

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0369/2019
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	25.09.2019	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Projekt Zanders Innenstadt

- Beschluss der Projektskizze

- Beschluss von Planungs- und Beteiligungsprozess

Beschlussvorschlag:

- I. Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss (SPLA) nimmt die Inhalte der Projektskizze 1.0 Zanders Innenstadt zur Kenntnis und stimmt den darin enthaltenen Handlungserfordernissen für den Projektfortgang zu.
- II. Der SPLA beauftragt die Verwaltung, den Planungs- und Beteiligungsprozess entsprechend der in der Projektskizze 1.0 Zanders Innenstadt dargelegten Weise durchzuführen.

Sachdarstellung / Begründung:

1. Anlass / Ausgangslage

Die Papierfabrik Zanders hat die Stadt Bergisch Gladbach und deren Entwicklung über fast zwei Jahrhunderte geprägt. Das Werk Gohrsmühle liegt mit einer Größe von ca. 37 ha im Herzen der Stadt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Stadtzentrum.

In den letzten drei Jahrzehnten wurde die Produktion des Unternehmens unter wechselnden Eigentümern immer weiter zurückgefahren. Damit einher ging ein Personalabbau am Standort Gohrsmühle von ca. 2.500 Beschäftigten in den 80er Jahren auf aktuell noch etwa 300 Mitarbeiter*innen.

Die seit Jahren erkennbare krisenbehaftete Situation der Papierfabrik Zanders haben die Stadt veranlasst, sich frühzeitig vorbeugend und vordenkend mit dem Zanders-Areal in der Innenstadt zu beschäftigen. Bereits im Jahre 2011 wurde für das Zanders-Areal und Umgebung eine Vorkaufsrechtssatzung erlassen und diese im Jahre 2017 (ergänzendes Verfahren) erneuert. Im Mai 2016 hat der Rat die Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen beschlossen, um in Abhängigkeit der Ergebnisse die Durchführung einer Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme für das Zanders-Areal und Umgebung („Südliche Innenstadt“) in Erwägung zu ziehen. Nach Erwerb von Teilflächen des Zanders-Areals durch Ausübung des Vorkaufsrechts in 2017 wurde im Dezember 2018 das „Kernareal“ durch Annahme eines notariellen Kaufangebotes des Insolvenzverwalters von der Zanders GmbH i.l. erworben. Somit ist das gesamte „alte“ Firmengelände der Papierfabrik am Standort Gohrsmühle im Eigentum der Stadt Bergisch Gladbach.

Erste Priorität hat für die Stadt weiterhin die **Standortsicherung** der traditionsreichen Papierfabrik Zanders. Parallel zu der Unterstützung bei der Standortsicherung durch die Stadt beschäftigt sich eine eigens für das Projekt Zanders Innenstadt in der Verwaltung eingerichtete Projektgruppe (BM-15) mit Überlegungen zur städtebaulichen Entwicklung des Geländes.

Dabei stehen zunächst die Aufgaben und Voraussetzungen für eine **Teilkonversion**, also der Umnutzung der betrieblich nicht mehr erforderlichen Flächen und die stadträumliche und funktionale Vernetzung dieser Flächen mit dem städtebaulichen Umfeld mitten in der Innenstadt von Bergisch Gladbach im Fokus.

Seit Dezember 2018 hat ein neuer Investor die Geschäftsführung und Leitung des Unternehmens übernommen. Gelingt es der skandinavischen Unternehmensgruppe, die neue Firma „Zanders Paper GmbH“ erfolgreich zu restrukturieren, liegt es im Interesse der Stadt, die Produktionsstätten auf dem Gelände so zu konzentrieren, dass insbesondere in den Übergangsbereichen zur Innenstadt eine zukunftsweisende städtebauliche Entwicklung angestoßen werden kann.

Diesbezüglich steht die Stadt als Grundstückseigentümerin aktuell in Verhandlung mit der neu gegründeten „Zanders Paper GmbH“, um einen langfristigen Pachtvertrag abzuschließen. Der neue Pachtvertrag soll die Miet- und Pachtverträge ersetzen, die derzeit zwischen der Stadt und der „alten“ Firma Zanders GmbH i.l. bestehen und die - nach zweimaliger Verlängerung um jeweils drei Monate - Ende des Jahres 2019 auslaufen werden. Der Abschluss des neuen Pachtvertrages mit der Zanders Paper GmbH bedarf im Übrigen - analog des alten Vertrags mit der Zanders GmbH i.l. - der Zustimmung des Rates bzw. des dafür zuständigen Fachausschusses (AUKIV).

Die Stadt hat bereits beim Ankauf des sogenannten „Kernareals“ (Kaufgegenstand 3) im Dezember 2018 eine Reihe von Voraussetzungen kommuniziert, die für den Abschluss eines langfristigen Mietvertrages mit der Zanders Paper GmbH erfüllt sein müssen. So ist die Vorlage

- einer positiven Fortführungsprognose (Nachweis finanzieller Tragfähigkeit),
- der Konzeption für eine Flächenkonzentration,
- eines Investitionskonzeptes (Instandsetzung, Verlagerung),
- nach Wegfall der Werksfeuerwehr der Vorlage eines Brandschutzkonzeptes incl. Maßnahmenkatalog,
- Gebäudeversicherungsnachweis und
- wegen auslaufender Einleiterlaubnisse Ende 2019 - die Vorlage eines Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes incl. Maßnahmenkatalog erforderlich.

Insbesondere im Hinblick auf das laufende Insolvenzverfahren und den nicht auszuschließenden Fall einer Betriebsaufgabe befasst sich die Planung – parallel zu den Sanierungsbemühungen der Papierfabrik Zanders am Standort Gohrmühle – zunehmend, perspektivisch und im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung, ebenso mit einem Szenario „Nachfolgenutzung für das gesamte Industrieareal inmitten der Innenstadt“ im Sinne einer **Vollkonversion**.

Die Herausforderung besteht darin, dass die Planung für Teilflächen, die von der Firma Zanders nicht mehr genutzt werden (Teilkonversion) nicht im Konflikt mit einer späteren Vollkonversion stehen darf, sondern als Teil eines Gesamtkonzeptes gedacht und geplant werden muss.

In diesem Zusammenhang spielt das Strukturförderprogramm „Regionale 2025 Bergisches RheinLand“ eine wesentliche Rolle. Die Stadt hat sich bereits im Sommer 2018 - dem Projektauftrag der Regionale-Agentur folgend - mit dem **Projekt „Zanders-Areal/ Südliche Innenstadt“ für die Regionale 2025 beworben** und für das Projekt mit dem Ziel einer „Teilkonversion“ gemäß Beschluss im Lenkungsausschuss im August 2018 den **C-Status** erhalten.

2. Status Quo - gegenwärtige Situation

Nach Aufnahme der Arbeit im Juni 2018 hat sich die Projektgruppe Zanders Innenstadt vorrangig damit befasst, im Rahmen von vorbereitenden Untersuchungen (Gutachten etc.) Kenntnisse über das ca. 37 ha große Firmenareal zu erlangen.

Mittlerweile liegen erste orientierende gutachterliche Aussagen zu (Boden-) Belastungen, Gebäudeschadstoffen, Artenschutz, Baudenkmälern, Lärm, Stadtklima und Lufthygiene vor. Hydrogeologische Untersuchungen zum Thema „Grundwasser“ sind ebenso angestoßen wie die „Erkundung“ (Abschätzung) von ca. 25 km unterirdischer Leitungen und Kanalisation.

Die Aussagen der unterschiedlichen Gutachten wurden darüber hinaus im Rahmen einer in Auftrag gegebenen „Technischen Machbarkeitsstudie“ zusammenfassend analysiert. In der von dem Büro Kuhfeld Schildberg Partner (KSP) erstellten Studie sind abschließend Handlungsempfehlungen und Hinweise enthalten, die in dem weiteren Planungs- und Entwicklungsprozess Berücksichtigung finden werden.

Parallel zu der Aufnahme und Analyse der Bestandssituation wird in der Projektgruppe Zanders Innenstadt seit Ende letzten Jahres im Rahmen von „**Werkstätten**“ - zusammen mit Fachexpert*innen sowie Vertreter*innen des Region Köln/ Bonn e.V. - „planerisch vorgedacht“. Dabei ging es in dem „Vordenk-Prozess“ zunächst darum, sich dem Gelände planerisch anzunähern, erste grobe städtebauliche Entwicklungsszenarien zu erstellen und

diese – unter Berücksichtigung der aus der Bestandsaufnahme gewonnenen Erkenntnisse - auf ihre „technische Machbarkeit“ zu überprüfen.

In einem weiteren Schritt ging es dann maßgeblich um die Prozessgestaltung des Projektes Zanders Innenstadt als Grundlage für die Erarbeitung eines **Zeitplans für den anstehenden Planungs- und Beteiligungsprozess** sowie für die Diskussion und Festlegung möglicher Qualifizierungsverfahren im Hinblick auf den Erhalt von öffentlichen Fördermitteln. Diesbezüglich wurde frühzeitig der Kontakt mit der Bezirksregierung (BR Köln) als Fördermittelgeberin sowie der Regionale 2025 Agentur gesucht. Mit beiden Akteuren erfolgt eine kontinuierliche Abstimmung.

Integriertes Handlungskonzept (InHK) Zanders Innenstadt

Wichtige Grundvoraussetzung für einen Förderbescheid ist die Erstellung eines **Integrierten Handlungskonzeptes** (InHK). Mit der Erstellung des InHK Zanders Innenstadt wurde das Planungsbüro plan-lokal aus Dortmund beauftragt. Räumlich wird das InHK sowohl das Zanders-Areal als auch Teile der angrenzenden Innenstadt umfassen, um eine Re-Integration des über Jahrzehnte isolierten Zanders-Geländes in den weiteren Stadtkörper zu ermöglichen.

Das Zanders-Gelände in den Fokus der Planung zu nehmen und zugleich das InHK Zanders Innenstadt im Rahmen des Aufbaus von Förderkulissen mitzudenken, bedarf einer eng zwischen Stadt, Fördermittelgeber und Regionale Agentur abgestimmten Strategie, insbesondere vor dem Hintergrund der um einen Neustart kämpfenden neu gegründeten Firma „Zanders Paper GmbH“.

Da ein InHK in der Kürze der Zeit nicht bis zum nächsten Stichtag für die Beantragung von Fördermitteln (30.09.2019) erarbeitet werden konnte, wurde mit der BR Köln vereinbart, bis Ende September 2019 zunächst eine „**Projektskizze 1.0 Zanders Innenstadt**“ zu erstellen und - nach Beschlussfassung im SPLA - bei der Bezirksregierung Köln – als „Zwischenbericht“ - einzureichen, zusammen mit einem ersten Förderantrag, der die anteilige Erstattung von Planungskosten zum Gegenstand hat.

Aufgrund der enormen Vorleistungen, die die Stadt Bergisch Gladbach seit Ankauf des Zanders-Areals für die Bestandserfassung sowie die Bestandsanalyse bereits getätigt hat und im Hinblick auf den anstehenden Planungs- und Beteiligungsprozess noch tätigen wird sowie vor dem Hintergrund der desolaten städtischen Haushaltsslage, wurde mit der Bezirksregierung – nach deren Rücksprache mit dem „Bau-Ministerium“ in Düsseldorf – vereinbart, bis zum 30.09.2019 einen Förderantrag auf „Erstattung von Planungsleistungen“ zu stellen.

Das InHK für die Innenstadt und das Zanders-Gelände wird in der Folgezeit erstellt werden und förderfähige Maßnahmen abbilden. Dabei stellt der erkennbare Spagat zwischen den noch offenen Entwicklungen auf dem Zanders-Areal (Szenarien „Teilkonversion“ und „Vollkonversion“) und den sehr konkreten Anforderungen an kostenhinterlegte Förderprojekte (Maßnahmenbezug) eine besondere Herausforderung für die Erstellung des Integrierten Handlungskonzeptes dar.

Projektskizze 1.0 Zanders Innenstadt

Die dieser Vorlage beigefügte **Projektskizze 1.0 Zanders Innenstadt** beschreibt den bisherigen Vordenk- und Planungsprozess und gibt den aktuellen Projektstand wieder. Sie beinhaltet neben der textlichen Ausarbeitung (Rückblick / Status Quo / Ausblick) eine Strukturskizze als Ergebnis der zwischenzeitlich durchgeführten städtebaulichen Entwicklungsstudie (Werkstatt 1). Darüber hinaus ist in der Projektskizze ein im Rahmen der Werkstatt 2 sowie der Abstimmung mit Fördermittelgeberin und Regionale 2025-Agentur abgestimmter „Prozessplan“ enthalten, der Grundlage (Zeitplan) für den anstehenden Planungs- und Beteiligungsprozess im Sinne einer weiteren Projektqualifizierung (Regionale 2025) und Städtebauförderung bilden wird.

Bezüglich der detaillierten Ausführungen zur Historie, dem aktuellen Projektstand und zu dem vorgesehenen Planungs- und Beteiligungsprozess wird auf die als Anlage beigefügte Projektskizze 1.0 Zanders Innenstadt verwiesen.

Die fortschreibungsfähige Projektskizze dient in erster Linie dazu, den Projektfortgang zu dokumentieren, den jeweils aktuellen Projektstand abzubilden und die „nächsten Schritte“ der Projektentwicklung und -umsetzung im Rahmen eines „Ausblicks“ zu skizzieren und anzukündigen.

Ein weiterer Zweck der Projektskizze besteht darin, Politik und Öffentlichkeit regelmäßig umfassend über das Projekt Zanders Innenstadt mit all seinen Facetten zu informieren. Die Projektskizze bildet die Basis, auf die der in den nächsten Monaten startende Planungs- und Beteiligungsprozess aufbaut.

Planungs- und Beteiligungsprozess

In Teil C der Projektskizze wird ein Ausblick auf den zukünftigen Planungsprozess gegeben. Dabei stehen neben der Information und Beteiligung der Öffentlichkeit (Auftaktveranstaltung, Themenabende, Workshops zur Ideenfindung) die nächsten Schritte der Projektqualifizierung (Städtebauförderung/ Regionale 2025-Projekt) im Vordergrund.

Neben der Erstellung des Integrierten Handlungskonzeptes Innenstadt Zanders kommen hier planerische Qualifizierungsformate, wie z.B. kooperative Verfahren, Wettbewerbe, Mehrfachbeauftragungen oder Gutachterverfahren zur Anwendung, die im Ergebnis zu der Erstellung eines **städtebaulichen Masterplans für das Zanders-Areal und Umgebung** führen. Auf dieser Grundlage können dann vertiefende räumliche und thematische Planungen durchgeführt und qualifiziert sowie konkrete kostenhinterlegte Maßnahmenpakete gebildet werden.

Der geschilderte Planungs- und Beteiligungsprozess bildet die Grundlage für die weitere Qualifizierung des Regionale 2025-Projektes „Zanders-Areal/ Südliche Innenstadt“ (Erhalt A-Status) und ist Bestandteil der integrierten Planung (InHK Zanders Innenstadt). Das InHK wiederum bildet die Basis für den bei der BR Köln einzureichenden Grundförderantrag auf Erhalt von Städtebaufördermitteln.

Bezüglich des zeitlichen und inhaltlichen Ablaufs des anstehenden Planungs- und Beteiligungsprozesses wird auf die Ausführungen in der Projektskizze, Teil C verwiesen.

3. Beschlussvorschläge / Ausblick

Die Verwaltung schlägt vor, den in der Projektskizze aufgezeigten Handlungserfordernissen zuzustimmen und diesen folgend die Projektgruppe Zanders Innenstadt mit der Durchführung des Planungs- und Beteiligungsprozesses zu beauftragen.

Die Integration des ca. 37 ha großen Industriegeländes „Zanders“ in das Innenstadtgefüge von Bergisch Gladbach, also die Öffnung, Restrukturierung, Teilkonversion und perspektivisch die gänzliche Transformation eines so großen Areals stellt eine Jahrhundertaufgabe dar. Diese Aufgabe umfasst vielfältige Herausforderungen und bietet die Chance für eine zukunftssträchtige, nachhaltige Stadtentwicklung.

Hier gilt es, nicht nur eine Zukunftsstrategie für das Industrieareal mit seinem unmittelbaren Umfeld für die nächsten 10 bis 20 Jahre zu entwickeln, sondern auch die Folgewirkung für die Innenstadt, die Gesamtstadt und die Region im Fokus zu haben und mitzudenken.

Anlagen

- Übersicht Untersuchungsraum
- Projektskizze 1.0 Zanders Innenstadt (Druckfassung Vorlage)