	52.800 €
Qualitätssicherndes Verfahren Strundebegleitende Freiräume	118.000 €	70.800 €	47.200 €
Realisierungswettbewerb für Wegeverbindung 3 (Kraftwerk)	169.000 €	101.400 €	67.600 €
Machbarkeitsstudie zum Komplex Keimzelle	69.000 €	41.400 €	27.600 €
Machbarkeitsstudie zur PM 3	118.000 €	70.800 €	47.200 €
Gestaltungshandbuch für öffentlichen Raum	60.000 €	36.000 €	24.000 €
Antragstellung STEP 2027 und Förderberatung (auch in 2027)	50.000 €	30.000 €	20.000 €
Prozesssteuerung / Fördermittel- und Finanzmanagement	480.000 €	288.000 €	192.000 €
Projektbegleitende Öffentlichkeitsarbeit	72.000 €	43.200 €	28.800 €
Summen	1.268.000 €	760.800 €	507.200 €

Tabelle 2: Konsumtive Maßnahmen

Die konsumtiven Maßnahmen umfassen einerseits notwendige Gutachten und Machbarkeitsstudien, die eine Marktansprache vorbereiten sollen. Bei den Komplexen der PM 3 und der Keimzelle handelt es sich um keine handelsüblichen Immobilien. Insofern sind vorab grundlegende Fragen bzgl. der räumlichen und technischen Machbarkeit aus Sicht potenzieller Nutzungen zu klären, um auf dieser belastbaren Grundlage Gespräche mit Investoren führen zu können.

Zum anderen sind Maßnahmen vorgesehen, die eine hohe Qualität im Gesamtprojekt und den Prozessen sichern. Hierzu zählen z.B. das Verfahren zu den Strunde-Freiräumen und der Realisierungswettbewerb zur Brücke 3. **Qualität ist ein Grundpfeiler der Städtebauförderung. Gleiches gilt für die kontinuierliche Bürgerbeteiligung und -information**, weshalb für den 10-Jahres-Zeitraum hierfür ebenfalls Mittel angesetzt wurden.

Refinanzierungsmaßnahmen

Maßnahme	bereits entstandene Kosten	Verteilung der Kosten	
	brutto	Anteil Städtebauförderung (60%)	Eigenanteil Stadt (40%) (bereits geleistet)
Gutachten Gesamtgebiet (Refinanzierung)	269.709,46 €	161.825,68 €	107.883,78 €
Anteilige Grunderwerbskosten von Flächen, deren Umgestaltung im InHK 2.0 enthalten ist (Refinanzierung)	1.070.774,00 €	642.464,40 €	428.309,60 €
Zwischenfinanzierungs- und Kaufnebenkosten für zu privatisierende Flächen (Refinanzierung)	1.362.023,00 €	817.213,80 €	544.809,20 €
Summen	2.702.506,46 €	1.621.503,88 €	1.081.002,58 €

Tabelle 3: Refinanzierungsmaßnahmen

Auch in diesem Förderantrag sind drei Maßnahmen vorgesehen, deren Verausgabung bereits in der Vergangenheit liegt und für die somit kein (zusätzlicher) Eigenanteil mehr vorzusehen ist. Zum einen geht es um Gutachten, die zum Gesamtareal erstellt wurden. Zum anderen geht es um die Refinanzierung der Grunderwerbskosten von Flächen, die mit Geldern aus diesem Förderantrag umgestaltet werden sollen und langfristig im öffentlichen Besitz bleiben (Lesegarten, Butscha-Platz, Stadtbibliothek, Rückbau/ Anlage von Wegen und Plätzen). Ferner geht es um die anteiligen Zwischenfinanzierungs- und Kaufnebenkosten von Flächen, die absehbar privatisiert werden.

Zusammenfassung Gesamtkosten

Die Gesamtsumme der im InHK 2.0 dargelegten Maßnahmen beträgt 56.730.506,46 €. Davon ergibt sich ein 60%iger Anteil an Städtebauförderung in Höhe von 34.038.303,88 € und ein 40%iger Eigenanteil von 22.692.202,58 €. Von diesem wurden in der Vergangenheit allerdings bereits 1.081.002,58 € geleistet, sodass ein Eigenanteil von 21.611.200,00 Euro verbleibt.

	Gesamtsummen	Anteil Städtebauförderung (60%)	Eigenanteil Stadt (40%)
Refinanzierungsmaßnahmen	2.702.506,46 €	1.621.503,88 €	1.081.002,58 €
Investive Maßnahmen	52.760.000 €	31.656.000,00 €	21.104.000,00 €
Konsumtive Maßnahmen	1.268.000 €	760.800,00 €	507.200,00 €
Gesamtsumme Maßnahmenpaket	56.730.506,46 €	34.038.303,88 €	22.692.202,58 €
			davon bereits in Vergangenheit verausgabt (Refinanzierung) :
			1.081.002,58 €
			verbleibender Eigenanteil (Zukunft):
			21.611.200,00 €

Tabelle 4: Gesamtsummen

Durch die Umsetzung des Maßnahmenpakets verursachte Betriebs- oder Unterhaltungskosten können zum jetzigen Zeitpunkt nicht beziffert werden. Es wird darauf verwiesen, dass die Stadtbibliothek auch an ihrem jetzigen Standort selbstverständlich laufende Kosten verursacht und dies am neuen Standort nicht anders sein wird. Bei der Planung der Freiflächen und öffentlichen Räume ist auf eine Gestaltung mit möglichst geringem Pflegeaufwand zu achten.

Anlagen:

Anlage 1: Integriertes Handlungskonzept Zanders-Areal 2.0 (Vorläufige Fassung)

Anlage 2: Maßnahmenliste (Auszug aus der Kosten- und Finanzierungsübersicht)



Integriertes Handlungskonzept Zanders-Areal 2.0

- vorläufige Fassung -

Stadt Bergisch Gladbach, 2026



Projekt Zanders-Areal
Stadt Bergisch Gladbach

Impressum

Integriertes Handlungskonzept Zanders-Areals 2.0

Projekt Zanders-Areal

Stadt Bergisch Gladbach BM-1 Planung

An der Gohrsmühle 25 | Gebäude A51465 Bergisch Gladbach



Projekt Zanders-Areal
Stadt Bergisch Gladbach

Bergisch Gladbach, im September 2026

Fotos und Abbildungen: Stadt Bergisch Gladbach – soweit nicht anders angegeben

Inhalt

1. Anlass und Rückblick	1
1.1 Vom InHK 1.0 zur Fortschreibung des Handlungskonzeptes	1
1.2 Was hat sich seit 2022 verändert?	2
1.2.1 Weiterentwicklung der planerischen Grundlagen seit 2022.....	2
1.2.2 Vom abgeschlossenen Werksgelände zum schrittweise geöffneten Stadtquartier	2
1.3 Beteiligung und Resonanz	3
2. Ausgangssituation und Handlungsbedarfe.....	4
2.1 Fortschreibung der SWOT-Analyse und städtebauliche Missstände	4
2.2 Veränderung der Rahmenbedingungen	6
Neue organisatorische Strukturen im Projekt Zanders-Areal	6
Klimaanpassung.....	6
Baukosten.....	7
Energie und technische Infrastruktur.....	7
Barrierefreiheit	7
Finanzierung und Fördermittel.....	7
3.Fortschreibung der Leitideen und Entwicklungsziele	7
3.1 Würdigung des InHK 1.0.....	7
3.2 Entwicklungsziele des InHK 2.0	9
3.3 Handlungsfelder	10
4. Interventionsraum und Maßnahmenprogramm.....	11
4.1 Interventionsraum und Gebietskulisse der Städtebauförderung	11
4.2 Leitbild „Zanders verbindet“	12
4.3 Räumliche Schwerpunkte.....	13
4.3.1 Von der Innenstadt in das Zanders-Areal.....	13
4.3.2 Die Strunde als verbindendes Freiraumelement.....	13
4.3.3 Neue Ost-West-Verbindungen	13
4.3.4 Historischer Kern als Identitäts- und Entwicklungsbaustein	14

4.3.5 Vernetzung zentraler Orte und Freiräume.....	14
4.3.6 Impulswirkung für die Gesamtentwicklung.....	15
4.4 Maßnahmenübersicht mit Kurzbeschreibungen.....	16
5. Umsetzung, Organisation und Verstetigung	22
5.1 Projektorganisation	22
5.1.1 Verwaltung	22
5.1.2 Zanders-Entwicklungsgesellschaft mbH (ZEG)	23
5.1.3 Politik.....	23
5.1.4 Entwicklungsbeirat	23
5.2 Beteiligung.....	23
5.3 Verstetigung und Ausblick.....	24
5.3.1 Langfristige Entwicklung.....	24
5.3.2 Nächste Förderabschnitte	24
Anlage.....	25

1. Anlass und Rückblick

1.1 Vom InHK 1.0 zur Fortschreibung des Handlungskonzeptes

Mit der Stilllegung der Papierproduktion im Mai 2021 veränderten sich die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Zanders-Areals grundlegend. Aus der zuvor angestrebten Teilkonversion bei fortbestehender industrieller Nutzung wurde die Aufgabe, das rund 36 ha große ehemalige Werksgelände vollständig zu einem neuen Stadtquartier zu transformieren. Aufgrund der Größe, der zentralen, innerstädtischen Lage und der besonderen industriellen Prägung des Areals handelt es sich um eine langfristige und komplexe Stadtentwicklungsaufgabe.

Eine wesentliche planerische Grundlage hierfür wurde mit der im Juni 2022 vom Rat beschlossenen Strukturplanung geschaffen. Sie formulierte erstmals ein räumliches und programmatisches Gerüst für die Entwicklung des Gesamtareals und definierte zentrale Prinzipien für die Öffnung und Vernetzung, den Umgang mit dem industriellen Bestand, die zukünftige Nutzungsstruktur sowie die Entwicklung der Frei- und Grünräume.

Auf der Grundlage der Strukturplanung wurde im August 2022 das **Integrierte Handlungskonzept 1.0 (InHK 1.0)** vom Rat der Stadt Bergisch Gladbach beschlossen. Das InHK 1.0 lieferte Voraussetzung und Basis für die Städtebauförderanträge STEP 2023 und STEP 2024. Aufgrund des damaligen Planungs- und Erkenntnisstandes war es zu diesem Zeitpunkt noch nicht möglich und sinnvoll, bereits für das gesamte Zanders-Areal ein abschließendes, kostenhinterlegtes Maßnahmenprogramm zu formulieren. Das InHK 1.0 konzentrierte sich daher bewusst auf einen ersten, an die Innenstadt angrenzenden Interventionsraum – das „Impulsquartier“ – und auf Maßnahmen, mit denen die Öffnung des bis dahin abgeschlossenen Werksgeländes eingeleitet und erste Meilensteine für die weitere Entwicklung gesetzt werden konnten.

Seit 2022 hat sich das Projekt wesentlich weiterentwickelt. Zahlreiche planerische, organisatorische und bauliche Grundlagen wurden geschaffen bzw. konkretisiert. Gleichzeitig ist die Transformation von einer zunächst strategisch-konzeptionellen Phase zunehmend in eine Planungs- und Umsetzungsphase übergegangen. Vor diesem Hintergrund ist eine Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich.

Das **InHK 2.0** knüpft an die Zielsetzungen und Erfahrungen des InHK 1.0 an, entwickelt diese jedoch auf Grundlage des inzwischen deutlich vertieften Planungsstandes weiter. Es bildet den strategischen und förderrechtlichen Rahmen für die nächste Phase der Transformation und Entwicklung des Areals und bündelt diejenigen Maßnahmen, die für die weitere Öffnung, Vernetzung und Aktivierung sowie für die Qualifizierung bis zur Umsetzung wichtiger öffentlicher Räume und Gebäude von besonderer Bedeutung sind.

Hinweis:

Das vorliegende Integrierte Handlungskonzept 2.0 baut inhaltlich auf dem InHK 1.0 auf und versteht sich als dessen Fortschreibung. Zahlreiche Grundlagen, Bestandsanalysen und übergeordnete Zielsetzungen des InHK 1.0 behalten weiterhin ihre Gültigkeit und wurden daher nicht – oder nur teilweise in gekürzter und aktualisierter Form – übernommen. Dies dient der Nachvollziehbarkeit des vorliegenden Dokuments, welches sich auf den aktuellen Planungsstand konzentriert. Der Schwerpunkt des vorliegenden InHK 2.0 liegt auf der Weiterentwicklung der bisherigen Planungen sowie der Konkretisierung und Vorbereitung weiterer Umsetzungsbausteine.

1.2 Was hat sich seit 2022 verändert?

1.2.1 Weiterentwicklung der planerischen Grundlagen seit 2022

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des InHK 1.0 bildete die Strukturplanung das zentrale räumliche Leitbild für die zukünftige Entwicklung. Sie war bewusst als flexibles Gerüst angelegt, das einen Rahmen für die weitere Konkretisierung schuf, ohne einen abschließenden baulichen Endzustand vorzugeben.

Seitdem wurden die planerischen Grundlagen wesentlich vertieft. Aufbauend auf der Strukturplanung wurde gemeinsam mit dem Büro Albert Speer und Partner (AS+P) die **Städtebauliche Entwicklungsplanung** erarbeitet, die im Mai 2026 vom Rat beschlossen wurde. Sie konkretisiert die übergeordneten Zielsetzungen und formuliert sogenannte Leitplanken unter anderem für Quartiersstruktur, Nutzungen, Mobilität, Freiräume und den Umgang mit dem Gebäudebestand. Damit liegt heute eine belastbarere Grundlage für Erschließungs- und Bauleitplanung, Freiraumentwicklung und die schrittweise Transformation des Areals vor.

Parallel wurden fachliche Fragestellungen zu Gebäudebestand und Denkmälern, der Erschließung, dem Gewässerlauf der Strunde sowie zu Freiraumthemen, Nutzungen, Mobilität und technischer Infrastruktur weiter untersucht. Spezifische Maßnahmen können dadurch heute räumlich und inhaltlich wesentlich konkreter definiert werden als noch 2022.

1.2.2 Vom abgeschlossenen Werksgelände zum schrittweise geöffneten Stadtquartier

Auch auf dem Areal selbst haben sich die Voraussetzungen verändert. Während 2022 noch die Folgen der Betriebsstilllegung sowie der Rückbau von Maschinen und Anlagen im Vordergrund standen, ist der Wandel inzwischen deutlich weiter fortgeschritten.

Die dauerhafte Einbindung des Areals in die Stadtstruktur und seine öffentliche Zugänglichkeit rückt zunehmend in den Mittelpunkt. Mit der Öffnung des Areals ist dabei nicht allein die Herstellung einzelner Zugänge gemeint – wie beispielsweise die Öffnung der zentralen Erschließungsachse für den Fuß- und Radverkehr –, Ziel ist vielmehr die Schaffung eines zusammenhängenden Netzes aus öffentlichen Räumen und Wegebeziehungen.

Ein bereits sichtbares Ergebnis dieser Bemühungen ist der Bau und die Eröffnung des Gleisparks, einer der ersten Städtebaufördermaßnahmen auf der Basis des InHK 1.0. Mit behutsamen Eingriffen entstand ein öffentlich zugänglicher Freiraum für unterschiedliche Altersgruppen, der die vorhandenen industriellen Strukturen einbindet und den Wandel des Zanders-Areals unmittelbar erlebbar macht. Weitere öffentliche Ankerprojekte und Freiräume werden derzeit vorbereitet, wie etwa im Bereich der Zentralwerkstatt, die als ein weiteres bauliches Städtebauförderprojekt in ein soziokulturelles Zentrum umgebaut wird.

Seit 2022 haben sich zudem wichtige öffentliche Schlüsselprojekte konkretisiert. Von besonderer Bedeutung ist die geplante Entwicklung des Forum-Gebäudes zur neuen Stadtbibliothek oder die per Vorvertrag zwischen der Stadt und dem Rheinisch-Bergischen Kreis vereinbarte Verlagerung eines ersten Teils der Berufskollegs aus dem Ortsteil Heidkamp auf das Zanders-Gelände (Projekt „Exzellenzbaustein“). Gemeinsam mit der Zentralwerkstatt als zukünftigem soziokulturellen Zentrum entstehen damit öffentliche Initialprojekte, die neue Besucherfrequenzen erzeugen und das Areal stärker mit der Innenstadt verbinden werden.

1.3 Beteiligung und Resonanz

Die Transformation des Zanders-Areals stößt aufgrund seiner Geschichte und zentralen Lage auf großes öffentliches Interesse. Da das ehemalige Werksgelände über Jahrzehnte für weite Teile der Bevölkerung nicht zugänglich war, ist seine schrittweise Öffnung nicht nur eine räumliche bzw. städtebauliche, sondern auch eine gesellschaftliche Aufgabe.

Seit dem InHK 1.0 wurden unterschiedliche Formate genutzt, um die Stadtgesellschaft über die Entwicklung zu informieren und in den Prozess einzubeziehen. Regelmäßige öffentliche Führungen über das Zanders-Areal vermitteln die industrielle Geschichte, die identitätsstiftende Bedeutung des besonderen Gebäudebestandes sowie den jeweils aktuellen Stand der Planung und ermöglichen einen unmittelbaren Eindruck von den Dimensionen und (geplanten) Veränderungen des Standortes. Bis Ende Juli 2026 fanden rund 175 öffentliche Führungen statt; insgesamt erhielten bei verschiedenen Formaten bereits mehr als 5.000 Personen Einblicke in das Areal und aktuelle Planungsstände.

Ergänzend wird die Entwicklung des Zanders-Areals seit Beginn des Transformationsprozesses kontinuierlich über Social-Media-Kanäle begleitet; seit Frühjahr 2026 steht mit einer eigenen Projekt-Website zudem eine zentrale digitale Informationsplattform zur Verfügung, über die Planungsstände, Projekte und aktuelle Entwicklungen gebündelt und niedrigschwellig zugänglich gemacht werden.

Ergänzend begleiten seit 2020 Bürgerforen, der Tag des offenen Denkmals und weitere anlassbezogene Beteiligungsformate die Entwicklung. Sie informieren über aktuelle Planungsstände und bieten Möglichkeiten für Austausch und Anregungen. Aufgrund des langen Entwicklungszeitraums wird Beteiligung dabei als kontinuierlicher Prozess verstanden, dessen Inhalte und Formate sich mit zunehmender Konkretisierung der Planungen weiterentwickeln.

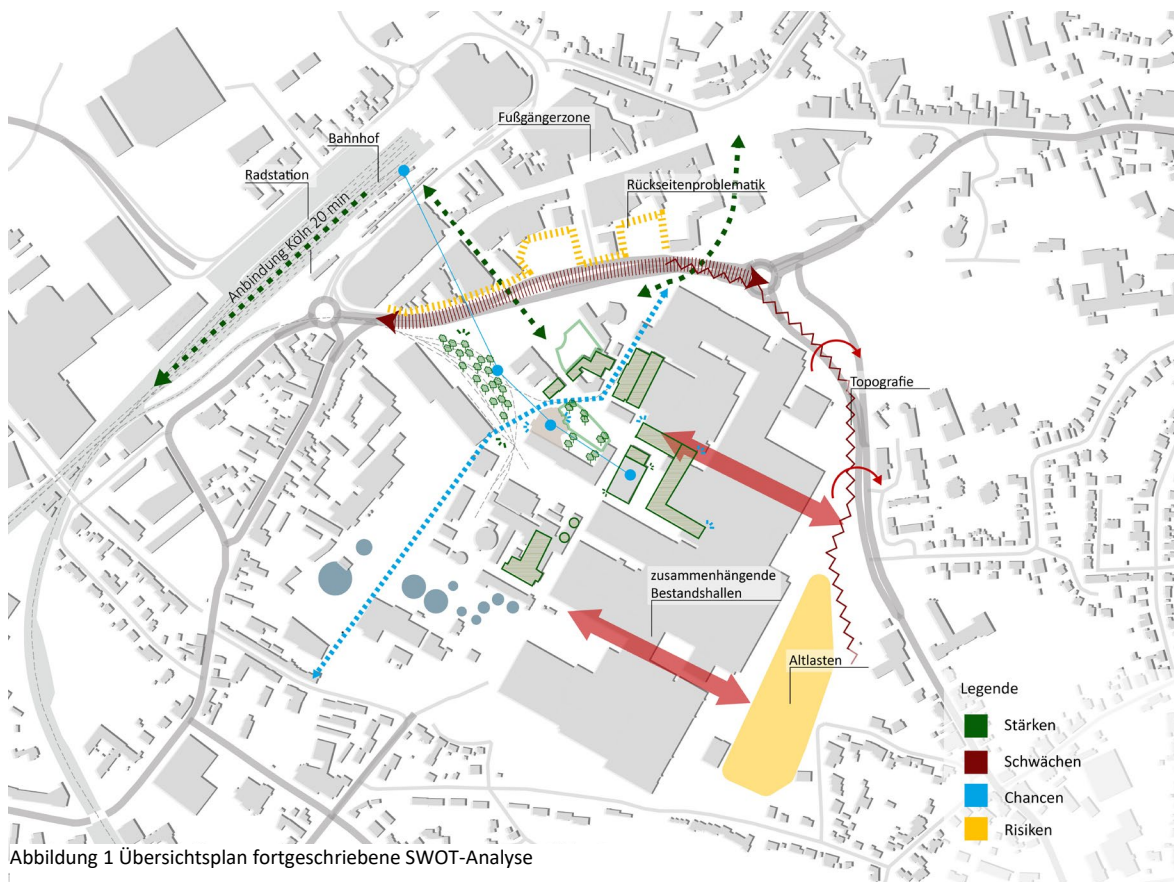
Neben den Besucherzahlen verdeutlichen auch die Rückmeldungen im Rahmen von Führungen, Veranstaltungen und Beteiligungsformaten das Interesse an der Geschichte und zukünftigen Entwicklung des Zanders-Areals.

Mit dem Gleispark wurde im Mai 2026 ein Teil des ehemaligen Werksgeländes frühzeitig als öffentlicher Freiraum für alle Bevölkerungsgruppen zugänglich gemacht und erfreut sich großer Beliebtheit. Vorhandene industrielle Spuren und Vegetationsstrukturen wurden mit neuen Aufenthaltsmöglichkeiten verbunden. Damit wird die Transformation nicht nur planerisch vermittelt, sondern unmittelbar vor Ort sichtbar und erlebbar.

2. Ausgangssituation und Handlungsbedarfe

2.1 Fortschreibung der SWOT-Analyse und städtebauliche Missstände

Aus den Ergebnissen der Situations- und Strukturanalyse, den Beteiligungsformaten (s. Kap. 1.3) sowie der Entwicklungsplanung (AS+P, 2026, s. Kap. 1.2.1) werden die Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken (SWOT) des Planungsraums abgeleitet. Die Analyse bezieht sich überwiegend auf das gesamte Zanders-Areal. Die räumliche Verortung der Aspekte erfolgt in der nachfolgenden Abbildung.



Zusammenfassung der wichtigsten Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken für die weitere Entwicklung des Zanders-Areals:

Stärken	Schwächen
• Zentrale Lage unmittelbar an Innenstadt und Bahnhof grenzend sowie gute regionale Anbindung • Große zusammenhängende Entwicklungsfläche mit hoher Bedeutung für die Gesamtstadt • Große Bandbreite möglicher Nutzungen und Gebäudetypologien • Historische und denkmalgeschützte Bausubstanz mit hoher identitätsstiftender Wirkung • Vorhandene Grünstrukturen und charakteristische Freiräume als Ansatzpunkte für die Quartiersentwicklung • Hohe kommunale Steuerungsmöglichkeiten bei der Entwicklung des Areals aufgrund des städtischen Eigentums • Strukturplanung und Entwicklungsplanung als belastbarer planerischer Rahmen • Bereits vorhandene bzw. angestoßene öffentliche Impulsprojekte (Gleispark, Zentralwerkstatt, Öffnung zentrale Werksstraße)	• Weiterhin bestehende Insellage gegenüber den umliegenden Quartieren • Starke Barrierewirkung der Straße An der Gohrsmühle und weiterer Verkehrsachsen • Hoher Versiegelungsgrad sowie teilweise angespannte stadtklimatische und lufthygienische Situation • In großen Teilen erheblicher Sanierungsbedarf und geringe energetische Qualität des Gebäudebestands • Technische Infrastruktur und Medienversorgung überwiegend nicht funktionsfähig und erneuerungsbedürftig • Teilweise schwierige Umnutzbarkeit großer industrieller Gebäudestrukturen • Hoher Investitions-, Koordinierungs- und Bewirtschaftungsbedarf • Teilweise ungenutzte bzw. untergenutzte Gebäude und Freiflächen • In Teilen schwierige Geländeverhältnisse durch Geländesprünge.
Chancen	Risiken
• Entwicklung eines urbanen, gemischt genutzten Quartiers mit Wohnen, Arbeiten, Bildung, Kultur, sozialen Angeboten und neuen Grünflächen • Aufbrechen der Insellage durch neue Wegeverbindungen sowie stärkere Vernetzung mit Innenstadt und Nachbarquartieren • Offenlegung der Strunde als identitätsstiftendes Freiraumelement und Bestandteil der blau-grünen Infrastruktur • Entsiegelung und Ausbau von Grün- und Freiräumen zur Verbesserung von Klima, Biodiversität und Aufenthaltsqualität • Umnutzung und öffentliche Zugänglichkeit historischer Gebäude zur Stärkung der Zanders-Identität • Öffentliche Initialprojekte können frühzeitig Frequenz erzeugen und private Folgeinvestitionen unterstützen	• Altlasten und Gebäudeschadstoffe können Maßnahmen erschweren und zusätzliche Kosten verursachen • Steigende Bau-, Sanierungs- und Finanzierungskosten können die Wirtschaftlichkeit und Umsetzung beeinträchtigen • Zielkonflikte zwischen Denkmalschutz, Bestandserhalt, Wirtschaftlichkeit, Klimaschutz und neuen Nutzungen • Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen wie Grundwasser, Starkregen und Hochwasser können die Entwicklung einschränken • Lange Entwicklungszeiträume können zu Leerständen, Vandalismus und fehlender sozialer Kontrolle führen • Verzögerungen bei Schlüsselprojekten können die Aktivierung weiterer Teilbereiche beeinträchtigen

• Beitrag zur Schaffung von neuem und vielfältigem Wohnraum sowie neuen Arbeitsplätzen • Profilierung als Modellstandort für Re-Use, Urban Mining und zirkuläres Bauen • Schrittweise Entwicklung ermöglicht Lernen, Anpassung und Reaktion auf veränderte Rahmenbedingungen	• Abhängigkeit von Fördermitteln und kommunalen Finanzierungsmöglichkeiten bei angespannter Haushaltslage • Veränderte Immobilienmarktbedingungen können Vermarktung und geplante Nutzungsmischung erschweren • Gefahr einer fragmentierten Entwicklung, wenn Einzelprojekte nicht ausreichend aufeinander abgestimmt und Qualitätsziele nicht dauerhaft gesichert werden
--	---

Die SWOT-Analyse zeigt, dass im Untersuchungsraum weiterhin erhebliche städtebauliche Missstände bestehen, denen zugleich große Entwicklungspotenziale gegenüberstehen. Nach Aufgabe der industriellen Nutzung ist das rund 36 ha große, zentral gelegene Areal deutlich untergenutzt. Seine Größe, der prägende Gebäudebestand und vorhandene Grünstrukturen bieten jedoch besondere Voraussetzungen für die Entwicklung eines gemischt genutzten Stadtquartiers.

2.2 Veränderung der Rahmenbedingungen

Seit der Aufstellung des InHK 1.0 im Jahr 2022 haben sich neben den Planungen für das Zanders-Areal auch wesentliche – organisatorische wie inhaltliche – Rahmenbedingungen für die Planung und Umsetzung verändert, die erhöhte Anforderungen an die weitere Entwicklung stellen und im InHK 2.0 entsprechend berücksichtigt werden.

Neue organisatorische Strukturen im Projekt Zanders-Areal

Auch die organisatorischen Voraussetzungen wurden seit 2022 weiterentwickelt. Mit der Gründung der Zanders-Entwicklungsgesellschaft mbH (ZEG) und der Aufnahme ihrer Tätigkeit zum 01.01.2025 wurde eine eigenständige städtische Gesellschaft geschaffen, die wesentliche Aufgaben der Entwicklung und Vermarktung des Areals übernimmt. Damit wurden die Strukturen für eine stärker umsetzungsorientierte Steuerung der langfristigen Transformation geschaffen

Klimaanpassung

Die Anpassung an die Folgen des Klimawandels wie Starkregen, Hitze und Trockenperioden hat weiter an Bedeutung gewonnen. Für das stark versiegelte Zanders-Areal besteht jedoch die Chance, im Zuge der Transformation ein leistungsfähiges blau-grünes Freiraumsystem zu entwickeln. Eine Schlüsselrolle übernimmt dabei die Offenlegung der Strunde, ergänzt durch Grünflächen, Baumpflanzungen, Verschattung, Retentionsbereiche und eine angepasste Regenwasserbewirtschaftung. Klimaanpassung wird damit als Querschnittsaufgabe der Freiraum- und Quartiersentwicklung verstanden.

Baukosten

Gestiegene Bau-, Material- und Planungskosten wirken sich unmittelbar auf die Realisierbarkeit der Maßnahmen aus. Kostenannahmen müssen daher regelmäßig überprüft und Maßnahmen realistisch dimensioniert und priorisiert werden.

Energie und technische Infrastruktur

Mit der Stilllegung der Papierproduktion müssen die ehemals industriell ausgerichteten Versorgungsstrukturen schrittweise an die Anforderungen eines gemischt genutzten Stadtquartiers angepasst werden. Das komplette Netz der Ver- und Entsorgung muss neu aufgesetzt werden. Dies betrifft insbesondere die Themen Energie, Wärme und Kälte sowie die technische Ver- und Entsorgung. Beim Gebäudebestand sind dabei Energieeffizienz, Denkmalschutz, technische Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit miteinander in Einklang zu bringen.

Barrierefreiheit

Mit der zunehmenden Öffnung des Areals gewinnt die barrierefreie bzw. barrierearme Gestaltung von Wegen, Plätzen, Brücken und öffentlichen Gebäuden an Bedeutung. Aufgrund der industriell geprägten Bestandsstrukturen und vorhandener Höhenunterschiede bestehen auf dem Zanders-Gelände besondere Herausforderungen.

Finanzierung und Fördermittel

Die Größe des Areals, der umfangreiche Gebäudebestand und die erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen stellen erhebliche finanzielle Anforderungen. Öffentliche Mittel – insbesondere aus Förderprogrammen – sollen daher gezielt für Maßnahmen mit hoher städtebaulicher Wirkung eingesetzt werden. Die Finanzierung der Gesamtentwicklung wird langfristig auf unterschiedlichen Förderprogrammen, kommunalen Mitteln und weiteren öffentlichen sowie privaten Investitionen basieren.

3. Fortschreibung der Leitideen und Entwicklungsziele

3.1 Würdigung des InHK 1.0

Das im Jahr 2022 beschlossene InHK 1.0 bildete nach Einstellung der Papierproduktion den ersten programmatischen und fördertechnischen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung des Zanders-Areals. Zentrale Leitideen waren die **Öffnung, Vernetzung und Aktivierung** des ehemaligen Industrieareals, die Entwicklung qualitätsvoller öffentlicher Räume, die Bewahrung der industriellen Identität sowie die langfristige Entwicklung eines gemischt genutzten und nachhaltigen Stadtquartiers.

Diese grundlegende Entwicklungsrichtung hat sich bestätigt und besitzt weiterhin Gültigkeit. Eine Neuausrichtung der Leitbilder ist mit dem InHK 2.0 daher nicht erforderlich. Vielmehr werden die bisherigen Ziele auf Grundlage des fortgeschrittenen Planungs- und Entwicklungsstandes konkretisiert und stärker auf die Umsetzung ausgerichtet.

Die bisherigen Erfahrungen zeigen zugleich, dass die Transformation aufgrund der Größe und Komplexität des Areals **nur schrittweise und über einen langen Zeitraum** erfolgen kann. Dauerhafte Investitionen sollen sich daher insbesondere auf das langfristig erforderliche öffentliche Grundgerüst konzentrieren. Wo die endgültige Entwicklung noch offen ist, ermöglichen temporäre und reversible Maßnahmen eine frühzeitige Nutzung und Aktivierung, ohne späteren Entwicklungen vorzugreifen. Die positive Resonanz auf den Gleispark bestätigt diesen Ansatz.

Gleichzeitig hat sich gezeigt, dass einzelne attraktive Orte und Initialprojekte allein nicht ausreichen, um die bisherige Insellage des Areals zu überwinden. Die begonnenen Entwicklungen müssen zu einem **zusammenhängenden System aus Zugängen, Wegen, Brücken, Plätzen, Freiräumen und öffentlichen Nutzungen** weiterentwickelt werden. Eine besondere Bedeutung besitzen dabei die Verbindung zu Innenstadt und Bahnhof, neue Ost-West-Verbindungen sowie die Strunde als zukünftige blau-grüne Nord-Süd-Achse.

Auch die **Bedeutung öffentlicher Ankernutzungen und des industriellen Bestandes** hat sich bestätigt. Die Alte Zentralwerkstatt und die zukünftige Stadtbibliothek können frühzeitig Frequenz erzeugen, Identifikation fördern und als Impulsgeber für private Investitionen und die weitere Entwicklung wirken.

Die räumliche Öffnung ist dabei eng mit der **Beteiligung der Stadtgesellschaft** verbunden. Je stärker das ehemalige Werksgelände zugänglich und der Wandel vor Ort erlebbar wird, desto unmittelbarer kann die Öffentlichkeit den Transformationsprozess begleiten und sich den entstehenden Stadtraum aneignen. Neben kontinuierlicher Information und Beteiligung tragen deshalb insbesondere kulturelle Nutzungen, neue Wege, Plätze und Freiräume dazu bei, das Zanders-Areal schrittweise in das öffentliche Leben der Stadt zu integrieren.

Während das InHK 1.0 unmittelbar nach der Stilllegung des Produktionsbetriebes noch auf vergleichsweise abstrakten planerischen Grundlagen aufbaute und vor allem der ersten Öffnung, Aktivierung und planerischen Vorbereitung diente, kann das InHK 2.0 auf einen deutlich fortgeschritteneren planerischen und organisatorischen Stand zurückgreifen. Es greift zugleich die in der SWOT-Analyse identifizierten Handlungsbedarfe auf und übersetzt diese in ein aktualisiertes, priorisiertes und umsetzungsorientiertes Maßnahmenprogramm.

Das InHK 2.0 führt die bisherige Entwicklung damit konsequent fort: vom einzelnen Initialprojekt zum zusammenhängenden öffentlichen Raum, von der punktuellen Öffnung zur Vernetzung und von der planerischen Vorbereitung zunehmend zur konkreten Umsetzung.

3.2 Entwicklungsziele des InHK 2.0

Aufbauend auf den Leitideen des InHK 1.0, den Ergebnissen der Evaluation und dem fortgeschrittenen Planungsstand werden die Entwicklungsziele für das InHK 2.0 konkretisiert. Ziel bleibt die schrittweise Entwicklung des Zanders-Areals zu einem offenen, vernetzten, gemischt genutzten und identitätsstarken Stadtquartier. Der Schwerpunkt verschiebt sich dabei zunehmend von der planerischen Vorbereitung zur räumlichen Vernetzung und konkreten Umsetzung.

1. Zanders öffnen und mit der Stadt vernetzen

Die bisherige Insellage soll weiter überwunden und das Areal stärker mit Innenstadt, Bahnhof und angrenzenden Quartieren verbunden werden. Neue Wege, Brücken sowie Nord-Süd- und Ost-West-Verbindungen schaffen schrittweise ein zusammenhängendes Wegenetz. Temporäre Lösungen können die frühzeitige Öffnung unterstützen.

2. Öffentliche Räume schaffen und Aufenthaltsqualität erhöhen

Wege, Plätze, Grünflächen und Aufenthaltsbereiche bilden das öffentliche Grundgerüst des zukünftigen Quartiers. Dauerhafte ebenso wie temporäre Freiräume sollen frühzeitig nutzbar, klimaangepasst und barrierefrei bzw. möglichst barrierearm gestaltet werden und die industrielle Identität des Standortes aufgreifen.

3. Öffentliche Nutzungen als Impulsgeber etablieren

Mit der Zentralwerkstatt und der zukünftigen Stadtbibliothek entstehen wichtige öffentliche Anker. Sie sollen frühzeitig Frequenz und Belebung erzeugen und gemeinsam mit ihren angrenzenden Freiräumen Impulse für die weitere Quartiersentwicklung setzen.

4. Industrielle Identität bewahren und weiterentwickeln

Die besondere Zanders-DNA soll auch im zukünftigen Quartier sichtbar und erlebbar bleiben. Prägende Gebäude und industrielle Spuren sollen gesichert, freigestellt, weitergenutzt und in neue öffentliche Räume integriert werden. Dabei gilt es, Erhalt, Umnutzung, Ergänzung und Rückbau sorgfältig miteinander abzuwägen.

5. Klimaresiliente und blau-grüne Strukturen entwickeln

Die Transformation bietet die Chance, die stark versiegelten Flächen klimaangepasst weiterzuentwickeln. Die Offenlegung der Strunde, neue Grünflächen, Baumpflanzungen und Retentionsbereiche bilden Bausteine eines zusammenhängenden blau-grünen Freiraumsystems und verbinden Klimaanpassung mit Aufenthalts- und Freiraumqualität.

6. Nachhaltige und zirkuläre Transformation fördern

Gebäude, Bauteile und Materialien sollen – soweit sinnvoll – erhalten und weitergenutzt werden. Der Grundsatz des Weiterbaus mit dem Bestand verbindet Ressourcenschonung

mit dem Erhalt der industriellen Identität. Auch temporäre und reversible Maßnahmen unterstützen eine ressourcenschonende Entwicklung.

7. Weitere Quartiersentwicklung vorbereiten

Die Maßnahmen des InHK 2.0 sollen neben ihrem unmittelbaren Nutzen Voraussetzungen für spätere Entwicklungsschritte schaffen. Wege, Brücken, Freiräume, öffentliche Anker und die Aktivierung des Bestandes bilden ein öffentliches Grundgerüst, an das die weitere Entwicklung sukzessive anknüpfen kann.

Die sieben Entwicklungsziele greifen ineinander. Übergeordnet verfolgt das InHK 2.0 das Ziel, aus einzelnen Initialprojekten und ersten Öffnungsschritten ein zusammenhängendes öffentliches Grundgerüst für die weitere Transformation des Zanders-Areals zu entwickeln. Dabei werden kurzfristig wirksame Maßnahmen mit den langfristigen Zielen der Quartiersentwicklung verbunden.

3.3 Handlungsfelder

Aus den auf dem InHK 1.0 basierenden Entwicklungszielen des InHK 2.0 werden die vier bereits im InHK 1.0 definierten zentralen Handlungsfelder übernommen und fortgeführt. Sie bündeln die Maßnahmen und bilden den operativen Rahmen für die nächste Phase der Transformation.

Handlungsfeld A: Umgestaltung öffentlicher Raum und Öffnung des Geländes

Ein zentraler Schwerpunkt des InHK 2.0 liegt auf der weiteren Öffnung und Vernetzung des Zanders-Areals. Neue Wege, Brücken, Plätze und Freiräume sollen die bisherige Insellage schrittweise überwinden und das Areal stärker mit Innenstadt, Bahnhof und angrenzenden Stadtquartieren verbinden. Eine besondere Bedeutung haben dabei der Strunde-Korridor als zukünftige Nord-Süd-Achse sowie neue Ost-West-Verbindungen. Gleichzeitig werden bestehende und neue Freiräume qualifiziert und zu einem zusammenhängenden öffentlichen Raumgefüge weiterentwickelt. Dauerhafte Maßnahmen werden dabei durch temporäre und reversible Lösungen ergänzt, die bereits während des Transformationsprozesses eine öffentliche Nutzung ermöglichen.

Handlungsfeld B: Aktivierung weiterer Bestandsgebäude und -flächen (inkl. Steuerung privater Investitionen)

Der umfangreiche Gebäudebestand und die verfügbaren Entwicklungsflächen bieten erhebliche Potenziale für die weitere Quartiersentwicklung. Ziel ist es, geeignete Nutzungs- und Entwicklungsperspektiven für Bestandsgebäude und Flächen aufzuzeigen und damit deren schrittweise Aktivierung vorzubereiten. Machbarkeitsuntersuchungen und konzeptionelle Studien, beispielsweise für die historische „Keimzelle“ oder die ehemalige PM3, sollen mögliche Entwicklungsspielräume untersuchen. Gleichzeitig sollen öffentliche Vorgaben und Qualitätsstandards dazu beitragen, zukünftige private Investitionen im Sinne der übergeordneten städtebaulichen Ziele zu steuern und in die Gesamtentwicklung des Zanders-Areals einzubinden.

Handlungsfeld C: Wiederbelebung und Sanierung von Bestandsgebäuden

Die denkmalgeschützten und erhaltenswerten Gebäude sind wesentliche Träger der industriellen Identität und der besonderen Zanders-DNA. Ihr Erhalt, ihre Sicherung und ihre schrittweise Wiederbelebung bilden daher einen wichtigen Baustein der Transformation. Neben notwendigen Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sollen prägende Gebäude stärker sichtbar, zugänglich und soweit möglich neuen öffentlichen oder gemeinwohlorientierten Nutzungen zugeführt werden. Öffentliche Ankerprojekte wie die Zentralwerkstatt und die zukünftige Stadtbibliothek zeigen, wie der historische Bestand neue Funktionen übernehmen und zugleich Impulse für die Entwicklung seines Umfeldes setzen kann.

Handlungsfeld D: Prozessbegleitung

Die langfristige und komplexe Transformation des Zanders-Areals erfordert eine kontinuierliche planerische Begleitung, Koordination und Qualitätssicherung. Unterschiedliche Fachplanungen, Projekte und Akteure müssen über einen langen Entwicklungszeitraum aufeinander abgestimmt werden. Wettbewerbe, Testplanungen, Machbarkeitsuntersuchungen und übergeordnete Gestaltungsstandards unterstützen dabei die Sicherung einer hohen städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualität. Ergänzend bleiben Information und Beteiligung der Stadtgesellschaft wichtige Bestandteile des Prozesses. Die Prozessbegleitung schafft damit den verbindenden Rahmen für eine abgestimmte und zugleich flexible Umsetzung des InHK 2.0.

Zusammenspiel der Handlungsfelder

Die vier Handlungsfelder greifen eng ineinander und bilden gemeinsam den Rahmen für die Umsetzung des InHK 2.0. Die Öffnung und Qualifizierung des öffentlichen Raums, die Aktivierung und Sanierung des Bestandes sowie die Begleitung weiterer Investitionen ergänzen sich gegenseitig. Eine kontinuierliche Prozessbegleitung stellt sicher, dass die einzelnen Maßnahmen aufeinander abgestimmt sind und zu einer zusammenhängenden Entwicklung des Zanders-Areals beitragen.

4. Interventionsraum und Maßnahmenprogramm

4.1 Interventionsraum und Gebietskulisse der Städtebauförderung

Das im InHK 2.0 dargelegte Maßnahmenpaket (s.u.) befindet sich weiterhin in der bereits am 23.06.2020 vom Rat der Stadt Bergisch Gladbach beschlossenen Umrings des Stadtumbaugebietes (§ 171 b BauGB) in seiner Funktion als Gebietskulisse der Städtebauförderung. Der Umgriff des Stadtumbaugebietes umfasst das Zanders-Areal und darüber hinaus auch an das Gelände angrenzende Bereiche (s. Anlage 1).

Als Interventionsraum im Sinne dieses InHK 2.0 ist das gesamte Zanders-Areal zu begreifen. Innerhalb dieses Raumes konzentrieren sich die in Teilen miteinander verknüpften Einzelmaßnahmen im Norden des Zanders-Geländes (s. Abb. 2 auf S. 15 und Anlage 2) und bilden räumliche Schwerpunkte (s. Kap. 3). Im Mittelpunkt des Maßnahmenpaketes des InHK 2.0 steht nicht die flächendeckende Entwicklung des gesamten rund 36 ha großen Areals, sondern strategisch ausgewählte Räume und Verbindungen, von denen eine besondere Impulswirkung für die weitere Quartiersentwicklung erwartet wird, und die für die Öffnung, Vernetzung und öffentliche Wahrnehmung des Zanders-Areals von besonderer Bedeutung sind:

4.2 Leitbild „Zanders verbindet“

Mit dem InHK 2.0 tritt die Transformation des Zanders-Areals in eine neue Phase. Nachdem wesentliche planerische Grundlagen geschaffen, erste Bereiche geöffnet und öffentliche Initialprojekte angestoßen wurden, steht nun das Zusammenführen und Vernetzen dieser Entwicklungen im Mittelpunkt. Das Leitbild **„Zanders verbindet“** bildet hierfür die räumliche und strategische Klammer.

Diese Strategie verfolgt das Ziel, die bisherige Insellage des Zanders-Areals schrittweise zu überwinden und das Areal stärker mit Innenstadt, Bahnhof und angrenzenden Stadtquartieren zu verknüpfen. Neue Wege, Brücken, Plätze und Freiräume schaffen ein öffentlich zugängliches Raumgefüge, das von der Innenstadt über die zukünftige Stadtbibliothek, den Gleispark und die Strunde bis zur Zentralwerkstatt und zum historischen Kern reicht. Dabei übernimmt die Strunde als Nord-Süd-Achse eine besondere verbindende Funktion, während neue dauerhafte und temporäre Ost-West-Verbindungen die Durchlässigkeit des Areals verbessern.

Mit der zukünftigen Stadtbibliothek und ihrem Umfeld entstehen zugleich wichtige öffentliche Anker, die über attraktive Freiräume und Wege miteinander verbunden werden. Die Offenlegung der Strunde sowie neue Grün-, Retentions- und Freiraumstrukturen tragen darüber hinaus zur Entwicklung eines blau-grünen Freiraumsystems bei und verbinden Aufenthaltsqualität mit Klimaanpassung und ökologischen Funktionen.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der industriellen Identität des Standortes. Historische Gebäude, Gleise und weitere Spuren der ehemaligen Nutzung sollen erhalten, sichtbar gemacht und soweit möglich in neue Nutzungen und öffentliche Räume integriert werden. Aufgrund des langen Entwicklungszeitraums ergänzen temporäre und reversible Maßnahmen die dauerhaften Investitionen. Sie ermöglichen eine frühzeitige Aktivierung und öffentliche Nutzung, ohne der langfristigen Entwicklung vorzugreifen.

„Zanders verbindet“ steht damit für das Zusammenspiel von Öffnung und Vernetzung, öffentlichen Ankern und Freiräumen, industriellem Erbe und neuen Nutzungen sowie temporärer Aktivierung und langfristiger Quartiersentwicklung. So entsteht schrittweise ein öffentliches Grundgerüst, das die weitere Transformation des Zanders-Areals vorbereitet und seine Integration in die Stadt unterstützt.

4.3 Räumliche Schwerpunkte

4.3.1 Von der Innenstadt in das Zanders-Areal

Ein wesentlicher räumlicher Schwerpunkt liegt weiterhin im Übergangsbereich zwischen der bestehenden Innenstadt und dem ehemaligen Werksgelände. Ziel ist es, die bereits begonnene Öffnung konsequent fortzuführen und eine möglichst selbstverständliche Verbindung zwischen Innenstadt, Bahnhof und den neuen öffentlichen Nutzungen und Freiräumen auf dem Zanders-Areal herzustellen.

Von besonderer Bedeutung ist dabei die Verbindung von der Innenstadt über den Gleispark und das Umfeld der zukünftigen Stadtbibliothek bis in den historischen Kernbereich des Areals. Entlang dieser Abfolge entstehen bzw. entwickeln sich mehrere öffentlich wirksame Orte, die gemeinsam ein erstes tragendes Gerüst für die weitere Transformation bilden.

Die zukünftige Stadtbibliothek im Forum-Gebäude übernimmt hierbei eine wichtige Funktion als innenstadtnaher öffentlicher Anker. Ihr Umfeld wird durch neue Freiraum- und Aufenthaltsangebote ergänzt. Im weiteren Verlauf schließen der Gleispark, neue Platzbereiche und Wegebeziehungen sowie die Alte Zentralwerkstatt als weiterer öffentlicher Anker an. Dadurch entsteht schrittweise eine Abfolge unterschiedlicher öffentlicher Räume und Nutzungen, die das Zanders-Areal stärker mit der bestehenden Innenstadt verzahnt.

4.3.2 Die Strunde als verbindendes Freiraumelement

Eine zentrale Bedeutung besitzt die geplante Offenlegung der Strunde. Das bislang weitgehend unterirdisch geführte Gewässer soll zukünftig das Areal in Nord-Süd-Richtung durchziehen und zu einem prägenden Bestandteil des öffentlichen Freiraumsystems werden.

Das Strundeband übernimmt dabei mehrere Funktionen: Es ist Gewässer- und Grünstruktur, trägt zur klimaangepassten Entwicklung bei und schafft zugleich neue Aufenthalts- und Erlebnisqualitäten. Vor allem bildet es jedoch ein räumliches Rückgrat, an das verschiedene öffentliche Räume und Wegebeziehungen angebunden werden.

Damit das neue Gewässer keine Barriere innerhalb des Quartiers erzeugt, sind mehrere Querungen vorgesehen. Neue Brücken verknüpfen die beidseitig der Strunde gelegenen Bereiche und unterstützen insbesondere die Ost-West-Verbindungen. Die Strunde und ihre Querungen werden damit zu einem wesentlichen Bestandteil des zukünftigen Wegenetzes.

4.3.3 Neue Ost-West-Verbindungen

Neben der Anbindung an Innenstadt und Bahnhof sowie der Nord-Süd-Achse entlang der Strunde bildet die Verbesserung der Ost-West-Vernetzung einen weiteren Schwerpunkt des Maßnahmenpakets.

Das Zanders-Areal war über Jahrzehnte ein in sich geschlossener Produktionsstandort und stellte damit eine großräumige Barriere zwischen den angrenzenden Stadtbereichen dar.

Die Herstellung neuer Ost-West-Verbindungen ist deshalb ein wesentlicher Schritt, um das ehemalige Werksgelände dauerhaft in das städtische Wegenetz einzubinden.

Neben dauerhaft vorgesehenen Wege- und Brückenverbindungen werden hierbei auch temporäre Lösungen eingesetzt. Sie ermöglichen es, neue Wegebeziehungen bereits vor der langfristigen baulichen Entwicklung einzelner Bereiche herzustellen und bislang nicht öffentlich zugängliche Teile des Areals erlebbar zu machen. Damit wird die Öffnung des Zanders-Areals frühzeitig sichtbar und im Alltag nutzbar.

4.3.4 Historischer Kern als Identitäts- und Entwicklungsbaustein

Ein weiterer Schwerpunkt liegt im Bereich der sogenannten „Altstadt“ mit dem denkmalgeschützten Z-Ensemble und den umliegenden prägenden Gebäuden und Strukturen der ehemaligen Papierfabrik. Dieser Bereich besitzt aufgrund seiner historischen Bausubstanz und seiner industriellen Prägung eine besondere Bedeutung für die Identität des zukünftigen Quartiers.

Durch den Rückbau von nachträglich entstandenen, nicht denkmalgeschützten Anbauten sollen die historischen Baukörper stärker freigestellt, sichtbar und zugänglich gemacht werden. Gleichzeitig entstehen neue Freiflächen, die zunächst – ganz im Sinne des InHK 1.0 – mit einfachen und reversiblen Maßnahmen öffentlich nutzbar gemacht werden können.

Auch die durch den Rückbau einer ehemaligen Papiermaschinen-Halle (PM2) entstehende Fläche soll bereits vor ihrer endgültigen Entwicklung temporär als öffentlicher Raum aktiviert werden. Auf diese Weise werden bislang ausschließlich industriell genutzte und rückwärtige Bereiche schrittweise zu Bestandteilen des öffentlichen Stadt- und Freiraums.

Der Interventionsraum verbindet damit die Bewahrung des industriellen Erbes mit seiner zukünftigen Nutzbarkeit und öffentlichen Erlebbarkeit. Die historischen Gebäude und Strukturen sollen nicht als isolierte Einzelobjekte betrachtet, sondern in das neu entstehende Netz aus Freiräumen, Wegen und öffentlichen Nutzungen eingebunden werden.

4.3.5 Vernetzung zentraler Orte und Freiräume

Öffentliche Gebäude und Nutzungen bilden wichtige zentrale Orte. Plätze und Grünräume schaffen Aufenthalts- und Begegnungsflächen. Wege und Brücken stellen die Verbindungen zwischen diesen Orten und zu den angrenzenden Stadtbereichen her. Die Strunde bildet ein verbindendes blau-grünes Element. Historische Gebäude und industrielle Spuren geben dem Raum seine besondere Identität.

Gerade das Zusammenspiel dieser unterschiedlichen Maßnahmen ist für die Wirkung des InHK 2.0 entscheidend. Ziel ist nicht die isolierte Aufwertung einzelner Standorte, sondern die Herstellung eines zusammenhängenden öffentlichen Grundgerüsts, das bereits während des langjährigen Transformationsprozesses funktioniert und sukzessive erweitert werden kann.

4.3.6 Impulswirkung für die Gesamtentwicklung

Das Maßnahmenpaket bedeutet eine nächste räumliche Entwicklungsstufe der Konversion und verfolgt zugleich das Ziel, mit gezielten öffentlichen Investitionen eine möglichst große Wirkung für die weitere Entwicklung des Zanders-Areals zu erzielen.

Die Maßnahmen des InHK 2.0 schaffen öffentliche Räume und Verbindungen, erhöhen die Zugänglichkeit und Aufenthaltsqualität und stärken öffentliche Ankernutzungen. Gleichzeitig bereiten sie Bereiche vor, in denen sich langfristig weitere Nutzungen und bauliche Entwicklungen anschließen können.

Auf diese Weise entsteht schrittweise ein belastbares öffentliches Raum- und Wegenetz, das die bisherige Insellage des ehemaligen Werksgeländes aufbricht und die Grundlage dafür schafft, das Zanders-Areal langfristig als integrierten Bestandteil der Bergisch Gladbacher Innenstadt und der angrenzenden Stadtquartiere zu entwickeln.

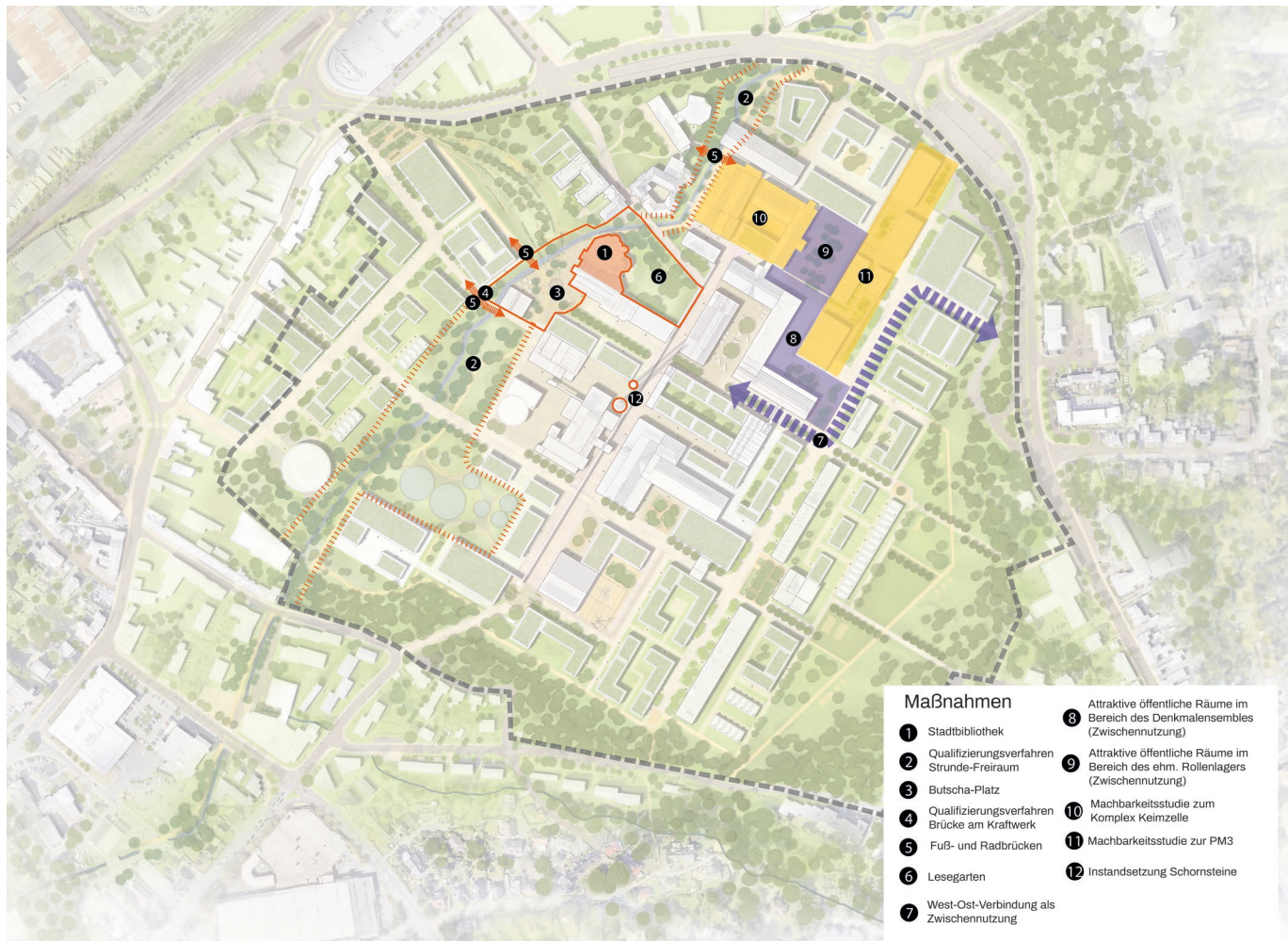


Abbildung 2 Übersichtsplan der Maßnahmen für das InHK 2.0

4.4 Maßnahmenübersicht mit Kurzbeschreibungen

Die nachfolgende Maßnahmenübersicht stellt die im Rahmen des InHK 2.0 vorgesehenen Maßnahmen in Form von **Kurzzusammenfassungen** dar. Zu jeder Einzelmaßnahme werden im Rahmen des Förderantrags ausführlichere Steckbriefe erstellt.

1. Neue Stadtbibliothek als Dritter Ort

Das Forum-Gebäude auf dem Zanders-Areal soll umfassend saniert und zu einer modernen, barrierefreien Stadtbibliothek umgebaut werden. Als gemeinwohlorientierter „Dritter Ort“ soll die Bibliothek neben ihren klassischen Funktionen vielfältige Möglichkeiten für Aufenthalt, Begegnung, Lernen, Kultur und Austausch bieten. Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf dem Erhalt und der nachhaltigen Weiterentwicklung der vorhandenen Bausubstanz, einem ressourcenschonenden Umbau sowie dem Einsatz langlebiger und möglichst kreislauffähiger Materialien. Durch die enge Verknüpfung mit dem zukünftigen Lesegarten, dem Büstengarten, dem Gleispark und dem Strunderaum entsteht zugleich ein wichtiger öffentlicher Anker im nördlichen Zanders-Areal, der die Öffnung und weitere Entwicklung des neuen Quartiers unterstützt.

2. Qualitätssicherndes Verfahren für die Strunde-begleitenden Freiräume

Im Rahmen eines landschaftsplanerischen Testplanungsverfahrens soll die freiraumplanerische Gestaltung der Strunde und ihrer angrenzenden Bereiche qualifiziert werden. Aufbauend auf der bereits vorliegenden Gewässerplanung werden insbesondere die unterschiedlichen Charaktere der Strunde – von naturnahen Abschnitten bis zu stärker urban geprägten Bereichen – sowie deren Einbindung in die öffentlichen Freiräume des Zanders-Areals untersucht und weiterentwickelt. Einbezogen wird auch der sogenannte Aquapark, für den die Funktionen der Regenwasserrückhaltung mit einer erlebbaren Freiraumgestaltung verbunden werden sollen. Mehrere Planungsteams entwickeln hierzu im Dialog mit Fachleuten konkurrierende Lösungsansätze, aus denen Empfehlungen für die weitere Planung und Umsetzung des Strunderaums abgeleitet werden.

3. Butscha-Platz

Im Umfeld der zukünftigen Stadtbibliothek, des Gleisparks und der offengelegten Strunde soll ein zentraler öffentlicher Platz als wichtiger Treff-, Aufenthalts- und Verknüpfungspunkt entstehen. Die hochwertige Platzgestaltung greift mit der bestehenden Eisenbahn-Drehscheibe und erhaltenen Gleisen die industrielle Geschichte des Zanders-Areals auf und verbindet sie mit neuen Grün- und Aufenthaltsbereichen. Sitzstufen schaffen einen direkten Bezug zur Strunde, während Baumpflanzungen, hochwertige Materialien, Möblierung und Beleuchtung eine hohe Aufenthaltsqualität gewährleisten.

Als räumliches Gelenk zwischen den angrenzenden öffentlichen Nutzungen, Freiräumen und Wegebeziehungen übernimmt der Platz eine zentrale Funktion für die Öffnung, Orientierung und Vernetzung des zukünftigen Quartiers.

4. Rad-/Fußwegverbindung 1 (Nord) und Rad-/Fußwegverbindung 2 (Gleispark/Butscha-Platz)

Im Zuge der Offenlegung der Strunde sollen zwei neue **Rad- und Fußwegverbindung** entstehen, die die beidseitig des Gewässers gelegenen Bereiche miteinander verknüpfen und die Strunde in das zukünftige öffentliche Wegenetz des Zanders-Areals einbinden.

Eine Verbindung entsteht im nördlichen Bereich zwischen der historischen „Keimzelle“ und dem denkmalgeschützten Verwaltungsgebäude. Eine weitere Rad- und Fußwegbrücke verbindet den Gleispark mit dem zukünftigen Butscha-Platz und verknüpft damit zwei zentrale öffentliche Freiräume. Beide Brückenbauwerke werden gestalterisch auf ihr jeweiliges Umfeld und die Freiraumplanung entlang der Strunde abgestimmt und sollen aus nachhaltigen, langlebigen und wartungsarmen Materialien hergestellt werden.

Die neuen Querungen verbessern die Durchlässigkeit des Areals, stärken die Vernetzung der öffentlichen Räume und unterstützen die schrittweise Öffnung und Erschließung des Zanders-Areals.

5. Realisierungswettbewerb für Rad-/ Fußwegverbindung 3 (Kraftwerk) und deren Realisierung

In Verlängerung der Hauptstraße in Richtung des historischen Kraftwerks soll eine neue Rad- und Fußwegverbindung über die zukünftig offengelegte Strunde entstehen. Aufgrund ihrer besonderen Lage innerhalb einer wichtigen Verbindung zwischen Innenstadt und Zanders-Areal sowie der Sichtbeziehung zum denkmalgeschützten Kraftwerk kommt der Verbindung eine hohe städtebauliche und gestalterische Bedeutung zu. Der Planung und Umsetzung wird daher ein Realisierungswettbewerb vorgeschaltet, in dem konkurrierende Lösungen für ein funktional, gestalterisch und konstruktiv hochwertiges Brückenbauwerk entwickelt werden. Der ausgewählte Entwurf bildet die Grundlage für die anschließende Planung und Realisierung. Die Brücke soll sich hochwertig in den zukünftigen Strunderaum und das industriell geprägte Umfeld einfügen, eine sichere und möglichst barrierearme Querung ermöglichen und mit nachhaltigen, langlebigen Materialien umgesetzt werden. Damit stärkt die Maßnahme die Verbindung zwischen Innenstadt und Zanders-Areal, verbessert die Durchlässigkeit des Areals und schafft zugleich einen besonderen gestalterischen Baustein innerhalb des zukünftigen öffentlichen Raums.

6. Lesegarten an der Stadtbibliothek

Mit der Entwicklung der Stadtbibliothek im Forum-Gebäude wird auch das angrenzende Freiraumumfeld zu einem attraktiven und öffentlich nutzbaren Aufenthaltsbereich weiterentwickelt. Der bestehende Grünraum wird qualifiziert und durch einen Bibliotheks- bzw. Lesegarten, Aufenthaltsbereiche, ergänzende Baumpflanzungen sowie eine zurückhaltende Möblierung und Beleuchtung ergänzt. Der denkmalgeschützte Büstengarten wird behutsam aufgewertet und in das Freiraumkonzept eingebunden. Gleichzeitig werden Bezüge zur zukünftigen Strunde hergestellt und eine bepflanzte Retentionsmulde zur Regenwasserrückhaltung integriert. So entsteht ein zusammenhängendes, klimaangepasstes Bibliotheksumfeld, das Aufenthalt, Begegnung, Lernen und Austausch unterstützt und die Stadtbibliothek als wichtigen öffentlichen Anlaufpunkt auf dem Zanders-Areal stärkt.

7. West-Ost-Verbindung als Zwischennutzung

Mit der rund 130 m langen temporären Ost-West-Verbindung wird erstmals eine öffentliche Durchwegung durch den nordöstlichen Bereich des Zanders-Areals geschaffen. Die überwiegend dem Fußverkehr dienende und mit dem Fahrrad nutzbare Verbindung führt über bestehende Hallendächer und eine Fußgängerbrücke und macht dabei die besondere industrielle Struktur des Areals unmittelbar erlebbar. Mit gezielten, möglichst reversiblen Eingriffen werden die Wegflächen hergerichtet, angrenzende Werksbereiche gesichert und vorhandene Höhenunterschiede überwunden. Beleuchtung, gestalterische Elemente und eine klare Kennzeichnung der Zugänge unterstützen eine sichere und attraktive Wegeführung. Die Maßnahme verbessert frühzeitig die Ost-West-Vernetzung und unterstützt die schrittweise Öffnung des Zanders-Areals, ohne der langfristigen Entwicklung vorzugreifen.

8. Freistellung des Altstadtensembles und

Schaffung von Freiräumen um das Altstadtensemble als Zwischennutzung

Durch den Rückbau später entstandener, überwiegend nicht denkmalgeschützter An- und Erweiterungsbauten wird das historische Z-Ensemble mit Kalandersaal, Sortiersaal und Lagerhochhaus räumlich freigestellt und wieder stärker sichtbar und erlebbar. Gleichzeitig werden die Voraussetzungen für die zukünftige Nutzung der denkmalgeschützten Gebäude und die Entwicklung angrenzender öffentlicher Räume geschaffen. Der Rückbau erfolgt unter besonderer Berücksichtigung der historischen Bausubstanz sowie ressourcenschonender und zirkulärer Ansätze. Die Maßnahme stärkt damit die industrielle Identität des historischen Kernbereichs und unterstützt dessen schrittweise Öffnung und weitere Entwicklung

Nach der Freistellung des historischen Z-Ensembles soll die entstehende Freifläche mit einfachen, robusten und reversiblen Maßnahmen temporär öffentlich nutzbar gemacht werden. Analog zur temporären Gestaltung des Platzes am Rollenlager wird die Fläche minimalinvasiv herge-

richtet und durch mobile Sitz-, Begrünungs- und Ausstattungselemente ergänzt. Dadurch entsteht frühzeitig ein flexibel nutzbarer Aufenthalts- und Begegnungsraum, der das freigestellte Denkmalensemble stärker erlebbar macht und den historischen Kernbereich belebt. Die temporäre Gestaltung greift der langfristigen Entwicklung nicht vor und kann entsprechend der zukünftigen Anforderungen angepasst oder zurückgebaut werden.

9. Freilegung Platz am Rollenlager

Herstellung Platz am Rollenlager (Zwischennutzung)

Die rund 110 m lange und 32 m breite Halle der ehemaligen Papiermaschine 2 soll zurückgebaut werden, um den nördlichen Bereich des Zanders-Areals räumlich neu zu ordnen und für die weitere Entwicklung vorzubereiten. Die Maßnahme steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der angrenzenden Freistellung des historischen Denkmalensembles und schafft insbesondere die Voraussetzungen für die Entwicklung des geplanten Exzellenzbausteins im Norden des Geländes sowie die perspektivische Aktivierung der historischen Keimzelle westlich der Maßnahme. Durch den Rückbau wird eine große zusammenhängende Fläche freigestellt und die weitere städtebauliche Entwicklung des historischen Kernbereichs unterstützt. Soweit möglich, sollen anfallende Baustoffe ressourcenschonend wiederverwendet oder verwertet werden.

Nach dem Rückbau der ehemaligen PM2-Halle soll die verbleibende Fundamentfläche temporär als grün geprägter öffentlicher Platz aktiviert werden. Mit einfachen, robusten und reversiblen Maßnahmen, wie beispielsweise Schotterterrassen und mobilen Ausstattungselementen, entsteht ein flexibel nutzbarer Aufenthalts- und Begegnungsraum, ohne der langfristigen Platzgestaltung vorzugreifen. Die Zwischennutzung stärkt die Aufenthaltsqualität und Belebung des historischen Kernbereichs, macht das freigestellte Z-Ensemble stärker erlebbar und ermöglicht zugleich, Erkenntnisse für die spätere dauerhafte Entwicklung des Platzes zu gewinnen.

10. Machbarkeitsstudie zum Komplex Keimzelle

Ziel der Machbarkeitsstudie ist die Entwicklung tragfähiger Nutzungsperspektiven für den historischen Gebäudekomplex der sogenannten „Keimzelle“. Aufbauend auf den bereits vorliegenden Untersuchungen zum Gebäudebestand soll insbesondere geklärt werden, welche Nutzungen sich für das Ensemble eignen und wie diese räumlich und architektonisch umgesetzt werden können.

Aufgrund der in der Städtebaulichen Entwicklungsplanung vorgesehenen Schwerpunktsetzung sollen insbesondere Bildungs- und bildungsnahe Nutzungen betrachtet werden. Dabei sind mögliche Synergien mit dem benachbarten Exzellenzbaustein sowie weiteren zukünftigen Nutzungen des Zanders-Areals zu berücksichtigen. Ziel ist es, Nutzungen zu identifizieren, die sowohl den besonderen Qualitäten des historischen Bestandes gerecht werden als auch einen Mehrwert für das zukünftige Stadtquartier und die Gesamtstadt erzeugt.

11. Machbarkeitsstudie zur PM 3

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie soll untersucht werden, wie der sehr besondere Gebäudekomplex der ehemaligen Papiermaschine 3 unter Einbeziehung der vorhandenen Hallen-, Trag- und Fundamentstrukturen zu einem gemischt genutzten Stadtbaustein weiterentwickelt werden kann. Im Mittelpunkt stehen innovative und ressourcenschonende Transformationsansätze, die den partiellen Erhalt des Bestandes mit neuen Nutzungen aus den Bereichen Wohnen, Arbeiten, Bildung, Kultur, Freizeit und Soziales verbinden. Anhand konzeptioneller Ideenskizzen sollen unterschiedliche Szenarien aus Erhalt, Teiltrückbau, Umnutzung und ergänzendem Neubau auf ihre räumliche, technische und wirtschaftliche Machbarkeit geprüft werden. Die Studie dient als Grundlage für die weitere planerische Qualifizierung des Standortes, ohne einen späteren architektonischen Entwurf vorwegzunehmen.

12. Instandsetzung der Schornsteine

Die beiden denkmalgeschützten Schornsteine des ehemaligen Kraftwerks gehören zu den weit hin sichtbaren Zeugnissen der industriellen Geschichte des Zanders-Areals. Zur langfristigen Sicherung der Bauwerke sind Instandsetzungsmaßnahmen am Mauerwerk und an den Schornsteinbändern sowie Maßnahmen zur Be- und Entlüftung vorgesehen. Schadstellen werden fachgerecht zurückgebaut und erneuert, um die Bausubstanz dauerhaft vor weiteren Schäden zu schützen. Die Maßnahme dient dem denkmalgerechten Erhalt der Schornsteine als prägende Identifikations- und Orientierungspunkte und sichert damit einen wichtigen Bestandteil der industriellen Identität des Zanders-Areals.

13. Gestaltungshandbuch für den öffentlichen Raum

Mit der Erarbeitung eines Gestaltungshandbuchs für den öffentlichen und halböffentlichen Raum werden einheitliche Qualitäts- und Gestaltungsstandards für das Fördergebiet definiert. Das Handbuch schafft einen gemeinsamen Rahmen für die schrittweise Entwicklung von Straßen, Wegen, Plätzen und Freiräumen und sichert über unterschiedliche Projekte und Akteure hinweg ein hochwertiges, zusammenhängendes und identitätsstiftendes Erscheinungsbild. Dabei werden insbesondere die „Zanders-DNA“ sowie Anforderungen an Aufenthaltsqualität, Barrierefreiheit, Klimaanpassung und Nachhaltigkeit berücksichtigt.

14. Antragstellung STEP 2027 und Förderberatung (auch in 2027)

Für die Beantragung von Städtebaufördermitteln im Rahmen des STEP 2027 wird die Projektgruppe durch ein externes Fachbüro beraten und unterstützt.

Die Leistung umfasst die Begleitung des Antragsprozesses von der Erstanmeldung der Maßnahmen über deren fördertechnische und finanzielle Konkretisierung bis zur Erstellung des vollständigen Förderantrags. Ziel ist eine abgestimmte, nachvollziehbare und förderkonforme Aufbereitung des Maßnahmenprogramms als Grundlage für die Beantragung der Fördermittel.

15. Projektbegleitende Öffentlichkeitsarbeit

Die projektbegleitende Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung unterstützt die langfristige Transformation des Zanders-Areals durch kontinuierliche Information, Dialog und Vermittlung. Im Zeitraum 2027 bis 2036 sind regelmäßige Bürgerforen und Baustellenbegehungen, begleitende Informations- und Kommunikationsmaßnahmen sowie öffentliche Formate zu wichtigen Meilensteinen vorgesehen. Ergänzend wird der Transformationsprozess fotografisch dokumentiert und für ausgewählte öffentliche Räume Beteiligungsmöglichkeiten geschaffen. Die Maßnahme macht den schrittweisen Wandel des Areals nachvollziehbar, fördert den Austausch mit der Stadtgesellschaft und stärkt die Identifikation mit dem entstehenden Quartier.

16. Refinanzierung von Gutachten für das Gesamtgebiet

Im Rahmen der Vorbereitung der Konversion des Zanders-Areals wurden grundlegende Fachgutachten und Konzepte für das Gesamtgelände erarbeitet. Hierzu zählen der artenschutzrechtliche Fachbeitrag, das Energiegrundkonzept, das Wassergrundkonzept sowie die Machbarkeitsstudie zur Offenlegung der Strunde. Die Untersuchungen schaffen wesentliche fachliche Grundlagen für die weitere städtebauliche Planung und schrittweise Umsetzung der Gesamtentwicklung. Sie zeigen frühzeitig Anforderungen, Rahmenbedingungen und Entwicklungsmöglichkeiten insbesondere in den Bereichen Artenschutz, Energieversorgung, Wasserwirtschaft und Gewässerentwicklung auf und ermöglichen deren Berücksichtigung in nachfolgenden Planungen und Maßnahmen. Die Refinanzierung dient damit der Finanzierung bereits erbrachter vorbereitender Planungsleistungen, die unmittelbar der weiteren Entwicklung des Zanders-Areals zugutekommen.

17. Gutachten für das Gesamtgebiet (zukünftig)

Im östlichen Bereich des Zanders-Areals soll die verfüllte ehemalige Braunkohleabbaufläche -die sogenannte „Trasskaule“- vertiefend auf Altlasten und mögliche Methanausgasungen untersucht werden. Aufbauend auf ersten punktuellen Untersuchungsergebnissen wird die Belastungssituation durch Bohrungen und Sondierungen, Boden- und Bodenluftuntersuchungen sowie Laboranalysen großflächiger erfasst und gutachterlich bewertet. Auf Grundlage der Ergebnisse wird eine Konzeption zum zukünftigen Umgang mit der Trasskaule erarbeitet, die mögliche Anforderungen an weitere Untersuchungs-, Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen aufzeigt. Die Maßnahme schafft damit eine wesentliche fachliche Grundlage für die sichere und langfristige städtebauliche Entwicklung des östlichen Zanders-Areals.

18. Prozesssteuerung / Fördermittel- und Finanzmanagement

Zur Unterstützung der Projektgruppe wird für die Umsetzung des InHK 2.0 ein externes Fachbüro mit Leistungen der Prozesssteuerung sowie des Fördermittel- und Finanzmanagements beauftragt. Das Büro begleitet die Maßnahmen beratend in fördertechnischen und finanziellen Fragestellungen und unterstützt unter anderem bei der Fortschreibung von Kosten- und Finanzierungsübersichten, Förderanträgen, Mittelabrufen und Verwendungsnachweisen. Ziel ist eine koordinierte, transparente und förderkonforme Umsetzung des Maßnahmenprogramms über den gesamten Förderzeitraum.

19. Anteilige Grunderwerbskosten von Flächen, deren Umgestaltung Herrichtung im InHK enthalten sind (Refinanzierung)

Im Rahmen des InHK 2.0 sollen die Grunderwerbskosten für diejenigen Teilflächen des Zanders-Areals anteilig refinanziert werden, die unmittelbar für die vorgesehenen öffentlichen Maßnahmen benötigt werden. Hierzu zählen insbesondere Flächen für neue Brücken und Wegebeziehungen, den Lesegarten der zukünftigen Stadtbibliothek, den Butscha-Platz sowie weitere öffentliche Freiflächen im historischen Kernbereich. Insgesamt werden rund 20.086 m² berücksichtigt. Die anteilige Refinanzierung des Grunderwerbs schafft die eigentumsrechtliche Grundlage für die dauerhafte öffentliche Nutzung, Umgestaltung und Vernetzung dieser Bereiche und unterstützt damit die Umsetzung der zentralen Ziele des InHK 2.0.

5. Umsetzung, Organisation und Verstetigung

5.1 Projektorganisation

Die Transformation des Zanders-Areals erfordert aufgrund ihrer Größe und Komplexität eine enge Zusammenarbeit verschiedener Akteure. Die Projektorganisation verbindet dabei kommunale Steuerung, operative Projektentwicklung, politische Entscheidungsfindung und fachliche Beratung.

5.1.1 Verwaltung

Die Stadtverwaltung – federführend die Stabsstelle BM1 – begleitet die Entwicklung fachbereichsübergreifend und stellt die Einbindung in die gesamstädtischen Planungen sowie die öffentlich-rechtlichen und förderrechtlichen Verfahren sicher. Im Rahmen des InHK 2.0 übernimmt sie insbesondere die Koordination zwischen Städtebauförderung, Fachplanungen, ZEG und politischen Gremien.

5.1.2 Zanders-Entwicklungsgesellschaft mbH (ZEG)

Die 2025 gegründete ZEG ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Stadt Bergisch Gladbach und übernimmt wesentliche Aufgaben der operativen Entwicklung des Areals. Dazu gehören insbesondere die Entwicklung und Begleitung von Projekten sowie die Aktivierung und Vermarktung von Flächen und Gebäuden. Dabei arbeitet sie eng mit der Stadtverwaltung zusammen.

5.1.3 Politik

Die politischen Gremien begleiten die Transformation kontinuierlich und entscheiden über wesentliche strategische und planerische Weichenstellungen. Eine besondere Rolle übernehmen der interfraktionelle Arbeitskreis Zanders, der Aufsichtsrat der ZEG sowie die Ausschüsse und der Rat entsprechend ihrer jeweiligen Zuständigkeiten.

5.1.4 Entwicklungsbeirat

Der Ende 2025 eingerichtete interdisziplinäre Entwicklungsbeirat ergänzt die Projektorganisation durch unabhängige fachliche Beratung. Fachleute aus Stadtentwicklung, Architektur, Landschaftsplanung, Verwaltung und Wirtschaft begleiten wichtige Entwicklungsschritte und unterstützen die langfristige Qualitätssicherung. Die Entscheidungsbefugnisse verbleiben bei den zuständigen Organen und Gremien.

Das abgestimmte Zusammenwirken dieser Akteure schafft die Grundlage für eine koordinierte, qualitätsorientierte und flexible Umsetzung des InHK 2.0.

5.2 Beteiligung

Die Transformation des Zanders-Areals stößt aufgrund seiner zentralen Lage, seiner industriellen Geschichte, der jahrzehntelangen Unzugänglichkeit sowie seiner stadtentwicklungspolitischen Bedeutung auf großes öffentliches Interesse. Die Information und Beteiligung der Stadtgesellschaft ist daher ein wichtiger Bestandteil des langfristigen Entwicklungsprozesses und wird auch im Rahmen des InHK 2.0 fortgeführt.

Mit regelmäßigen Bürgerforen, Führungen und weiteren Informations- und Dialogformaten werden Planungsstände vermittelt und Möglichkeiten zum Austausch geschaffen. Mit der zunehmenden Öffnung des Areals findet Beteiligung dabei verstärkt auch unmittelbar vor Ort statt. Öffentlich zugängliche Bereiche wie der Gleispark machen den Wandel sichtbar und ermöglichen es den Bürgerinnen und Bürgern, das ehemalige Werksgelände schrittweise neu kennenzulernen und sich anzueignen.

Auch bei der Konkretisierung einzelner Projekte sollen geeignete Beteiligungsformate eingesetzt werden. Art und Umfang richten sich dabei nach dem jeweiligen Planungsgegenstand und Planungsstand.

Beteiligung wird damit als kontinuierlicher und projektbegleitender Prozess verstanden. Sie trägt dazu bei, die Transformation transparent zu vermitteln, unterschiedliche Perspektiven einzubeziehen und die Identifikation mit dem entstehenden Stadtquartier zu stärken.

5.3 Verstetigung und Ausblick

Die Transformation des Zanders-Areals ist ein langfristiger Stadtentwicklungsprozess, der sich über viele Jahre und unterschiedliche Entwicklungsphasen erstrecken wird. Das InHK 2.0 bildet dabei einen wichtigen, aber nicht abschließenden Baustein.

5.3.1 Langfristige Entwicklung

Mit den Maßnahmen des InHK 2.0 werden auf der Basis der fortschreibungsfähigen städtebaulichen Entwicklungsplanung von Albert Speer und Partner die Voraussetzungen für nachfolgende Entwicklungen, öffentliche wie auch private Investitionen geschaffen. Dabei ist die langfristige Transformation als dynamischer Prozess zu verstehen. Aufgrund des langen Entwicklungszeitraums müssen Planungen und Prioritäten regelmäßig überprüft und an veränderte Rahmenbedingungen angepasst werden können. Temporäre und reversible Maßnahmen ermöglichen es, Flächen bereits frühzeitig zu aktivieren und gleichzeitig notwendige Spielräume für spätere Entwicklungen offenzuhalten.

Mit der ZEG, der fachübergreifenden Zusammenarbeit innerhalb der Verwaltung, der kontinuierlichen politischen Begleitung und dem Entwicklungsbeirat bestehen Strukturen, die eine langfristige und qualitätsorientierte Fortführung des Transformationsprozesses unterstützen.

5.3.2 Nächste Förderabschnitte

Auch nach Umsetzung des InHK 2.0 werden weitere öffentliche Investitionen erforderlich sein, um die Transformation des Zanders-Areals fortzuführen. Aufgrund der Größe und Komplexität des Areals ist davon auszugehen, dass die städtebaulichen Aufgaben nur schrittweise in aufeinander aufbauenden Entwicklungs- und Förderabschnitten umgesetzt werden können.

Welche Maßnahmen Gegenstand zukünftiger Förderabschnitte werden, ist abhängig vom weiteren Planungsfortschritt, der Entwicklung einzelner Teilbereiche sowie den dann bestehenden fachlichen, finanziellen und förderrechtlichen Rahmenbedingungen. Denkbar sind insbesondere weitere Maßnahmen zur Erschließung und Vernetzung, zur Entwicklung öffentlicher Grün- und Freiräume, zur Aktivierung des historischen Gebäudebestandes sowie zur Unterstützung weiterer öffentlicher und gemeinwohlorientierter Nutzungen.

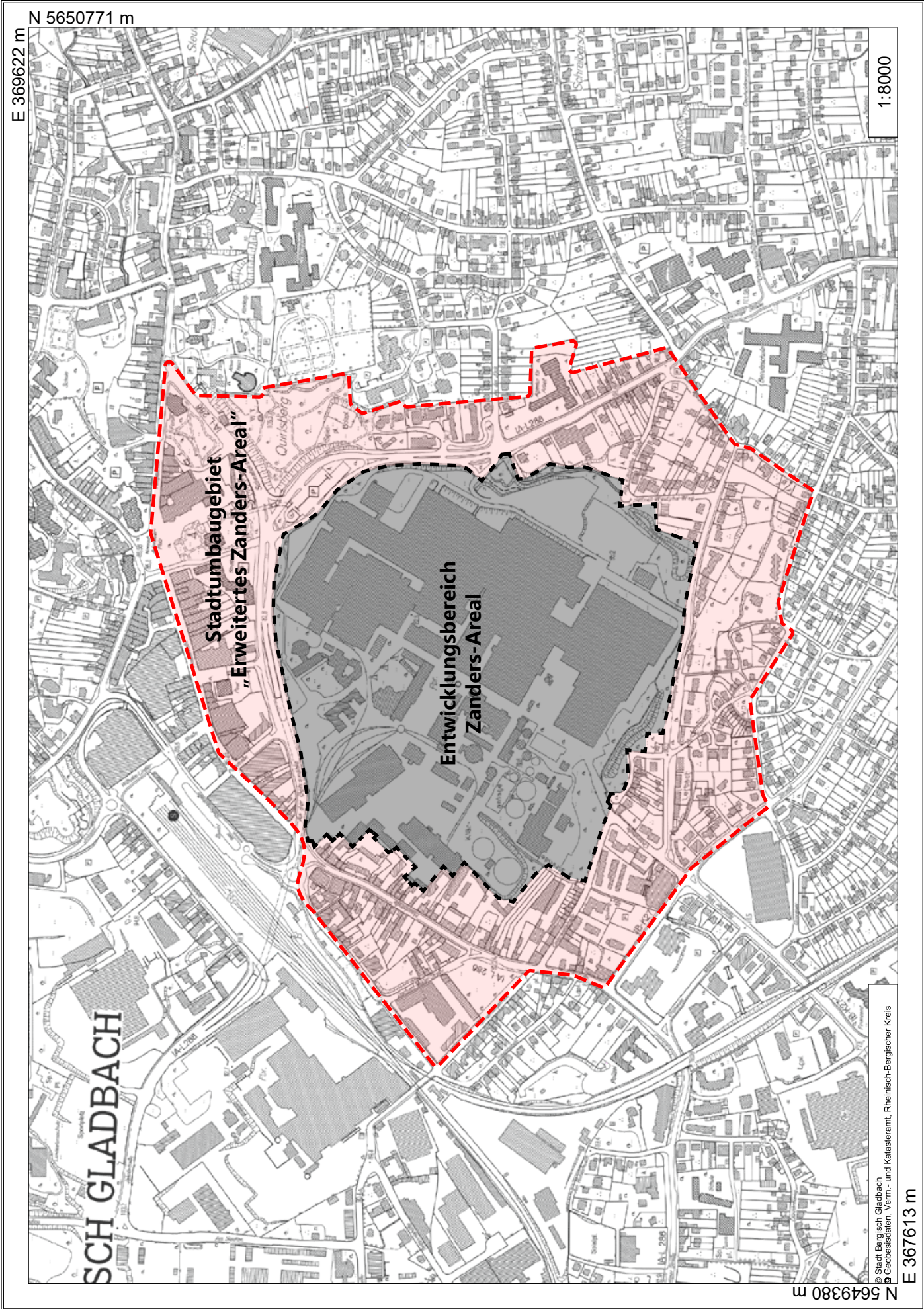
Das InHK 2.0 schafft hierfür wichtige Voraussetzungen. Die heute umgesetzten und vorbereiteten Maßnahmen sollen so angelegt werden, dass spätere Entwicklungsschritte sinnvoll an sie anknüpfen können. Damit wird die Städtebauförderung als langfristiger Prozess verstanden, bei dem aufeinanderfolgende Förderabschnitte schrittweise zur Umsetzung der Gesamtstrategie „Zanders verbindet“ beitragen.

Das InHK 2.0 markiert somit den Übergang von ersten Initialmaßnahmen zu einem zunehmend zusammenhängenden öffentlichen Raum- und Wegenetz. Die weitere Entwicklung wird darauf aufbauen und das Zanders-Areal Schritt für Schritt zu einem offenen, vernetzten und lebendigen Stadtquartier der Stadt Bergisch Gladbach weiterentwickeln.

Anlage

- Abgrenzung des Stadtumbaugebietes
- Übersichtsplan der Maßnahmen für das InHK 2.0

Anlage 1: Abgrenzung des Stadtumbaugebietes



Anlage 2: Übersichtsplan der Maßnahmen für das InHK 2.0



Maßnahmen

- | | |
|---|---|
| 1 Stadtbibliothek | 8 Attraktive öffentliche Räume im Bereich des Denkmalensembles (Zwischennutzung) |
| 2 Qualifizierungsverfahren Strunde-Freiraum | 9 Attraktive öffentliche Räume im Bereich des ehem. Rollenlagers (Zwischennutzung) |
| 3 Butscha-Platz | 10 Machbarkeitsstudie zum komplex Keimzelle |
| 4 Qualifizierungsverfahren Brücke am Kraftwerk | 11 Machbarkeitsstudie zur PM3 |
| 5 Fuß- und Radbrücken | 12 Instandsetzung Schornsteine |
| 6 Lesegarten | |
| 7 West-Ost-Verbindung als Zwischennutzung | |

grundsätzlich zuwendungsfähige Ausgaben			Umsetzung					Kostenindexierung für vorläufige Förderobergrenze			Verteilung der tatsächlichen und geplanten Ausgaben auf die Jahre der Fälligkeit													Kosten-entwick- lung / Veränderung €	absolute Entwicklung in %	durchschnitt- liche jährl. Entw. in %		
Lfd. Nr.	Teilmaßnahme	FRL Nr.	aktueller Stand der Planung/Umsetzung	Umsetzung/Bauzeit/ Verzug von	Umsetzung/Bauzeit/ Verzug bis	Schlusszahlung	Ausgaben € Ausgangs- kalkulation zum 31.10.2026	Jahre Ausg.- kalk. bis (Bau-) beginn	Kostenpro- gnose in € unter Anwendung des Index 10,0%	Max. noch zu verteilende Beträge €	Ist Ausgaben €		Planung €		Planung €		Planung €		Planung €		Planung €		Planung €				Gesamt €	
											bis 2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036							
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	Z	AA	AB	AC			
1	Gutachten Gesamtgebiet (Refinanzierung)	7	9	1/23	12/26		269.709		269.709	0	269.709	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	269.709						
2	Gutachten Gesamtgebiet (zukünftig)	7	1	1/27	12/28		120.000	1	132.000	0	0	72.000	60.000				0	0	0	0	0	132.000	+ 12.000	10,0%	10,0%			
3	Qualitätssicherndes Verfahren Strundebegleitende Freiräume	7	1	1/27	12/27		107.100	1	118.000	0	0	118.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	118.000	+ 10.900	10,2%	10,2%			
4	Realisierungswettbewerb für Wegeverbindung 3 (Kraftwerk)	7	1	1/29	12/29		130.000	3	169.000	0	0		0	169.000	0	0	0	0	0	0	0	169.000	+ 39.000	30,0%	10,0%			
5	Machbarkeitsstudie zum Komplex Keimzelle	7	1	1/27	12/27		63.000	1	69.000	0	0	69.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	69.000	+ 6.000	9,5%	9,5%			
6	Machbarkeitsstudie zur PM 3	7	1	1/27	12/27		107.100	1	118.000	0	0	118.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	118.000	+ 10.900	10,2%	10,2%			
7	Gestaltungshandbuch für öffentlichen Raum	7	1	1/28	12/28		50.000	2	60.000	0	0		60.000	0	0	0	0	0	0	0	0	60.000	+ 10.000	20,0%	10,0%			
8	Antragstellung STEP 2027 und Förderberatung (auch in 2027)	7	6	7/26	12/27		50.000		50.000	0	25.000	25.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50.000						
9	Zwischenfinanzierungs- und Kaufnebenkosten für zu privatisierende Flächen (Refinanzierung)	8.2	9	1/23	1/23		1.362.023		1.362.023	1.362.023		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	- 1.362.023	-100,0%	-100,0%			
10	Anteilige Grunderwerbskosten von Flächen, deren Umgestaltung im InHK 2.0 enthalten ist (Refinanzierung)	8.2	9	1/23	6/27		1.070.774		1.070.774	0	1.070.774	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.070.774						
11	Freilegung öffentlicher Räume um das Altstadtensemble	8.4	6	11/26	6/27		5.000.000		5.000.000	0	1.000.000	4.000.000		0	0	0	0	0	0	0	0	5.000.000						
12	Freilegung Platz am Rollenlager	8.4	6	11/26	6/27		2.400.000		2.400.000	0	1.000.000	1.400.000		0	0	0	0	0	0	0	0	2.400.000						
13	Butscha-Platz	8.5	1	1/33	12/34		2.219.350	7	3.773.000	0	0						1.700.000	2.073.000	0	0	0	3.773.000	+ 1.553.650	70,0%	10,0%			
14	Rad-/Fußwegverbindung 1 (Nord)	8.5	1	1/30	12/31		155.000	4	217.000	0	0	0			70.000	147.000		0	0	0	0	217.000	+ 62.000	40,0%	10,0%			
15	Rad-/Fußwegverbindung 2 (Gleispark/Butscha-Platz)	8.5	1	1/30	12/31		600.000	4	840.000	0	0	0			340.000	500.000		0	0	0	0	840.000	+ 240.000	40,0%	10,0%			
16	Rad-/Fußwegverbindung 3 (Kraftwerk)	8.5	1	6/31	12/33		1.270.000	5	1.905.000	0	0	0				405.000	750.000	750.000	0	0	0	1.905.000	+ 635.000	50,0%	10,0%			
17	Lesegarten an der Stadtbibliothek	8.5	1	1/33	12/34		904.400	7	1.537.000	0	0	0					537.000	1.000.000	0	0	0	1.537.000	+ 632.600	69,9%	10,0%			
18	Temporäre West-Ost-Verbindung (Fußweg)	8.5	1	1/28	6/28		240.000	2	288.000	0	0		288.000	0	0	0			0	0	0	288.000	+ 48.000	20,0%	10,0%			
19	Freiräume um das Altstadtensemble (Zwischennutzung)	8.5	1	1/28	12/28		298.690	2	358.000	0	0	0		358.000				0	0	0	0	358.000	+ 59.310	19,9%	9,9%			
20	Platz am Rollenlager (Zwischennutzung)	8.5	1	1/28	12/28		481.950	2	578.000	0	0		578.000	0				0	0	0	0	578.000	+ 96.050	19,9%	10,0%			
21	Instandsetzung Schornsteine	9.2	1	6/27	6/28		785.000	1	864.000	0		564.000	300.000		0	0	0	0	0		0	864.000	+ 79.000	10,1%	10,1%			
22	Neue Stadtbibliothek als Dritter Ort	9.4	1	1/30	12/33		25.000.000	4	35.000.000	0	300.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000	7.700.000		0	0	35.000.000	+ 10.000.000	40,0%	10,0%			
23	Prozesssteuerung / Fördermittel- und Finanzmanagement	11.1	1	1/28	12/35		400.000	2	480.000	0	0	0	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	0	480.000	+ 80.000	20,0%	10,0%			
24	Projektbegleitende Öffentlichkeitsarbeit	11.1	1	1/27	12/36		65.000	1	72.000	0	0	7.000	7.000	7.000	7.500	7.500	7.500	7.500	7.000	7.000	7.000	72.000	+ 7.000	10,8%	10,8%			
Ergebnis							43.149.096		56.730.506	1.362.023	3.665.483	7.373.000	2.711.000	1.236.000	8.477.500	9.119.500	8.817.500	10.754.500	3.140.000	67.000	7.000	55.368.483	+ 12.219.387	28,3%	4,2%			