

# Sitzungsunterlagen

Sitzung des Ausschusses für die  
Konversion des Zanders-Geländes  
07.09.2023



# Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Niederschrift (öffentlich)

5



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

Datum  
**28.09.2023**  
Ausschussbetreuender Fachbereich  
**Stabsstelle Projekt Zanders-Areal**  
Schriftführung  
Julia Zimmermann  
Telefon-Nr.  
**02202-141615**

## **Niederschrift**

**Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes**  
**Sitzung am Donnerstag, 07.09.2023**

Sitzungsort

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

Sitzungsdauer (Uhrzeit von / bis)

**17:01 Uhr - 19:18 Uhr**

Unterbrechungen (Uhrzeit von / bis)

Keine

### **Sitzungsteilnehmer**

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 der/des Ausschussvorsitzenden**
- 4 Mitteilungen des Bürgermeisters**
- 5 Bestellung einer Schriftführung für den Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes**  
*0489/2023*
- 6 Finanzbericht Projekt Zanders-Areal**

0490/2023

- 7 **Energiegrundkonzept für das zukünftige Stadtviertel auf dem Zanders-Areal**  
0497/2023
- 8 **Wassergrundkonzept für das zukünftige Stadtviertel auf dem Zanders-Areal**  
0498/2023
- 9 **Vergabe von Grundstücken auf dem Zanders-Areal – Vermarktungskonzept  
Version 1.0**  
0491/2023
- 10 **Antrag auf Städtebauförderung für die Zentralwerkstatt**  
0492/2023
- 11 **Projektfahrplan zur weiteren städtebaulichen Entwicklung des Projektes Zanders-  
Areal -> Konkretisierung des 2. Halbjahres 2023**  
0493/2023
- 12 **Vorbereitung der Gründung einer „Zanders-Projektgesellschaft“**  
0486/2023
- 13 **Anträge der Fraktionen**
- 14 **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 7. Sitzung des Ausschusses für die Konversion des Zanders-Geländes in der zehnten Wahlperiode. Er stellt fest, dass der Ausschuss rechtzeitig und ordnungsgemäß einberufen worden und beschlussfähig sei.

Für die heutige Sitzung hätten sich Herr Renneberg (CDU-Fraktion), Herr Dr. Bothe (CDU-Fraktion) und Herr van Loon (Fraktion Bündnis 90/Die Grünen) entschuldigt, welche durch Herrn Henkel (CDU-Fraktion), Frau Lehnert (CDU-Fraktion) und Herrn Bollen (Fraktion Bündnis 90/Die Grünen) vertreten würden.

Teilnehmende der heutigen Sitzung sind

Christian Buchen  
Dr. Michael Metten  
Vanessa Steinkrüger  
Hermann-Josef Wagner  
Harald Henkel (für Oliver Renneberg)  
Elke Lehnert (für Dr. David Bothe)  
Theresia Meinhardt  
Beate Rickes  
Sascha Gajewski-Schneck  
Dr. Josef Cramer  
Markus Bollen (für Peter van Loon)  
Andreas Ebert  
Klaus W. Waldschmidt  
Berit Winkels  
Stephan Winkelmann  
Frank Cremer  
Fabian Schütz  
Wilfried Förster  
Friedhelm Bihn  
Iro Herrmann

sowie als Gäste

Jonatan Zischg (Büro aquadrat)  
Philipp Kassing (Buro Happold)  
Jochen Müller (Buro Happold)

sowie aus der Verwaltung

Frank Stein  
Udo Krause  
Miriam Speth (für Jonas Geist)  
Julia Zimmermann  
Marie Zorn  
Daniela Reuscher  
Milan Prinz  
Ragnar Migenda

Als Unterlagen der heutigen Sitzung benennt Herr Buchen die Einladung vom 18.08.2023 mit der Anlage zur Tagesordnung und den dazugehörigen Vorlagen.

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

Herr Buchen stellt fest, dass ihm keine schriftlichen Einwendungen vorliegen; mündliche Einwendungen werden ebenfalls nicht erhoben.

**Damit gilt die Niederschrift über die Ausschusssitzung für die Konversion des Zanders-Geländes am 16.05.2023 – öffentlicher Teil – als genehmigt.**

## 3. Mitteilungen der/des Ausschussvorsitzenden

Es liegen keine Mitteilungen des Ausschussvorsitzenden im öffentlichen Teil der Sitzung vor.

## 4. Mitteilungen des Bürgermeisters

Es liegen keine Mitteilungen des Bürgermeisters im öffentlichen Teil der Sitzung vor.

## 5. Bestellung einer Schriftführung für den Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes 0489/2023

Herr Buchen erläutert, dass die Stabsstelle BM-1 die Schriftführung für diesen Ausschuss nun in eigener Zuständigkeit wahrnehmen wird. Der Ausschuss bedankt sich bei Frau Klaes (in Abwesenheit) dafür, dass Sie diese Aufgabe für mehr als ein Jahr übernommen hat.

Der Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes fasst einstimmig folgenden **Beschluss**:

**Der Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes bestellt Frau Julia Zimmermann zur Schriftführerin für den Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes.**

## 6. Finanzbericht Projekt Zanders-Areal 0490/2023

Herr Buchen fragt, ob es Redebedarf gibt.

Herr Wagner vermisst unter Punkt 3 eine Risikoanalyse und möchte darauf hinweisen, dass diese ergänzt werden sollte.

Herr Henkel bedankt sich zunächst bei der Verwaltung für die Vorlage. Er empfiehlt, den Bericht wie den Haushaltsbericht nach Sachkonten aufzubauen, um die Vergleichbarkeit zu erhöhen. Des Weiteren fragt Herr Henkel nach, ob die Personalkosten gewürdigt wurden, also ob die tatsächlichen Personalkosten den Plankosten gegenübergestellt wurden.

Frau Speth geht auf die Fragestellung von Herrn Henkel ein und erklärt, dass es zur sachkontenspezifischen Auswertung IKVS Prognosen gibt, die vierteljährlich erstellt würden. Die Personalkosten wurden als Ist-Kosten für die Jahre 2020 bis einschließlich 2022 in der Vorlage erfasst. Eine Prognose wird derzeit nicht erstellt. Die Anregung, dies künftig vorzunehmen, wird geprüft.

Herr Henkel sagt, er kenne das Tool zur Erstellung der IKVS Prognosen und schlägt vor, diese Auswertung und Darstellung künftig auch für den Finanzbericht zu nutzen.

**Die Ausschussmitglieder nehmen die Mitteilungsvorlage zur Kenntnis**

## 7. Energiegrundkonzept für das zukünftige Stadtviertel auf dem Zanders-Areal 0497/2023

Herr Philipp Kassing (Buro Happold) führt mittels einer Präsentation zum Energiegrundkonzept in die Thematik ein.

Herr Buchen sagt, die Verwaltung schlage die Umsetzung der Vorzugsvariante V 2 vor.

Herr Ebert fragt wie der Energiespeicher bei Variante 2 aussähe, wie groß dieser sein werde und wie lange dieser Energie speichern könne.

Herr Kassing erklärt, dass die vorgesehenen Speicher große Tankspeicher sein sollen, in denen warmes (Wärmespeicher) bzw. kaltes Wasser (Kältespeicher) gespeichert wird. Genaue Berechnungen über das Speichervolumen lägen noch nicht vor. Er gehe jedoch davon aus, dass der Bedarf für die gesamte Heizleistung für einen Tag gespeichert werden könne. Der Speicher soll mehrere tausend Kubikmeter Wasser fassen.

Herr Waldschmidt fragt, wieso die Versorgung mit Energie nur für das Zanders-Geländes geplant werde und ob nicht auch die Gronauer Waldsiedlung mitversorgt werden könnte.

Herr Kassing erwidert, dass er nicht wisse, um wie viele Gebäude es sich bei der Gronauer Waldsiedlung handele und mit welchem Energiestandard diese ausgestattet seien. Er führt an, dass es darauf ankäme, wie hoch die Umweltwärmepotenziale auf dem Zanders-Gelände sein werden und auf die anzuschließenden Gebäude und deren Gebäudeenergiestandard. Wenn diese Faktoren geklärt würden, dann könnte eventuell eine Teilversorgung möglich sein.

Herr Waldschmidt merkt an, dass er die Möglichkeit einer zukünftigen energetischen Mitversorgung der Gronauer Waldsiedlung durch das Energiekonzept auf Zanders nicht ausgeschlossen sehen möchte.

Herr Bollen stellt eine Frage zur Dekarbonisierung. Mit Bezug auf die Präsentation von Herrn Kassing verstehe er nicht, warum die Kurve beim Energieträger Biogas absinke.

Herr Kassing führt aus, dass das Absinken der Kurve an den Vorketten der Emissionen läge. Das Biogas müsse transportiert werden mit Maschinen, die auch wiederum CO<sub>2</sub>-Ausstoß produzieren. Berücksichtigung fände ebenso ein gewisser Teil an Leckage. Hieraus ergäben sich die Vorkettenemissionen für das Biogas.

Herr Cremer fragt nach, inwiefern bei der Berechnung der Variante 3 berücksichtigt wurde, dass das Blockheizkraftwerk auch Strom produziere.

Herr Kassing sagt hierauf, dass allen Varianten zunächst die Versorgung des zukünftigen Quartiers (Zanders-Areal) zu Grunde gelegt wurde und erst bei etwaigem Überschuss Strom ins Netz eingespeist werden könne. Bei der Variante 3 mit dem Blockheizkraftwerk verhalte es sich ebenso wie bei den Varianten mit den Photovoltaikerelementen. Die Einspeisevergütung wurde in den Berechnungen mitberücksichtigt.

Herr Gajewski-Schneck bedankt sich für die Vorstellung des Energieversorgungskonzeptes und sagt, dass er in Bezug auf Variante 2 nicht überzeugt sei, dass das Wärmenetz als Option für weitere Teile der Innenstadt auszuschließen sei und regt an, weiterreichende Prüfungen vorzunehmen. Er fragt des Weiteren, wie stabil die Untersuchungsergebnisse seien und wie verlässlich die Variante 2 sei, da sich seiner Meinung nach nur auf einen Parametersatz verlassen wurde.

Herr Kassing erwidert, dass keine Sensibilitätsanalyse durchgeführt wurde, da diese aufgrund der Komplexität des untersuchten Themas sehr aufwendig sei. Er stimmt zu, dass sich die Parameter ändern können und daher die vom Buro Happold für am wahrscheinlichsten erachteten Parameter verwendet wurden.

Dr. Cramer stellt im Zusammenhang mit der kommunalen Wärmeplanung die Frage, ob im Zuge dieser der Betrachtungsraum „Zanders-Areal“ nicht zu vergrößern und neu zu berechnen sei. Darüber hinaus möchte er wissen, wie die Annahmen für die verschiedenen Phasen zustande

gekommen sind und wieso man – eine stufenweise Realisierung unterstellt - 20 Jahre mit Maßnahmen warten sollte.

Bürgermeister Stein entgegnet, dass die Stadt in Bezug auf die Wärmeplanung natürlich ganzheitlich plane und das Zanders-Areal nicht – weder gedanklich noch tatsächlich - hermetisch abgeriegelt werden solle. Es ginge aber zu langsam voran, wenn Zanders sich an der kommunalen Wärmeplanung orientiere und mit dieser zusammengefasst würde. Das Konzept für das Zanders-Areal müsse kompatibel und anschlussfähig sein.

Herr Stein rät dringend davon ab, mit der Konzeption für Zanders auf die kommunale Wärmeplanung zu warten und sieht das Zanders-Areal eher in einer Pionierrolle für die anderen Stadtbezirke.

Herr Herrmann möchte wissen, was in einem Störfall passiere. Er sähe da bei einer zentralen Versorgung im Falle einer Störung Probleme und sagt, dass eine dezentrale Versorgung weniger störanfällig sei.

Herr Kassing nimmt Bezug auf Herrn Herrmanns Aussage und sagt, dass es sehr unwahrscheinlich sei, dass die Nahwärme- und Nahkältenetze nicht funktionieren werden (die Rohre gehen nicht kaputt). Es verblieben noch die Energieerzeuger als Störquelle und da wäre die Frage, wie viel Redundanzkapazität man aufbauen wolle. Es bestünde die Möglichkeit, noch alternative Energieerzeuger hinzuzufügen. Wenn man die Redundanz bei einem dezentralen Versorgungskonzept sichern wolle, entstünde ein wesentlich höheres Invest. Die Möglichkeit bestünde, sei aber nicht verhältnismäßig und teuer.

Herr Ebert sagt, dass aus seiner Sicht ein über das Zanders-Areal hinausgehendes Energieversorgungsnetz durchaus sinnvoll und wünschenswert sei. Herr Ebert ergänzt, dass dafür u.a. die Möglichkeit der Speicherung sowie die Speicherkapazität entscheidend sei. Er möchte nicht, dass die Chance auf eine Energieversorgung über die Grenzen des Areals hinaus verbaut werde.

Herr Migenda wendet ein, dass die Übergabepunkte perspektivisch mitgedacht werden sollten. Er fragt, wie die das Zanders-Areal umgebenden Bestandsbereiche und das neue Viertel verschnitten werden sollen.

Darüber hinaus fragt Herr Migenda nach, ob bei der geplanten Nutzung des Grundwassers die Grundwasserveränderung, der Klimawandel und dessen Auswirkungen auf das Grundwasser bei der Konzeptionierung mitgedacht werden.

Herr Migenda weist darauf hin, dass die Stadt Bergisch Gladbach mehr als 100.000 Einwohner hat und das verpflichtende Wärmekonzept bereits zum 21.06.2026 zum Tragen kommt. Er glaubt, dass die Implementierung des Wärmekonzeptes auf Zanders und das Wärmekonzept für die Stadt zeitlich nicht so weit auseinanderliegen werden, als dass man diese nicht miteinander kombinieren könnte.

Bürgermeister Stein antwortet, dass die technische Infrastruktur für das Zanders-Areal deutlich vor 2026 konzipiert und ausgeschrieben werden solle. Es könne nicht bis 2026 damit gewartet werden. Funktion, Anschlussfähigkeit und Kompatibilität des zu wählenden Energieversorgungssystems seien zu berücksichtigen, aber es gäbe kein Warten auf die kommunale Wärmeplanung.

Frau Meinhardt sagt, dass die logischste Variante (V2) auch die wirtschaftlichste Variante sei; insofern sei eine Anschlussfähigkeit und Übertragung des Konzeptes auf andere Teile des Stadtgebietes für sie durchaus nachvollziehbar und wünschenswert. Sie bittet das bei der weiteren Umsetzung zu berücksichtigen.

Herr Dr. Metten warnt davor, die bereits erkennbare Komplexität eines zukünftigen Energieversorgungskonzeptes für das Zanders-Gelände nicht durch die Ansprüche an die pflichtige und für die Gesamtstadt aufzustellende kommunale Wärmeplanung zu erhöhen. Er ist der Meinung, dass für die zukünftige energetische Versorgung des Zanders-Areals bereits zum jetzigen Zeitpunkt einige grundsätzliche Punkte gesetzt werden sollten.

Herr Dr. Metten führt weiter aus, dass die zentrale Frage eines jeden potenziellen Investors sein wird, wie die Erschließungssituation – und hierbei vorrangig die Planung zur Energieversorgung – auf dem Zanders-Areal aussähe. Er möchte daher den bestehenden Auftrag des Büros Happold nicht auf eine gesamtstädtische Bewertung erweitern und findet die heute für die zukünftige Versorgung des Zanders-Areals getroffenen Aussagen für schlüssig.

Herr Dr. Metten appelliert an die Ausschusmitglieder, den Tagesordnungspunkt nunmehr zu verlassen und über die Beschlussvorschläge der Verwaltung abstimmen zu lassen.

Herr Gajewski-Schneck stimmt der weiteren Vorgehensweise ohne Änderungsanträge zu, weist aber nochmals darauf hin, dass die Anschlussfähigkeit des Zanders-Areals an die umgebenden Innenstadtbereiche bei der weiteren Planung mitzudenken sei - allerdings ohne aufschiebende Wirkung.

Der Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes fasst einstimmig folgenden **Beschluss**:

- I. **Der Ausschuss nimmt den Abschlussbericht zum Energiegrundkonzept zur Kenntnis und folgt den Empfehlungen des Gutachterbüros in Form der Vorzugsvariante 2 (V2).**
- II. **Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen vertiefenden Untersuchungen zur Prüfung der Umsetzbarkeit der Vorzugsvariante 2 (V2) durchzuführen.**
- III. **Die Verwaltung wird parallel damit beauftragt, Betreibermodelle für die Vorzugsvariante 2 (V2) zu prüfen und einen diesbezüglichen Vorschlag dem Zanders-Ausschuss zum Beschluss vorzulegen.**

## **8. Wassergrundkonzept für das zukünftige Stadtviertel auf dem Zanders-Areal** *0498/2023*

Herr Jonatan Zischg (Büro aquadrat) stellt mittels einer Präsentation die Ergebnisse der „Wasserstudie“ sowie die Inhalte des erstellten Wassergrundkonzeptes vor.

Herr Dr. Metten merkt an, dass die Einleitung von Wässern in die Strunde – da ein Fließgewässer - vom Rheinisch-Bergischen Kreis besonders streng gehandhabt würde. Er ergänzt, dass alte Genehmigungen keine Relevanz mehr entfalten würden und somit zukünftig neue Einleiterlaubnisse erforderlich werden.

Zum Thema „Schwammstadt“ führt Herr Dr. Metten das „ehem. Köttgen-Gelände“ als mahnendes Beispiel an, auf dem alle geplanten Versickerungen aufgrund von Altlasten gestoppt wurden. Er stellt die Frage an die Verwaltung, was für diesen Fall auf dem Zanders-Areal drohen würde. Er vermute, dass die Altlastensituation auf dem Zanders-Areal nicht besser sei als bei dem vorgenannten Beispiel. Er weist darauf hin, dass die Kriterien für eine Versickerung von Niederschlagswasser aus vorgenannten Gründen frühzeitig zu prüfen seien.

Herr Krause antwortet, das vorgeschlagene Wassergrundkonzept beruhe auf einer Reihe von Annahmen, die es im Rahmen der nunmehr anstehenden Konzeptfindung, sowie im weiteren Planungs- und Umsetzungsprozess rechtzeitig zu überprüfen gälte. Die bisherigen Untersuchungen hätten zwar eine grundsätzliche Versickerungsfähigkeit der beprobten Böden gezeigt, ohne jedoch bereits zum jetzigen Zeitpunkt (Erstellung Wassergrundkonzept) den Flurabstand des Grundwassers sowie die Bodensituation („Altlasten“) hinreichend und flächendeckend untersucht zu haben.

Er dankt für die Hinweise und schlägt eine abgeschichtete Vorgehensweise vor. Nach Zustimmung und Beschlussfassung des Wassergrundkonzeptes werde die Projektgruppe weiterreichende Bodenuntersuchungen zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser durchführen lassen.

Die Rückhaltung von Wasser im Sinne der „Schwammstadt“ durch eine Speicherung von Regenwasser auf Dächern und zukünftigen unbebauten Grün- und Freiflächen sowie eine verzögerte Ableitung und Einleitung der Wässer in die Vorfluter „Strunde“ und „Rechtsrheinischer Randkanal“ hält Herr Krause dagegen für unproblematisch.

Herr Krause führt weiter aus, dass bezüglich der zukünftigen Grundwasserförderung Gespräche mit dem Rheinisch-Bergischen Kreis als Genehmigungsbehörde geführt werden und für die Menge, die bereits heute in der Buchmühle zur Gefahrenabwehr seitens der Stadt gepumpt wird (110 Kubikmeter pro Stunde), eine vorübergehende Duldung erwirkt werden konnte. Dieser Umfang der Grundwasserförderung wurde den (konservativen) Schätzungen von Herrn Kassing zur energetischen Nutzung zugrunde gelegt.

Die Gespräche mit der Genehmigungsbehörde bezüglich einer zukünftigen Entnahme, energetischen Nutzbarmachung und Ableitung von Grundwasser werden auf Grundlage der heute zu beschließenden Versorgungskonzepte („Energetisches Grundkonzept“ und „Wassergrundkonzept“) intensiviert.

Herr Buchen weist darauf hin, dass es sich bei den vorgestellten Konzepten um aufeinander aufbauende Konzepte handelt.

Der Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes fasst einstimmig folgenden **Beschluss**:

- I. **Der Ausschuss nimmt den Abschlussbericht des Wassergrundkonzeptes zur Kenntnis und stimmt der vorgeschlagenen Konzeptvariante 3 - ressourcenorientierte Entwicklung des Zanders-Areals - zu (Vorzugsvariante).**
- II. **Der Ausschuss beauftragt die Verwaltung, die notwendigen vertiefenden Untersuchungen der Vorzugsvariante durchzuführen.**
- III. **Der Ausschuss beauftragt die Verwaltung, in einem ersten Schritt die Umsetzung der Schmutzwasserentwässerung für den bestehenden sog. „Office-Bereich“ entsprechend dem Teilkonzept mit Anschluss an die kommunale Kläranlage Beningsfeld auszuführen.**

9. **Vergabe von Grundstücken auf dem Zanders-Areal – Vermarktungskonzept**  
**Version 1.0**  
*0491/2023*

Herr Dr. Metten verweist auf die im Vorfeld stattgefundene interfraktionelle Abstimmung bezüglich des Vermarktungskonzeptes und beantragt die Vertagung dieses Tagesordnungspunkts. Es bestünde noch Beratungsbedarf und das Konzept sei noch nicht beschlussreif. Daher sei es besser, bis zu einer Entscheidung die Gründung einer Projektgesellschaft (TÖP 12) und die Bestellung des entsprechenden Geschäftsführers abzuwarten.

Herr Dr. Metten stellt einen **Vertagungsantrag**.

Herr Gajewski-Schneck lehnt eine Vertagung nicht grundsätzlich ab, stellt aber klarstellend fest: Er beurteilt das von der Projektgruppe Zanders erstellte Vermarktungskonzept als grundsätzlich gut und durchdacht und legt Wert darauf, dass die Vertagung nicht einer Weigerung des Konzeptes gleichkäme.

Der Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes fasst einstimmig folgenden **Beschluss**:

**Die Vorlage wird vertagt.**

10. **Antrag auf Städtebauförderung für die Zentralwerkstatt**  
*0492/2023*

Herr Krause erläutert die Beschlussvorlage in Kürze. Dabei stellt er das Konzept zur Errichtung eines gemeinwohlorientierten und gemeinnützigen Quartierszentrums als ersten öffentlichen baulichen Impuls auf dem Zanders-Areal vor und betont die Strahlkraftwirkung, die von der Sanierung und Umnutzung der „Alten Zentralwerkstatt“ auf das Gelände und auf die umgebenden Innenstadtbereiche zukünftig ausgehen soll.

Bürgermeister Stein ergänzt, dass der Besuch der Ministerin Ina Scharrenbach am vergangenen Freitag, den 01.09.2023, deutlich gemacht habe, wie wichtig das Städtebauförderprojekt „Zentralwerkstatt“ als Grundlage und Voraussetzung für weitere große städtebauliche Maßnahmen auf dem Zanders-Areal sei. Er appelliert an die Ausschussmitglieder, dem Projekt zuzustimmen – verbunden mit der Verpflichtung zu einem nachhaltigen und gemeinnützigen Nutzungs- und Betreiberkonzept.

Herr Buchen fasst zusammen, dass der Zanders-Ausschuss dem Vorhaben in der heutigen Sitzung zustimmen soll; die beiden noch offenen Punkte „Kostenberechnung Baukosten“ sowie „Nutzungs- und Betreiberkonzept“ liegen bis zur Ratssitzung am 31.10.2023 vor und sollen dem Rat zur Entscheidung vorgelegt werden.

Frist zur Einreichung des Antrages auf Städtebauförderung für die Zentralwerkstatt ist der 31.10.2023.

Herr Henkel wendet ein, dass die Beschlussfassung im Rat am 31.10.2023 im Hinblick auf die Frist 31.10.2023 zur Einreichung des Förderantrages zu knapp sei und schlägt vor, die Kostenberechnung bereits im Finanzausschuss am 26.10.2023 zu beschließen.

Frau Meinhardt fragt nach, ob die Ratsmitglieder die Kostenberechnung und das Betreiberkonzept noch vor den Herbstferien erhalten könnten und was sie sich unter dem Nutzungskonzept vorstellen müsse.

Herr Krause sagt Frau Meinhardt eine frühestmögliche Zustellung der fertiggestellten Unterlagen zu. Er führt weiter aus, dass das erklärte Ziel des Nutzungskonzepts sei, langfristig ein Quartierszentrum im Sinne einer Begegnungsstätte zu schaffen. Der Fördermittelgeber fordere daher die Vorlage eines Nutzungskonzeptes, welches - auch wenn erst in 2 Jahren beginnend – die gemeinnützige Nutzung der verschiedenen Räumlichkeiten abbildet. Dies mit dem Ziel, dass die „Zentralwerkstatt“ zukünftig und nachhaltig als ein in sich funktionierendes Zentrum innerhalb des Quartiers fungiert.

Dr. Cramer fragt nach den Bauplanungsleistungen und der Kostenberechnung (Nachweise gemäß DIN 276 und DIN 277) für die Zentralwerkstatt sowie nach der zukünftigen qm-Nutzfläche.

Herr Prinz erläutert das Bau- und Nutzungskonzept der Zentralwerkstatt. Herr Krause ergänzt die Ausführungen um die ermittelten Nutzflächen (ca. 1.400 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss und ca. 250 m<sup>2</sup> im 1. Obergeschoss in dem denkmalgeschützten Kopfbau).

Herr Dr. Cramer findet das Konzept prinzipiell gut und richtig, wendet aber ein, dass bei einer Überschlagsrechnung und einer angenommenen Grundfläche von 1.950 qm ein Quadratmeterpreis von 5.000 Euro zustande käme. Herr Dr. Cramer bezweifelt daher den Vorbildcharakter der Zentralwerkstatt für andere Bauprojekte auf dem Zanders-Areal, wie z.B. Wohngebäude, da viel zu teuer.

Bürgermeister Stein erwidert, dass dies nicht zu vergleichen sei, da die Zentralwerkstatt ein besonderes, z.T. denkmalgeschütztes Solitärgebäude und somit teurer in der Umsetzung sei als die Umwandlung anderer Bereiche. Darüber hinaus wäre die Zielsetzung der Zentralwerkstatt, einen gemeinnützigen Ort zur Nutzung für öffentliche Zwecke zu schaffen.

Herr Krause ergänzt und weist auf das Alleinstellungsmerkmal dieses, teilweise eingeschossigen Hallengebäudes hin. Die Aufwendungen zur Sanierung und Umnutzung der Zentralwerkstatt als funktionaler Zweckbau (Quartierszentrum/ Begegnungs- und Tagungsstätte) seien auf zukünftige Gewerbebauten oder Wohngebäude nicht übertragbar.

Herr Gajewski-Schneck weist auf ein Genossenschaftsprojekt „Prinz Eugen Park“ in München hin und regt an, sich das Projekt aufgrund seines vorbildlichen Betreiberkonzeptes mal anzuschauen.

Herr Buchen lässt sodann über den Beschlussvorschlag der Verwaltung abstimmen mit dem Hinweis, dass die noch offenen Punkte (Kostenberechnung, Nutzungs- und Betreiberkonzept) bis zur Ratssitzung am 31.10.2023 nachgereicht und dem Rat oder einem zuständigen Fachausschuss zur Entscheidung vorgelegt werden.

Demnach geht es heute um eine Zustimmung der Mitglieder des Ausschusses für die Konversion des Zanders-Geländes zum Vorhaben im Grundsatz sowie zur Antragstellung auf Städtebauförderung für die Zentralwerkstatt.

Der Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes fasst einstimmig folgenden **Beschluss**:

**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.**

**11. Projektfahrplan zur weiteren städtebaulichen Entwicklung des Projektes Zanders-Areal -> Konkretisierung des 2. Halbjahres 2023**  
*0493/2023*

Herr Buchen stellt fest, dass bezüglich der Mitteilungsvorlage – Projektfahrplan 2. Halbjahr 2023 – keine Rückfragen vorgetragen werden und merkt an, dass eine Konkretisierung und Fortschreibung des Fahrplans des Projektes Zanders-Areal für die nächsten Jahre zur kommenden Ausschusssitzung am 16.11.2023 vorliegen soll.

Dr. Cramer stellt eine Rückfrage bezüglich der zukünftigen Öffnung des Zanders-Areals: Wann werde es möglich sein, das Gelände in Ost-West-Richtung und in der Nord-Süd-Achse zu Fuß oder mit dem Fahrrad durchqueren zu können?

Darüber hinaus fragt Herr Dr. Cramer nach dem den Stand des Rückbaus durch die Insolvenzverwaltung der Firma Zanders GmbH und ob in der kommenden Ausschusssitzung am 16.11.2023 hierzu von Seiten des Projektteams Zanders berichtet werden könne.

Herr Krause sagt zu, am 16.11.2023 einen aktuellen Sachstand zu den Rückbautätigkeiten des Insolvenzverwalters zu geben; in diesem Zusammenhang stünden dann auch die Möglichkeiten und der Zeitpunkt für eine mögliche weitere Öffnung des Zanders-Areals.

**Die Ausschussmitglieder nehmen die Mitteilungsvorlage zur Kenntnis.**

**12. Vorbereitung der Gründung einer „Zanders-Projektgesellschaft“**  
*0486/2023*

Herr Schütz fragt, wie die Stellung des Geschäftsführers zum Aufsichtsrat sein werde und ob der Aufsichtsrat, so wie vereinbart, breit aufgestellt werde.

Bürgermeister Stein antwortet, dass es sich bei der heutigen Beschlussvorlage zunächst um einen Arbeitsauftrag zur Vorbereitung einer Gesellschaftsgründung handele und die von Herrn Schütz gestellten Frage noch nicht beantwortet werden könnten.

Unter Bezugnahme auf die Anfrage von Herrn Schütz fragt Herr Henkel nach, ob es mündlich getroffene Absprachen zur Größe des Aufsichtsrates gäbe.

Herr Stein antwortet, dass ihm diesbezüglich nichts bekannt wäre und es keine Nebenabreden oder Vorgaben gäbe.

Herr Stein führt darüber hinaus aus, dass im Rahmen der anstehenden Konzeptionierung einer Projektgesellschaft ein Hauptbestandteil die Schnittstellenbestimmung einer zukünftigen Gesellschaft zur Kernverwaltung sei. Die Verwaltung würde bei der Konzeptionierung der Projektgesellschaft Zanders weiterhin von dem Region Köln/ Bonn e.V. unterstützt.

Herr Ebert begrüßt die Idee einer Projektentwicklungsgesellschaft. Er bemängelt jedoch, dass das Wort „Strukturplan“ in der Vorlage/Konzeption nicht auftauche. Des Weiteren fehle im Zuge der Gesellschaftsgründung ein wesentliches Element zur qualitativen Projektsicherung, die Einrichtung eines Projektbeirates. So sei ihm das aus anderen Projekten derselben Größenordnung bekannt. Herr Ebert stellt den Antrag, die Beschlussvorlage um einen 4. Punkt zu erweitern, der besagt: *„Die Verwaltung wird beauftragt, die Einrichtung eines Projektbeirates, der der Gesellschaft zugeordnet ist, beschlussreif vorzubereiten. Der Projektbeirat ist als Plenum mit entsprechend fachlich qualifizierten Mitgliedern zu besetzen. Der Projektbeirat soll die Projektgesellschaft fachlich beraten, alle wesentlichen Investitionsmaßnahmen fachlich begutachten und den Projektfortschritt evaluieren. Weitere aus der Sicht der Verwaltung sinnvolle Aufgabenstellungen des Projektbeirates sind entsprechend vorzuschlagen.“*

Herr Buchen stellt fest, dass es einen Antrag zur Sache gibt, die Beschlussvorschläge noch um einen 4. Punkt zu ergänzen.

Herr Dr. Metten begrüßt die Gründung einer Projektgesellschaft. Seiner Meinung nach ist dieser Schritt für das Vorankommen des Projektes unerlässlich.

Er sagt, dass die Gremien und Verwaltung den anstehenden Themen einer Umsetzung von Teilprojekten und der Steuerung des Gesamtprojektes auf Dauer nicht mehr gerecht würden. Insofern sei es sinnvoller, im Zuge der Gesellschaftsgründung eine Person (Geschäftsführung) zu finden, die die erforderlichen Kompetenzen mitbrächte.

Aus Sicht von Herrn Dr. Metten fehle es derzeit noch an der Benennung der genauen Schnittstellen einer zukünftigen Gesellschaft zur Verwaltung. Wie ist das Verhältnis von Projektgesellschaft und Kernverwaltung?

Herr Stein wiederholt seine eingangs getroffene Einschätzung, wonach dem Schnittstellenpapier – also dem Verhältnis der Gesellschaft zur Kernverwaltung – eine besondere Bedeutung zukommen werde. Die Konzeption einer entsprechenden Gesellschaft mit den o.g. Schnittstellenbestimmungen werde nunmehr von der Verwaltung erarbeitet und der Politik zur Beratung und Entscheidung vorgelegt.

Herr Gajewski-Schneck stimmt einer Gesellschaftsgründung zu, betont aber, dass die Aufgabe der zukünftigen Gesellschaft nicht in der Umsetzung eines festgelegten Masterplans bestünde, sondern in der prozessualen Umsetzung von Teilprojekten und in der Steuerung von Entwicklungsprozessen.

Herr Buchen fragt bei Herrn Ebert nach, ob es für den Prüfauftrag bei dem sehr detaillierten und konkreten Text bleiben solle oder ob dieser dahingehend zusammengefasst werden könnte, dass die Verwaltung beauftragt werde, im Rahmen der Gesellschaftsgründung parallel die Einrichtung eines Projektbeirates zu prüfen und einen entsprechenden Vorschlag zu unterbreiten. Dies könnte dann so in der Beschlussfassung mit aufgenommen werden, so dass über den Antrag nicht separat abzustimmen sei.

Herr Ebert stimmt der vorgeschlagenen Vorgehensweise zu und betont, dass es ihm wichtig sei, dass im Rahmen einer zukünftigen Gesellschaftsstruktur die Einrichtung eines Projektbeirates mitgedacht und vorbereitet werde.

Herr Buchen schlägt vor, die beantragte Einrichtung eines Projektbeirates gemäß dem Redebeitrag von Herrn Ebert als Beschlussvorschlag Nr. 4 zu ergänzen. Sodann lässt der Vorsitzende über den erweiterten Beschlussvorschlag abstimmen:

Der Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes fasst einstimmig den folgenden im Vergleich mit dem Beschlussvorschlag der Vorlage **geänderten Beschluss**:

- 1. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der vorgelegten Grundkonzeption die Gründung einer Zanders-Projektgesellschaft beschlussreif vorzubereiten.**

2. Zu erstellen sind neben dem Gesellschaftsvertrag
  - ein die Aufgabenverteilung zwischen der Gesellschaft und Kernverwaltung verbindlich regelnder Dienstleistungsvertrag
  - eine stellenscharfe Festlegung der in die Gesellschaft zu verlagernden Aufgaben
  - ein Finanzierungskonzept als Grundlage für den städtischen Haushalt und für den Wirtschaftsplan der Projektgesellschaft.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, schon vor der formalen Gründung der Gesellschaft – bei Bedarf unter Mandatierung eines externen Personalberaters – die Akquise einer geeigneten Persönlichkeit für die Geschäftsführung einzuleiten.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, parallel zur Gesellschaftsgründung Vorschläge für einen Projektbeirat zu erstellen und dem Ausschuss vorzulegen.

13. Anträge der Fraktionen

Es liegen keine Anträge der Fraktionen im öffentlichen Teil der Sitzung vor.

14. Anfragen der Ausschussmitglieder

Es liegen keine Anfragen der Ausschussmitglieder im öffentlichen Teil der Sitzung vor.

Herr Buchen schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 19:15 Uhr.

gez. Christian Buchen  
Vorsitzender

gez. Julia Zimmermann  
Schriftführung

