

# Sitzungsunterlagen

Sitzung des Ausschusses für die  
Konversion des Zanders-Geländes  
18.08.2022



# Inhaltsverzeichnis

## Sitzungsdokumente

Niederschrift (öffentlich)	5
Anlage 1 zur Niederschrift: Tischvorlage: Kosten Zanders-Mobiliar	15
Anlage 2 zur Niederschrift: Antrag der Ampel-Fraktionen zu TOP Ö5	17
Anlage 3 zur Niederschrift: Antwort an Herrn Cremer zu Einnahmen und Ausgaben	19



**Stadt Bergisch Gladbach**  
**Der Bürgermeister**

Datum  
**07.09.2022**  
Ausschussbetreuender Fachbereich  
**Zentraler Dienst 8-10**  
Schriftführung  
Katrín Klaes  
Telefon-Nr.  
**02202-141220**

## **Niederschrift**

**Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes**  
**Sitzung am Donnerstag, 18.08.2022**

Sitzungsort

**Ratssaal des Rathauses Bensberg, Wilhelm-Wagener-Platz 1, 51429 Bergisch Gladbach**

Sitzungsdauer (Uhrzeit von / bis)

**17:01 Uhr - 19:02 Uhr**

Unterbrechungen (Uhrzeit von / bis)

Keine

**Sitzungsteilnehmende**  
Siehe Niederschrift zu TOP Ö1

## **Tagesordnung**

### **Ö Öffentlicher Teil**

- 1 Eröffnung, Bekanntgabe nicht anwesender Ausschussmitglieder, Feststellung der ordnungsgemäßen und rechtzeitigen Einberufung sowie der Beschlussfähigkeit**
- 2 Genehmigung der Niederschrift der vergangenen Sitzung - öffentlicher Teil**
- 3 Mitteilungen des Ausschussvorsitzenden**
- 4 Mitteilungen des Bürgermeisters**
- 6 Mitteilung über die Erstellung eines Projektfahrplans zur weiteren städtebaulichen Entwicklung im Projekt Zanders-Areal  
0393/2022**
- 5 Integriertes Handlungskonzept Zanders-Areal 1.0 und Einreichung eines Antrags auf Städtebaufördermittel  
0392/2022**

**7      Anträge der Fraktionen**

**8      Anfragen der Ausschussmitglieder**

## Protokollierung

### Ö Öffentlicher Teil

#### 1. Eröffnung, Bekanntgabe nicht anwesender Ausschussmitglieder, Feststellung der ordnungsgemäßen und rechtzeitigen Einberufung sowie der Beschlussfähigkeit

Herr Buchen eröffnet um 17:01 Uhr die dritte Sitzung des Ausschusses für die Konversion des Zanders-Geländes in der zehnten Wahlperiode. Er stellt fest, dass der Ausschuss ordnungsgemäß und rechtzeitig einberufen worden sowie beschlussfähig sei.

Anwesend sind die Ausschussmitglieder

Christian Buchen  
Dr. Michael Metten  
Lennart Höring  
Heinz-Bernd Padberg (für Hermann-Josef Wagner)  
Oliver Renneberg  
Elke Lehnert (für Dr. David Bothe)  
Theresia Meinhardt  
Dr. Friedrich Bacmeister (für Beate Rickes)  
David Kirch (für Sascha Gajewski-Schneck)  
Dr. Josef Cramer  
Dr. Anna Steinmetzer (für Peter van Loon)  
Andreas Ebert  
Klaus W. Waldschmidt  
Berit Winkels  
Stephan Winkelmann  
Frank Cremer  
Fabian Schütz  
Rainer Röhr  
Friedhelm Bihn und  
Iro Herrmann

sowie als Gast

Dr. Reimar Molitor (Geschäftsführer der REGIONALE 2025 Agentur GmbH)

und aus der Verwaltung

Ragnar Migenda (Beigeordneter für Stadtentwicklung und Klimaschutz)  
Udo Krause (Stabsstelle Projekt Zanders-Areal)  
Jonas Geist (Stabsstelle Projekt Zanders-Areal) und  
Katrin Klaes (Schriftführung).

Als Unterlage der heutigen Sitzung benennt Herr Buchen die Einladung vom 28.07.2022 mit den dazugehörigen Vorlagen sowie die als Tischvorlage verteilte Kostenaufstellung der Verwaltung zum Zanders-Mobilier und den ebenfalls als Tischvorlage ausliegende Antrag der Fraktionen von Bündnis 90/DIE GRÜNEN, SPD und FDP zu TOP Ö5. Er schlägt – auf Grund der vorangegangenen Diskussion im Interfraktionellen Arbeitskreis - vor, diesen unter TOP Ö5 mit zu behandeln und die Reihenfolge der TOP Ö5 und Ö6 zu vertauschen. Darüber besteht Einvernehmen.

#### 2. Genehmigung der Niederschrift der vergangenen Sitzung - öffentlicher Teil

Herr Buchen teilt mit, es gebe eine Anmerkung Herrn Bihns, der um die folgende Ergänzung der Niederschrift zu TOP Ö8 bitte:

*„Herr Geist erklärt, entgegen der Darstellung in der Vorlage, seien die barrierefreien WCs nicht unmittelbar, sondern im Eingangsbereich des Geländes in den Bürogebäuden erreichbar.“*

Die Niederschrift wird unter Berücksichtigung der vorgetragenen Ergänzung genehmigt.

**3. Mitteilungen des Ausschussvorsitzenden**

Keine.

**4. Mitteilungen des Bürgermeisters**

Keine.

**5. Mitteilung über die Erstellung eines Projektfahrplans zur weiteren städtebaulichen Entwicklung im Projekt Zanders-Areal  
0393/2022**

Herr Krause erläutert die Thematik anhand einer Präsentation.

Herr Waldschmidt bezeichnet die Einbindung dieses Ausschusses für die anstehenden Nutzungszuweisungen sowie die Erstellung von alternativen Nutzungskonzepten für das Zanders-Areal als essenziell; es dürften im Rahmen von Konzeptvorgaben keine Nutzungen impliziert werden, denen der Ausschuss nicht zugestimmt habe.

Herr Dr. Metten dankt Herrn Krause für seinen Vortrag und fasst zusammen, dass diesem Ausschuss die Festlegung eines der möglichen, ausgewählten Nutzungskonzepts für das Zanders-Gelände obliege. Zudem müsse die Wirtschaftlichkeit betrachtet und dabei sorgfältig überlegt werden, was öffentlich entwickelt und was veräußert werden solle. Dabei könne dem öffentlichen Invest nur eine Katalysatorfunktion zukommen, doch es sei wichtig, diese Aufgabe zeitnah anzugehen. Dafür biete sich insbesondere der Office-Bereich an, dessen Gestaltung erfolgen könne, ohne den hinteren Bereich des Geländes zu tangieren.

Er stellt folgenden **Antrag**:

**„Die Verwaltung wird beauftragt, bis zur nächsten Sitzung dieses Ausschusses die Konzeption eines städtebaulichen Wettbewerbs für den Bereich vom Driescher Kreisel bis zur Gohrsmühle als Entscheidungsvorlage vorzubereiten.“**

Dieser Antrag ziele auf eine rasche Umsetzung und – mithilfe einer solchen Initialzündung - Erhöhung der Verbindlichkeit ab.

Herr Ebert bezieht sich auf seine Beobachtungen und Erfahrungen im Zusammenhang mit den städtebaulichen Projekten in Leverkusen-Opladen und Gummersbach. Was dort als Fehler erkannt worden sei, nämlich der zu geringe Umfang an Bestandserhaltung dürfe sich auf dem Zanders-Areal nicht wiederholen. Deshalb befürworte er, mit der Gestaltung und Belebung erster Teilgebiete zeitnah zu beginnen und parallel die Konzeptentwicklung für das Gesamtareal weiter zu betreiben. Anhand der dabei gewonnenen Erfahrungen könnten die nächsten Schritte gestaltet werden.

Bei dem gestellten Antrag bezüglich der Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs sehe er die Gefahr, in alte Denk- und Handlungsmuster zurückzufallen, da die Politik sämtliche Schritte vorgebe. Vielmehr sei im Rahmen der Strukturplanung beschlossen worden, das Gelände aus der Praxis heraus zu entwickeln und die Erfahrungen und Ideen aller Beteiligten zu berücksichtigen und in den folgenden Entwicklungsstufen einfließen zu lassen.

Herr Dr. Metten betont, es gehe ihm darum, gerade die zur Stadtmitte gelegene Seite zeitnah zu gestalten. Dafür solle eben keine Vorgabe der Politik beschlossen, sondern ein Wettbewerb initiiert werden. Ihm sei es wichtig, eine gewisse Geschwindigkeit in der Gestaltung des Geländes zu erreichen – auch um in absehbarer Zeit erste Einnahmen generieren zu können. Es müsse verhindert werden, dass das ganze Projekt letztlich an der Wirtschaftlichkeit und mangelnden Einnahmen scheitere oder eine Erhöhung der Grundsteuer zur Konsequenz habe. Seines Erachtens sei jetzt der Zeitpunkt gekommen, den Office-Bereich zu entwickeln.

Herr Schütz schließt sich den Ausführungen Herrn Dr. Mettens weitgehend an. Er regt an, auch den südlich des in Rede stehenden Straßenzugs An der Gohrsmühle angrenzenden Bereich zeitnah zu entwickeln oder wenigstens durch Pionier- und Zwischennutzungen zu beleben und so Einnahmen für die Stadt zu generieren. Parallel dazu könnten die nach Heidkamp gelegenen Flächen für eine Wohnbebauung entwickelt werden. Er fragt Herrn Krause, ob für die Bereitstellung von Bereichen für Pionier- und Zwischennutzungen bereits Überlegungen bestünden und eine Zeitschiene benannt werden könne.

Herr Schütz sieht einen Widerspruch in dem Wunsch Herrn Eberts, möglichst wenige Gebäude abzureißen und Material abzutransportieren, in Bezug auf den vorliegenden Antrag der „Ampel-Fraktionen“, nach dem durchaus auch Gebäude entfernt werden sollten, und bittet diesbezüglich um Aufklärung.

Herr Krause antwortet, dass die von Herrn Schütz ausgeführten Entwicklungsperspektiven für räumliche Teilbereiche zunächst einer Gesamtbetrachtung des Zanders-Areals bedürften. Das umfasse nicht nur die Programmierung und Nutzungszuweisung von Teilräumen, sondern auch eine Vermarktungs- und Umsetzungsstrategie für die verschiedenen Stadträume in Richtung Stadtmitte, Gronau und Heidkamp. Aus der Gesamtbetrachtung ergäben sich dann auch Reihenfolgen und Prioritäten für die Erschließung und Aufschließung von Teilbereichen des Zanders-Areals.

Bezüglich des Straßenzugs An der Gohrsmühle teilt Herr Krause die Auffassung Herrn Dr. Mettens, dass die gegenüberliegende Seite – die Rückseite der Fußgängerzone – mitgedacht werden sollte. Er verweist auf die in der Rahmenplanung Innenstadt enthaltenen Zielaussagen zur „Stadtkante“ und zum „Stadtboulevard“, die im Rahmen des Regionale 2010-Projekts Stadt gestalten entwickelt worden und im Rahmenplan als Zielkonzept abgebildet seien. Die Rahmenbedingungen für die gegenüberliegende Seite sowie für den Straßenraum „An der Gohrsmühle“ könnten zusammengetragen werden und die Grundlage für eine Konzepterstellung oder für die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens bilden.

Ziel der vorgeschlagenen Konzeptfindung und der weiteren Vorgehensweise solle es sein, möglichst frühzeitig Rahmenbedingungen oder Voraussetzungen für eine rasch umsetzbare Entwicklung (Erweiterung, Ersatz, Neubau von Bürogebäuden) für den sogenannten „Office-Bereich“ im Entrée-Bereich des Zanders-Areals im Vorgriff auf ein Gesamtkonzept zu erhalten. Dies umfasse ebenso die Verwertungs- und Umsetzungsstrategie, z.B. im Wege von Konzeptvergaben.

Herr Winkelmann betont in diesem Zusammenhang die Wichtigkeit, zusammen mit Nutzungskonzepten auch die Vermarktung zu planen und mit potenziellen Investoren zu sprechen. Es sollte die Flexibilität gewahrt werden, auf Grund der Gespräche mit Investoren ggf. die Nutzungskonzepte anzupassen. Er fragt, ob eine Vermarktung durch die Stadt selbst beabsichtigt sei oder es diesbezüglich andere Vorstellungen gebe.

Herr Krause beschreibt das Vorgehen in Gummersbach und Leverkusen-Opladen, das einen Vorbildcharakter haben könne: Dort seien für die Vermarktung – mehrheitlich städtische – Gesellschaften gegründet worden. Hinsichtlich der Infrastruktur komme evtl. eine Energiegenossenschaft in Betracht. Solche Überlegungen müssten in jedem Fall angestellt, doch zuvor eine Strategie entwickelt werden, die auch Festlegungen zur jeweils anteiligen Entwicklung durch die Stadt und durch private Investoren einschließe.

Herr Cremer schließt sich den Ausführungen Herrn Dr. Mettens an. Unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit und auf Grund der Haushaltslage der Stadt Bergisch Gladbach müsse auf eine ausgefallene Möblierung – etwa mit Designer-Parkbänken – verzichtet werden. Für eine vorläufige Nutzung und Belebung kämen beispielsweise auch Foodtrucks in Betracht.

Frau Meinhardt bittet – zur besseren Einordnung des Antrags – Herrn Migenda oder Herrn Krause um eine Einschätzung, ob und in welchem Zeitrahmen die Vorbereitung und Durchführung eines Wettbewerbs unter Berücksichtigung der personellen Ressourcen leistbar sei. Sie betont das Ziel, langfristige Einnahmen für die Stadt zu generieren, und sehe darin keinen Widerspruch zu einem

möglichen Abschluss von Erbpachtverträgen. Eine unmittelbare Veräußerung einzelner Flächen könne dagegen nur kurzfristig eine Entlastung des städtischen Haushalts bewirken. Die Einbeziehung Privater werde durch die Option von Erbpacht nicht ausgeschlossen. An Herrn Schütz gewandt erläutert Frau Meinhardt, durch Einfügen des Wortes „ersetzt“ in das InHK wolle man sich lediglich auch diese Option offenhalten und nicht aus reiner Nostalgie an Gebäuden festhalten, wenn dies nicht sinnvoll sei.

Herr Migenda stimmt Herrn Dr. Metten zur Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens grundsätzlich zu, bezeichnet den Zeitpunkt jedoch als verfrüht. Es bestehe aktuell eine Reihe von städtebaulichen Überlegungen in der Stadtmitte - beispielsweise im Rahmen einer Aufgabe der bisherigen Stadthäuser sowie der Bahnhofsumfeldentwicklung -, die mit der Gestaltung der gegenüberliegenden Zanders-Flächen im Zusammenhang stünden. Zudem werde auch der beabsichtigte Gleisusbau einschließlich der damit zusammenhängenden Planung umliegender städtischer Flächen einen Einfluss auf die Gestaltung der gesamten Innenstadt entfalten. Diesbezüglich stehe man bereits im Gespräch mit Investoren, die hinsichtlich des Bahnhofsumfelds vielversprechend verliefen. Erste Überlegungen dazu würden – in Zusammenarbeit mit der Stadtplanung und der Zanders-Projektgruppe – demnächst im Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss vorgestellt werden. Deshalb empfehle er, zunächst die aufgezeigten planerischen Schritte abzuwarten, da sich ein Wettbewerbsverfahren ggf. auf einen größeren Bereich erstrecken könne.

Herr Ebert kann Herrn Dr. Mettens grundsätzliches Bestreben ebenfalls nachvollziehen. Neben der von Herrn Migenda erwähnten Einordnung in die gesamt-innenstädtische Planung bittet er, auch den im Strukturplan enthaltenen zukünftigen Brückenschlag vom Zanders-Areal über die „Schnabelmühle“ zum Bereich Villa Zanders, Gasthaus Paas und Konrad-Adenauer-Platz mitzudenken und in die Ideenfindung miteinzubeziehen. Auch dies spreche gegen die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs zum jetzigen Zeitpunkt für nur einen räumlichen Teilbereich. An Herrn Schütz gewandt betont er, es gebe keine Uneinigkeit innerhalb der „Ampel-Fraktionen“. Vielmehr werde der Antrag unterstützt, der darauf abziele, viele Optionen – darunter auch einen Ersatz von Gebäuden – offenzuhalten.

Herr Herrmann bittet darum, vor der Ansprache von Investoren die möglichen Nutzungen einzelner Gebäude festzulegen und auf dieser Grundlage potenzielle Investoren gezielt auszuwählen.

Herr Dr. Cramer dankt Herrn Krause für seinen Vortrag. Er erläutert, die von ihm entwickelten und kommunizierten Zahlen und Summen seien gerade deshalb präsentiert worden, weil man – entgegen der Vermutung Herrn Dr. Mettens – die Wirtschaftlichkeit des Projekts Zanders-Areal im Blick habe.

Herr Dr. Metten führt aus, es gehe ihm darum, die Einnahmen und die Wirtschaftlichkeit nicht aus den Augen zu verlieren. Ob ein städtebaulicher Wettbewerb und – daraus resultierend – erste Nutzungen jetzt sofort oder erst später erfolgten, sei dann zweitrangig. Deshalb und auf Grund des offenbar grundsätzlichen Einvernehmens über diesen Punkt **zieht er seinen Antrag zurück**.

Er bittet die Verwaltung, gegen Jahresende eine grobe Zeitschiene vorzustellen, in der die ersten Nutzungen und Einnahmen berücksichtigt seien. Er schätze die mögliche Höhe künftiger privater Investitionen für das Zanders-Gelände auf 400 bis 600 Mio. €. Demgegenüber könnten die Einnahmen aus Erbpacht nicht einmal die derzeitigen laufenden Kosten decken. Letztlich müsse die Stadt einen Rahmen schaffen, die Bedingungen sauber definieren und privates Invest auf dem Zanders-Gelände und in dessen Umfeld ermöglichen.

Die Ausschussmitglieder nehmen die Mitteilungsvorlage sowie die Präsentation zur Kenntnis.

**6. Integriertes Handlungskonzept Zanders-Areal 1.0 und Einreichung eines Antrags auf Städtebaufördermittel**  
0392/2022

Herr Buchen verweist auf die ergänzend ausgeteilte Kostenaufstellung des Zanders-Mobiliars sowie den ebenfalls als Tischvorlage verteilten Antrag der Fraktionen von Bündnis 90/DIE GRÜNEN, SPD und FDP und bittet zunächst Herrn Krause um seinen Vortrag.

Herr Krause erläutert die Vorlage – einschließlich der Ergänzung – anhand einer Präsentation.

Herr Dr. Bacmeister und Herr Krause verständigen sich über die Lage des jetzt in Rede stehenden Gebäudes „Baudenkmal Zentralwerkstatt“: Der in der Tischvorlage genannte „Kürzungsvorschlag“ stelle die nunmehr zu berücksichtigenden Kosten dar.

Herr Röhr äußert seine grundsätzliche Zustimmung zum vorgestellten Handlungskonzept. Er bittet jedoch darum, auch Fördermittel nur mit Bedacht einzusetzen, da es sich dabei um Steuergelder handle. Deshalb wundere er sich darüber, dass teilweise erst ein Förderantrag gestellt und im Anschluss eine Machbarkeitsstudie beauftragt werde. Insgesamt stehe er weiteren Überlegungen zu Einsparmöglichkeiten offen gegenüber.

Frau Meinhardt dankt Herrn Krause und der Projektgruppe für die kurzfristige Aufarbeitung der Thematik. Sie wendet sich an Herrn Dr. Molitor und bittet um seine Einschätzung des InHK und des beabsichtigten Förderantrags.

Herr Dr. Molitor antwortet, er sei in den gesamten Prozess der Antragstellung eingebunden und sehe der heutigen Abstimmung mit Spannung entgegen. Insgesamt bedürfe das Projekt einer Initialzündung in Form relativ geringer öffentlicher Investitionen – einschließlich der zu beantragenden Fördermittel -, um dann privates Invest in größerer Höhe nach sich zu ziehen.

Herr Ebert dankt der ganzen Projektgruppe für die Informationen. Das Land sei bereit, das Projekt bereits sehr frühzeitig mit Fördermitteln zu unterstützen, und dieses Angebot solle genutzt werden. Er begrüßt sehr, dass es im InHK Datenblätter zu einzelnen Teilprojekten gebe, die die einzelnen beabsichtigten Maßnahmen und einen Budgetvorschlag enthielten. Bezüglich der zu erwartenden Ausgaben erläutert er den geringen Einfluss, den die jetzt gemäß dem vorliegenden Kürzungsvorschlag der Verwaltung in Rede stehenden Summen auf die Haushaltssituation der Stadt hätten. Er befürworte neben einer Inszenierung des öffentlichen Raums auch Machbarkeitsstudien für die Halle 1B und die Staplerwerkstatt, da diese Teilprojekte aus seiner Sicht realisiert werden sollten.

Ferner beschreibt Herr Ebert die Funktion des – aktuell nicht im Projektrahmen befindlichen - Kühlturms, der zwar anachronistisch erscheine, doch auf Grund seiner Kühlwirkung durch Wasservernebelung einen Beitrag zur Klimaanpassung leisten könne. Er fragt, ob ein Gleis des bestehenden und noch genehmigten Gleisanschlusses in Betrieb bleiben und für den Materialab- und -antransport im Rahmen der anstehenden Bauarbeiten genutzt werden könne, um den Lkw-Verkehr in der Stadt zu reduzieren..

Herr Krause antwortet, der Gleisanschluss sei zwar noch genehmigt, aber seit einiger Zeit nicht mehr in Betrieb und nicht mehr gewartet worden, sodass seine Inbetriebnahme einen hohen Aufwand verursachen würde. Bezüglich des Kühlturms informiert er, dass die alte Bausubstanz schadstoffbelastet sei und das Gebäude von dem Team des Insolvenzverwalters zurückgebaut und ordnungsgemäß entsorgt werde.

Herr Dr. Cramer spricht sich angesichts der schwierigen Verkehrssituation auf der unteren Hauptstraße – insbesondere für den Radverkehr – für die Einrichtung eines alternativen Weges über das Zanders-Gelände aus, der einen signifikanten Mehrwert für die Bevölkerung darstellen könnte, und bittet um eine entsprechende Prüfung.

Herr Dr. Metten bedankt sich bei der Projektgruppe für die kurzfristige Aufarbeitung der präsentierten Informationen. Er könne Herrn Eberts Ansatz nicht nachvollziehen, um jeden Preis Fördermittel

akquirieren zu wollen. Ein solches Vorgehen könne leicht dazu führen, dass das eigentliche Ziel aus den Augen gerate. Sinnvoller – auch unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit – sei eine Befassung der Verwaltung mit zielführenden Schritten im Sinne der Konversion des Zanders-Geländes.

Herr Cremer schließt sich dem Dank an die Projektgruppe an und unterstützt das beabsichtigte Vorgehen grundsätzlich. Er bittet nach Möglichkeit um eine Aufstellung der derzeitigen laufenden Kosten sowie der zu erwartenden Einnahmen und Ausgaben. Diese wird der Niederschrift als Anlage beigelegt.

Herr Schütz fragt, wie die beantragten Ergänzungen des InHK zur Maxime der Zirkularität passten, wenn einerseits möglichst viel Substanz erhalten werden und andererseits durchaus Gebäude ersetzt, also abgerissen werden sollten. Er schliesse aus dem Antrag, dass seitens Bündnis 90/DIE GRÜNEN der Abriss der Halle 1B und der Staplerwerkstatt gewünscht sei und Herr Ebert mit der SPD sich dagegen ausspreche.

Frau Meinhardt antwortet, der Antrag beabsichtige lediglich, weitere Optionen offenzuhalten, indem beispielsweise ausdrücklich auch die eventuelle Ersetzung von Gebäuden in das Konzept aufgenommen und die Einschränkung durch die Erwähnung von Solitären entfernt werde.

Herr Buchen schlägt hinsichtlich der Abstimmung und Beschlussfassung vor:

1. Abstimmung über den Antrag
2. Sofern dieser angenommen werde: Abstimmung über den Beschlussvorschlag der Vorlage unter Berücksichtigung der Tischvorlagen unter Punkt I.
3. Abstimmung zu Punkt III. des Beschlussvorschlags der Vorlage unter Berücksichtigung des auf Grund der Tischvorlage der Verwaltung angepassten Eigenanteils in Höhe von 3.576.750 €

Über dieses Vorgehen besteht Einvernehmen.

Der Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes beschließt mehrheitlich gegen Herrn Schütz:

**Dem Antrag der Fraktionen von Bündnis 90/DIE GRÜNEN, SPD und FDP wird gefolgt:**

Es werden die folgenden redaktionellen Ergänzungen im Integrierten Handlungskonzept Zanders-Areal 1.0 vorgenommen:

S. 9

Über die Zeit soll so eine kleinteilige „Neuausrichtung“ von Planung und Entwicklung des Geländes erfolgen, die stark durch den Gebäudebestand und dessen Eignung für Wiedernutzung oder Umbau beeinflusst wird. Nach und nach werden in diesem Zuge die Gebäude umgebaut, umgenutzt, erweitert oder ersetzt und so mit neuem Leben gefüllt.

S. 10

Dazu zählen zum Beispiel einige denkmalgeschützte Gebäude, die erhalten, saniert und in eine (neue) Nutzung überführt werden sollen. In diesem Zusammenhang können erste Erfahrungen mit den Besonderheiten der alten Bausubstanz, aber auch mit den Themenfeldern Erbpacht, Verkauf, Verpachtung oder Vermietung der Gebäude gemacht werden.

S. 28

Das Zanders-Areal wird folglich im Zuge der Konversion nicht dem Erdboden gleichgemacht, sondern die bestehenden Strukturen werden je nach Eignung weitergenutzt, umgebaut, erweitert, ersetzt und umgedeutet.

S. 29

Um den Kreislauf von Baustoffen in Zukunft zu vereinfachen und das Urban Mining nicht nur im Umgang mit dem Bestand zu begreifen, muss das Zirkularitätsprinzip auch im Neubau verankert werden. Dazu müssen Vorgaben für zirkuläres Design und Bauen wie auch für Stoffkreisläufe und die Rückbaubarkeit von Gebäuden bereits bei der Auftrags- bzw. Konzeptvergabe berücksichtigt werden.

S. 30

Das westliche Gebiet wird durch die offen gelegte Strunde und auch weiterhin durch einige Freiflächen geprägt sein, in denen verschiedene Solitäre angeordnet werden. Leitgedanke ist hier das Prinzip einer offenen Stadt und eines urbanen Campus.

S. 32

Die angrenzenden Stadtteile Gronau und Heidkamp sind mit 6.272 und 6.393 Einwohner\*innen im städtischen Vergleich ebenfalls sehr dicht besiedelt.

Sodann beschließt der Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes einstimmig, dem Rat die folgende, im Vergleich mit dem Beschlussvorschlag der Vorlage auf Vorschlag der Verwaltung und entsprechend der vorstehenden Beschlussempfehlung zum Antrag zur Sache **geänderte Beschlussempfehlung** zu geben:

- I. **Der Rat beschließt das Integrierte Handlungskonzept Zanders-Areal 1.0 vom Juli 2022 unter Berücksichtigung der in der Tischvorlage der Verwaltung aus der Sitzung des AZG dargestellten Änderungen und unter Berücksichtigung des gemeinsamen Antrages zur Sache der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN, der SPD-Fraktion und der FDP-Fraktion aus der Sitzung des AZG und stimmt den darin enthaltenen Zielen und Maßnahmen zu.**
- II. **Der Rat beauftragt die Verwaltung, den Antrag auf Städtebauförderung zur Aufnahme in das Stadterneuerungsprogramm 2023 für die förderfähigen Maßnahmen des Integrierten Handlungskonzeptes Zanders-Areal 1.0 zu stellen.**
- III. **Der zur Umsetzung der förderfähigen Maßnahmen notwendige Eigenanteil in Höhe von 3.576.750 Euro wird bereitgestellt. Dies geschieht vorbehaltlich der Sicherstellung der Finanzierung durch den Haushaltsbeschluss 2023.**
- IV. **Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach verpflichtet sich weiterhin, die Finanzierung der zu leistenden konsumtiven Auszahlungen über das Haushaltsjahr 2023 hinaus sicher zu stellen.**

## 7. Anträge der Fraktionen

Keine.

## 8. Anfragen der Ausschussmitglieder

Herr Waldschmidt erkundigt sich nach der seinerzeitigen Planung für den Rückbau und die Umgestaltung der Straße „An der Gohrsmühle“. Nach seiner Kenntnis seien auf Grund des damaligen Nothaushalts nicht alle Umbaumaßnahmen realisiert worden, aber dennoch gültig bzw. bestehende Beschlusslage.

Herr Krause bestätigt dies und empfiehlt, die Plankonzeption zum Rück- und Umbau des Straßenzugs „An der Gohrsmühle“/ „Schnabelsmühle“ zu einem „Stadtboulevard“ der weiteren Planung zu Grunde zu legen und im Rahmen eines möglichen zukünftigen städtebaulichen Wettbewerbs mit zu berücksichtigen.

Herr Dr. Bacmeister fragt, bis wann die angesprochene Traversale (Durchquerung Zanders-Gelände) ermöglicht und ob eine Realisierung im Lauf des Jahres 2023 in Aussicht gestellt werden könne.

Herr Krause bittet darum, die Fragen im nicht öffentlichen Teil zu behandeln.

Herr Buchen schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 18:53 Uhr und lässt die Nichtöffentlichkeit herstellen.

gez. Christian Buchen  
Vorsitzender

gez. Katrin Klaes  
Schriftführung

# Tischvorlage

## zu TOP 5 Integriertes Handlungskonzept Zanders-Areal 1.0 hier: Kosten des Zanders-Mobiliars

In der Sitzung des Interfraktionellen Arbeitskreises am 16.08.2022 wurde die Projektgruppe Zanders-Areal im Zuge der Diskussion um die im InHK angeführten Kosten gebeten, die Kosten für das „Zanders-Mobiliar“ aufzuschlüsseln und einen Kürzungsvorschlag zu unterbreiten.

Das Zanders-Mobiliar ist als Maßnahme Nr. 1 auf den Seiten 48 und 49 des InHK (S. 62 und 63 der Ausschuss-Einladung) beschrieben. Auf der S. 49 werden die fünf Einzelmaßnahmen aufgelistet (siehe Abbildung unten):

	<p>Zum Zanders-Mobiliar gehören folgende Elemente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zaunelemente (der bereits in Auftrag gegebene Zaun wird durch projektbezogene Elemente aufgewertet)</li> <li>▪ Grüne Elemente (mobile Pflanzkübel und Bäume)</li> <li>▪ Beleuchtungs- und Wegeleitsystem</li> <li>▪ Möblierung (Bänke)</li> <li>▪ Das Objekt (modulares Holzobjekt)</li> </ul> <p>Das Objekt ist ein großes „Freiraumregal“, das Räume abgrenzen und fassen kann. Es bildet einen Raum, in dem verschiedene Nutzungen Platz finden können. Außerdem kann der so entstehende Raum selbstständig angeeignet werden, in dem es durchlaufen oder auch erklettert werden kann. Das Objekt bildet kleine Räume in sich und ist so geplant, dass Containerkuben aufgenommen werden können. Es ist ein flexibler, umbaubarer Rahmen, der viele Ideen und Nutzungen in sich integrieren kann.</p> <p>Die beweglichen Grünelemente stellen einen Vorgriff auf die sich langfristig deutlich verbessernde mikroklimatische Situation auf dem Gelände dar. Derzeit handelt es sich bei dem Areal gem. dem Klimagutachten um ein „Gebiet mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen“ (Sanierungsbedarf). Mittelfristig werden diverse Flächen entsiegelt. Im Vorgriff hierauf soll bereits im ersten Handlungsschritt mit den mobilen Bäumen und Pflanzkübeln ein Effekt zur Verbesserung des Mikroklimas erzielt werden, der außerdem der Aufenthaltsqualität förderlich ist.</p>
Akteure	Stadt Bergisch Gladbach, externe Fachplaner
Kosten	Summe 1.950.000 €
Umsetzungszeitraum	2022 - 2024
Finanzierung	Städtebauförderung

In der folgenden Tabelle werden die fünf Einzelmaßnahmen des Zanders-Mobiliars mit Summen versehen. In der Spalte „Ursprungssumme“ wird dargelegt, wie sich die Gesamtsumme von 1,95 Mio. Euro auf diese fünf Einzelmaßnahmen verteilt. In der letzten Spalte findet sich der Kürzungsvorschlag der Projektgruppe, wie er in der Folge der Diskussion aus dem Arbeitskreis entwickelt wurde.

<b>Mobiliar</b>	<b>Ursprungssumme</b>	<b>Kürzungsvorschlag Projektgruppe</b>
Sonderelemente Zaun	80.000 €	0
Grüne Elemente	750.000 €	300.000 €
Beleuchtungselemente	590.000 €	200.000 €
Möblierung	150.000 €	50.000 €
Holzmodulelement	380.000 €	150.000 €
<b>Gesamtsumme</b>	<b>1,95 Mio. €</b>	<b>700.000 €</b>



An den Vorsitzenden des Zanders Ausschusses  
Herr Christian Buchen  
Konrad-Adenauer-Platz 1  
51465 Bergisch Gladbach

16.8.2022

## **Ergänzungsantrag zu TOP Ö5 Integriertes Handlungskonzept Zanders-Areal 1.0 und Einreichung eines Antrags auf Städtebaufördermittel**

Sehr geehrter Herr Buchen,

wir bitten Sie, folgende redaktionelle Ergänzungen im Integrierten Handlungskonzepts Zanders-Areal 1.0 vorzunehmen

die Ergänzungen in ***kursiv fett***

S. 9

Über die Zeit soll so eine kleinteilige „Neuausrichtung“ von Planung und Entwicklung des Geländes erfolgen, die stark durch den Gebäudebestand und dessen Eignung für Wiedernutzung oder Umbau beeinflusst wird. Nach und nach werden in diesem Zuge die Gebäude umgebaut, umgenutzt ***erweitert oder ersetzt*** und ***so*** mit neuem Leben gefüllt.

S. 10

Dazu zählen zum Beispiel einige denkmalgeschützte Gebäude, die erhalten, saniert und in eine (neue) Nutzung überführt werden sollen. In diesem Zusammenhang können erste Erfahrungen mit den Besonderheiten der alten Bausubstanz, aber auch mit den Themenfeldern ***Erbpacht***, Verkauf, Verpachtung oder Vermietung der Gebäude gemacht werden.

S. 28

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, ***erweitert, ersetzt*** und umgedeutet.

S.29

Um den Kreislauf von Baustoffen in Zukunft zu vereinfachen und das Urban Mining nicht nur im Umgang mit dem Bestand zu begreifen, muss das Zirkularitätsprinzip

Die Fraktionen von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, SPD und FDP im Rat der Stadt Bergisch Gladbach  
Konrad-Adenauer-Platz 1 - 51465 Bergisch Gladbach



auch im Neubau verankert werden. Dazu müssen Vorgaben für zirkuläres Design und Bauen wie auch für Stoffkreisläufe und die Rückbaubarkeit von Gebäuden bereits bei der Auftrags- **bzw. Konzept**vergabe berücksichtigt werden.

S.30

Das westliche Gebiet wird **durch die offen gelegte Strunde** und auch weiterhin durch **einige** Freiflächen geprägt sein. ~~in denen verschiedene Solitäre angeordnet werden.~~ Leitgedanke ist hier das Prinzip einer offenen Stadt und eines urbanen Campus.

S.32

Die angrenzenden Stadtteile Gronau und Heidkamp sind mit 6.272 und 6.393 Einwohnern\*innen **im städtischen Vergleich** ebenfalls sehr dicht besiedelt.

**Begründung:**

Mit den Ergänzungen wird der aktuelle Diskussionsstand konkreter wiedergegeben.

Mit freundlichen Grüßen.

Theresia Meinhardt  
Fraktionsvorsitzende  
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Klaus W. Waldschmidt  
Fraktionsvorsitzender SPD

Jörg Krell  
Fraktionsvorsitzender FDP



Stadt Bergisch Gladbach  
Der Bürgermeister

## Projekt Zanders-Areal

BM-1 Projekt Zanders-Areal  
An der Gohrsmühle 25 Gebäude A  
Auskunft erteilt:  
Herr Löhlein, Zimmer 145  
Telefon: (0 22 02) 14 13 76  
Email: [s.loehlein@stadt-gl.de](mailto:s.loehlein@stadt-gl.de)

Stadt Bergisch Gladbach - 51439 Bergisch Gladbach

Stadtratsfraktion  
AfD im Rat  
der Stadt Bergisch Gladbach  
Herrn Frank Cremer  
Rathaus  
**51465 Bergisch Gladbach**

02.09.2022

## Anfrage zu Einnahmen und Ausgaben für das Zanders-Areal

Sehr geehrter Herr Cremer,

Sie hatten im Zanders-Ausschuss am 18.08.2022 im Rahmen der Beratung zum InHK Zanders-Areal die Bitte geäußert, die Verwaltung möge eine Aufstellung der derzeitigen laufenden Kosten sowie der zu erwartenden Einnahmen und Ausgaben erstellen.

Ihre Anfrage möchte ich für das laufende Jahr 2022 wie folgt beantworten.

### **Aufwand: 6,4 Mio. Euro** davon

- konsumtive Mittel BM-12 in Höhe von rund 4,2 Mio. Euro und BM-11 in Höhe von rund 800.000,- Euro
- Personalkosten in Höhe von rund 1,4 Mio. Euro

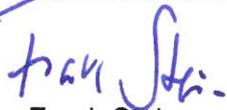
Hinzu kommen die investiven Kosten, die eine Wertsteigerung (Immobilie, Gebäude) und Wertschöpfung zur Folge haben.

Dem stehen gegenüber:

### **Erträge: 2,2 Mio. Euro** davon (gerundet)

- |  |                |
|--|----------------|
| • Mieteinnahmen extern („Office-Bereich“):         | 850.000,- Euro |
| • Mieteinnahmen intern (Städtische Nutzungen):     | 550.000,- Euro |
| • Einnahmen Gestattungsvertrag Insolvenzverwalter: | 450.000,- Euro |
| • Fördermittel (Planungsmittel 2022):              | 350.000,- Euro |

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Frank Stein', with a stylized flourish above the 'i'.

Frank Stein  
Bürgermeister

