

# Stadt Bergisch Gladbach

## Der Bürgermeister

Datum

**14.12.2023**

Ausschussbetreuender Fachbereich

**Stabsstelle Projekt Zanders-Areal**

Schriftführung

Julia Zimmermann

Telefon-Nr.

**02202-141615**

## Niederschrift

**Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes**  
**Sitzung am Donnerstag, 16.11.2023**

Sitzungsort

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

Sitzungsdauer (Uhrzeit von / bis)

**17:01 Uhr - 19:12 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 Finanzbericht Projekt Zanders-Areal**  
*0627/2023*
- 6 Städtebauliche Konzeption für das Zanders-Areal**  
*0632/2023*

- 7**      **Projektplanung (2023-2027) zur weiteren Entwicklung des Zanders-Areals**  
*0633/2023*
- 8**      **Gründung Projektgesellschaft Zanders – Aktueller Sachstand**  
*0634/2023*
- 9**      **Anträge der Fraktionen**
- 10**     **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 8. 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 Dr. Metten (CDU-Fraktion) und Herr Gajewski-Schneck (Fraktion Bündnis 90/Die Grünen) entschuldigt, welche durch Herrn Henkel (CDU-Fraktion) und Herrn Dr. Bacmeister (Fraktion Bündnis 90/Die Grünen) vertreten würden.

Teilnehmende der heutigen Sitzung sind

Christian Buchen  
Harald Henkel (für Dr. Michael Metten)  
Vanessa Steinkrüger  
Hermann-Josef Wagner  
Oliver Renneberg  
Dr. David Bothe  
Theresia Meinhardt  
Dr. Friedrich Bacmeister (für Sascha Gajewski-Schneck)  
Dr. Josef Cramer  
Peter van Loon  
Andreas Ebert  
Klaus W. Waldschmidt  
Stephan Winkelmann  
Frank Cremer  
Fabian Schütz  
Wilfried Förster  
Friedhelm Bihn  
Iro Herrmann  
sowie aus der Verwaltung  
Frank Stein  
Udo Krause  
Jonas Geist  
Julia Zimmermann

Als Unterlagen der heutigen Sitzung benennt Herr Buchen die Einladung vom 27.10.2023 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 07.09.2023 – 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**

Herr Bürgermeister Stein berichtet, dass der Rat in seiner Sitzung am 31.10.2023 der Empfehlung der Verwaltung gefolgt ist. Der Antrag zur Städtebauförderung für die Zentralwerkstatt wurde fristgerecht bei der Bezirksregierung Köln eingereicht. Nun wartet die Verwaltung auf die Förderbescheide. Herr Stein bedankt sich für die gute Zusammenarbeit innerhalb des Ausschusses und kündigt an, dass als Dankeschön alle Ausschussmitglieder einen Zanders Denkmalkalender 2024 erhalten werden.

Herr Krause überreicht einen Denkmalkalender an den Ausschussvorsitzenden Herrn Buchen, als symbolische Geste, stellvertretend für den gesamten Ausschuss.

Herr Buchen bedankt sich für den Kalender.

#### **5. Finanzbericht Projekt Zanders-Areal 0627/2023**

Herr Buchen fragt, ob es Redebedarf gebe.

Frau Meinhardt sagt, dass die Bilanz und die Einnahmen durch Vermietung gut aussähen. Sie findet Erträge in Höhe von 2,7 Millionen Euro beachtlich, vor allem unter dem Aspekt, dass noch nicht so viele Maßnahmen durchgeführt wurden. Darüber hinaus empfindet sie auch die generierten Fördermittel als sehr positiv.

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

#### **6. Städtebauliche Konzeption für das Zanders-Areal 0632/2023**

Herr Krause präsentiert den aktuellen Stand der Städtebaulichen Konzeption, welche auf der Strukturplanung aufbaut. Die Konzeption soll alle Planungsebenen und fachlichen Maßnahmen der Konversion beinhalten bzw. skizzieren. Herr Krause führt aus, dass es sich bei der Konversion bzw. Transformation des Zanders-Areals um einen prozessualen Weg handele und prognostiziert, dass in den nächsten 5 Jahren noch nicht viele Projekte realisiert sein werden, sondern voraussichtlich erst dann mit der Umsetzung von Teilprojekten begonnen werden könne. Derzeit befände man sich noch in einer Wartestellung, bis auch die restlichen Gebäude durch den Insolvenzverwalter übergeben worden seien. Er ergänzt, dass der Rückbauprozess sehr gut laufe, und dass bis spätestens Mitte des Jahres 2024 alle Teilareale übergeben sein sollten. Erst dann sei die Verwaltung verfügungsberechtigt über das Gesamtareal. Die Denk- und Herangehensweise im Umgang mit dem Bestand habe sich im Verlauf der vergangenen, durch Krisen geprägte Jahre, gewandelt. Kriterien wie Nachhaltigkeit, Klimawandel, Ressourcenknappheit, Fachkräftemangel und der Einbruch der Bauwirtschaft würden nunmehr maßgeblich den Umgang mit der Konversion bestimmen. Damit habe man andere Voraussetzungen als Konversionsprojekte, die vor einigen Jahren umgesetzt wurden und noch Vorbildfunktion hatten.

Herr Krause beendet die Präsentation mit einer Städtebaulichen Vision für das Zanders-Areal, erstellt durch die Projektgruppe sowie mit einer „Zukunftsperspektive 2045“, welche das Büro Karres en Brands unter Mitwirkung der Projektgruppe angefertigt hat.

Herr Buchen bedankt sich für den Vortrag und den gezeigten Aus- und Rückblick.

Dr. Bothe erklärt, dass die Präsentation beeindruckend sei. Er tue sich jedoch schwer mit der aufgezeigten Planung. Diese sähe zwar stets gut aus, er würde aber bevorzugen, an der im Vorfeld stattfindenden Diskussion und Entscheidungsfindung teilzuhaben. Dr. Bothe möchte wissen, welche Kriterien zu den gezeigten Zukunftsvisionen geführt hätten. Er wünscht sich generell mehr Transparenz beim Entscheidungsprozess.

Herr Krause antwortet, dass es sich bei den präsentierten Konzepten nicht um eine Festlegung für die Zukunft handele, sondern um die Darstellung von Optionen, die als Grundlage dienen sollen für weitere Überlegungen wie bspw. eine städtebauliche Konzeption oder Fördermittelanträge. Die Projektgruppe möchte weiterhin in enger Abstimmung mit den Politiker\*innen agieren und diese in den fortlaufenden Entscheidungsfindungsprozess einbinden. Herr Krause weist in diesem Zusammenhang auf die Zusammenarbeit in den Interfraktionellen Arbeitskreisen hin und schlägt vor, zu diesen im Bedarfsfall auch externe Experten hinzuzuziehen. Herr Krause bittet darum, die gezeigten Pläne lediglich als eine Haltung zu begreifen.

Herr Bürgermeister Stein ergänzt, dass alle gemeinsam abgestimmten politischen Vereinbarungen in das städtebauliche Konzept einbezogen wurden, und somit die Weiterentwicklung all dessen sei, was im Vorfeld zwischen Politik und Verwaltung besprochen wurde.

Frau Steinkrüger regt an, ungefähre Angaben zur zeitlichen Phasierung der Projektentwicklung und Umsetzung von Teilprojekten zu machen. Darüber hinaus, möchte Frau Steinkrüger wissen, ob es berichtenswerte Ergebnisse aus den Investorengesprächen, die die Projektgruppe auf der Expo Real Messe geführt hätte, gäbe.

Herr Krause erwidert auf Frau Steinkrügers Frage, dass auf der diesjährigen Expo Real Messe keine konkretisierenden Investorengespräche stattgefunden hätten. Man hätte vielmehr versucht, die allgemeine Interessenslage für die Projektierung zu erfragen, bspw. indem generell gefragt wurde, ob Baudenkmäler von Interesse seien, oder ob sie ein No-Go-Kriterium für Investoren darstellten.

Frau Meinhardt stellt fest, dass ihr anhand der Präsentation nochmals die Komplexität des Projekts bewusst geworden sei. Die Schwierigkeit bei der Konversion des Zanders-Areals bestünde darin, alle Bausteine so zu definieren, dass diese ineinandergreifen. Frau Meinhardt freut sich auf die nächsten Schritte und bedankt sich beim gesamten Projektteam für die gute geleistete Arbeit.

Herr Ebert schließt sich seiner Vorrednerin Frau Meinhardt an. Anhand des präsentierten Rückblicks würde ersichtlich, was bereits passiert sei, und welche Aufgaben noch anstünden. Herr Ebert bedankt sich für die beiden vorgestellten Zukunftsperspektiven; damit werde eine Entwicklung angestoßen. Er ergänzt, dass schnellstmöglich Leben auf das Areal gebracht werden müsse. Da im vergangenen Jahr die Sanierung von zwei größeren Hallen nicht beschlossen wurde durch den Ausschuss, läge man jetzt zurück in der Entwicklung. Herr Ebert plädiert für eine baldige Zwischennutzung und Aktivierung vieler Teilbereiche des Geländes.

In diesem Zusammenhang schlägt Herr Ebert vor, die angedachte Hallensanierung als „Initialzündung“ zu wagen und somit eine zeitnahe Zwischennutzung und daraus resultierende Einnahmen zu ermöglichen.

Herr Cremer stellt die Frage, wie die Verwaltung damit umgehen wolle, dass sich Teile des Areals im Überschwemmungsgebiet befinden. Herr Cremer führt aus, er habe gehört, dass die geplante Grundschule (GS21) auf Stelzen gebaut werden solle, und möchte wissen, ob diese Bauweise für alle neu zu errichtenden Gebäude angedacht wäre.

Herr Krause verweist für die Beantwortung der Frage auf das u. a. in der vergangenen Ausschusssitzung vorgestellte Wasserkonzept und die durch die Bezirksregierung festgesetzten Überschwemmungsgebiete. Die Klassifizierung als Überschwemmungsgebiet bedeute jedoch nicht, dass auf dem betroffenen Grundstück nicht gebaut werden könne, sondern dass besondere Vorgaben und Auflagen sowie ggfls. kompensatorische Maßnahmen zu beachten seien.

Herr Bürgermeister Stein ergänzt, dass die für den Bau der Grundschule GS21 verantwortliche Schulbaugesellschaft aktuell eine Machbarkeitsstudie erstellen lasse, die auch diese Vorgaben mit einbeziehen werde.

Herr Wagner lobt, dass im Rahmen des Projektes zur Konversion des Zanders-Areals hervorragende Arbeit von der Projektgruppe Zanders geleistet wurde. Er findet, dass man gemeinsam mutiger in die Öffentlichkeit treten solle, damit auch die Bürger\*innen mehr von den Fortschritten innerhalb des Projektes mitbekämen.

Die für 2024 angedachte Öffnung des Geländes für einen Fuß- und Radweg sei essentiell für die Sichtbarmachung und Wahrnehmung des Projekts innerhalb der Bevölkerung. Die aus der Öffnung des Geländes resultierende Gelegenheit, das Gelände täglich zu durchqueren oder mit dem Fahrrad zu durchfahren, werde einen entscheidenden Beitrag zur Etablierung des ehemaligen Zanders-Geländes als neuen Stadtteil darstellen. Er fordert Herrn Stein auf, dieses Vorhaben zur Chefsache zu machen.

Herr Bürgermeister Stein erwidert, dass die Konversion des ehemaligen Zanders-Areals von jeher Chefsache gewesen sei, und die Teil-Öffnung des Geländes bereits für Ende Mai 2024 avisiert werde.

Herr Stein berichtet von den vielen positiven Impulsen, die generiert wurden durch die vielfältigen Veranstaltungen auf dem Gelände und die regelmäßigen Führungen über das Gelände, um die Bürger\*innen einzubinden. Herr Stein fordert im Gegenzug die Politik auf, das Projekt Konversion des Zanders-Areals ebenfalls zur Chefsache zu erklären. Auch wenn sich die aktuelle Zeitplanung über einen gedachten Zeitraum von 20 Jahren erstrecke, möge man das als Chance auffassen und die Konversion als gemeinsame Aufgabe begreifen. Herr Stein bringt seine Hoffnung zum Ausdruck, dass das Projekt alle etwaigen Wahltermine unbeschadet überdauern wird.

Dr. Cramer bedankt sich für den Vortrag. Er sei beeindruckt von der gezeigten und vom Büro Karres en Brands angefertigten Zukunftsperspektive 2045 und deren Detailschärfe.

Herr Buchen begrüßt es, dass die Projektgruppe zwei unterschiedliche Perspektiven bzw. Plandarstellungen erstellt hat bzw. hat erstellen lassen. Er fragt nach, wie hoch die einzelnen Gebäude im Durchschnitt sein werden, und ob auch schon die beiden angedachten Hochhäuser auf dem Plan eingezeichnet seien.

Herr Krause gibt an, dass bisher noch keine Höhenentwicklung in den Plänen vermerkt worden seien, sondern lediglich grob angedacht wurden. Als Beispiel für eine solche Geschossschätzung führt er die sogenannte ehem. „Küche“ an, ein hohes, ehemals mit Farbsilos bestücktes Gebäude, das in der Zukunftsperspektive von Karres und Brand durch ein 10-geschossiges Gebäude ersetzt wurde.

Die Höhen der Gebäude sollen in einem weiteren Arbeitsschritt entwickelt und abgebildet werden. Man gehe in dem zukünftigen mischgenutzten Stadtquartier („Urbanes Gebiet“) von einer durchschnittlich viergeschossigen Bebauung aus. Der Plan werde diesbezüglich weiterentwickelt und bis zur nächsten Ausschusssitzung am 12. März 2024 detailliert und ergänzt.

Herr Winkelmann fragt nach, welcher Eindruck bei den Investorengesprächen zu der derzeitigen Marktlage gewonnen wurde, und ob seine Einschätzung, dass der Wohnungsbau aktuell brachliege, sich bestätigt habe.

Herr Krause antwortet Herrn Winkelmann, dass sich dieser Eindruck durchaus bestätigt habe und sein Fazit aus den Gesprächen lautet, dass viele Investoren bei der aktuellen Lage des Bausektors noch verhalten sind und zunächst abwarten.

Herr Geist ergänzt, dass die Zurückhaltung auf der Investorensseiten der allgemeinen Situation geschuldet sei und nicht dem Projekt Zanders als solches. So sei das Interesse an der Umnutzung von Bestandsgebäuden - und hier im Speziellen der Baudenkmälern - durchaus bekundet worden. Er habe aus den Gesprächen mit Investoren herausgehört, dass vielmehr Kriterien wie

Beständigkeit, Verbindlichkeit und Vertrauen/ Verlässlichkeit auf Seiten der Kommune als essentiell erachtet würden und Voraussetzung dafür sei, dass sich potentielle Investoren auf ein Projekt auf dem Zanders-Areal einlassen. Die Vision, die man für die Konversion des Zanders-Areals aufgezeigt habe, sei bei den Befragten gut angekommen. Der Markt habe sich zwar verändert, aber der befürchtete Nachfrageeinbruch sei nicht eingetreten.

Herr Bürgermeister Stein vertieft die Ausführungen von Herrn Geist und berichtet, dass das klassische Bauträgersgeschäft quasi „tot“ sei, da die Refinanzierung nicht funktioniere. Seiner Meinung nach sind absolute Verlässlichkeit und eine funktionsfähige Infrastruktur unerlässliche Kriterien, um Interesse bei Kooperationspartnern und Investoren zu wecken. Der geförderte Wohnungsbau stehe derzeit in der Umsetzung besser da als der reguläre Wohnungsbau.

Herr Förster stellt die Frage, ob im Rahmen der Erstellung der städtebaulichen Konzeption angedacht werde, weitere Fachexpertise einzuholen, um ein breiteres Meinungsspektrum abzubilden. Herr Förster tut sich darüber hinaus schwer damit, die gezeigte Perspektive 2045 nachzuvollziehen und möchte wissen, ob es realistisch sei, die Berufsschulen auf das Zanders-Areal umzusiedeln.

Herr Krause antwortet, es handele sich um eine strategische und vor allem politische Entscheidung, ob die Berufsschulen auf dem Zanders-Areal angesiedelt werden. Dabei ginge es zunächst darum, die Vielzahl der beteiligten Kooperationspartner auf ein gemeinsame Ziel einzuschwören. Parallel dazu werde bereits die Konzeption des angedachten Campus für die berufliche Bildung vorangetrieben, um möglichst zeitnah den Campus zu qualifizieren und schrittweise umsetzen zu können – beginnend mit dem sogenannten „Exzellenzbaustein“.

Die Frage nach zusätzlicher externer Fachexpertise im Rahmen der Erstellung einer städtebaulichen Konzeption bejaht Herr Krause mit Verweis auf die im Vortrag aufgezeigten, erforderlichen Planleistungen, z.B. eine städtebaulich-freiraumplanerisch konkretisierende Planung, die im Laufe des nächsten Jahres beauftragt und durchgeführt werden soll.

Herr Renneberg stellt die Frage, was in der Projektplanung unter TOP Ö7 inhaltlich unter dem Meilenstein „Verkehr, Mobilität“ zu verstehen sei.

Herr Krause antwortet hierauf, dass bis Ende des Jahres ein Büro mit der Erstellung einer Machbarkeitsuntersuchung zur verkehrlichen Anbindung des Zanders-Areals an das umgebende Verkehrsnetz beauftragt werden solle, damit die Ergebnisse im Frühjahr vorlägen und in die weitere städtebaulichen Planung miteinbezogen werden könne. Diese Betrachtungen sollen die äußere und die innere Erschließung der 36 Hektar großen Fläche sowie Empfehlungen für ein zu erstellendes Mobilitätskonzept für das Zanders-Areal beinhalten.

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

## **7. Projektplanung (2023-2027) zur weiteren Entwicklung des Zanders-Areals** **0633/2023**

Herr Buchen erläutert die Mitteilungsvorlage zur Fortsetzung der Projektplanung für die Folgejahre 2023 bis 2027 und verweist inhaltlich auf die Präsentation und Beratungen zum vorhergehenden Tagesordnungspunkt TOP 6 – Städtebauliche Konzeption.

Herr Dr. Cramer verweist in der Vorlage TÖP 7 auf den letzten Absatz der Seite 16, und bringt seine Freude darüber zum Ausdruck, dass das Gelände 2024 geöffnet werden soll für die Durchquerung für den Fuß- und Radverkehr.

Herr Buchen bittet die Verwaltung darum, dass der vorgestellte Projektplan adaptiert wird, und ein ähnlicher Zeitplan für die Ausschusssitzungen und die formulierten Ziele/Vereinbarungen des kommenden Jahres 2024 erstellt wird.

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

**8. Gründung Projektgesellschaft Zanders – Aktueller Sachstand**  
0634/2023

Herr Stein erklärt, dass in einem Gespräch mit den Fraktionsvorsitzenden der Wunsch nach einer Zusammenfassung des Sachstandes zur Gründung einer Projektgesellschaft formuliert worden sei. Diesem habe die Verwaltung mit der nachgereichten Mitteilungsvorlage zu TOP Ö8 entsprochen. Herr Eggert sei aktuell dabei, in enger Abstimmung mit externen Beratern und dem Region Köln/Bonn e.V. eine Beschlussvorlage für den ersten Sitzungsturnus des kommenden Jahres anzufertigen und zu finalisieren.

Herr Wagner fragt nach, ob und inwiefern die Verwaltung in der Projektgesellschaft vertreten sein werde, und wie die Beteiligung der Politik aussehen solle.

Herr Stein sagt, dass es ein Aufsichtsgremium geben soll, in dem die Politik vertreten sein werde. In einem Gesellschaftsvertrag sollen die Gremien, ihre Zuständigkeitsbereiche und die Gremiengrößen beschrieben werden. Fest stünde, dass der Geschäftsführer bzw. die Geschäftsführerin der zu gründenden Projektgesellschaft eine externe Person sein sollte. Ob jemand aus der Verwaltung als Co-Geschäftsführer fungieren werde, sei noch nicht festgelegt worden.

Herr Stein erklärt, aktuell sei noch nicht geklärt, wie die Überführung des bestehenden Projektteams in die Projektgesellschaft konkret geschehen soll. Herr Stein bittet um Verständnis, dass er hierzu noch keine Aussage treffen könne. Sobald es entsprechende Vorstellungen gäbe, sollen diese zunächst verwaltungsintern besprochen werden.

Herr Ebert bedankt sich für den Einblick in die Entwicklung der Gründung einer Projektgesellschaft. Er vermisst jedoch in der Vorlage die Erwähnung eines Projektbeirates und bittet darum, diesen bei der weiteren Entwicklung zu berücksichtigen.

Herr Stein sagt dies zu.

Herr Buchen geht davon aus, dass die Beschlussvorlage zur Gründung der Projektgesellschaft bereits zum 1. Interfraktionellen Arbeitskreis am 29.02.2024 vorliegt und somit im Vorfeld des AZG am 12.03.2024 diskutiert werden könne.

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

**9. Anträge der Fraktionen**

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

**10. Anfragen der Ausschussmitglieder**

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

Herr Buchen schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 18.45 Uhr.

---

gez. Christian Buchen  
Ausschussvorsitzender

---

gez. Julia Zimmermann  
Schriftführung