

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0142/2020
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	16.06.2020	Beratung
Haupt- und Finanzausschuss	23.06.2020	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Erweitertes Zanders-Areal - Festlegung als Stadtumbaugebiet

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt die Festlegung des Stadtumbaugebietes „Erweitertes Zanders-Areal gemäß § 171 b Baugesetzbuch in der als Anlage beigefügten Umgrenzung.

Sachdarstellung / Begründung:

Inhaltsverzeichnis

1. Das Projekt Zanders Innenstadt	2
2. Förderbedingung: Festlegung eines Stadtumbaugebietes	3
3. Städtebauliches Entwicklungskonzept	3
- Historische Entwicklung	4
- Funktionsverluste bzw. städtebauliche Missstände im Stadtumbaugebiet	5
- Beurteilungsgrundlagen für Analyse und Planung	6
- Städtebauliche Ziele für das erweiterte Zanders-Areal	6
- Der bisherige Planungsprozess im Projekt Zanders Innenstadt	7
- Ausblick auf den anstehenden Beteiligungs- und Qualifizierungsprozess	8
Anlagen	9

1. Das Projekt Zanders Innenstadt

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

Die seit Jahren erkennbare krisenbehaftete Situation und der damit einhergehende massive Stellenabbau bei der Firma Zanders haben die Stadt veranlasst, sich bereits frühzeitig vorbeugend und vordenkend mit dem Zanders-Areal in der Innenstadt zu beschäftigen. Nach dem Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung (2011) und der Einleitung vorbereitender Untersuchungen im Zuge der Prüfung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (2016) wurde das gesamte Firmengelände in zwei Schritten 2017 und 2018 erworben. Mit dem Erwerb hat sich die Stadt die Handhabe über die stadtentwicklungsstrategisch wichtige Fläche inmitten der Innenstadt gesichert.

Erste Priorität hat für die Stadt jedoch die Standortsicherung der traditionsreichen Papierfabrik Zanders. Parallel zu den Bemühungen und der Unterstützung bei der Standortsicherung beschäftigt sich die Stadt 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, im Fokus. Gelingt es dem neuen Investor, die Firma erfolgreich zu restrukturieren, liegt es im Interesse der Stadt, die Produktionsstätten auf dem Gelände zu konzentrieren, um insbesondere in den Übergangsbereichen zur Innenstadt eine zukunftsweisende städtebauliche Entwicklung anzustoßen.

Insbesondere im Hinblick auf das laufende Insolvenzverfahren und den nicht auszuschließenden Fall einer Betriebsaufgabe befasst sich die Planung jedoch zunehmend auch mit einer Nachfolgenutzung für das gesamte Zanders-Areal im Sinne einer Vollkonversion. Dies ist schon deshalb erforderlich, damit die Planung für Teilflächen (Teilkonversion) nicht mit einer späteren Vollkonversion in Konflikt gerät. Jede Planung für eine Teilkonversion muss folglich als Teil eines Gesamtkonzeptes gedacht werden.

2. Festlegung eines Stadtumbaugebietes

Bereits mit dem Erwerb des Kernareals war klar, dass die Stadt Bergisch Gladbach das Projekt Zanders Innenstadt – unabhängig davon, ob es sich um eine Teil- oder Vollkonversion des Zanders-Areals handeln wird – nicht allein bewerkstelligen können. Sie ist daher auf öffentliche Fördermittel angewiesen.

Für die planerischen Überlegungen zu dem 37 ha großen Industriegeländes der Fa. Zanders spielt die Städtebauförderung des Landes NRW und hier insbesondere das Strukturförderprogramm „Regionale 2025 Bergisches RheinLand“ eine entscheidende 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 daraufhin im August 2018 für das Projekt einer „Teilkonversion“ gemäß Beschluss im Lenkungsausschuss der Regionale den C-Status erhalten. Ziel der weiteren Qualifizierung des Projektes in den kommenden Monaten und Jahren ist es, im Rahmen der Regionale 2025 zunächst den B-Status und darauf aufbauend den A-Status zu erreichen, der den Weg in die Städtebauförderung bereitet.

Zur Sicherung finanzieller Mittel aus der Bund-Länder-Städtebauförderung innerhalb des Programms ‚Lebendige Zentren‘ oder ‚Wachstum und nachhaltige Erneuerung‘ soll in Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln der Bereich des erweiterten Zanders-Areals als Stadtumbaugebiet festgelegt werden.

Stadtumbaumaßnahmen gem. §§ 171 a-d BauGB sind Maßnahmen, durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden. Gemäß § 171 a Abs. 3 BauGB dienen sie dem Wohl der Allgemeinheit und sollen u.a. dazu beitragen

- die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft anzupassen,
- die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt zu verbessern und
- innerstädtische Bereiche zu stärken.

Die Gemeinde legt das Gebiet, in dem Stadtumbaumaßnahmen durchgeführt werden sollen, durch Beschluss des Rates als Stadtumbaugebiet fest. Das Gebiet ist gemäß § 171 b Abs. 1 S. 1 Baugesetzbuch so „festzulegen, dass sich die Maßnahmen zweckmäßig durchführen lassen“. Die vorgeschlagene Bereichsabgrenzung ist als Anlage beigefügt.

Grundlage für den Beschluss zur Festlegung eines Stadtumbaugebietes ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem die Ziele und Maßnahmen im Stadtumbaugebiet schriftlich darzustellen sind (§ 171 b BauGB). Siehe hierzu die Ausführungen in Abschnitt 3. Zur Festlegung des Stadtumbaugebietes sind darüber hinaus keine ergänzenden Verfahrensschritte nötig.

3. Städtebauliches Entwicklungskonzept

Bei dem Projekt Zanders Innenstadt handelt es sich um „Stadt-Umbau“ im originären Sinn des oben zitierten § 171a Abs. 3 BauGB. Im Wortsinn soll hier vorhandene Stadt umgebaut und innerstädtische Bereiche gestärkt werden.

Das mitten im Siedlungsgefüge wie eine unzugängliche Insel gelegene Industrie-Gelände ist insgesamt 37 ha groß. Selbst bei einer Teilkonversion, also der Überplanung der insgesamt 13 ha großen Randflächen, die schon heute nicht mehr von der Fa. Zanders benötigt werden, erhält die Stadt Bergisch Gladbach die besondere Chance, die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers in ihrem Zentrum anzustoßen. Die Flächen stellen eine einzigartige Möglichkeit für die Stadt dar, sich städtebaulich für die Zukunft zu positionieren bzw. neu aufzustellen. Dies alles gilt in verstärktem Maße für den Fall einer Vollkonversion, auf den die Stadt trotz aller Bemühungen um die Sicherung der Papierfabrik am Standort Gohrsmühle vorbereitet sein muss.

Dabei 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 das direkte Umfeld, die Innenstadt, die Gesamtstadt und die Region im Fokus zu haben und mitzudenken.

Historische Entwicklung

Seit 150 Jahren betreibt die Fa. Zanders das Werk Gohrsmühle in unmittelbarer Nachbarschaft zur Innenstadt und hatte immer schon eine enorme Bedeutung für Bergisch Gladbach. Ohne Zanders hätte sich die Stadt nicht so entwickelt, wie sie sich heute darbietet.

Bergisch Gladbach kann auf eine über vier Jahrhunderte währende Tradition der Papierproduktion zurückblicken. Die Fa. Zanders wurde 1829 gegründet, wobei der Standort Gohrsmühle bereits bis in das Jahr 1596 zurückreicht. Im 19. und 20. Jahrhundert wurde das Werk nach Übernahme anderer Papiermühlen entlang der Strunde mehrfach erweitert.

In den 60er Jahren erreichte das Unternehmen den Höhepunkt seiner wirtschaftlichen Entwicklung mit 3.500 Beschäftigten an den beiden Standorten in Bergisch Gladbach und Düren, davon ca. 2.500 im Werk Gohrsmühle. Zur Vorbereitung einer weiteren Phase der Expansion ging Zanders 1983 an die Börse, nachdem das Unternehmen 1980 in eine Aktiengesellschaft umgewandelt worden war. Dieser Schritt war erforderlich, um Gelder in Höhe von 1 Mrd. DM in den Bau eines neuen Kraftwerks, einer neuen Kläranlage (Bio3), der 150 m langen Papiermaschine 3 (PM 3) und weitere Modernisierungsmaßnahmen investieren zu können (1985 – 1992).

Mit dem Rückzug der Familie Zanders aus dem Traditionsunternehmen und dem Verkauf der Mehrheitsanteile an die International Paper Company (USA) im Jahr 1989 begann trotz des Ausbaus der Produktionskapazitäten eine bis in die Gegenwart andauernde Phase des wirtschaftlichen Einbruchs und kontinuierlichen Stellenabbaus. In den vergangenen 30 Jahren hat das Unternehmen mehrfach den Eigentümer und auch den Firmennamen gewechselt.

Als 2011 bekannt wurde, dass die Firma das Betriebsgrundstück „Gohrsmühle“ bzw. Teilbereiche des Betriebsgeländes auf dem Immobilienmarkt zum Verkauf angeboten hatte, reagierte die Stadt Bergisch Gladbach mit dem Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung, weil sie mit der Aufgabe des Betriebes oder auch bei Teilstilllegungen städtebauliche Fehlentwicklungen befürchtete.

2016 verfolgte die damalige Eigentümerin, die Mutares AG, die Strategie, Produktion und Logistik der Papierherstellung in Kernbereich des Firmengeländes zu konzentrieren, um so Teilflächen in Randbereichen freizusetzen. Ende 2016 wurden dann ca. 13 ha mindergenutz-

te bzw. brachgefallene Teilflächen des Zanders-Areals verkauft. Die Stadt hat daraufhin ihr Vorkaufsrecht ausgeübt und die Flächen Anfang 2017 erworben.

Ein Jahr später wurde von den Eigentümern ein Insolvenzantrag für die Zanders GmbH gestellt, das Insolvenzverfahren im Sept. 2018 eröffnet. Schon kurz darauf gefährdeten Liquiditätsprobleme des Insolvenzverwalters den Sanierungsprozess. Der Insolvenzverwalter machte der Stadt ein notarielles Kaufangebot über das sog. Kernareal (24 ha), das die Stadt nach einer Entscheidung im Rat annahm. Seit dem 01.01.2019 ist die Stadt im Besitz des gesamten Zanders-Geländes. Mit dem Erwerb einhergehend wurde ein Pachtvertrag mit dem Insolvenzverwalter der Zanders GmbH i.l. (in Insolvenz) geschlossen, um die Fortsetzung der Papierproduktion am Standort zu sichern.

Bereits im Dez. 2018 hatte der Insolvenzverwalter die Firma Zanders GmbH an eine skandinavische Investorengruppe verkauft, die sich seitdem darum bemüht, die Papierfabrik unter dem neuen Namen Zanders Paper GmbH zu restrukturieren und wieder in die Gewinnzone zu führen. Das neue Unternehmen ist weder im Eigentum des Betriebsgeländes noch der Papiermaschinen.

Funktionsverluste bzw. städtebauliche Missstände im Stadtumbaugebiet

Die vorstehend ausführlich dargestellte historische und insbesondere aktuelle Entwicklung der Papierfabrik verdeutlicht, wie komplex sich die Aufgabenstellung für das Projekt Zanders Innenstadt darstellt. In den meisten Fällen der Konversion industrieller Standorte ist das Gelände bei Aufnahme der Planungsüberlegungen bereits brachgefallen oder wird nur noch in untergeordneter Weise genutzt (Teilflächen, Zwischennutzungen). Im Falle des Zanders-Geländes werden jedoch zwei Drittel des Areals noch aktiv industriell genutzt, wobei aktuell niemand sagen kann, ob die Sicherung des Industriestandortes für die Papierherstellung auf lange Sicht gelingen wird.

In der Konsequenz muss sich die Planung mit einer Vielzahl von Szenarien befassen, wobei der Fokus auf der Annahme einer längerfristigen Standortsicherung und damit auf einer Teilkonversion bereits nicht mehr von der Firma Zanders genutzter Flächen liegt.

Nach § 171a Abs. 2 BauGB sind Stadtumbaumaßnahmen „Maßnahmen, durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden.“

Städtebauliche Funktionsverluste oder Missstände bestehen heute bereits auf den von der Fa. Zanders nicht mehr genutzten Teilflächen (Szenario Teilkonversion) bzw. sind für das gesamte Areal zu erwarten, sobald es zu einer Betriebsstilllegung kommen sollte (Szenario Vollkonversion):

- Ungenutzte bzw. entsprechend ihrer zentralen Lage mindergenutzte bebaute und unbebaute Flächen (Industriebrache)
- Fehlende Anbindung dieser Flächen an das unmittelbar angrenzende Stadtzentrum (Werkszaun)
- Defizite in der landschaftlichen und ökologischen Situation, Altlasten, hoher Versiegelungsgrad, mikroklimatische Probleme
- Problematische Gemengelagen von Wohn- und Arbeitsstätten, insbesondere im Bereich der unteren Hauptstraße

Aufgrund der genannten Missstände besteht ein deutliches Missverhältnis zwischen der tatsächlichen und der potenziellen funktionalen Bedeutung des erweiterten Zanders-Areals (ob in Teilen oder als Ganzes) für die Gesamtstadt und ihren überörtlichen Verflechtungsbereich.

Beurteilungsgrundlagen für Analyse und Planung

Die Stadt Bergisch Gladbach befasst sich aufgrund der über Jahre erkennbaren krisenbetroffenen Situation seit 2005 (Projektskizze zur Regionale 2010) kontinuierlich und in unterschiedlichster Ausprägung mit der Firma Zanders und deren Betriebsgelände. Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts der Stadt in 2017 und dem laufenden Insolvenzverfahren seit Juni 2018 verstärkte sich der Handlungsdruck, sich planerisch mit dem gesamten Zanders-Gelände auseinanderzusetzen.

Noch bevor 2017 die Entscheidung zum Ankauf von Zanders-Flächen fiel, wollte die Stadt mögliche städtebauliche Fehlentwicklungen bei einem Verkauf an Dritte verhindern. Der Rat der Stadt fasste daraufhin im Mai 2016 einen Beschluss zur Einleitung vorbereitender Untersuchungen im Vorgriff auf eine in Betracht zu ziehende Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Südliche Innenstadt“. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden bis heute folgende Gutachten erstellt bzw. sind noch in Bearbeitung:

- Verkehrsuntersuchung Zanders Innenstadt
- Denkmalpflegerisches Gutachten Werksgelände Firma Zanders / Gohrsmühle
- Technische Machbarkeitsstudie
- Potenzialanalyse in Bezug auf den Arten- und Biotopschutz
- Klimafunktions- und Planungshinweiskarte
- Darstellung der Lärm-Situation im Bereich der Papierfabrik Zanders
- Kanalnetz erfassung Zanders-Areal
- Konzept zur Grundwassersituation Fa. Zanders, Stufe 1 - Datenrecherche
- Konzept zur Grundwassersituation Fa. Zanders, Stufe 2 – Aufbau eines hydrogeologischen Modells
- Altlasten: Historische Recherche für Teilflächen Büro, E1 und E2
- Altlasten: Historische Recherche für das Kernareal Zanders
- Altlasten: Orientierende Gefährdungsabschätzung der Teilflächen Büro, E1 und E2
- Altlasten: Orientierende Gefährdungsabschätzung des Kernareals der Zanders-Werke sowie
- Gebäudeschadstoffuntersuchungen

Städtebauliche Ziele für das erweiterte Zanders-Areal

Aus den genannten Gutachten, vor allem aber aus der städtebaulichen Analyse des Bereiches „Erweitertes Zanders-Areal“ ergeben sich folgende übergeordnete Ziele für den weiteren Planungs- und Beteiligungsprozess, der letztlich in konkrete Stadtumbaumaßnahmen münden soll (siehe unten):

- Überplanung der von der Firma Zanders Paper GmbH nicht mehr genutzten Flächen

- Einbindung des viele jahrzehntelang vom umgebenden Stadtkörper getrennten Werksge-
ländes in den städtischen Kontext
- Verträgliches Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen (Wohnen, nicht störendes Ge-
werbe, soziale Infrastruktur etc.)
- Qualitative und quantitative Stärkung der Wohnfunktion
- Gestaltung von Stadtraum mit attraktiven öffentlichen Plätzen, Straßen und Grünflächen
- Städtebaulicher Brückenschlag zwischen der Innenstadt und dem Zanders-Gelände
- Behebung städtebaulich-struktureller Probleme, z.B. in den Rückräumen der Hauptstraße
- Verkehrliche Einbindung des erweiterten Zanders-Areals in die lokalen und überörtlichen
Verkehrsnetze von MIV, ÖPNV, Rad- und Fußverkehr
- Erhalt und Neu-Nutzung der auf dem Zanders-Areal vorhandenen Denkmäler sowie weite-
rer erhaltenswerter Bausubstanz
- Berücksichtigung der stadt- und werkhistorisch bedeutsamen Strunde in einem neuen
städtebaulichen Kontext
- Ökologische, und freiraumplanerische Inwertsetzung des heute weitgehend versiegelten
Geländes sowie dessen Anbindung an den umgebenden Stadt- bzw. Grünraum.
- Verbesserung des Innenstadtklimas durch Entsiegelung und Freihalten von Luftschneisen

Der bisherige Planungsprozess im Projekt Zanders Innenstadt

Wie bereits vorstehend erwähnt, beschäftigt sich die Stadt bereits seit 2005 mit planerischen Überlegungen für das Zanders-Areal. So wurde der Bereich der Papierfabrik in der Projekt-
skizze zum Regionale-2010-Projekt (August 2005) als „Fenster 3 – Möglichkeitsraum M-real-
Gelände“ in die Planung einbezogen. Aus stadtentwicklungspolitischen Gründen – man woll-
te den Standort der Papierfabrik nicht in Frage stellen – wurde dieser Planbereich jedoch
nicht weiterverfolgt.

Wenige Jahre später verschärfte sich die Krise der Fa. Zanders, und die Stadt reagierte mit
der Vorkaufsrechtssatzung 2011, der Einleitung vorbereitender Untersuchungen für eine
städtebauliche Entwicklungsmaßnahme 2016 und dem Ankauf des gesamten Geländes in
zwei Schritten 2017 und 2018. Mit dem Ankauf musste ein eigenes Liegenschaftsmanage-
ment für die Immobilie aufgebaut werden. Parallel dazu intensivierte die Stadt die planerische
Beschäftigung mit dem Zanders-Areal. Diese Überlegungen mündeten in der Bildung einer
eigenen Projektgruppe im April 2018 als Stabsstelle beim Bürgermeister. Die Projektgruppe
Zanders Innenstadt hat die Aufgabe, den Planungs- und Qualifizierungsprozess zu strukturie-
ren und zu koordinieren.

Um die angekauften Flächen des Zanders-Areals einer zukunftsorientierten städtebaulichen
Entwicklung im Rahmen einer Teilkonversion zuführen zu können, hat sich die Stadt Ber-
gisch Gladbach bereits im Juni 2018 mit dem Projekt „Zanders-Gelände / Südliche Innen-
stadt“ bei der Regionale 2025 - Agentur beworben. Die Projektidee deckt sich inhaltlich mit
nahezu allen „Entwicklungspfaden“ (Themenkategorien) der Regionale 2025. Im Rahmen
einer Teilkonversion werden die Themen stadthistorische Bedeutung, Arbeitsplatzsicherung,
Vernetzung, Denkmalschutz und Wohnen angesprochen.

Auf Grundlage der Bewerbung beschloss der Lenkungsausschuss der Regionale 2025 am

27.08.2018, das Projekt „Zanders-Gelände, Südliche Innenstadt“ in den Qualifizierungsprozess aufzunehmen (C-Status).

Im Oktober 2018 fand ein erster Gedankenaustausch zwischen Vertreter*innen der Stadt, der Regionale 2025 Agentur und des Region Köln/Bonn e.V. sowie externen Fachleuten aus dem Bereich Stadtplanung / Städtebau statt. Diskutiert wurden mögliche Entwicklungsperspektiven für das Zanders-Areal anhand verschiedener Nutzungsszenarien.

Im Mai 2019 folgte eine weitere Veranstaltung in ähnlicher Besetzung, die „Werkstatt 1 („Planung“). Ziel dieser Werkstatt 1 war die Erarbeitung abstrakter städtebaulicher Entwicklungsszenarien unter Berücksichtigung der wichtigsten bedingenden Faktoren aus den vorliegenden vielfältigen Gutachten und einer Machbarkeitsstudie.

Eine Werkstatt 2 („Planungs- und Beteiligungsprozess“) fand am 10.07.2019 statt. Die im Nachgang der ersten Werkstatt auf der Grundlage der dort geführten Diskussionen durch die Projektgruppe Zanders Innenstadt erstellte „Städtebauliche Entwicklungsstudie“ (siehe Anhang 2: Strukturplan) wurde in der Werkstatt 2 vorgestellt und seitens der Teilnehmer*innen bestätigt. Schwerpunkt der Werkstatt 2 war die Skizzierung des weiteren Planungs- und Beteiligungsprozesses.

Parallel zu dem hier beschriebenen Beginn der planerischen Auseinandersetzung mit dem Zanders-Areal wurde im Sommer 2019 das Büro plan-lokal aus Dortmund mit der Erstellung eines Integrierten Handlungskonzeptes beauftragt. Das Zanders-Gelände darf hinsichtlich der Planung nicht isoliert betrachtet, sondern muss mit seinen Wechselbeziehungen zum Umfeld gesehen werden. Darüber hinaus bedingt die integrierte Planung die Auseinandersetzung mit vielen verschiedenen thematischen Handlungsfeldern, wie z.B. den Themen Verkehr, Grünraum, Ökologie, Stadtklima, Städtebau oder Kultur.

Aus dem Werkstatt-Prozess im Mai und Juli 2019 hervorgegangen waren erste Überlegungen zu einem Beteiligungs- und Planungsprozess für das Projekt Zanders Innenstadt, der in einen Grundförderantrag im Sept. 2022 münden soll. Bereits im Sept. 2019 stellte die Stadt Bergisch Gladbach nach politischer Beratung im Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss einen Antrag auf Erstattung von Planungsleistungen bei der Bezirksregierung Köln. Das zuständige Ministerium ist dem Antrag gefolgt und hat das Projekt Zanders Innenstadt im März 2020 in das Städtebauförderprogramm NRW 2020 aufgenommen.

Insbesondere dem öffentlichen Beteiligungsprozess wurde von den Werkstatt-Beteiligten ein hoher Stellenwert beigemessen, um die Bürgerschaft frühzeitig in die Diskussion über die Zielrichtung der für die Stadt so wichtige Entwicklung auf dem Zanders-Areal einzubinden.

Ausblick auf den anstehenden Beteiligungs- und Qualifizierungsprozess

Der Beteiligungsprozess wurde eröffnet mit einer öffentlichen Auftaktveranstaltung am 13.11.2019 mit rund 200 Bürgerinnen und Bürgern. An die Auftaktveranstaltung sollten sich ursprünglich zum Frühjahr hin weitere Beteiligungsformate anschließen. Aufgrund der Coronavirus-Pandemie ist die Beteiligungsphase auf Ende September/Anfang Oktober 2020 verschoben worden.

Auch wenn die Verschiebung der Beteiligungsphase Veränderungen des ursprünglichen Projekt-Fahrplans bedingt, hält die Verwaltung an dem Ziel der Einreichung des Grundförderan-

trags im Sept. 2022 fest. Die Zeit bis zum Beteiligungsprozess im Herbst wird derzeit dafür genutzt, innerhalb der Projektgruppe erste Leitideen (Entwicklungsszenarien) für das Zanders-Gelände zu erarbeiten, die dann in den Beteiligungs- und Planungsprozess einfließen werden. Ziel dieses Prozesses ist es, verschiedene Planungsansätze für das Zanders-Areal zu generieren.

Die hier gewonnenen Erkenntnisse aus der Beschäftigung mit den verschiedenen Planungsansätzen/ Entwicklungsszenarien sowie die Ergebnisse des Beteiligungsprozesses werden in den anschließenden Qualifizierungsprozess (Wettbewerbsverfahren oder konkurrierendes Verfahren, wie z.B. Mehrfachbeauftragung) eingespeist.

Das Planungsbüro, das als Sieger aus der Qualifizierungsphase hervorgeht, soll im Anschluss mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Masterplans beauftragt werden. Der Masterplan soll die Planung konkretisieren und ein Konzept zur stufenweisen Umsetzung enthalten. Im Rahmen der Erstellung des Masterplans ist eine weitere Einbindung der Öffentlichkeit in Form von Beteiligungsformaten vorgesehen.

Der Abschluss der Masterplanung ist für Ende 2021 / Anfang 2022 anvisiert. Der Masterplan stellt die Grundlage für die weitere Qualifizierung (Erhalt des A-Status) im Rahmen der Regionale 2025 dar.

Der Zeitplan des Integrierten Handlungskonzeptes Zanders Innenstadt muss aufgrund der Corona-Krise bedingten Verschiebungen ebenfalls angepasst werden. Bis zum 3. Quartal 2020 wird vom Büro plan-lokal ein Zwischenbericht (Bestandsaufnahme/ Bestandsanalyse) erstellt. Im Laufe des darauffolgenden Jahres sollen - parallel zur Erarbeitung des Masterplans - weitere ergänzende Beteiligungsformate zum InHK stattfinden. Anfang 2022 werden die Ergebnisse des städtebaulichen Masterplans in das InHK übernommen und konkrete kostenhinterlegte Maßnahmen abgeleitet.

Auf der Grundlage des Integrierten Handlungskonzeptes soll dann der Grundförderantrag – zusammen mit einem Maßnahmenprogramm sowie einer Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) - erarbeitet und im September 2022 gestellt werden.

Anlagen:

- Abgrenzung des Stadtumbaugebietes
- Strukturplan