

Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0669/2022
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes	15.12.2022	zur Kenntnis

Tagesordnungspunkt

Erstellung eines Projektfahrplans zur weiteren städtebaulichen Entwicklung des Projektes Zanders-Areal

Inhalt der Mitteilung:

Hintergrund

Im Rahmen der Beratungen und Entscheidungen der Strukturplanung zum Projekt Zanders-Areal im Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes (AZG) am 15.06.2022 sowie im Rat am 21.06.2022 wurde seitens der Verwaltung die Erstellung eines Projektfahrplans angekündigt, in dem die nächsten Planungsschritte für das Konversionsprojekt Zanders-Areal abgebildet sind. Aufgrund der hohen Komplexität wurde der Entwurf des Projektfahrplanes zunächst im interfraktionellen Arbeitskreis am 27.10.2022 vorgestellt und diskutiert.

Bei dem nun vorliegenden Entwurf eines Projektfahrplanes handelt es sich um einen idealtypischen Ablauf und um ein sehr ambitioniertes Arbeitsprogramm für die nächsten drei Jahre. Der Projektfahrplan ist nicht abschließend, sondern eine Abbildung des Prozessverlaufes aus heutiger Sicht. Insbesondere die Planung im Gebäudebestand bzw. aus dem Bestand heraus kann zu unvorhergesehenen Herausforderungen führen, die Verschiebungen in den zeitlichen Abläufen des anstehenden Planungs- und Entwicklungsprozesses für das Gesamtareal und/ oder für räumliche Teilbereiche bedingen können.

Die gemäß der Strukturplanung gesteckten Ziele für die Entwicklung eines zukunftssträchtigen, urbanen, innovativen und nachhaltigen neuen Stadtquartiers in Zeiten des Klimawandels und der Mobilitätswende stellen im kommenden nichtfossilen Energiezeitalter mit Zirkularität und Wiederverwendungsgrundsatz zusätzliche Herausforderungen an den ambitionierten Zeitplan dar. Daher können weitere Themenkomplexe hinzukommen oder bestehende abgeändert werden.

Aufgrund des lang angelegten Entwicklungs- und Umsetzungshorizontes bedarf jegliche

Prozessplanung Flexibilität und Spielraum, um sich an veränderte Rahmenbedingungen anpassen und aus Fehlern lernen zu können. Insofern soll in dieser Ausschuss-Sitzung der Projektfahrplan nicht beschlossen werden, sondern als erste Projektübersicht mit den aus heutiger Sicht erkennbaren Planungs- und Entwicklungsschritten zur Kenntnis gebracht werden. Ziel ist es, das hochkomplexe Projekt etappenweise zu strukturieren sowie erste Umsetzungsprojekte zu identifizieren und zu priorisieren.

Der Projektfahrplan wird laufend aktualisiert und wesentliche Änderungen und Ergänzungen nach Bedarf und Kenntnislage kommuniziert. Darüber hinaus ist vorgesehen, zur Prozesssteuerung und zum Monitoring frühzeitig einen externen Fachexperten hinzuzuziehen, der in beratender Funktion die Projektgruppe ergänzt und bei der Projektsteuerung unterstützt.

Erläuterungen zum Projektfahrplan

Der Entwurf des Projektfahrplans (siehe Anlage 1) gliedert sich in fünf Themenblöcke, auf die im Folgenden jeweils eingegangen wird.

Liegenschaftsmanagement

Ein Großteil des Geländes ist weiterhin durch den Insolvenzverwalter gebunden. Die vertragliche Basis bildet der Gestattungs- und Kooperationsvertrag. Seit der Betriebsstillegung zum 01.05.2021 ist der Insolvenzverwalter mit der ordnungsgemäßen Außerbetriebnahme und dem geordneten Abbau und Rückbau von Maschinen und Anlagen beschäftigt. Sukzessive werden die Anlagen verkauft, ausgebaut und die Gebäude freigezogen an die Stadt übergeben. Da die fach- und umweltgerechte Räumung länger dauert als angenommen, wurde die zweite Vertragsverlängerungsoption (bis 30.04.2023) durch den Insolvenzverwalter gezogen.

Neben dem vollständig vermieteten „Office-Bereich“ – unmittelbar an der Straße An der Gohrsmühle gelegen – werden zusätzlich eine Reihe von kleinteiligen Vermietungen (Feuerwehrschule, Büros, Lager, Parkplätze) auf dem Gelände von der Liegenschaftsabteilung BM-12 verwaltet (Facility Management) und gemanagt, die kontinuierlich zu Erträgen führen.

Gesamtgelände

Es stehen in naher Zukunft viele grundlegende Weichenstellungen an, die das gesamte Zanders-Areal betreffen. Im interfraktionellen Arbeitskreis wurde die Diskussion um die **Nutzungsverteilung** und die nutzungsbezogene „Programmierung“ des Zanders-Areals begonnen und in Workshop-Formaten vertieft (siehe Drucksachen-Nr. 0668/2022).

Die zeitnahe Verständigung auf eine grobe Verteilung von Nutzungen und Zielgrößen (Dichte, Einwohner, Arbeitsplätze) wäre wünschenswert. Auf Grundlage der vereinbarten Spannweite (Korridor) und Zielzahlen (Einwohner, Arbeitsplätze) könnten von der Planungsabteilung BM-11 in Kooperation mit dem Büro Karres en Brands „Entwurfsstudien“ erstellt werden, um eine Vereinbarkeit der Zielgrößen mit den Inhalten und „Regeln“ der Strukturplanung prüfen und testen zu können.

Eine zeitnahe Verständigung über Zielgrößen ist ebenso für die Konzipierung der technischen und sozialen Infrastruktur essentiell, um auf dieser Basis in die vorbereitenden Untersuchungen (Vorstudien) und in Machbarkeitsstudien zur **Ver- und Entsorgung** und zur **Mobilität** einsteigen zu können. Der Zeitplan sieht vor, dass im Frühjahr 2024 bereits mit der Umsetzung von Erschließungsmaßnahmen begonnen wird. Der Zeitdruck bzgl. dieses Themas ist besonders hoch, da es die Basis für jegliche perspektivische, dauerhafte Nutzung und für die Vermarktung von Grundstücken, aber auch strategisch gesteuerte Zwischennutzungskonzepte ist.

Im Hinblick auf innovative Energiekonzepte (hier: Wasserwirtschaft) ist - parallel zu den „klassischen“ technischen Infrastrukturen - auch die **Grün-Blau-Infrastruktur** zu konzipieren und zu qualifizieren. Konkret geht es dabei beispielsweise um die Ausgestaltung der offengelegten Strunde, des Aquaparks und der verschiedenen Freiräume auf dem Areal. Außerdem müssen Konzepte zum Umgang mit Niederschlagswasser (dezentrale Bewirtschaftung, Retention, Rückhaltung) und dem auch zukünftig weiterhin zu fördernden Grundwasser erstellt werden.

In der Vergangenheit wurden bereits diverse (vorbereitende) **Altlasten- und Schadstoffuntersuchungen** durchgeführt. Mit dem Beginn der ersten Bauprojekte wird es stets detailliertere Begleituntersuchungen und Sanierungskonzepte geben.

Eine sehr bedeutende Weichenstellung für das Gesamtprojekt stellt die **Vermarktungs- und Verwertungsstrategie** dar. Neben der frühzeitigen Aktivierung des Areals durch strategisch gesteuerte Zwischennutzungen oder erster Entwicklungsprojekte (z.B. Baudenkmäler) gilt es im Hinblick auf den langen Entwicklungshorizont, eine Verständigung über grundsätzliche Fragen zu erhalten. Im Rahmen der Erstellung einer Vermarktungs- und Verwertungsstrategie müssen daher grundlegende Aussagen zum Anteil von zu veräußernden oder in Erbpacht zu vergebenden Flächen festgelegt werden. Des Weiteren gilt es, die Ziele, die mit der Entwicklung des Geländes verfolgt werden (bspw. preisgünstiges Wohnen, dichtes Wohnen, Anbieten von Grundstücken für Baugruppen/ -genossenschaften, Schaffung vieler Arbeitsplätze etc.), zu konkretisieren und zu priorisieren. Der Erstellungsprozess soll Anfang 2023 beginnen und schließlich in der gezielten Ansprache von geeigneten Investorinnen und Investoren münden.

Derzeit gibt es mit dem Bebauungsplan Nr. 2171 - An der Gohrsmühle II - noch bestehendes **Planungsrecht**, welches allerdings weitgehend ein Industriegebiet (GI) für eine Papierfabrik vorsieht. Für die städtebauliche Entwicklung des Areals hin zu einem gemischt genutzten und urbanen Stadtquartier müssen neue planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.

Erster Interventionsraum

Parallel zu den Überlegungen zum Gesamtgelände sollen erste konkrete Projekte – wie sie zum Teil bereits mit dem Integrierten Handlungskonzept (InHK) 1.0 beschlossen wurden – im ersten Interventionsbereich begonnen werden. Dies beinhaltet auch ein objektbezogenes „Testen“ des Marktes, des Wiederverwendungsansatzes und der Aufstellung von Regeln für Investorinnen und Investoren bei der Grundstücksvergabe.

Die drei investiven Maßnahmen des InHK – **Zanders-Mobiliar, Gleispark und Zentralwerkstatt** – laufen weitestgehend parallel an, kommen allerdings aufgrund der unterschiedlichen Komplexitätsgrade gestaffelt in die Umsetzungsphase. Während davon auszugehen ist, dass die ersten Teile des Mobiliars bereits im Frühjahr 2023 beschafft werden können, ist mit ersten baulichen Veränderungen bei der Zentralwerkstatt frühestens im 4. Quartal 2023 zu rechnen.

Im Anschluss an die Bestandsaufnahme, -vermessung und -untersuchung soll während des Jahres 2023 die Konzepterstellung für die **Instandsetzung und Pflege der Denkmäler und der erhaltenswerten Bausubstanz** anlaufen. Es ist anzunehmen, dass sich die Bausubstanz aufgrund der z.T. Jahrzehnte ausstehenden Investitionen in verhältnismäßig schlechtem Zustand befindet. Eine Umsetzung der Konzepte (Sanierung) durch die Stadt ist unwahrscheinlich. Stattdessen soll eruiert werden, ob private Investorinnen und Investoren an den betreffenden Gebäuden interessiert sind und die Umsetzung im Zuge der Nutzbarmachung und Herrichtung der Gebäude auch durch diese getragen werden kann.

Für einige Gebäude (z.B. Halle 1B, Staplerwerkstatt, Rollenzentrallager etc.) sollen aufgrund ihrer Größenordnung oder exponierten Lage im Interventionsbereich bis Frühjahr 2023 erste Ergebnisse zur **Machbarkeit und zu Nutzungsmöglichkeiten** erarbeitet werden. Auf dieser Grundlage gilt es dann zu entscheiden, welche Rolle die Gebäude künftig im Gesamtgefüge des Zanders-Areals spielen, ob sie erhalten und saniert oder abgerissen werden. Je nach Ausgang dieses Abwägungsprozesses könnte dann Anfang 2024 die Umsetzungsphase mithilfe von Privatinvestitionen erfolgen.

Ein weiterer Baustein des InHK sind **Testentwürfe** für den Bereich der „westlichen“ Hauptstraße und die Erweiterung des sog. „Office-Bereichs“. Beides sind wichtige Areale, die unmittelbar an Fremdgrundstücke mit Bestandsbebauung grenzen (Hauptstraße) oder das „Gesicht“ des Zanders-Areals zur Innenstadt darstellen („Office-Bereich“). Eine städtebauliche Qualifizierung dieser Bereiche ist daher notwendig. Für die Testentwürfe ist 2023 ein Zeitfenster von ca. 9 Monaten angesetzt.

Weiterhin muss die Zielausrichtung für den Bereich der „**Keimzelle**“ (Museum, Bleicherei, Holländersaalgebäude) erarbeitet werden. Angedacht ist, dass nach einer Grundlagenermittlung ab Frühjahr 2023 Konzeptvergaben vorbereitet werden und in dem Zuge die Verwertungs- und Vermarktungsstrategie für den Gebäudekomplex konkretisiert wird. In dem Zuge sollen die Rahmenbedingungen geklärt werden, zu denen die Vergabe von Gebäuden an Privatinvestoren erfolgen sollen. Eine Vergabe ist frühestens ab 2024 anvisiert. Das skizzierte Vorgehen soll analog für den Bereich der „**Altstadt**“ (Lagerhochhaus, Kalanders- und Sortiersaalgebäude) gewählt werden. Aufgrund der für den Öffnungsprozess räumlich etwas ungünstigeren Lage wird der Altstadtbereich in der Priorität zeitlich etwas nach hinten geschoben. Daher ist eine Umsetzung frühestens ab dem 4. Quartal 2024 anzunehmen.

Der **Office-Bereich** stellt mit seinen fünf Bürogebäuden eine vom Restgelände gut trennbare Einheit dar. Im Laufe des kommenden Jahres soll diesbezüglich geprüft werden, ob der Bereich im städtischen Besitz bleiben soll, unter welchen Bedingungen er veräußert (bspw. Vorgaben aus den Testentwürfen) und wie ein Investorenauswahlverfahren aussehen könnte. Sofern eine Veräußerung angestrebt wird, könnte diese frühestens Mitte 2024 erfolgen.

Förderung

Im September 2022 wurden zwei Anträge auf **Städtebauförderung** für den ersten Interventionsraum bei der Bezirksregierung Köln eingereicht - ein „kleiner Gesamtförderantrag“ für den Zeitraum 2023-24 (1.0) und ein Antrag zum Abruf von Mitteln für das Programmjahr 2023 (1.1). Mit dem Förderbescheid ist im Frühjahr 2023 zu rechnen. Ein weiterer Antrag zum Abrufen der Fördermittel für das Programmjahr 2024 (1.2) soll im 3. Quartal 2023 gestellt werden. Der entsprechende Förderbescheid wird für das darauffolgende Frühjahr erwartet.

Im laufenden Projektqualifizierungsverfahren des Strukturförderprogramms NRW „Regionale 2025“ wird der Erhalt des A-Stempels durch den Lenkungsausschuss der Regionale im Frühjahr 2023 angestrebt. Die Förderschiene soll mit einem neuen Gesamtförderantrag (2.0) im Herbst 2024 fortgesetzt werden. Hierfür wird die Neuerstellung bzw. die Fortschreibung des bestehenden InHK für das Projekt Zanders-Areal notwendig sein.

Beratung und Beteiligung

In Fortsetzung der bereits zu Beginn der Projektierung begonnenen Einbindung und Beteiligung der Öffentlichkeit werden für die Folgejahre weitere regelmäßige Informations- und Beteiligungsformate für Bürgerinnen und Bürger sowie Interessierte vorgesehen. Diesbezüglich haben sich sowohl punktuelle Beteiligungsformate (Ideenwerkstätte, Bürgerforen, Projekttage), als auch regelmäßige Führungen über das Gelände bewährt.

Parallel zur Bürgerschaft wird die **Politik** mittels des interfraktionellen Arbeitskreises und des Zanders-Ausschusses kontinuierlich über den weiteren Fortgang informiert und kann so seine steuernde Rolle ausführen.

Ein wichtiges elementares Ziel des Projektes Zanders-Areal ist die Qualitätssicherung (Maßstäbe der Regionale 2025) sowie die beratende fachliche Begleitung des weiteren Planungs-, Entwicklungs- und Umsetzungsprozesses, z.B. durch ein „Begleitgremium“. Dabei gilt es, das Projekt regelmäßig auf die Einhaltung der gesetzten Zielsetzungen hin zu überprüfen („Back-Casting“) und den weiteren Entwicklungsprozess laufend vorzudenken. In den nächsten Wochen und Monaten gilt es, die Einrichtung eines **Projektbeirates**, in der verschiedene Fachdisziplinen, die Regionale 2025-Agentur sowie die Politik vertreten sein sollten, zu prüfen, vorzubereiten sowie geeignete Beiratsmitglieder anzusprechen auszuwählen.

Ausblick auf die kommenden sechs Monate

Liegenschaftsmanagement

In den kommenden sechs Monaten wird sich im Rahmen des Liegenschaftsmanagements intensiv mit den Rückbautätigkeiten durch den Insolvenzverwalter beschäftigt. Von besonderer Bedeutung wird dabei die Begleitung des Abrisses der sog. „Farbküche“, eines Teils der Kläranlage und eines Teils des Kraftwerkes sein. Bei den drei genannten Gebäudeabrissen handelt es sich um besonders schwierige Vorhaben, da hier teilweise mit chemischen Stoffen umzugehen ist oder aufgrund von angrenzendem denkmalgeschützten Bereichen sehr kleinteilige Absprachen erfolgen müssen.

Gesamtgelände

Auf Ebene des Gesamtgeländes werden im nächsten halben Jahr die Nutzungszielgrößen und die groben räumlichen Verteilungen festgelegt werden. Um diese politische Entscheidung vorzubereiten und ein Gefühl für verschiedene bauliche Dichten zu erlangen, ist anvisiert, dass im Frühjahr 2023 Exkursionen zu anderen Städtebauprojekten durchgeführt werden. Der Beschluss von Zielkorridoren sollte spätestens im Zanders-Ausschuss am 16.05.23 erfolgen.

Auf dieser Basis gilt es dann, die Blau-Grünen Strukturen und die Erschließung (u.a. Ver- und Entsorgung, energetisches Konzept, Wassermanagement, Mobilität) zu qualifizieren. In dem Zusammenhang befinden sich derzeit eine Energie- und eine Wasserstudie in der Erstellung (zurzeit Vergabeverfahren), in der jeweils verschiedene konzeptionelle Varianten entwickelt und abgewogen, eine Vorzugsvariante vorgeschlagen und die nächsten Schritte für die Umsetzung aufgezeigt werden. Der Zeitplan sieht erste Ergebnisse Mitte 2023 vor.

Der Einstieg in das Thema Vermarktungs- und Verwertungsstrategie soll im Zanders-Arbeitskreis am 24.01.23 erfolgen. Hierbei wird es sich um einen längerfristigen Prozess handeln. Aufgrund der hohen Komplexität und vor allem auch aufgrund der langfristigen Prägung des Geländes durch die getroffenen Entscheidungen soll zum Thema Vermarktung zeitnah eine fachkundige externe Beratung hinzugezogen werden.

Erster Interventionsraum

Auf Ebene des ersten Interventionsraumes wird es darum gehen, die Bausteine des integrierten Handlungskonzepts 1.0 umzusetzen (siehe Drucksachen-Nr. 0392/2022).

Förderung

Der Förderbescheid für den im Sept. 2022 gestellten Antrag (1.1) wird für das Frühjahr 2023

erwartet. Zur Mitte des Jahres 2023 kann mit der Vorbereitung des Folgeantrages (1.2) begonnen werden. Außerdem ist die Bewerbung um die Erlangung des A-Stempels bei der Regionale 2025-Agentur einzureichen.

Beratung und Beteiligung

Im Frühjahr 2023 soll ein Bürgerforum auf dem Gelände stattfinden, welches geplant und vorbereitet werden muss. In der ersten Hälfte des kommenden Jahres soll außerdem das Gremium des Projektbeirats vorbereitet und eingerichtet werden. Diesbezüglich müssen fachkundige und renommierte Personen angesprochen und Fragestellungen für die ersten Sitzungen erarbeitet werden.

Für die politische Diskussion stehen im ersten Halbjahr fünf Abstimmungstermine in Form von drei Arbeitskreisen und zwei Ausschüssen zur Verfügung.

Anlage

- Anlage 1: Entwurf des Projektfahrplans (Stand 21.11.22)