

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0492/2023
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes	07.09.2023	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Antrag auf Städtebauförderung für die Zentralwerkstatt

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes beauftragt die Verwaltung, für die Zentralwerkstatt ein Nutzungs- und Betreiberkonzept zu erarbeiten und auf dieser Grundlage für die Maßnahme Zentralwerkstatt bis zum 31.10.2023 einen Antrag auf Städtebauförderung zu stellen zur Aufnahme in das Städtebauförderprogramm 2024.

Sachdarstellung/Begründung:

Hintergrund

Die Fördermaßnahme „Zentralwerkstatt“ ist mit ca. 10 Mio. Euro die mit Abstand bedeutendste Teilmaßnahme des Integrierten Handlungskonzeptes Zanders-Areal (InHK) 1.0. Die Ausführungen zur Sanierung und Umnutzung der ehemaligen Zentralwerkstatt in dieser Vorlage bauen auf dem InHK 1.0 auf bzw. sind darin z.T. bereits wortgleich wiedergegeben.

Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach hat in seiner Sitzung am 30.08.2022 zum InHK 1.0 folgende Beschlüsse gefasst:

- 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 EUR 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.

Die Stadt Bergisch Gladbach hat auf der Grundlage des zitierten Ratsbeschlusses vom 30.08.2022 Ende Sept. 2022 einen (Städtebau-) Förderantrag zu verschiedenen Maßnahmen im ersten Interventionsraum auf dem Zanders-Areal gestellt. Der Antrag hatte die Schwerpunkte Zentralwerkstatt, Gleispark und Zanders-Mobiliar. In Absprache mit der Bezirksregierung Köln wird nunmehr der ursprünglich in zwei Anträge 2022 und 2023 gesplittete Förderantrag zur Zentralwerkstatt (bauliche Sanierung und Ertüchtigung sowie das Nutzungs- und Betreiberkonzept) in einen erneuten Antrag zusammengefasst. Die Planungsarbeiten werden unvermindert fortgesetzt. Frist für die (erneute) Antragstellung ist der 31.10.2023. Nach wie vor geht die Stadt von einer 70 %igen Förderung der baulichen Maßnahme Zentralwerkstatt aus.

Einordnung bzw. Bedeutung der Fördermaßnahme Zentralwerkstatt

Das Zanders-Areal ist das größte (Förder-)Projekt der Regionale 2025 und somit herausragend für die zukünftige Entwicklung der (Innen)Stadt Bergisch Gladbach sowie bedeutsam für den Kreis und die gesamte Region. Der Rheinisch-Bergische Kreis und das Land NRW sind dem Projekt gegenüber sehr positiv eingestellt, begleiten und unterstützen es ideell und finanziell.

Im Rahmen der Qualifizierung zur Regionale 2025 hat das Projekt Zanders-Areal im Frühjahr 2023 den A-Status für das erste Modul „Impulsquartier“ erhalten. Der Bereich des Impulsquartiers in unmittelbarer Nachbarschaft zum Stadtzentrum soll in den kommenden Jahren vorrangig entwickelt werden.

Die Zentralwerkstatt ist in mehrfacher Hinsicht das Herzstück des Projektes Zanders. Sie bildet räumlich das Zentrum des Zanders-Areals wie auch des Impulsquartiers und übernimmt eine Scharnierfunktion zwischen der Innenstadt und dem Zanders-Areal. Das Impulsquartier erstreckt sich über den nördlichen Teil des Geländes, der an das Stadtzentrum grenzt und umfasst sämtliche Thematiken (Denkmalschutz, Zirkularität, Freiraum, Abriss, etc.), mit denen man sich auch bei der Entwicklung des Gesamtgeländes beschäftigen muss. Die Zentralwerkstatt liegt inmitten dieses Impulsquartiers und bildet mit

den umgebenden alten und größtenteils denkmalgeschützten Gebäuden ein besonderes Ensemble, die sogenannte „Altstadt“.

Die Zentralwerkstatt liegt als Solitär auf dem Schnittpunkt zweier Hauptachsen des Geländes. Eine der beiden Hauptachsen ist die sog. „Mainstreet“. Diese ehemalige Haupterschließungsstraße des Werks wird auch in Zukunft eine wichtige Erschließungsfunktion für das Quartier übernehmen. Die zweite Hauptachse führt ausgehend vom Bahnhof entlang der Poststraße und über die Straße An der Gohrsmühle hinweg in das Quartier hinein. Dort durchquert man den Office-Bereich mit dem denkmalgeschützten Verwaltungs- und Pförtnergebäude und läuft anschließend direkt auf die Zentralwerkstatt zu.

Gerade damit dieser attraktive „Altstadtbereich“ für die Bürgerschaft zugänglich und erlebbar wird und ins Bewusstsein rückt, gilt es eine stark frequentierte öffentliche Nutzung für die Zentralwerkstatt zu etablieren. Die Aktivierung und Nutzbarmachung dieses zentralen Gebäudes bietet die Chance, eine Impulswirkung und Strahlkraft für die umgebenden Bereiche auf dem Zanders-Areal (räumlich) und innerhalb des Stadtzentrums (funktional) zu erreichen; ein in besonderem Maße geeigneter Standort, um den Konversions- und Transformationsprozess zu starten und die Innenstadt mit dem Gelände zu verschmelzen. Die Fördermaßnahme zielt in ihrer Gesamtheit darauf ab, die Adressbildung voran zu bringen und einen ersten innenstadtnahen Teil des Areals zu beleben, indem erste nachhaltige Nutzungen etabliert werden, ohne dabei irreversible Vorfestlegungen für das Gesamtgelände zu treffen.

Verbunden mit einer öffentlichen bzw. gemeinnützigen Nutzung soll die Zentralwerkstatt als zentraler Anlaufpunkt zur Aktivierung und Belebung des Impulsquartiers (dem zentralen Ort der Regionale 2025) beitragen und eine Initialwirkung für das neu entstehende Stadtquartier auf dem gesamten Areal entfalten. Es geht darum, als öffentliche Hand in Vorleistung zu gehen und gewissermaßen das „Feld zu bestellen“, um dann im nächsten Schritt auch private Investitionen auf den Flächen außerhalb des Interventionsraums zu generieren und nach sich zu ziehen.

Die Zentralwerkstatt als erste bauliche (Förder-)Maßnahme

Im Rahmen der laufenden Abstimmungen zur Förderthematik haben Gespräche mit dem Ministerium (MHKBG NRW), der BR Köln sowie der Regionale 2025-Agentur stattgefunden. In sämtlichen Gesprächen wurde stets konstatiert, dass die Konversion und Transformation des Zanders-Areals sowohl in NRW als auch darüber hinaus eine besondere Strahlkraft entwickeln und eines der bedeutendsten Konversionsprojekte der nächsten Jahre werden kann.

Seitens der Teilnehmer*innen wurde der Stadt im Frühjahr 2022 „nahegelegt“, kurzfristig erste Maßnahmen zur Öffnung und Adressbildung des Geländes vorzuziehen und einen ersten Förderantrag (investive Maßnahmen) mit den Fördermaßnahmen Gleispark als Freifläche und Zentralwerkstatt als bauliche Maßnahme zu stellen.

Für die Zentralwerkstatt wurde zunächst im Juni 2022 eine „Ideen- und Machbarkeitsstudie“ erstellt, die überprüft, inwiefern sich das Gebäude für eine Umnutzung bzw. Nachnutzung eignet, und mit wieviel Aufwand ein Umbau verbunden wäre. Idee und Ziel der Projektierung „Zentralwerkstatt“ ist es über die oben genannten Punkte hinaus, ein vorbildliches architektonisches Beispiel für die qualitätsvolle, langfristige Herrichtung und Nachnutzung von Gebäudestrukturen auf dem Gelände zu schaffen.

Die Voraussetzung zur Aufnahme in das Städtebauförderprogramm ist für Hochbaumaßnahmen eine Entwurfsplanung mit dazugehöriger Kostenberechnung. Aufgrund dessen arbeitet das Büro Nebel und Pössl Architekten (Köln), ausgehend von den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie, mit Hochdruck an den Planungen zur Zentralwerkstatt inklusive der Kostenberechnung bis einschließlich der Leistungsphase 3.

Das ehemals als zentrale Werkstatt genutzte Gebäude aus dem Jahr 1880 besteht aus einem denkmalgeschützten Gebäudeteil im Norden und einem daran anschließenden erhaltenswerten südlichen Gebäudeteil, in dem sich eine Halle und Nebenräume befinden.

Grundgedanke bei der Planung ist die Wahrung des alten Industriecharakters durch die Sanierung, Instandsetzung und stufenweise energetische Ertüchtigung des gesamten Gebäudekomplexes.

Auch im rückwärtigen Bereich soll das Gebäude in Zukunft mit seiner Umgebung „kommunizieren und interagieren“. Insbesondere zu den ebenfalls denkmalgeschützten großen und das Erscheinungsbild prägenden Baukörper Kalandersaalgebäude, Sortiersaalgebäude und Lagerhochhaus entstehen interessante Raumbildungen mit einem großen Potenzial an öffentlichen Frei- und Platzflächen. Derzeit stellt sich die Fassade der Zentralwerkstatt zu dem gegenüberliegenden Sortiersaalgebäude hin als geschlossene Backsteinmauer dar. Die Planung sieht vor, dass sich das Gebäude künftig durch großzügige Öffnungen der Fassade zu der vorgelagerten Platzfläche hin öffnet, so dass die Halle der Zentralwerkstatt und der Platz auch gemeinsam genutzt und bespielt werden können.



Der Grundriss der Zentralwerkstatt sowie weitere erläuternde Darstellungen aus der Machbarkeitsstudie von Juni 2022 sind als Anlage beigefügt.

Wie oben im Zitat aus der Niederschrift der Ratssitzung vom 30.08.2022 dargelegt, wurden die Kosten bzw. der städtische Eigenanteil für sämtliche Fördermaßnahmen bereits per Ratsbeschluss in Höhe von 3.576.750 Euro abgesichert. Darin sind die Kosten / der städtische Eigenanteil für die Baumaßnahme Zentralwerkstatt in Höhe von ca. 3 Mio. Euro enthalten.

Nutzungskonzept

Das Land NRW fördert im Rahmen der Städtebauförderung ausschließlich nicht-rentierliche Projekte. Die Maßnahme Zentralwerkstatt ist folglich nur förderfähig, wenn die Nutzung weit überwiegend gemeinnützig ausgerichtet und nicht profitorientiert ist.

Idee und Ziel der Projektierung „Zentralwerkstatt“ ist es, ein inklusives und integratives Zentrum für die Bürgerschaft Bergisch Gladbachs und insbesondere der zukünftigen Nutzer*innen des Zanders-Quartiers zu schaffen.

Kurzfristig soll die Zentralwerkstatt dem Projekt Zanders-Areal als Treffpunkt, Ausstellungsfläche und Versammlungsstätte im Rahmen der Projektbearbeitung dienen.

Neben einem Projektbüro, das Anlaufstelle für interessierte Bürgerinnen und Bürger ist, sind auch weitere Büronutzungen für Planer und Entwickler des Geländes denkbar.

Zugleich soll die Zentralwerkstatt in den ersten Jahren ein Ort für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie für die intellektuelle Auseinandersetzung mit den städtebaulichen Kernthemen des Zanders-Projektes werden, also Themen wie „Umbauordnung“, zirkuläre und nachhaltige Stadtteilentwicklung, innovative energetische Konzepte („Reallabor“) etc..

Mit fortschreitender Entwicklung des Zanders-Areals und dem Wachsen des neu

entstehenden Stadtviertels wird die Nutzung der Zentralwerkstatt als zentrale Begegnungsstätte innerhalb des Quartiers immer wichtiger. In der Zentralwerkstatt soll neben der projektbezogenen Nutzung Zug um Zug ein inklusives und integratives Zentrum entstehen, in dem Begegnungen von Menschen ohne Vorbehalte möglich sind sowie Inklusion und Integration gelebt wird. Kunst-, Kultur-, Bildungs- und Geschichtsangebote, Maßnahmen der Young-Urban-Street-Art in historischem Ambiente sowie Tanz-, Bewegungs- und Musikevents u.v.m. sollen hier umgesetzt werden.

Aufbauend auf der bestehenden sozialräumlichen und präventiven Netzwerkarbeit in Bergisch Gladbach soll ein zentraler Begegnungsort entstehen, ggf. in enger Kooperation mit bereits bestehenden Einrichtungen aus dem Bereich Inklusion.

Die Zentralwerkstatt soll dabei folgende Aufgaben übernehmen:

- ein Ort sein, an dem Vielfalt gelebt wird („Vielfalt leben“ / „Barrieren abbauen“);
- eine Begegnungsstätte zum Verweilen und Kommunizieren schaffen, um Geselligkeit, Freizeitgestaltung und kulturelle, bildungsorientierte oder soziale Veranstaltungen zu erleben;
- eine Gastronomie bereitstellen, die professionell betrieben wird und gleichzeitig deutlich macht, alle Menschen sind willkommen. Wie die Zentralwerkstatt als Ganzes kann auch der Restaurant- bzw. Café-Bereich gemeinnützig organisiert sein, z.B. in Form eines inklusiven und integrativen Betriebes;
- Organisationen, Vereinen etc. einen Ort für Veranstaltungen, Seminare und Besprechungen bereitstellen;
- Beteiligung von Menschen und Organisationen ermöglichen, um Bergisch Gladbach als eine inklusive, multikulturelle und innovative Stadt mitzugestalten.

Zielgruppe der neu entwickelten Zentralwerkstatt sind alle Bürgerinnen und Bürger der Stadt Bergisch Gladbach.

Steuerung, Trägerschaft und Finanzierung

Aufgrund der hohen Bausumme entfalten die voraussichtlich generierten Fördermittel für die Zentralwerkstatt eine Bindungsfrist von 20 Jahren. Dies ist verbunden mit dem Risiko, Fördermittel zurückzahlen zu müssen, falls die anvisierte gemeinnützige Nutzung innerhalb dieses Zeitraums aufgegeben oder nicht mehr vollständig umgesetzt wird.

Wie oben erwähnt, ist der städtische Eigenanteil an der Sanierung des Gebäudes in Höhe von ca. 3 Mio. Euro bereits im städtischen Haushalt abgesichert. Das gilt jedoch nicht für künftige jährliche Betriebs-, Unterhaltungs- und ggf. Personalkosten. Diese Kosten werden allerdings erst in zwei bis drei Jahren haushaltsrelevant, wenn die Zentralwerkstatt ihre neue Nutzung aufnimmt. Personalkosten werden entstehen für die Geschäftsführung der Zentralwerkstatt sowie Hausmeister- und Reinigungsdienste. Diese Kosten würden bei Umsetzung einer städtischen Trägerschaft bei der Stadt liegen. Aber auch bei jeglichem anderen Trägermodell wird die Stadt Zuschüsse in ähnlicher Höhe für Personalaufwendungen zahlen müssen.

Nicht zuletzt aufgrund der Bindungsfrist der Fördermittel favorisiert die Verwaltung eine Trägerschaft durch die Stadt bzw. ein von der Stadt dominiertes Modell, um die Steuerung jeglicher Nutzungen in der Zentralwerkstatt in den Händen zu behalten. Hierzu werden seitens der Projektgruppe in enger Abstimmung mit den Fachbereichen 4 und 5 Vorschläge erarbeitet, um das Projekt Zentralwerkstatt auch in wirtschaftlicher und konzeptioneller Hinsicht für die Zukunft abzusichern.

Ausblick

Die Planungen für die Sanierung der Zentralwerkstatt (Leistungsphase 3) laufen auf Hochtouren und sollen bis Ende August abgeschlossen werden. Bis zur Sitzung des Ausschusses am 07.09.2023 werden die Ergebnisse der Planung einschließlich einer Kostenberechnung vorliegen.

Die Firma VBD wurde beauftragt, auf Grundlage der Bauunterlagen incl. Kostenberechnung sowie des angedachten Nutzungskonzeptes eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für die Sanierung und den Betrieb der Zentralwerkstatt in Form einer gemeinnützigen Trägerschaft zu erstellen. Auch hierzu werden erste Ergebnisse bereits zur Sitzung am 07.09.2023 vorliegen und dort mitgeteilt werden.

Sofern der Zanders-Ausschuss dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zustimmt, wird die Projektgruppe in den Monaten September und Oktober die Sanierungsplanung, vor allem aber das Nutzungs- und Betreiberkonzept für die Zentralwerkstatt weiter vorantreiben bzw. konkretisieren, um dann zum 31.10.2023 den Förderantrag bei der Bezirksregierung einreichen zu können.

Anlage

Auszug aus der Machbarkeitsstudie zur Zentralwerkstatt von Juni 2022