

**Stadt Bergisch Gladbach**  
**Der Bürgermeister**  
Federführender Fachbereich  
Stabsstelle Projekt Zanders-Areal

## **Mitteilungsvorlage**

Drucksachen-Nr. 0632/2023  
**öffentlich**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b>
Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes	16.11.2023	zur Kenntnis

### **Tagesordnungspunkt**

**Städtebauliche Konzeption für das Zanders-Areal**

## Inhalt der Mitteilung:

Der Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes (AZG) wurde in seiner Sitzung am 16.05.2023 im Rahmen der Mitteilungsvorlage „Städtebauliche Konzeption“ (Drucksachennummer 0280/2023) über die nächsten Schritte im weiteren Planungsprozess informiert.

Die darin enthaltenden Prämissen für den weiteren Planungsprozess und die zukünftige Projektentwicklung sind:

- eine nachhaltige, zukunftsweisende und aus dem Bestand entwickelte Konversion/ Transformation
- langanhaltender Transformationszeitraum – insofern keine detaillierte statische städtebauliche Masterplanung über das gesamte Plangebiet, sondern Etappierung, Phasierung und Entwicklung von Teilräumen und Teilprojekten
- keine Detailschärfe, sondern rahmengebende Vorgaben zur Qualifizierung und Weiterentwicklung von Teilräumen/ Teilprojekten
- Definition der wesentlichen Zielsetzungen und Qualitäten der Entwicklung eines Stadtquartiers als Grundlage für die Realisierung von zukünftigen Baumaßnahmen.
- Programmierung des Geländes – Nutzungs- und Bebauungsstruktur (Nutzungszuweisung, Nutzungsverteilung/ Nutzungsmix)
- Gebäudetypologien für Wohnen und Arbeiten

Wie in der Vorlage zum AZG am 16.05.2023 dargelegt, müssen für die Erstellung einer städttebaulichen Konzeption mehrere Themenfelder („Blickwinkel“) zu Grunde gelegt werden:

- Zum einen sind die in der Strukturplanung aufgezeigten strukturgebenden Elemente in ihrer Dimensionierung und Ausgestaltung zu konkretisieren. Dies bedeutet die Erstellung und Zusammenführung der verschiedenen Fachplanungen, wie beispielsweise die technische Infrastruktur, Erschließung/ Mobilität, Gewässer- und Freiraumplanung sowie Flächen zur Klimaverbesserung (u.a. Schwammstadt/ blau-grüne Infrastruktur).
- Zum anderen müssen Kenndaten für die verschiedenen Entwicklungsfelder ausgearbeitet werden. Dies betrifft die Konkretisierung des Nutzungskonzeptes, die Auseinandersetzung mit den zu erhaltenden Gebäuden und die Planung aus dem Bestand heraus (Erstellung von Steckbriefen, Festlegung von Art und Maß der baulichen Nutzung, Gebäude-Potenzialanalyse). Hierbei spielt auch das Thema Wiederverwendung von Materialien und Rohstoffen (Kreislaufwirtschaft) sowie die CO<sup>2</sup>-Neutralität eine große Rolle.

Hinzu kommen nunmehr die Anforderungen, die sich aus dem im AZG am 07.09.2023 beschlossenen

- Energiegrundkonzept für eine zentrale Versorgung mittels einer Großwärmepumpe (Grundwasser-, Abwasser- und Luft-Wärmepumpe) mit dem Erfordernis eines Nahwärme- und Kältenetzes sowie einer Energiezentrale im Bereich des vorhandenen Kraftwerkes einerseits sowie aus dem
- Wassergrundkonzept mit der Entwicklung eines Ver- und Entsorgungskonzeptes für die unterschiedlichen Wässer und insbesondere die Qualifizierung der Strunde

ergeben.

Derzeit werden Leistungsprofile für verschiedene vorstehend beschriebenen Fachgutachten

und Fachplanungen von der Projektgruppe/ Kernverwaltung erstellt und die Vergaben vorbereitet. Mit Ergebnissen ist im Laufe des ersten Halbjahres 2024 zu rechnen.

#### Bebauungs- und Nutzungskonzept

Für das Gesamtgelände mit seinem unmittelbaren Umfeld bedarf es des Weiteren der Konkretisierung eines Bebauungs- und Nutzungskonzeptes unter Zugrundelegung der politisch beschlossenen Rahmenbedingungen (ca. 3.000 Arbeitsplätze bzw. 3.000 Einwohner\*innen) sowie der Prämisse, zukünftige Umbauten und Umnutzungen aus dem Bestand heraus zu entwickeln. Hierzu ist die Analyse und Bewertung der Bestandsbebauung erforderlich, um für die verschiedenen Entwicklungsbereiche/ -felder jeweils adäquate Lösungen für eine gemischt genutzte Bebauungsstruktur zu erhalten. Die Untersuchung der Bestandsstruktur erfolgt kontinuierlich und wird in sogenannten Gebäude-Steckbriefen dokumentiert. Priorität haben dabei zunächst die denkmalgeschützten Gebäude (Baudenkmäler) sowie erhaltenswerten Gebäude und Bebauungsstrukturen.

#### Städtebaulich-freiraumplanerische Planung

Die Ergebnisse der vorstehend aufgelisteten Grundlagenuntersuchungen, Gutachten und Fachplanungen fließen ab Mitte 2024 in die weitere städtebaulich-freiraumplanerische Planung ein. Auf Basis der auf der Strukturplanung aufsetzenden und diese weiter entwickelnden städtebaulich-freiraumplanerischen Planung können Straßen- und Wegeflächen, öffentliche Freiräume sowie Maßnahmen zur Klimaverbesserung identifiziert und dimensioniert werden sowie u.a. der zukünftigen Antragstellung zum Erhalt von Fördermitteln als Grundlage dienen.

#### Externe Unterstützung/ Beratungsgespräche

Zwischenzeitlich haben eine Reihe von Beratungsgesprächen mit Fachleuten (Planer, Projektentwickler, Projektsteuerer) sowie ein intensiver Erfahrungsaustausch mit vergleichbaren Transformationsprojekten stattgefunden. Dabei standen die Qualifizierung und Konkretisierung der rahmengebenden Strukturelemente unter städtebaulich-freiraumplanerischen Gesichtspunkten einerseits sowie eine dynamische und stufenweise Umsetzung von Teilprojekten im erwartbar langandauernden Transformationsprozess im Vordergrund. Dies umfasst sowohl infrastrukturelle Maßnahmen als auch die Umsetzung erster Bauprojekte. Der Erfahrungsaustausch wird ständig fortgesetzt.

#### Investorengespräche

Parallel dazu wurde mit einer „informativsprachlichen Marktsprache“ begonnen und u.a. informelle und unverbindliche Investorengesprächen geführt mit dem Ziel, ein Gefühl für die derzeitige Lage auf dem Immobilienmarkt zu bekommen. Ziel ist die Sammlung von Einschätzungen und Informationen als Grundlage für die Vorbereitung und Durchführung von sogenannten Interessenbekundungsverfahren.

Diese sollen – parallel zu dem vorskizzierten Planungsprozess – für ausgewählte Teilräume (z.B. für die denkmalgeschützten Gebäude im „Office-Bereich“, in der „Keimzelle“ (Ensemble um das Museum-Gebäude) sowie in der „Altstadt“ (Ensemble um das Zentralwerkstatt-Gebäude) vorbereitet und durchgeführt werden.

Für den „Office-Bereich“ wurde bereits ein interdisziplinär besetzter Workshop zur Erkenntnisgewinnung durchgeführt. Ähnliche Formate werden derzeit für die Denkmalkomplexe „Altstadt“ und „Keimzelle“ geplant, um die Marktgängigkeit zu prüfen und eine Marktsprache

(z.B. mittels Interessenbekundungsverfahren) vorzubereiten und zu prüfen.

#### Städtebauliche Konzeption

Wie vorstehend ausgeführt und in der Projektplanung zur weiteren Entwicklung des Zanders-Areals (siehe Vorlage AZG/ Drucksachennummer 0633/2023) als Prognose für den Zeitraum von 2023 bis 2027 abgebildet, wird das Zusammentragen der verschiedenen Aspekte in ein städtebauliches Konzept, die Vorbereitung und Durchführung eines städtebaulich-freiraumplanerischen Planverfahrens, das Identifizieren von Förderbausteinen und Fördermaßnahmen sowie die Priorisierung und Phasierung von Teilräumen und Teilprojekten Zeit in Anspruch nehmen.

#### Zukunftsperspektive

Parallel dazu wird derzeit - in Weiterentwicklung und aufsetzend auf der Strukturplanung (Strukturplan/ Strukturatlas) sowie unter Berücksichtigung der vorstehend skizzierten Planungsschritte und Aufgabenstellungen - von der Projektgruppe in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Karres en Brands/ Bart Brands eine „Zielprognose“ für das gesamte Zanders-Areal über einen Entwicklungszeitraum von ca. 20 Jahren (bis 2045) erarbeitet und in einer „Zukunftsperspektive“ verräumlicht dargestellt.

Der Plan „Zukunftsperspektive 2045“ wird in der AZG-Sitzung am 16.11.2023 präsentiert und ausführlich erläutert.