

Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0282/2023
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes	16.05.2023	zur Kenntnis

Tagesordnungspunkt

Projektsteuerung

Inhalt der Mitteilung:

1. Projektstand

Die Konversion und Transformation des Zanders-Areals ist eine große Herausforderung und Chance für die Stadt Bergisch Gladbach zugleich. Die Anforderungen an dieses vielschichtige und komplexe Projekt sind gewaltig. Daher wurde entschieden, dieses Projekt in Form einer Stabsstelle interdisziplinär zu bearbeiten und organisatorisch direkt dem Bürgermeister zuzuordnen. Um den Herausforderungen gerecht zu werden und das Projekt zielgerichtet und effizient zu steuern, sind Erfahrungen von Dienstleistern mit Großprojekten im Bereich der Konversion und Transformation unabdingbar.

Die Projektgruppe Zanders-Areal befasst sich zum einen mit dem Liegenschaftsmanagement, dem Umgang mit der gegenwärtigen Situation auf dem Areal. Neben den Rückbautätigkeiten des Insolvenzverwalter, deren Abschluss abzuwarten ist, sowie der Verwaltungsaufgaben für die vermieteten und verpachteten Bereiche (z.B. Office-Bereich), stehen die Überlegungen für temporäre Zwischennutzungen sowie perspektivisch für eine zukünftige Umnutzung von Flächen und Gebäuden im Vordergrund.

Seit der Betriebsstilllegung am 01.05.2021 beschäftigt sich das Planungsteam im Rahmen der Konversion und Transformation des gesamten Zanders-Areals mit den Zukunftsplänen für das neue Stadtquartier.

Nach Erstellung der **Strukturplanung** (i.S. einer dynamischen Rahmenplanung) durch das Büro Karres en Brands liegen die strukturellen Rahmenbedingungen für den anstehenden

Konversions- und Transformationsprozess auf dem Zanders-Areal für eine weitere Projektqualifizierung seit Mitte 2022 vor.

Auf Grundlage des Strukturplans können nunmehr die strukturgebenden Elemente (Freiraum, Gewässerplanung, grün-blaue Infrastruktur, technische und soziale Infrastruktur, öffentliche Freiflächen und Freiräume sowie Platz- und Wegeflächen qualifiziert und vertieft konzeptionell geplant und umgesetzt werden.

Diesbezüglich stehen eine Reihe von Fachplanungen, Gutachten und qualifizierenden Verfahren (z.B. Wettbewerbe, Mehrfachbeauftragungen) an mit dem Ziel, das Zukunftsprojekt „Zanders-Areal“ planerisch weiter zu qualifizieren und die Grundlagen für eine perspektivische Entwicklung des Areals zu schaffen. Für die Themen Ver- und Entsorgung werden derzeit bereits zwei Studien (Energie, Wasser) durchgeführt, die als Grundlage für die Konkretisierung der zukünftigen technischen Infrastruktur dienen werden.

Des Weiteren gilt es, die potenziellen Entwicklungsflächen zu „programmieren“ und städtebaulich zu „konzeptionieren“. Diesbezüglich hat es in den letzten Monaten eine intensive politische Beratung hinsichtlich der Nutzungszuweisung und Nutzungsverteilung gegeben.

Der Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes hat nach intensiven Beratungen in der letzten Sitzung am 07.03.2023 einen richtungsweisenden Beschluss zum Thema Nutzungen/ Programmierung des Geländes für ein mischgenutztes innerstädtisches neues Stadtquartier („urbanes Gebiet“) sowie Größenordnungen (Richtzahlen) für Wohnnutzungen sowie gewerblichen Nutzungen gefasst.

Unter Berücksichtigung der beschlossenen Richtzahlen werden die städtebaulichen Planungen derzeit im Rahmen der Erstellung einer städtebaulichen Konzeption durch die Projektgruppe Zanders-Areal fortgeführt und weiterentwickelt. (siehe auch Mitteilungsvorlage zum Thema „Städtebauliche Konzeption“).

Inhalt der Konzepterstellung ist das Zusammenführen der verschiedenen Fachplanungen und Rahmenbedingungen (technische und soziale Infrastruktur, Nutzungskonzept, Erschließung/ Mobilität, Gewässerplanung, Energiekonzept – klimaresiliente energieautarke Quartiere) einerseits sowie der „Kenndaten für die verschiedenen Entwicklungsfelder“ (Steckbriefe - Bebaubarkeit/ Art und Maß der baulichen Nutzung/ Nutzungsmischung/ Potenzialanalyse) andererseits - als Zukunftsperspektive für das neue Stadtquartier.

Darüber hinaus stellt sich für das Zanders-Gelände die Frage, wie in absehbarer Zeit sichtbare und bauliche Veränderungen oder temporäre Nutzungen gelingen können – in Klärung und Schaffung einer Erschließung des zunehmend brachfallenden Geländes. Die stufenweise Umsetzung einer nachhaltigen, innovativen und zukunftssträchtigen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur gilt es - als Voraussetzung jedweder Entwicklung, Nutzung und Umsetzung von ersten Teilprojekten – mitzudenken und Reihenfolgen (Priorisierung) festzulegen.

Darauf basierend ist dann die Erstellung eines konkreten **Zeit-, Maßnahmen- und Finanzierungsplans** (Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) sowie ein Fördermittelmanagement“ (Konzept, Übersicht unrentierliche Maßnahmen, Kosten- und Finanzierungsübersicht

(KuF)) als Steuerungsinstrument für ein zukünftiges extern unterstütztes Projektmanagement erforderlich.

2. Externe Unterstützung Projektmanagement / Projektsteuerung

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.

Aufgrund des langfristig angelegten Entwicklungs- und Umsetzungshorizontes braucht jegliche Prozessplanung Flexibilität und Spielraum, um sich an veränderte Rahmenbedingungen anpassen und aus Fehlern lernen zu können. Ziel ist es, das hochkomplexe Projekt etappenweise zu strukturieren sowie erste Umsetzungsprojekte zu identifizieren und zu priorisieren.

Folgende Aspekte sind als Anforderungsprofil bei der Leistungsbeschreibung eines Projektmanagements/ einer Projektsteuerung für das Zanders-Areal zu berücksichtigen:

- Die aus dem Bestand heraus entwickelte perspektivische Zukunftsplanung erfordert eine kluge Umsetzungsstrategie sowie innovative, nachhaltige, gemeinwohlorientierte sowie sozial ausgewogene Vergabekriterien von Grundstücken und Gebäuden.
- Neben Phasierung und Priorisierung (Umsetzung von Teilprojekten) sollten ebenso „Freiräume“ Berücksichtigung finden, um auf zukünftige Veränderungen reagieren zu können (Anpassungsfähigkeit).
- Nicht zuletzt die aktuellen und sich verschärfenden Aspekte wie Klima- und Energiekrise, Ressourcenknappheit und Verkehrswende verlangen einen Wandel im Denken, Planen und Handeln und erfordern kreative zukunftsweisende Lösungskonzepte, Lernfähigkeit und daher Flexibilität.

Die Projektgruppe Zanders-Areal befindet sich derzeit im regen Austausch mit dem Fördermittelgeber, der Regionale 2025-Agentur (Fachbeirat) sowie mit verantwortlichen Vertretern bereits umgesetzter sowie aktuell vergleichbarer Konversionsprojekte.

Als Beispiel für das Aufgabenprofil einer externen Projektsteuerung ist der Vorlage das Leistungsbild der Projektsteuerung für das Projekt nbs Opladen (neue bahnstadt opladen) anliegend beigefügt.

Aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse und diesbezüglicher Empfehlungen wird vorgeschlagen, vor der Ausschreibung und Vergabe einer Projektsteuerung bzw. dem Abschluss eines Projektsteuerungsvertrages zunächst eine externe Unterstützung für die Konfiguration des Projektes Zanders-Areal und seiner Prozessgestaltung einzuholen.

Zur Unterstützung des Projektmanagements sowie der Koordination des Gesamtprojektes

werden derzeit verschiedene Sondierungsgespräche geführt und die Beauftragung weiterer Beratungsleistungen vorbereitet.

Das Leistungsbild der zu beauftragenden externen (Planungs-) bzw. Beratungsleistungen sollte auch die Mitwirkung bei der Erstellung der vorstehend beschriebenen städtebaulichen Konzeption und der städtebaulichen Kalkulation (Zeit-, Maßnahmen und Finanzierungsplans), die Erstellung eines Leistungsbildes für die zukünftige externe Projektsteuerung sowie das Ausschreibungs- und Vergabeverfahren zur Unterstützung bei der Vergabe der Projektsteuerungsleistung sein.

Die Verwaltung schlägt vor, dem aufgezeigten Weg zur Beauftragung einer externen Projektsteuerung zu folgen, sich zunächst bezüglich der Projektkonfiguration und der weiteren Prozessplanung beraten zu lassen und hierzu externe Unterstützung „einzukaufen“.

Mit Hinweis auf den interfraktionellen Klausurtag, der am 03.06.2023 für die Ausschuss-Mitglieder zum Projekt Zanders-Aral stattfinden wird, wird seitens der Verwaltung angeregt, das Thema „Externe Unterstützung für die Aufgabenfelder „Projektkonfiguration“ und „Projektmanagement/ Projektmanagement““ als Tagesordnungspunkt des Klausurtages vorzusehen.