Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
Federführender Fachbereich
Stabsstelle Projekt Zanders-Areal

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0321/2022
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes	15.06.2022	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	21.06.2022	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Strukturplanung zum Projekt Zanders-Areal

Beschlussvorschlag:

I. Der Rat zieht die Entscheidungskompetenz zum Beschluss über die Strukturplanung zum Projekt Zanders-Areal aufgrund der gesamtstädtischen Tragweite - nach Vorberatung der Beschlussvorlage im Zanders-Ausschuss am 15.06.2022 - an sich.

II. Der Rat nimmt die Strukturplanung zustimmend zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die Strukturplanung zum Projekt Zanders-Areal zur Grundlage des darauf aufsetzenden Planungs- und Qualifizierungsprozesses zu machen.

III. Die Verwaltung wird beauftragt, die aus der Strukturplanung resultierenden notwendigen Schritte in Form von Gutachten, Konzepterstellungen, Machbarkeitsstudien und Qualifizierungsverfahren einzuleiten.

Kurzzusammenfassung:

Kurzbegründung:

Die Erarbeitung der Strukturplanung für das Zanders-Areal wurde zwischenzeitlich abgeschlossen und liegt in Form eines Strukturplanes und eines erläuternden Atlas vor. Der Strukturatlas wird derzeit noch redaktionell überarbeitet und rechtzeitig zur Sitzung nachgereicht). Die zentrale Zukunftsvision für das Gelände beinhaltet die weitreichende Öffnung des Areals und die starke Orientierung an den Bestand - an vorhandene Gebäude und Freiräume. Bei der Konversion sollen außerdem die Themen Zirkularität (Kreislaufwirtschaft), Prozessqualität, Nachhaltigkeit, Nahmobilität und die gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung eine prägende Rolle spielen.
Des Weiteren werden Aussagen zu strukturgebenden Elementen wie der Anlegung zentraler Achsen, der Offenlegung der Strunde, der Anordnung von Grün- und Freiflächen und Aussagen zu einer wünschenswerten Nutzungsmischung getroffen.
Im Strukturatlas sind darüber hinaus programmatische Empfehlungen für den anstehenden Transformationsprozess sowie für die schrittweise Entwicklung des Zanders-Areals mit seinem Umfeld enthalten.
Aufsetzend auf die Strukturplanung müssen nun einzelne Themen konzeptionell vertieft, Pionier- und Initialnutzungen begonnen und etabliert sowie vielfältige Entwicklungsprojekte vorangetrieben und erste Bauprojekte angestoßen werden.

Risikobewertung:

entbehrlich

Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

keine Klimarelevanz:	positive Klimarelevanz:	negative Klimarelevanz:
	Die zentrale Zukunftsvision für das Gelände beinhaltet die weitreichende Öffnung des Areals und die starke Orientierung an den Bestand - an vorhandene Gebäude und Freiräume. Bei der Konversion sollen außerdem die Themen Zirkularität (Kreislaufwirtschaft), Prozessqualität, Nachhaltigkeit, Nahmobilität und die gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung eine prägende Rolle spielen.	

Finanzielle Auswirkungen:

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

Personelle Auswirkungen:

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

Sachdarstellung/Begründung:

1. Hintergrund / Ausgangslage

Die Stadt Bergisch Gladbach hat 2017 und 2018 das Zanders-Areal in zwei Tranchen gekauft. Seither wurden durch die Projektgruppe Zanders-Areal (BM-11) diverse Untersuchungen durchgeführt und planerische Überlegungen formuliert. Im Herbst 2020 wurde eine erste Bürgerbeteiligung im Rahmen einer Ideenwerkstatt durchgeführt, in deren Rahmen Teile des Areals für die Öffentlichkeit geöffnet und viele grundlegende Ideen für die Planung gesammelt wurden. Ein wesentliches Ergebnis der Beteiligungsphase war, dass das Gelände angesichts seiner Größe prozesshaft entwickelt werden soll und hierfür ein hohes Maß an Flexibilität über einen langen Zeitraum notwendig ist.
Um dieser Prämisse nachzukommen, wurde durch die Projektgruppe vorgeschlagen, im nächsten Schritt keine klassische *städtebauliche Masterplanung* anzustreben, die bereits zu einem frühen Zeitpunkt (zu) viele Festlegungen treffen und einen Endzustand definieren würde. Stattdessen sollte zunächst eine relativ abstrakte Planung für das Gesamtareal erarbeitet werden, die Strukturen legt und das Rückgrat für spätere Ausdifferenzierungen in einzelnen Teilräumen bildet – die sog. **Strukturplanung**.
Bis zum 01.05.2021 produzierte die Firma Zanders noch Papier am Standort, was ein zusätzliches Argument dafür war, die Firma nicht detailreich zu überplanen, sondern lediglich eine Struktur für das Gesamtgelände zu schaffen und sich danach auf die von der Firma freigezogenen Bereiche zu konzentrieren (Teilkonversion). Hierfür bedurfte es aber eines Gesamtkonzeptes, damit keine Vorfestlegungen entstünden, die im Falle einer Vollkonversion bereut würden. Auch der Wandel vieler Themen, die bei der Entwicklung eines neuen Stadtteils eine zentrale Rolle spielen (Klima, Mobilität, Arbeit, Wohnen,…), sprach für die Wahl eines sehr flexiblen Planungsinstruments, das viel Spielraum für eine konkrete Ausgestaltung auch zu einem späteren Zeitpunkt zulässt.
Angesichts der komplexen Aufgabenstellung wurde zur Auswahl eines geeigneten Büros der Weg einer Verhandlungsvergabe gewählt. Den Zuschlag erhielt das niederländische **Büro Karres en Brands** (Hilversum) im Mai 2021. Die Beauftragung wurde durch den PLA am 22.06.21 beschlossen (Genehmigung der vorherigen Dringlichkeitsentscheidung; Drucksachen-Nr. 0312/2021).

2. Begriffsdefinition, Methodik und Erarbeitungsprozess

Die Strukturplanung besteht aus zwei Teilen: Zum einen beinhaltet sie den „Strukturplan", der die räumlichen Elemente (Achsen, Wegebeziehungen, Freiraumverteilung etc.) darstellt (s. Anlage 1). Zum anderen umfasst die Strukturplanung auch umfangreiche Aussagen zum weiteren Prozess und zur künftigen Programmierung des Areals. Diese Inhalte sind im „Strukturatlas" festgehalten (s. Anlage 2 – wird rechtzeitig nachgereicht**).**
Die Strukturplanung bildet die rahmengebende Grundlage für alle weiteren auf ihr aufsetzenden Planungsschritte.
Die Strukturplanung wurde über einen Zeitraum von ca. einem Jahr zusammen von Karres en Brands und der städtischen Abteilung BM-11 erarbeitet. Der Arbeitsprozess begann für das beauftragte Büro mit einer Einarbeitungsphase, in der die vorhandenen Gutachten und Zwischenergebnisse des Planungsprozesses gesichtet wurden. Auf dieser Grundlage wurde aufgesetzt und die verschiedenen *thematischen Ebenen* („Layer") betrachtet, die für die Umwandlung des Industrieareals in einen lebenswerten Stadtteil eine Rolle spielen (bspw. die Strunde, Mobilität, Energieversorgung etc.). Eine große Rolle spielte außerdem die Auseinandersetzung mit den Bestandsgebäuden, die Einschätzung von Potentialen im Hinblick auf ihre Wiederverwendbarkeit und die Ableitung von zu erhaltenden Gebäuden.

Zusätzlich wurden auch *Querschnittsthemen* bearbeitet (bspw. Nachhaltigkeit, Zirkularität). Zur tiefergehenden konzeptionellen Ausarbeitung von Einzelthemen wurden die Büros **Happold (Berlin)** und **New Horizon (Geertruidenberg)** hinzugezogen, deren Ergebnisse von Karres en Brands zusammengeführt und in die Strukturplanung übernommen wurden. Im Laufe der Auseinandersetzung mit den zuvor genannten Themen wurden die jeweiligen räumlichen Auswirkungen definiert und die strukturgebenden Elemente abgeleitet. Alle sich räumlich ausbildenden Elemente sind im Strukturplan dargestellt.
Vertreterinnen und Vertreter des Büros verbrachten 1-2 Tage im Monat in Bergisch Gladbach (sog. „Ateliertage“) und erarbeiteten in einem kreativen Prozess gemeinsam mit der Projektgruppe die Grundlagen für die weitere Entwicklung des Projektes. Die Ateliertage fanden während der warmen Jahreszeit in einem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude auf dem Gelände („Museum“) statt, wo ein provisorisches Projektbüro eingerichtet wurde. Die jeweiligen Arbeitsstände wurden kontinuierlich dem begleitenden politischen Arbeitskreis präsentiert und in den Sitzungen diskutiert. Parallel zur Einbindung der Politik wurden außerdem Akteure, Institutionen und Einzelpersonen zu bestimmten Fragestellungen eingeladen und interviewt. In den projektbegleitenden Führungen, die wöchentlich für die Öffentlichkeit durchgeführt werden, wurde stets das provisorische „Projektbüro“ gezeigt und über die aktuellen Planungen informiert.
Am 07.04.22 präsentierte der Büroinhaber Bart Brands die Strukturplanung vor dem Bergisch Gladbacher Rat. Während des 06. und 07.05.22 wurden die Ergebnisse in einem zweitägigen Bürgerforum der Bergisch Gladbacher Bürgerschaft vorgestellt und in thematischen Workshops vertieft.
Die stete Einbindung der unterschiedlichen Personen, der Politik sowie der Bürgerschaft ermöglichte eine fortlaufende Rückkopplung und Anpassung der Zwischenstände.

3. Die Strukturplanung (Ergebnisse)

Im Folgenden werden die inhaltlichen Ergebnisse der Strukturplanung zusammenfassend dargestellt. Ausführlichere Informationen können dem Strukturatlas (Anlage 2), der derzeit noch redaktionell überarbeitet und rechtzeitig zur Ratssitzung nachgereicht wird, entnommen werden.
Ausgangspunkt der Strukturplanung ist die Entwicklung einer Zukunftsvision für das Gelände (s. Kap. 3.1). Aus dieser wurden danach die strukturgebenden Elemente und „Setzungen“ abgeleitet, die für die Erreichung der Vision notwendig sind (s. Kap. 3.2). Abschließend hat Karres en Brands die nun anstehenden Schritte in einer Roadmap skizziert (s. Kap.3.3).

3.1 Die Zukunftsvision

Die Vision besteht aus drei Eckpfeilern:

- Die verborgene Stadt wird geöffnet!
- Die Stadt ist schon da!
- Die Stadt ist zirkulär!

Die „Stadt“ steht in diesem Zusammenhang für den neuen Stadtteil – die sog. „Zanders-Stadt“. Die Bedeutung der drei Eckpfeiler wird im Folgenden erläutert.
<u>Die verborgene Stadt wird geöffnet!</u>
Über Jahrzehnte handelte es sich bei dem Zanders-Gelände um ein mit einem Zaun abgeriegeltes und über einen Pförtner gesichertes Werksgelände. Obwohl viele Menschen aus Bergisch Gladbach hier arbeiteten, kannte doch nur ein Bruchteil der Bevölkerung den Bereich „hinter der Schranke“ (Gohrsmühle) oder „Hinter dem Werkstor“ (Cederstraße). Insofern ist die Öffnung einerseits wörtlich im Sinne der Entfernung des Werkszauns und der öffentlichen Zugänglichmachung zu verstehen.
Allerdings gehören zur tatsächlichen Integration des Areals in seine Umgebung

selbstverständlich viele andere Faktoren dazu. So soll das Gelände künftig nicht weiterhin als Industriegebiet genutzt werden, sondern für andere Nutzungen wie Wohnen, neues Gewerbe, Bildung/ Kultur oder Freizeitaktivitäten geöffnet werden. Hierdurch werden Anziehungspunkte geschaffen, die zur Belebung des Viertels beitragen. Ziel ist ein **gemischt genutzter lebendiger Stadtteil**, der als Ergänzung zum Stadtzentrum und nicht als Konkurrenz fungiert.
Mit der Öffnung geht eine räumliche Einbindung des Geländes einher. Wo heute Zäune und Mauern stehen, müssen neue Wegeverbindungen entstehen, die eine (fußläufige) Querung von Nord nach Süd und West nach Ost ermöglichen. Eine wesentliche Rolle werden dabei auch die neuen Freiraumkorridore darstellen, die an den Quirlsberg und die Lerbachaue anschließen. Durch neue Grünflächen werden folglich bestehende Grünbereiche vernetzt und aufgewertet. Ein wichtiges Element des Freiraumes wird außerdem die Offenlegung der Strunde sein.
Mit der städtebaulichen Entwicklung wandeln sich auch die Ansprüche an die umgebenden Straßenzüge. Die Straße „An der Gohrsmühle“ wird sich von der momentanen „Rückseite der Innenstadt“ zur „Vorderseite des Zanders-Viertels“ wandeln und zwischen den beiden Straßenseiten vermitteln. Es geht folglich nicht nur um die Schaffung neuer öffentlicher Räume auf dem Zanders-Areal, sondern auch um ihre Wechselbeziehung zu den bestehenden in der Umgebung.
Öffnen, integrieren, verbinden – das umfasst sowohl vorhandene Bezüge zur historischen Stadt (Villa Zanders, Kulturhaus Zanders), zum heutigen Zentrum (Konrad-Adenauer-Platz, Rathaus, St. Laurentius-Kirche, Bürgerhaus Berg. Löwe), als auch im Süden zur Gartensiedlung und zum Johannesplatz („Gronauer Kreisel“) hin.

Die Stadt ist schon da!

Das Zanders-Areal befindet sich zum jetzigen Zeitpunkt im Umbruch. Die meisten Gebäude sowie viele Anlagen und Maschinen sind noch vor Ort. Die Infrastruktur ist weitgehend stillgelegt, jedoch befinden sich die Kabel und Leitungen noch in ihren Trassen. Kurzum, die Fabrik lässt sich noch sehr gut ablesen und bildet die spezifische Silhouette dieses Stadtgebiets von Bergisch Gladbach.
Die besondere städtebauliche Gestalt des Geländes bestehend aus Gassen, Plätzen, alten und neuen Gebäudeensemblen, Gebäudegrößen- und Niveauunterschieden ist einzigartig. Teilweise könnten sie heute – wie in einem historischen Stadtkern – aufgrund von bauordnungsrechtlichen Vorgaben gar nicht mehr so gebaut werden. Aus diesen Gegebenheiten ist die Vision entstanden, die einzigartigen räumlichen Qualitäten zu nutzen und an der vorgefundenen DNA des Ortes für die Transformation anzusetzen. **Ziel ist, dass sich der neue Stadtteil über einen längerfristigen Transformations- und Umnutzungsprozess aus dem Bestand heraus entwickelt**. Das Zanders-Areal wird folglich im Zuge der Konversion nicht dem Erdboden gleichgemacht, sondern die bestehenden Gebäude und Strukturen werden je nach Eignung weitergenutzt, umgebaut und umgedeutet.

Hiermit ist nicht gemeint, dass zwanghaft an jeder Halle oder Gebäudekubatur auf dem Gelände festgehalten werden muss. Zwingendermaßen müssen insbesondere im dicht bebauten Kernareal Gebäude weichen, allein schon, um eine Belichtung der umgebenden Gebäude zu gewährleisten. Die oben skizzierte Herangehensweise bedeutet für den weiteren Planungsprozess allerdings einen sehr behutsamen Umgang mit der Bausubstanz. Anstelle „blind“ abzureißen und neu zu bauen, soll sich dezidiert mit dem Vorhandenen auseinandergesetzt und geprüft werden, ob ein Gebäude, Gebäudeteile (Fassaden, Tragwerksstrukturen etc.) oder zumindest das Fundament für die geplante Nutzung erhalten werden können.

Die Stadt ist zirkulär!

Das Thema Zirkularität betrifft viele unterschiedliche Bereiche. Der Fokus wurde bei der Ausarbeitung der Strukturplanung auf das sog. „Urban Mining“ gelegt. Übersetzt steht dies für „Bergbau in der Stadt“ und bedeutet, dass Rohstoffe auch im urbanen Raum gewonnen

werden können, wo sie bisher häufig noch im Abfall oder auf Deponien landen.
Die Vision besteht darin, das Projekt Zanders-Areal als ein Vorbild im Umgang mit Materialien zu etablieren. Das Gelände beherbergt ein Füllhorn an Baumaterialien. In der heutigen Zeit ist die Bauindustrie einer der größten Abfallproduzenten und Verbraucher von Ressourcen und in erheblichem Umfang für die weltweiten CO_2 Emissionen verantwortlich. In den Gebäuden steckt bereits eine enorme Menge an „grauer Energie“, die angefallen ist. Der nachhaltigste Umgang ist die Weiternutzung oder der geringfügige Umbau der Gebäude (s. vorheriger Punkt). Allerdings können und sollen nicht alle Gebäude so erhalten bleiben, wie sie sind. Rückbaumaßnahmen sind im Zuge der Konversion notwendig. Die Strategie des Urban Mining setzt an diesem Punkt an und begreift den Gebäudebestand als ein Rohstofflager. Dem Recycling (Wiederverwendung) und dem Upcycling (Aufwertung von Abfallstoffen zu neuwertigen Produkten) von Baustoffen und Materialien soll im Sinne eines zukunftsweisenden Umgangs eine wichtige Rolle bei der Projektentwicklung zukommen. In Zeiten von Rohstoffknappheit und steigenden Preisen kann diese Strategie nicht nur ökologische, sondern auch ökonomische Vorteile aufweisen. Urban Mining ist ein sich schnell entwickelnder Wirtschaftszweig, in dem bereits einige Unternehmen tätig sind (Bsp. New Horizon aus Geertruidenberg, Concular aus Berlin).
Um den Kreislauf von Baustoffen in Zukunft zu vereinfachen und das Urban Mining nicht nur im jetzigen Umgang mit dem Bestand zu begreifen, muss das Zirkularitätsprinzip auch im Neubau verankert werden. Dazu müssen Vorgaben des zirkulären Designs und Baues als auch Stoffkreisläufe und die Rückbaubarkeit von Gebäuden bereits in den Vergaben berücksichtigt werden.
Neben der Zirkularität bei den Baustoffen, gilt es auch im Hinblick auf bspw. Energie oder Wasser Kreisläufe zu (er)schließen. Die wichtigste Aussage der Strukturplanung besteht darin, dass die unterschiedlichen Fachdisziplinen nicht isoliert, sondern zusammen gedacht werden müssen, um Synergien zu heben.

3.2 Die strukturgebenden Elemente und die Programmierung

<u>Drei Bereiche mit unterschiedlichem Charakter</u>

Bereits bei der Betrachtung der heutigen Bebauungsstruktur fallen die unterschiedlichen Dichtegrade und Typologien auf dem Gelände auf. Der westliche Bereich, der u.a. an die Untere Hauptstraße angrenzt, ist durch eine lockere Bebauung gekennzeichnet, die auch großzügige Freiräume zulässt. Ein Ordnungssystem ist eher weniger erkennbar. Das zentral gelegene Kernareal ist hingegen durch ein strenges orthogonales System gegliedert. Den östlichen Bereich stellt ein weitläufiger Parkplatz dar.
Da die Strukturplanung wie in Kap. 3.1 beschrieben an den Bestandsgebäuden anknüpft, wird die vorhandene dreiteilige Gliederung als die grundlegende Strukturierung des Areals übernommen. Hierdurch entstehen drei unterschiedliche Stadtviertel, die jeweils ihren eigenen Charakter entwickeln:
Das westliche Gebiet wird auch weiterhin durch die Freiflächen charakterisiert sein, in der verschiedene Solitäre angeordnet werden. Leitgedanken sind hier das Prinzip einer offenen Stadt und eines urbanen Campus.
Das Kernareal wird sich hiervon durch seinen höheren Dichtegrad und das Raster aus öffentlichen Räumen unterscheiden. Hier wird es sich um ein urbanes Quartier handeln, das durch das Übernehmen von alten (Backstein-)Fassaden, Hofsituationen oder das alte Kraftwerk deutlich die Fabrikhistorie ablesen lässt.
Der östliche Teilbereich soll auch weiterhin unbebaut, jedoch als „Stadtpark“ qualifiziert werden. Der Freiraumkorridor wird zukünftig multifunktional genutzt und u.a. auch Freizeitaktivitäten beherbergen. Der große Freiraum hat aber darüber hinaus ein enormes Potenzial als Retentionsfläche (sammeln, speichern und rückhalten von Wasser, Energiegewinnung) und kann als Bestandteil der Grün-Blauen-Infrastruktur auf dem Zanders-Areal einen wirksamen Beitrag zur mikroklimatischen Verbesserung in der Innenstadt beitragen.

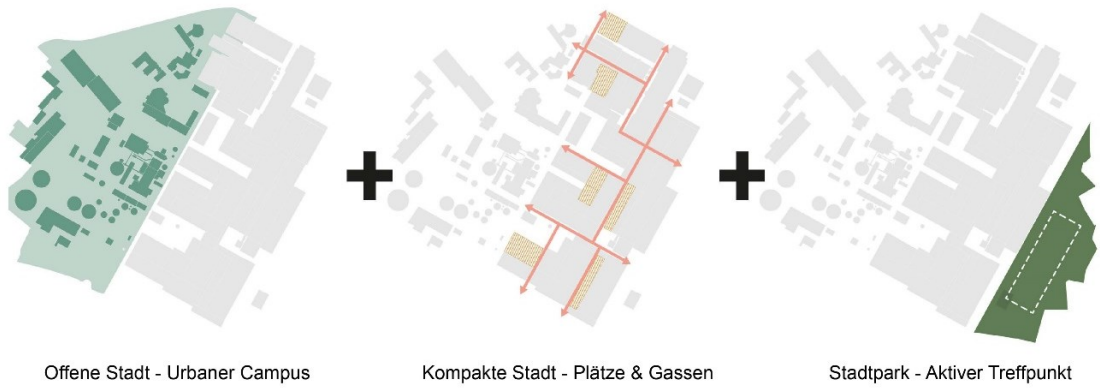

Abbildung 1: Darstellung der drei Teilbereich mit jeweils eigenem Charakter

<u>Urbane Achsen und Verkehr</u>

Für den öffentlichen Straßenraum ist eine wichtige Determinante der Strukturplanung, dass die Durchquerung des Gebietes nur für den Fuß- und Radverkehr möglich sein soll. Dabei wird das neue Zanders-Stadtviertel allerdings nicht autofrei, sondern lediglich autoarm. Der motorisierte Individualverkehr wird am Gebietsrand in sog. Mobilitätshubs abgefangen. Eine Anfahrbarkeit jedes Gebäudes z.B. zur Brandbekämpfung oder zu Logistikzwecken wird gewährleistet. Dadurch, dass der Autoverkehr weitgehend aus dem Viertel herausgehalten wird, entsteht eine hohe Wohn- und Lebensqualität im Innern. Einhergehen muss dies aber auch mit einem innovativen und intelligenten Konzept für die Mobilität innerhalb des neuen Stadtquartiers (Nahmobilität).

Eine zentraler Erschließungsfunktion wird auch weiterhin die repräsentative Hauptwerksstraße einnehmen, die das Gelände von Nordost nach Südwest durchläuft. Die Achse soll verlängert werden und eine direkte Verbindung zwischen der Cederstraße und der Villa Zanders schaffen. Parallel und östlich verlaufend hierzu wird eine weitere Wegebeziehung angelegt, die die Heidkamper mit der Bensberger Straße Richtung Quirlsberg verbinden wird. An beiden Achsen sind mehrere Plätze vorgesehen. Eine wichtige Funktion wird künftig auch die Verbindung zwischen dem S- und Busbahnhof über die Poststraße bis zur Zentralwerkstatt einnehmen.

Die Querverbindungen in West-Ost-Richtung sind kleinteiliger, grüner und weniger urban als die beschriebenen Achsen. Doch auch hier werden direkte Verbindungen z.B. zwischen der Unteren Hauptstraße und dem Friedrich-Westphal-Weg oder den Straßen „An der Gohrsmühle“ und „An der Jüch“ entstehen. Die umgebenden Wege aufgreifend und weiterführend wird somit ein dichtes Netz aus neuen Wegeverbindungen über das Areal gelegt. Hierdurch wird auch die Anbindung der südlich und östlich gelegenen Wohnviertel an die Innenstadt verbessert und vor allem attraktive fußläufige Wegeverbindungen geschaffen.

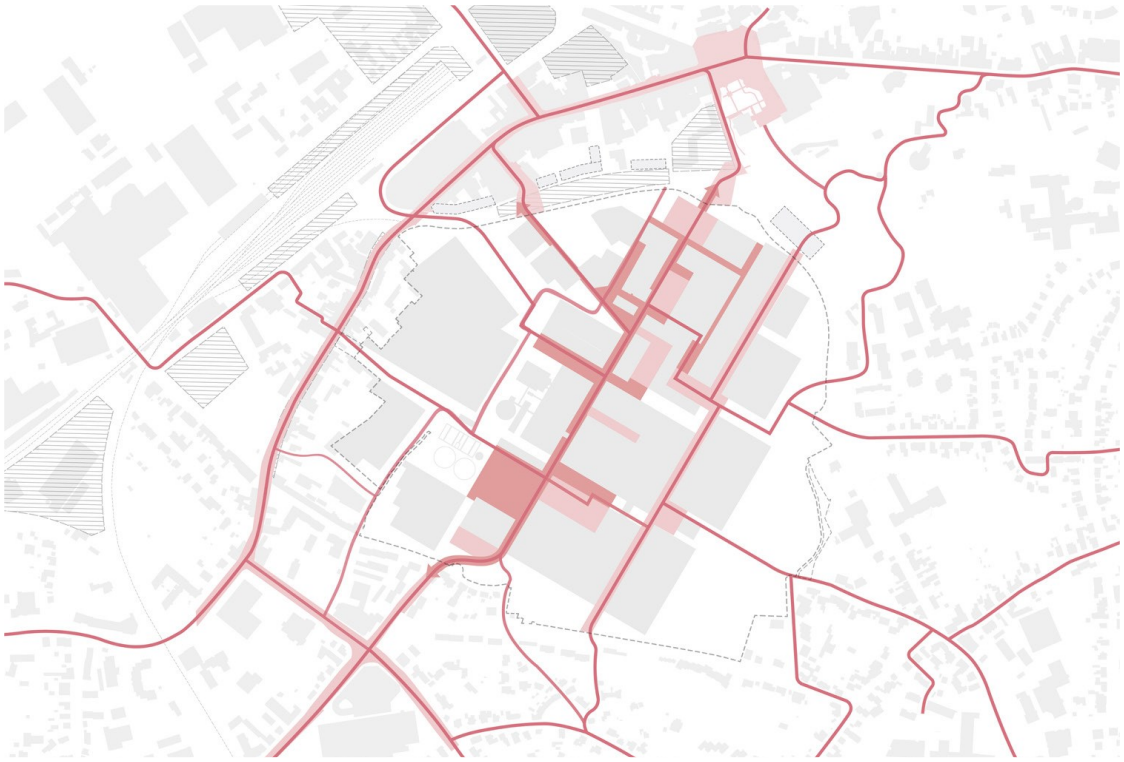

Abbildung 2: Darstellung der künftigen Wegeverbindungen

Die Öffnung der Strunde / Der „Aqua-Park“

Die Strunde, die bislang weitgehend unterirdisch das Gelände durchströmt, soll offengelegt werden und weitgehend oberirdisch verlaufen. Sie knüpft damit an die bereits offengelegten Teile an, die sich im Norden vor den Stadthäusern und im Südwesten an der Zanders-Kläranlage befinden. Die Strunde wird somit neben den beiden oben beschriebenen Hauptachsen ein wesentliches Verbindungselement in Nord-Süd-Richtung darstellen.

Der Charakter der offengelegten Strunde wird sich in ihrem Verlauf verändern. Im nördlichen Bereich steht aufgrund von zu erhaltenden Gebäuden (teilweise Denkmäler) wenig Platz zur Verfügung. Daher muss sie dort urbaner gefasst werden. Im Süden gibt es weniger Zwangspunkte und es ist mehr Platz verfügbar, sodass in diesem Bereich eine naturnahere Gestaltung mit Uferbereichen möglich ist. Ergänzt werden soll die Konzeption für die „blaue“ Infrastruktur durch die Umnutzung der Klärbecken zu einem „Aqua-Park“ sowie ggfls. eines oberirdischen „Grachtensystems“ zur Ableitung des geförderten Grundwassers.

Abbildung 3: Darstellung des Verlaufs der offengelegten Strunde

Das grüne Netzwerk

Auf dem Zanders-Areal sind bisher lediglich ca. 25% der Fläche unversiegelt. Dieser Wert kann durch eine großzügige Freiraumgestaltung erheblich und wirksam (Mikroklima) gesteigert werden und das neue Stadtquartier mit grüner Infrastruktur versorgen. Wie bereits bei den Gebäuden setzt auch das Grünkonzept auf dem Bestand auf. Bereits heute gibt es eine Art grünen Ring um das Areal herum, der auf die Festsetzungen des alten Bebauungsplanes zurückgeht. Ziel war damals über das Grün zwischen den angrenzenden Wohnvierteln und der Fabrik zu vermitteln. Die bestehenden Bäume und Sträucher haben eine ökologische Wertigkeit, die erhalten und gestärkt werden soll.

Zusätzlich zum Erhalt des Baumbestandes sollen weitere Grünflächen angelegt werden. Hier ist der sog. „Stadtpark“ im Osten aufgrund seiner Größe hervorzuheben. Neben ökologischen und mikroklimatischen Funktionen (Abkühlung, Retention, Artenvielfalt) soll er für Sport- und Spielaktivitäten ertüchtigt werden. Der Park wird den Quirlsberg mit der Lerbachaue verbinden und dadurch eine Art „Trittstein“ zwischen den Grünbereichen bilden.

Von Nordwest nach Südost werden zur Verbesserung des Mikroklimas durchgrünte Wegebeziehungen angelegt, die als Luftleitbahnen fungieren. Teil einer dieser Bahnen wird auch der sog. „Gleispark“, der auf und um die ehemaligen Rangiergleise an der Gohrsmühle entsteht. Zusätzliche Maßnahmen im Hinblick auf die Klimawandelanpassung sind u.a. Fassaden- und Dachbegrünungen – bei der Vielzahl an großflächigen Flachdächern ein riesiges Potenzial, welches es auszuschöpfen gilt.

Alle Freiräume zusammen bilden ein grünes Netzwerk, das nicht nur den neuen Bewohner*innen des Areals zu Gute kommt, sondern auch einen Mehrwert für die umgebende Nachbarschaft sowie die gesamte Innenstadt darstellt.

Abbildung 4: Darstellung der grünen Infrastruktur

Nutzungsverteilung

Obwohl die Strukturplanung aufgrund der derzeitigen frühen Planungsphase keine Nutzungszuordnung und Nutzungsverteilung für die auf Grundlage der strukturgebenden Elemente entstehenden Entwicklungsflächen beinhaltet, wurden im Rahmen der Planerstellung mit Bezug auf die Bestandssituation sowie der ermittelten Bedarfe Nutzungsszenarien untersucht.

Die Ergebnisse sind als Empfehlung in der Strukturplanung enthalten. Danach soll sich bei der Konversion des Geländes langfristig ein gemischt genutzter Stadtteil entwickeln. Dies beinhaltet einen Mix aus Wohnen, Gewerbe, Bürogebäuden, Grün, Wasser, Freizeitaktivitäten, Bildung, Kultur und ggfls. auch mit modernen innovativen Produktionsbereichen. Wichtig ist, dass nicht überall der gleiche Mischungsgrad angestrebt wird, sondern dass die Anteile der Nutzungsarten in den verschiedenen Entwicklungsbereichen je nach Lage und Umgebung variieren. Erklärtes Ziel ist außerdem, dass Räume für alle sozialen Gruppen entstehen und eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung angestrebt wird.

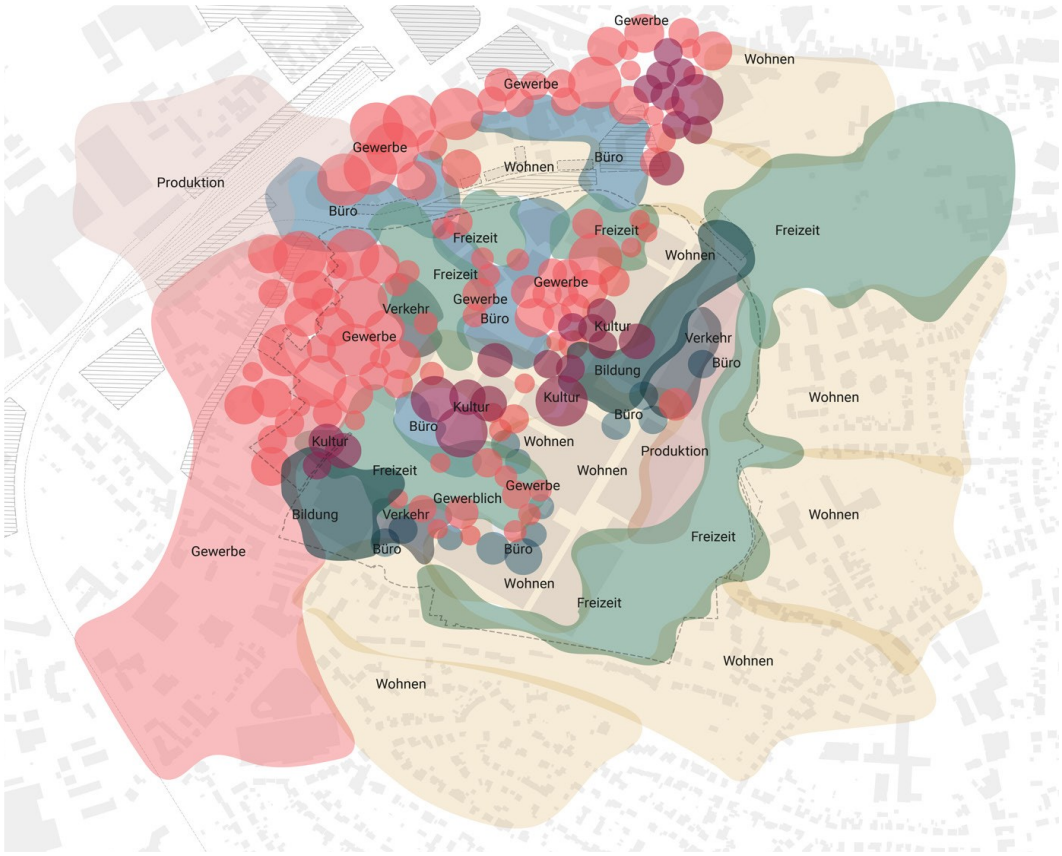

Abbildung 5: Darstellung der groben Nutzungsverteilung

3.3 Roadmap - Die nächsten Planungsschritte

In der Roadmap erfolgt ein Ausblick auf die Phase nach der Strukturplanung und insbesondere auf die nun einzuleitenden Schritte und Projekte. Von zentraler Bedeutung ist, dass auch in den aufsetzenden Planungsformaten möglichst große Flexibilität und Anpassbarkeit i.S. einer selbstlernenden Planung erhalten bleibt und eine schritt- bzw. phasenweise Transformation angestrebt wird.

<u>Gesamträumliche Projekte/ Planungen</u>

Für die anstehenden Planungsschritte ist es wichtig, einzelne Themen konzeptionell für das *Gesamtareal* zu durchdenken. Bei den zu erarbeitenden themenspezifischen Gutachten und Konzepten handelt es sich gewissermaßen um eine Ergänzung und Konkretisierung der Strukturplanung. Hierzu zählen zum Beispiel die vertiefende Betrachtung und Konzeptfindung zu den Themen:

- Nutzungskonzept – Untersuchung und Bewertung unterschiedlicher Nutzungsszenarien
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen - Städtebauliche Kalkulation/ Kosten-Nutzen-Betrachtung / Vermarktungsstrategien (Marketing)
- Mobilitätskonzept – Quartiersmobilität / Nahmobilität / Anbindung / Äußere Erschließung
- Energiekonzept - Erstellung eines integrierten Quartiersenergiekonzeptes (Wärmeversorgung, Stromversorgung, Mobilitätsangebote)

  Ziel: Hauptstruktur der Strom- und Wärmeversorgung für das Gesamtgebiet (Netzanschluss oder autarke Insellösung) / Betreibermodelle / Übergangszeiträume und

Übergangstechnologien / sozialverträgliche Wärmeversorgung / Phasierung/ Integrationsfähigkeit

Inhalte/ Themen: Fossilfreie Energieversorgung / CO^2-Neutralität / energetische Verwendung von Wasser (hier Grundwasser und Brauchwasser) Biogas, Geothermie, Abfall/ Abluft, Niedrigtemperaturkonzept, Speichermedien

- Konzept Wiederverwendung (Re-Use) von Materialien und Werkstoffen (Zirkularität) / Rückbaukonzepte / Materialbörse
- Grundwasserkonzept – Umgang/ Förderregime/ energetische Verwendung des weiterhin zu fördernden Grundwassers
- Klimakonzept: Freiräume, Luftzirkulation, Grüne und blaue Infrastruktur (Speicher- bzw. Schwammstadt) / Freiflächen und Gebäude (z.B. Dächer)
- Machbarkeitsstudien, z.B. Tauglichkeit/ Eignung von Bestandsstrukturen/ -gebäuden für die gewünschte Wiederverwendung (Zirkularität) sowie zum Umgang mit denkmalgeschützten sowie erhaltenswerten Gebäude

Teilräumliche und Thematische Projekte/ Planungen

Parallel zu der Erstellung und Konkretisierung von Plankonzepten für das Gesamtareal sind die in der Strukturplanung entwickelten und definierten *strukturgebenden Elemente* planerisch zu vertiefen, beispielsweise

- die Offenlegung/ Sichtbar- und Erlebbarmachen der Strunde/ des Lerbach
- die Sicherung, Stärkung und Ausbau von Frei- und Grünräumen sowie deren Vernetzung
- der Umgang mit „der Altstadt“ (Ensemble Baudenkmäler) im laufenden Transformationsprozess
- ein Konzept „Bildungseinrichtungen“ (Duale (Aus)Bildung / Berufsschulen/ Innovationszentrum/ Hochschule/ soziale Infrastruktur/ Kultur) als „BildungsLandschaft“

Teilräumliche Projekte (Entwicklungsfelder)

Aufgrund der Größe des Areals und der durch den Rückbauprozess der Maschinen bedingten etappenweise Verfügbarkeit der Grundstücksteile kann das Gelände nicht von heute auf morgen als Ganzes entwickelt werden. Neben den generellen, das Gesamtareal betreffenden Konzepten sowie teilräumlichen und thematischen Projektbausteinen sollen bereits jetzt oder zeitnah verfügbare Teilbereiche städtebaulich qualifiziert und erste Umbau- und Umnutzungsprojekte realisiert werden.

Durch die vorgesehene Phasierung und Projektierung einzelner Entwicklungsbausteine/ Entwicklungsfelder kann der längerfristige Transformationsprozess dynamisiert werden. Die Strukturplanung dient dabei stets als Grundlage und bietet durch die definierte Hauptstruktur und Raumeinteilung eine Orientierung, auf der die planerischen Ausarbeitungen der Teilbereiche aufsetzt (s. Abb. 6).

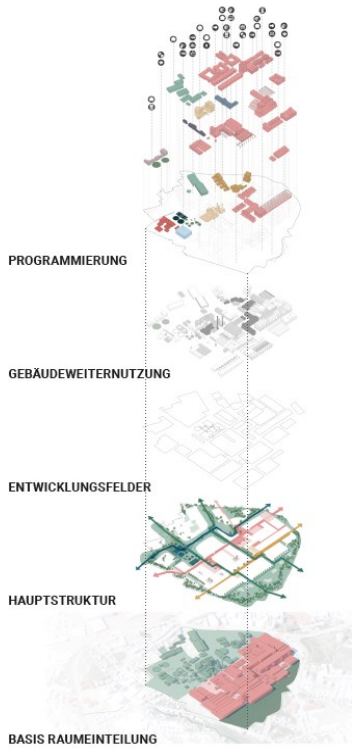

Abbildung 6: Systematik der auf der Strukturplanung aufsetzenden Qualifizierungsschritte

Die Phasierung, Qualifizierung und Umsetzung von Entwicklungsprojekten in Teilräumen (Entwicklungsfelder) schafft Flexibilität und gewährleistet Spielraum für zukünftige Entwicklungen. Gemeint ist hiermit beispielsweise, dass aus jeder planerischen und baulichen Auseinandersetzung mit einem Teilbereich gelernt werden kann. Wird anschließend das nächste Feld entwickelt, kann reagiert und Handlungsweisen angepasst werden. Fehler, die bei großen Stadtentwicklungsprojekten auftauchen können, können revidiert werden und führen nicht zu Fehlentwicklungen im Gesamtquartier. Über die Zeit soll so eine kleinteilige „Neuprogrammierung“ des Geländes erfolgen, die stark durch den Gebäudebestand beeinflusst wird. Nach und nach werden in diesem Zuge die Gebäude umgebaut, umgenutzt und mit neuem Leben gefüllt.

Regionale 2025 - Bergisches Rheinland / Projekt „Konversion Zanders-Areal“

Die oben beschriebenen Planungsschritte dauern oft lange. Es ist allerdings das erklärte Ziel, dass bereits möglichst schnell Veränderungen auf dem Gelände angestoßen werden, zumindest Teile des Geländes zu öffnen und einen Mehrwert für die Bürgerinnen und Bürger und eine gewisse Frequenz auf dem Areal entstehen zu lassen.
Ein wichtiger zeitlicher Faktor ist außerdem die Teilnahme an der Regionale 2025 - Bergisches Rheinland, die ihr Ausstellungsjahr für 2025 angesetzt hat. Im Rahmen dieses Strukturförderprogramms (Städtebauförderung) sollen bereits einzelne Pionier- und Initialprojekte vorgezogen und im Projektjahr 2025/ 2026 präsentiert werden.
Hierbei soll es sich einerseits um die Herrichtung, Nutzbarmachung und Vermietung von einzelnen *Gebäuden* handeln. Diesbezüglich wurde zwischenzeitlich das „zentrale Werkstattgebäude“ in der sog. „Altstadt“ als Bauprojekt ausgewählt. Neben der Nutzbarmachung des Gebäudes steht hier insbesondere die Anbindung (technische Infrastruktur/ Ver- und Entsorgung/ Wegeführung) im Vordergrund.
Aber nicht (nur) über die Gebäude, sondern auch über die *Freiräume* sollen zeitnah Anziehungspunkte auf dem Gelände geschaffen werden. Freiräume können schneller hergerichtet werden, haben keine spezifischen brandschutztechnischen Anforderungen und

sind nicht zwingend auf alle Infrastrukturen angewiesen. Außerdem kann hier mit einiger Sicherheit gesagt werden, dass mit der Bespielung von Freiräumen langfristig nichts „verbaut“ wird.

Projektqualifizierung, Qualitätssicherung, Partizipation, Öffentlichkeitsarbeit

Bei all den vorstehend aufgeführten, vielschichtigen und größtenteils parallel verlaufenden Prozessen sind die stetige *Rückkopplung und Evaluierung* von zentraler Bedeutung, damit tatsächlich von Teilprojekt zu Teilprojekt gelernt wird. In den einzelnen Projektphasen sind die Öffentlichkeits- und Beteiligungsformate, Informationsveranstaltungen sowie themenbezogenen Bürgerforen beizubehalten und zu intensivieren. Neben der stetigen Evaluierung ist die projektbegleitende Kommunikation (Öffentlichkeitsarbeit) fortzusetzen und ein Marketingkonzept zu entwickeln.

Der erste Interventionsraum

Als erster Interventionsraum bietet sich der nördliche Geländebereich an, der an die Innenstadt grenzt und von ihr lediglich durch die Straße „An der Gohrsmühle“ getrennt wird. Er umfasst u.a. einige vermietete Bürogebäude, die sog. „Gleisharfe“, die beiden großen Hallen 1A und 1B, die ehemalige Werkskantine (Forum), die sog. „Keimzelle“ und „Altstadt“ (Denkmalkomplexe) mit dem alten Zentralwerkstatt-Gebäude

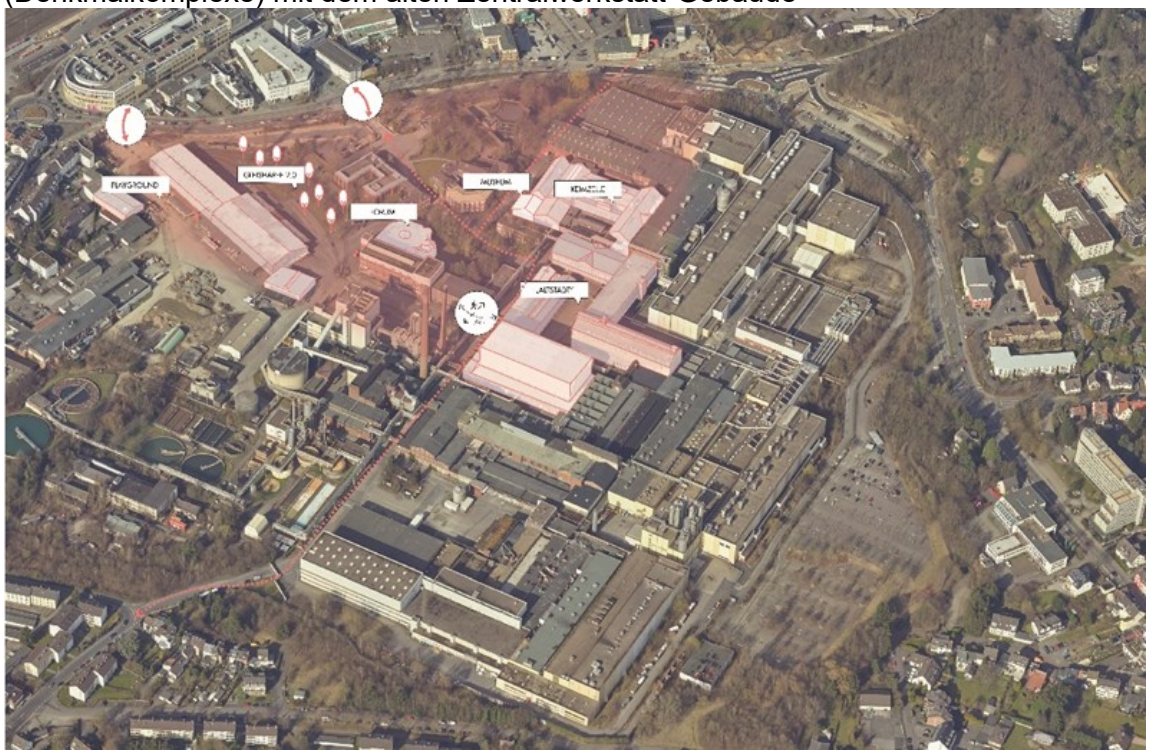

Abbildung 7: Interventionsraums (“Zanders im Kleinen“)

Man kann diesen Bereich als ein Projekt „Zanders im Kleinen“ auffassen, da sich sämtliche Thematiken, mit denen man sich bei der Entwicklung des Gesamtgeländes beschäftigen muss, bereits hier vorhanden sind. Dazu zählen zum Beispiel einige unter Denkmalschutz stehende Gebäude, die erhalten, saniert und in eine neue Nutzung überführt werden sollen. In dem Zuge können erste Erfahrungen mit den Besonderheiten der alten Bausubstanz aber auch mit den anzustrebenden Eigentumsverhältnissen (Verkauf, Verpachtung oder Vermietung) der Gebäude gemacht werden.

Des Weiteren gibt es im skizzierten Bereich einige Gebäude, bei denen ein (Teil-)Abriss ansteht. Da bei allen künftigen Entwicklungen die Zirkularität eine große Rolle spielt, können bei den anstehenden Abrissarbeiten die in Kap. 3.1 dargelegten Prämissen und Vorgehensweisen erprobt werden. Hierzu zählt z.B. der behutsame Rückbau, die Wiederverwendung von Bauelementen und die Einrichtung einer Materialbörse.

Mit der Gleisharfe und dem denkmalgeschützten Büstengarten gibt es außerdem zwei

Freiräume, die zeitnah öffentlich zugänglich gemacht werden sollen. Insbesondere der Gleisharfe kommt bei den ersten Entwicklungsschritten eine große Bedeutung zu, da sie zum einen eine Art „Scharnierfunktion“ zwischen der Innenstadt und dem Zanders-Gelände darstellt und zum anderen im „Herzen“ des Interventionsbereiches liegt. Unmittelbar an ihr angrenzend befinden sich zwei große Hallen, die Stapler-Werkstatt und das Forum, die alle aktiviert und bespielt werden sollen. Die Gleisharfe umfasst mehrere sich auffächernde Gleise, die nicht mehr in Betrieb sind, als auch zahlreiche Bäume. Aus dem Vorhandenen soll ein „richtiger“ Park entwickelt werden. Die hierfür notwendigen Qualifizierungsschritte und die Beantragung von Baufördermitteln dauern ihre Zeit. Um die Zwischenzeit zu nutzen, soll der „Gleispark“ bereits zeitnah und mit überschaubarem Aufwand provisorisch hergerichtet und der Bürgerschaft als Aufenthaltsbereich zugänglich gemacht werden.
Den räumliche „Schlusspunkt“ des Interventionsbereichs bildet die sog. „alte Zentralwerkstatt“. Sie liegt mitten im Zanders-Gelände und bildet mit den umgebenden alten größtenteils denkmalgeschützten Gebäuden ein besonderes Ensemble. Gerade damit dieser attraktive „Altstadtbereich“ für die Bergisch Gladbacherinnen und Bergisch Gladbacher zugänglich und erlebbar wird und ins Bewusstsein rückt, gilt es eine frequentierte Nutzung (z.B. als Projektbüro und Anlaufstelle/ Ausstellungen) für die Zentralwerkstatt zu etablieren.
Das „kleine“ Zanders-Projekt ist der optimale Raum, um mit der Transformationsstrategie zu beginnen, Erfahrungen zu sammeln und die ersten Impulse zu setzen. Der beschriebene Raum ist in diesem Sinne ein „Reallabor“, welches sich Schritt für Schritt entwickeln wird.

4. Beschlussvorschläge zur Strukturplanung sowie zum weiteren Verfahren

Wie bereits vorstehend erwähnt, bildet die vorliegende Strukturplanung – bestehend aus Strukturplan und Strukturatlas - das Fundamt für die darauf aufsetzenden Planungsschritte sowie die Grundlage für die weitere Projektqualifizierung und Projektentwicklung.
Zu I. und II.
Gemäß Zuständigkeitsordnung des Rates entscheidet der „Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes“ (AKZG) u.a. über die projektbezogenen stadtentwicklungspolitischen Themen.
Aufgrund der Bedeutung und Tragweite der Beschlussfassungen zum Projekt Zanders-Areal – hier Strukturplanung - für die Stadtentwicklung von Bergisch Gladbach sowie der mit der Projektentwicklung einhergehenden und zu erwartenden regionalen und überregionalen Wirksamkeit zieht der Rat die Entscheidung über die Strukturplanung an sich. Eine Vorberatung findet in der Sitzung des Ausschusses für die Konversion des Zanders-Geländes in der Sitzung am 15.06.2022 statt.
Die Verwaltung schlägt vor, der Strukturplanung mit den darin enthaltenen und nachführend beispielhaft aufgeführten Prämissen zuzustimmen.

- Umwandlung des Industrieareals in einen attraktiven, lebenswerten Stadtteil
- Gemischt genutzter lebendiger Stadtteil, der als Ergänzung und nicht als Konkurrenz zum Stadtzentrum fungiert.
- Urbanes Quartier statt Industrieareal („Von der Industriestadt zur Stadt für Menschen“)
- Entwicklung eines neuen Stadtteils über einen längerfristigen Transformations- und Umnutzungsprozesses aus dem Bestand hinaus
- Neue Umbaukultur - Bestände nutzen, Ressourcen schonen, Vielfalt und Mischung fördern
- Zirkularitätsprinzip – Baustoffe (Wiederverwendung), Energie, Wasser - Re-use/ Verwendung Graue Energie / Kreislaufwirtschaft
- Öffnung und Durchquerung des Zanders-Areals / Gelände erlebbar und nutzbar machen
- Moderne, innovative und nachhaltige Mobilität (Quartiersmobilität, Nahmobilität)
- Sicherung der identitätsstiftenden Strukturen und Bergung der „Schätze“ (Denkmäler, „Altstadt“)

- Freiraumkorridore (Anbindung Quirlsberg im Norden und Lerbachaue im Süden) sichern, stärken, ausweiten und miteinander vernetzen
- Offenlegung der Strunde / Erlebbarmachung des Gewässersystems (Strunde, Umbach, Lerbach)
- Städtebauliche Integrationsaufgabe: Rückseitenthematik Innenstadt/ Gohrsmühle (Rückseite) und Zanders-Stadt (Vorderseite) vermitteln
- Wechselbeziehung zu angrenzenden Bereichen (Stadtzentrum im Norden, Gartensiedlung im Süden) ausbilden.
- Aktivierung durch Initialprojekte
- Pioniernutzungen und Initialprojekte – Gebäude und Flächen festlegen und herrichten
- Bürgerschaftliches Engagement fördern
- Prozess mit reversiblen Interventionen gestalten / Evaluierung des Transformationsprozesses
- Freiraumkorridore (Anbindung Quirlsberg im Norden und die Lerbachaue im Süden) sichern, stärken, ausweiten und miteinander vernetzen / Vernetzung bestehender Grünbereiche

Zu III.
Des Weiteren empfiehlt die Verwaltung, die Projektgruppe Zanders-Areal (BM-1) zu beauftragen, die auf die Strukturplanung aufsetzenden Planungsschritte einzuleiten, ganzheitliche Konzepte und Gutachten zu den Themen Mobilität, Wirtschaftlichkeit (Städtebauliche Kalkulation), Grün-Blaue Infrastruktur, Zirkularität (Kreislaufwirtschaft), Energie, Ver- und Entsorgung, Klimagerechte „Stadt“, „Wasserkonzept“ (Umgang mit Grundwasser, Niederschlagswasser, Abwasser, Gewässeröffnung) zu erstellen bzw. deren Erstellung zu beauftragen.

Wie bereits vorstehend erwähnt, sollen die Planungen für räumliche Teilbereiche (z.B. Offenlegung der Strunde oder Planung/ Vernetzung Freiraumkorridor) oder Einzelthemen, wie z.B. die Konzepterstellung für Bildungseinrichtungen (Duale (Aus)Bildung) oder Wohn- und Arbeitsformen auf dem Zanders-Gelände, aber ebenso die Erstellung von Vergabe- und Vermarktungsstrategien, zeitnah konkretisiert werden und entsprechende Gutachten, Plankonzepte und Machbarkeitsstudien erstellt oder deren Erstellung vergeben werden. Die Verwaltung schlägt dem Rat vor, diesem Vorhaben zuzustimmen und die Projektgruppe zu beauftragen, entsprechende Planverfahren oder Konzepterstellungen zu beauftragen.

Weiteres Vorgehen
Auf Grundlage der heutigen Beschlussfassung werden die einzuleitenden Schritte sowie die erforderlich erachteten gutachterlichen Untersuchungen, Konzepterstellungen, Planverfahren sowie planerischer Qualifizierungsverfahren - für das Gesamtareal, für Teilräume und/ oder Einzelthemen - von der Projektgruppe Zanders-Areal in einem Projektfahrplan (Prozessplan) übersichtlich abgebildet und mit Zeiten und Aufwand hinterlegt. Eine entsprechende Übersicht wird dem Interfraktionellen Arbeitskreis in seiner nächsten Sitzung am 16.08.2022 sowie dem Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes am 18.08.2022 zur Information und Beratung vorgelegt.

Anlage 1: Strukturplan
Anlage 2: Strukturatlas (wird bis zur Sitzung nachgereicht)