

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

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0323/2024
nicht öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes	25.06.2024	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Maßnahmenbeschluss zur Vergabe der städtebaulichen Entwicklungsplanung und Prozessgestaltung für das Zanders-Areal in Bergisch Gladbach

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes beschließt die Durchführung des Vergabeverfahrens für die Städtebauliche Entwicklungsplanung und Prozessgestaltung für das Zanders-Areal in Bergisch Gladbach sowie die anschließende Beauftragung eines Planungsbüros.

Sachdarstellung/Begründung:

1. Ausgangslage

Zu Beginn des Transformationsprozesses wurde im Herbst 2020 eine Beteiligungsphase durchgeführt, deren wesentliches Ergebnis war, dass das Gelände angesichts seiner Größe prozesshaft entwickelt werden soll, und hierfür ein hohes Maß an Flexibilität über einen langen Zeitraum notwendig ist. Um dieser Prämisse nachzukommen, wurde entschieden, zunächst eine **Strukturplanung** zu erarbeiten, die viel Raum für eine Vertiefung und Schärfung im Laufe des Prozesses bietet, aber gleichzeitig ein Gerüst (wesentliche, konzeptionelle Leitplanken und strukturelle Setzungen) für die nächsten Schritte formuliert. Den Zuschlag für den Auftrag erhielt das niederländische Büro Karres en Brands im Mai 2021.

Die im Juni 2022 beschlossene Strukturplanung (Drucksachen-Nr.0321/2022) besteht aus zwei Teilen: Zum einen beinhaltet sie den Strukturplan, der die räumlichen Elemente (Achsen, Wegebeziehungen, Freiraumverteilung etc.) darstellt. Zum anderen umfasst die Strukturplanung auch umfangreiche Aussagen zum weiteren Prozess und zur künftigen Programmierung des Areals. Diese Inhalte sind im Strukturatlas festgehalten.

Aufsetzend auf die Strukturplanung wurden zwischenzeitlich weitere themenspezifischen Untersuchungen sowie Konzepterstellungen in Auftrag gegeben, die großenteils noch in Bearbeitung sind (Energiekonzept, Wasserkonzept, Abstimmungen zum zukünftigen Strundeverlauf, Verkehrsuntersuchungen etc.).

Die zu beauftragende umsetzungsvorbereitende Entwicklungsplanung knüpft an viele Vorarbeiten und Planungen an, die in den letzten Jahren erarbeitet wurden. Die Strukturplanung bildet die rahmengebende Grundlage für alle weiteren auf ihr aufsetzenden Planungsschritte und somit auch für die nun erforderliche Entwicklungsplanung.

Aufgrund der Höhe des zu erwartenden Auftragswertes von über 100.000,- Euro für die Beauftragung einer städtebaulichen Entwicklungsplanung und Prozessgestaltung ist laut Zuständigkeitsordnung der Stadt Bergisch Gladbach ein Maßnahmenbeschluss des zuständigen Fachausschusses einzuholen.

2. Städtebauliche Entwicklungsplanung und Prozessgestaltung

Auf der Strukturplanung soll im nächsten Schritt des Planungsprozesses für das Zanders-Areal sowohl mit einem Planwerk als auch prozessual aufgesetzt werden. Um die Ausqualifizierung der einzelnen Baufelder, der Grünräume und Straßenzüge angehen zu können, muss ein weiteres Planinstrument in Auftrag gegeben werden, welches sämtliche vorliegende Ergebnisse und Erkenntnisse zusammenfasst.

Zwischen der städtebaulichen Planung, der inhaltlichen Programmatik und dem Prozess bestehen viele Interdependenzen, weshalb die Rückkopplung zwischen diesen Bausteinen eine große Rolle spielt. Die Entwicklungsplanung und die Prozessgestaltung sollen daher in einem gemeinsamen Auftrag vergeben werden.

Die städtebauliche Entwicklungsplanung umfasst ein **Planwerk** für das gesamte Zanders-Areal mit unmittelbarer Umgebung, vertiefende Ausarbeitungen in Form von zwei Lupenräumen, begleitende schriftliche Formulierungen der wesentlichen planerischen

Leitlinien sowie eine städtebauliche Kalkulation.

Die Entwicklungsplanung soll die Grundlage für die weitere Umsetzung des Transformationsprojektes Zanders-Areal darstellen und damit eine belastbare Grundlage für die konkrete Planung und die Umsetzung von Erschließungsanlagen, öffentlichen Räumen und Baufeldern bilden. Sie dient der Konkretisierung der Strukturplanung, deren räumliche und inhaltliche Aussagen im Strukturatlas verankert sind.

Der städtebauliche Entwicklungsplan soll im Maßstab 1:1.000 das gesamte Zanders-Areal umfassen und differenzierte Aussagen treffen zu Themen wie beispielsweise die Ausrichtung von Baukörpern, die Abgrenzung der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Räume, Ausarbeitung der Übergänge zum innerstädtischen Umfeld, Hierarchisierung und Charakter der Verkehrsräume und die Charakterisierung und Typologien der unterschiedlichen Freiräume.

Es geht darum, die aufgeführten Themen miteinander in Einklang zu bringen, bisherige Erkenntnisse auf ihre Sinnhaftigkeit und Kongruenz zu überprüfen, vertiefende Ausarbeitungen zu erstellen und daraus gute Lösungsvorschläge zu entwickeln. Ziel ist ein funktional und technisch machbarer Plan als verbindlicher Rahmen für die weitere Umsetzung. Das Projekt Zanders-Areal wird über einen Zeitraum von ca. 20 Jahren umgesetzt. Die städtebauliche Entwicklungsplanung muss dementsprechend einerseits einen robusten Rahmen definieren, um die weiteren Schritte in Richtung Arealentwicklung zu steuern und in die Umsetzung einsteigen zu können, und andererseits flexibel auf sich verändernde Rahmenbedingungen der nächsten 20 Jahre reagieren können.

Unter Zugrundelegung des Entwicklungsplans soll eine **städtebauliche Kalkulation** erstellt werden. Basierend auf den derzeitigen Erkenntnissen zu Altlastenfunden, dem unterstellten Nutzungskonzept und einem im Entwurf vorliegenden Vermarktungskonzept soll eine plausible Grundlage für die städtische Finanzplanung und die zu erwartenden Erträge erarbeitet werden. Die Kalkulation spielt auch eine nicht unerhebliche Rolle für den Themenkomplex der öffentlichen Förderung. Letztendlich dient die städtebauliche Kalkulation als Grundlage für einen Kosten- und Finanzierungsplan (KoFi).

Bei der **Prozessgestaltung** geht es um die Operationalisierung von Programmatik und Entwicklungsschritten zur Umsetzung der Planung. Zudem gilt es, Qualitätsansprüche zu definieren, die in der Umsetzung Berücksichtigung finden müssen. Dies kann der Entwicklungsplan allein nicht leisten.

Vor diesem Hintergrund wird eine externe fachliche Beratung und Mitarbeit für den Planungs- und Umsetzungsprozess gesucht. Hierbei geht es darum, einen Kooperationspartner zu finden, der gemeinsam und auf Augenhöhe mit der städtischen Projektgruppe und der künftigen Zanders-Entwicklungsgesellschaft am Projekt arbeitet und an der Prozessgestaltung mitwirkt. Eine wesentliche Frage ist dabei, wie sich der Übergang von den Planungen in die stufenweise Umsetzung gestalten lässt.

Aufbauend auf der Strukturplanung bzw. dem Strukturatlas und der anstehenden Entwicklungsplanung braucht es sowohl praxiserprobte als auch innovative Instrumente und Handlungsvorschläge, wie die programmatischen Leitideen weiterbearbeitet und in die Umsetzung gebracht werden können. Hierzu sollen im Rahmen einer prozessbegleitenden und umsetzungsorientierten Beratung Instrumente aufgezeigt werden.

3. Vergabeart

Aufgrund der prognostizierten Kosten in Summe von ca. 350.000,- Euro brutto fällt die hier

beschriebenen Aufgabe in den Anwendungsbereich der EU-weiten Ausschreibung nach Vergabeverordnung (VgV). Es wird ein Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb nach § 17 VgV durchgeführt.

4. Zeitplan

Im Anschluss an diesen Maßnahmenbeschluss wird das Vergabeverfahren unmittelbar gestartet, sodass nach Einhaltung sämtlicher Fristen des Vergabeverfahrens mit einer Beauftragung eines geeigneten Büros im Herbst 2024 zu rechnen ist. Die Ergebnisse der Entwicklungsplanung sind dann im Herbst 2025 zu erwarten.

5. Ausblick

Ziel der Entwicklungsplanung ist u.a. auch die Konkretisierung der Planung für die neuerliche Abgrenzung von Förderkulissen zur Beantragung von Fördermitteln sowie den Einstieg in die Baufeldvermarktung in Form von Konzeptvergaben. Darüber hinaus dient der Entwicklungsplan als Grundlage das neu zu schaffende Planungsrecht.

Anlage

- Zukunftsperspektive 2024 +