

## Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0668/2022  
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes	15.12.2022	zur Kenntnis

### Tagesordnungspunkt

### Nutzungsschwerpunkte auf dem Zanders-Areal

#### Inhalt der Mitteilung:

##### **Wo kommen wir her?**

Die eigens – zunächst für eine Teilkonversion – gebildete Projektgruppe Zanders-Areal befasst sich seit 2018 mit Erhebungen und Überlegungen zur Zukunft des 36 ha großen und zentral in der Innenstadt gelegenen Industrie-Areals. Im Herbst 2020 fand eine mehrtägige Beteiligung der Öffentlichkeit statt, bei der bereits vielfältige Ideen für künftige Nutzungen gesammelt werden konnten. Damals lag der Fokus jedoch noch auf Nutzungen, die in der Nachbarschaft eines weiterhin produzierenden Industrie-Betriebes verträglich gewesen wären.

Mit der Stilllegung der Papierfabrik Zanders zum 01.05.2021 stand die laufende Planung für das Gelände von einem Tag auf den anderen unter anderen Vorzeichen, da es sich von da an nicht mehr nur um eine Teil-, sondern um eine Überplanung des Gesamtgeländes (Vollkonversion) handelte. Um möglichst schnell zu grundsätzlichen Leitlinien und Prämissen für die weitere Planung bzw. die städtebauliche Entwicklung des Areals zu kommen, hat die Projektgruppe im Frühjahr 2021 das niederländische Büro Karres en Brands mit der Erarbeitung einer Strukturplanung für das Zanders-Gelände beauftragt. Diese Strukturplanung wurde am 15.06.2022 im Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes und in der Folge am 21.06.2022 abschließend im Rat einstimmig beschlossen (Drucksachen-Nr. 0321/2022).

Mit der Strukturplanung wurde zunächst eine relativ abstrakte Planung für das Gesamtareal erarbeitet, die Strukturen legt und das Rückgrat für spätere Ausdifferenzierungen in einzelnen Teilräumen bildet. Ganz bewusst wurde auf eine klassische städtebauliche Masterplanung verzichtet, um nicht bereits zu einem frühen Zeitpunkt (zu) viele Festlegungen zu treffen und so einen Endzustand zu definieren. Die Strukturplanung bildet die rahmengebende Grundlage für alle weiteren auf ihr aufsetzenden Planungsschritte. Ziel ist es, ein neues ge-

mischt genutztes Stadtquartier zu formen, welches sich vornehmlich aus dem Bestand heraus entwickeln soll. Bei dem anstehenden Konversions- und insbesondere Transformationsprozess stehen insbesondere die Themen Zirkularität, Nachhaltigkeit, Innovation, Prozesshaftigkeit, Flexibilität, Veränderbarkeit und Weiterentwicklung im Fokus.

Bereits während der Erstellung der Strukturplanung wurde in der Verwaltung, aber vor allem auch in der Politik immer wieder diskutiert, welche Nutzungen künftig auf dem 36 ha großen Areal untergebracht werden sollten. Relativ bald entstand im Zuge dieses Findungsprozesses das Bild eines gemischt genutzten und zukunftsweisenden Stadtquartiers. In den Sitzungen des Interfraktionellen Arbeitskreises Zanders-Areal im Februar, September und November 2022 wurden in Annäherung an das Thema mögliche Nutzungen und deren Verortung auf dem Gelände intensiv und zum Teil im Diskurs beraten.

### **Grundsätzliches zum Thema Nutzungskonzept**

Bei jeglicher Diskussion um Nutzungen und deren Verteilung auf dem Gelände sollte man sich vor Augen halten, dass es nicht zielführend ist, für das gesamte Areal, z.B. für einen Zeithorizont bis 2040, einen detaillierten aber eher unflexiblen Masterplan zu erstellen in dem Wissen, dass ein solcher Plan bei der aktuellen Geschwindigkeit von wirtschaftlichen (Zinsen, Baukosten) sowie klimatischen und politischen Entwicklungen (alternative Energien) schon in kürzester Zeit überholt und überarbeitungsbedürftig wäre.

Dessen ungeachtet ist es sinnvoll, für das künftige Stadtquartier eine Art Vision zu entwickeln, also Zielgrößen (Anzahl von Wohnungen, Einwohnern, Arbeitsplätzen), Orientierungswerte (bauliche Dichte) und grobe Nutzungsverteilungen zu definieren, die bei der blockweisen Überplanung und Entwicklung des Geländes zu berücksichtigen sind. Es handelt sich folglich bei der städtebaulichen Planung und Entwicklung des Areals um einen iterativen Prozess, bei dem die beiden Ebenen des gesamten Geländes und des einzelnen Blocks immer parallel und im Zusammenhang zu betrachten sind.

Schon heute ist klar, dass die „Vision“ für das Stadtquartier der Zukunft in den nächsten Jahren immer wieder überprüft und an aktuelle Entwicklungen und Trends angepasst werden muss. Sie muss folglich gemäß der Strukturplanung ausreichend flexibel sein. Allein die in der Strukturplanung formulierte Prämisse einer Entwicklung aus dem vorhandenen Bestand heraus birgt Unwägbarkeiten, die bei der Entwicklung der künftigen Baufelder zu berücksichtigen sind und immer wieder zu einem Abgleich des konkreten Einzelfalls mit der Vision für das Gesamtgelände („backcasting“) führen werden.

### **Welchen Charakter soll das zukünftige Stadtquartier haben? Welche Nutzungen sollen hier untergebracht werden und welche nicht?**

Ziel ist ein urbaner, quirliger Stadtteil mit der sozialen Mischung einer Großstadt. Die Vielfalt der Stadt sollte sich auch auf dem Areal wiederfinden. Angestrebt wird eine lebendige Quartiersstruktur, die über alle Tageszeiten belebt ist.

Im ersten Schritt geht es darum, die große Bandbreite aller denkbaren Nutzungen auf einen Korridor der politisch konsensfähigen Nutzungen und Nutzungsverteilungen (räumlich) einzugrenzen und im Umkehrschluss eine Verständigung über Nutzungen herbeizuführen, die nicht auf dem Gelände angesiedelt werden sollen. Die Diskussion in Politik und Verwaltung weist bezüglich der Nutzungsarten aktuell in die Richtung einer Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Bildungseinrichtungen.

## Wohnnutzung

Die Wohnnutzung in ihren verschiedensten Formen nimmt eine zentrale Stellung in den bisherigen Beratungen ein. Aktuell wird das folgende Mengengerüst mit der Fragestellung an die Planung, wie die genannten Zielgrößen in einer städtebaulichen Planung aussehen könnten, diskutiert:

- > 2.000 Wohnungen (mind. 4.000 Personen)
- > 800 Arbeitsplätze

Außerdem stehen zurzeit folgende Anteile unterschiedlicher Segmente des Wohnungsbaus in Rede:

- 30 % geförderter Wohnungsbau
- 30 % preisgedämpfter Wohnungsbau / alternative Projektträger (Baugruppen, Baugenossenschaften u.ä.)
- 40 % freifinanzierter Wohnungsbau

Im neuen Stadtquartier sollte ein breiter Wohnungsmix für alle Ziel- und Altersgruppen entstehen: Familien, Singles, Paare, Studierende und ältere Menschen (z.B. urbanes Seniorenwohnen, Mehrgenerationenwohnen etc.). Geplant sind flexible Grundrisse für große und kleine Wohnungen, die einfach zu teilen oder zu verbinden sind.

## Gewerbliche Nutzungen

Das Thema Gewerbe wird teilweise noch kontrovers diskutiert, weil – anders als beim Thema Wohnen – die Bandbreite dessen, was man unter Gewerbe verstehen kann, sehr groß ist und von produzierenden Betrieben über Dienstleistung, Einzelhandel, Gastronomie und Kultur bis zum Kiosk reicht.

Logistikzentren und industrielle Nutzungen werden für das zentrumsnah gelegene Zanders-Gelände ausgeschlossen. Produzierende bzw. Handwerksbetriebe können angesiedelt werden, sofern sie sich mit anderen Nutzungen auf dem Areal vertragen (Stichworte Lieferverkehr, Lärm). Zu prüfen bleibt, welche Rolle hierbei die oft zitierte urbane Produktion spielen kann: Wie können Strukturen aussehen, die eine solche, nicht-störende Produktionsform ermöglichen?

Zur Versorgung des Gebietes ist mindestens ein nicht-großflächiger Nahversorger sinnvoll so wie auch Fachgeschäfte, nicht in Konkurrenz zur Innenstadt, sondern den dort vorhandenen Einzelhandel ergänzen. Dasselbe gilt für die Gastronomie oder kulturelle Einrichtungen.

## Bildungseinrichtungen

Ein neues Stadtquartier auf 36 ha mit möglicherweise über 4.000 neuen Bewohner\*innen erfordert den Bau mehrerer Kindertagesstätten sowie mindestens einer neuen Grundschule. Darüber hinaus ist bereits auf dem sog. Weig-Gelände im Südwesten des Areals die aus dem aktuellen Bedarf in Gronau heraus begründete Grundschule GS21 vorgesehen.

In Bergisch Gladbach gibt es derzeit mit dem Berufskolleg der Kaufmännischen Schulen und dem Berufskolleg für Ernährung und Hauswirtschaft – Gestaltung – Sozial- und Gesundheitswesen – Technik zwei berufsbildende Einrichtungen an der Bensberger Straße. Mit der aktuell diskutierten Verlagerung der beiden Berufskollegs auf das nur ca. 600 m entfernte Zanders-Gelände (siehe Vorlagen Nr. 0555/2022 und 0661/2022 zu dieser Sitzung) könnte hier ein Nutzungsschwerpunkt im Bereich Bildung gelegt werden. Ein bereits in anderen

Ausschüssen diskutiertes Berufsbildungszentrum (Verlagerung der beiden Berufsschulen auf das Zanders-Gelände) findet einen breiten politischen Konsens.

Die Berufsschulen könnten eine wichtige Rolle („Impuls“) bei der Entwicklung des Geländes spielen, gerade wenn sie mit weiteren Bildungs- und Innovationseinrichtungen und mit guten Bedingungen für die Gründung von Unternehmen angereichert werden. Idealerweise entsteht auf dem Areal perspektivisch ein neuer Standort für die Berufskollegs, angrenzend an eine dort anzusiedelnde überregionale Bildungsstätte der Kreishandwerkerschaft (Handwerksakademie) sowie ein „Innovationszentrum Digitale Bildung“ mit einem FabLab, Räumen für Start-Ups, Hochschulinstituten und weiteren Partnern mit dem Ziel der Innovationsförderung für die Region.

### Sonstige Nutzungen

Bereits der Strukturplan sieht vor, zukunftsweisende blau-grüne Infrastruktur auf das Gelände zu bringen. Gemeint sind damit die Offenlegung der Strunde, ein innovatives und klimafreundliches Regenwassermanagement (Rückhaltung, offene Wasserflächen) sowie Grün- und Freiflächen, die „multicodiert“ sowohl der Erholung als auch der Durchlüftung des Areals und der Kühlung des urbanen Raums dienen.

Das moderne Stadtquartier muss mittel- bis langfristig den Zielen der Verkehrswende gerecht werden. Dazu zählt eine innovative Aufteilung und Nutzungszuweisung bei den Verkehrsräumen, aber auch die Unterbringung von Verkehrsmitteln in sog. Mobilitäts-Hubs. Diese dürfen nicht zu klein gedacht werden, müssen aber zugleich von ihrer Baustruktur her flexibel und für wechselnde Nutzungen geeignet sein (automatisiertes Parken ohne Rampen, Car-Sharing, Leih-Fahrräder, Andockstationen für Flugtaxis und Drohnen etc.)

### **Welche Dichte soll das neue Stadtquartier haben? Welche Bauformen sind denkbar?**

Der in der Strukturplanung von Karres en Brands formulierte „Traum“ (S. 59 der Strukturplanung, <https://www.bergischgladbach.de/220607-strukturatlas-zanders-areal.pdf?forced=true>) könnte als Vorbild auch im Hinblick auf die bauliche Dichte des künftigen Quartiers dienen. Vier bis sechs Geschosse sind im Schnitt durchaus vorstellbar (vergleichbar der zurzeit auf dem Cox-Gelände entstehenden Bebauung).

Eine städtebaulich und architektonisch Planung von hoher Qualität kann auch mit einer hohen baulichen Dichte Lebensqualität und ein lebendiges Umfeld im urbanen Raum schaffen.

In Anlehnung an den „Traum“ von Karres en Brands kann man sich auch einzelne Hochpunkte / Hochhäuser an pointierten städtebaulichen Punkten vorstellen. Diese Gebäude sollten identitätsstiftend wirken und dem klimaneutralen Prinzip entsprechen, müssen dann aber auch hohen qualitativen Ansprüchen genügen, nicht zuletzt als Ausformung des Re-Use-Gedankens. Unterschiedliche Höhen bzw. städtebauliche Kontraste können Akzente setzen und ein Quartier interessant machen.

Der Erhalt des Bestandes als ein Prinzip der Strukturplanung soll nicht als Dogma verstanden werden. Schon in der Strukturplanung ist eine stufenweise Vorgehensweise vorgesehen. Die Denkmäler sind selbstverständlich zu erhalten. Andere Baukörper werden vielleicht umgebaut oder aufgestockt, von anderen werden nur Strukturen erhalten, manche werden auch komplett zurückgebaut, wobei dann der Fokus auf der Wiedernutzung von Bauteilen und Baumaterialien liegt. Welches Vorgehen im Einzelfall zum Tragen kommt, kann erst auf der Grundlage konkreter Planungen entschieden werden.

## **Wo sollen welche Nutzungen angesiedelt werden?**

In der Strukturplanung wird das Ziel eines gemischt genutzten Stadtquartiers formuliert. Dieses Postulat der Nutzungsmischung bezieht sich auf die drei Ebenen des Gesamtareals, des Blocks und des einzelnen Gebäudes. Das bedeutet jedoch nicht, dass über das gesamte Gelände alle Nutzungen bis in die einzelnen Baukörper gemischt werden sollen. Vielmehr geht es bei der Nutzungsmischung darum, bereits auf der großräumigen Ebene des Geländes Nutzungsschwerpunkte zu setzen, so dass einzelne Teile von Entwicklungsfeldern auch einheitlich mit Wohn-, Gewerbe- oder Bildungsnutzungen belegt werden können. Zentrale Nutzungen wie Gastronomie und kleinere Geschäfte sind an den Schnittstellen von Nutzungsschwerpunkten denkbar.

Bei der Verräumlichung von Nutzungen über das ganze Areal wird das Wohnen verstärkt im Süden und Westen gesehen, aufgelockert durch Quartiersplätze (Wochenmarkt) und verträgliche Gewerbeeinheiten, ggf. auch auf der Ebene des einzelnen Gebäudes (z.B. Coworking-Spaces im Wohnhaus).

Der Bereich um die ehemalige Halle der PM3 im Nordosten wird generell eher als für Gewerbe oder Bildung geeignet angesehen als für Wohnnutzungen. Zum Beispiel kann man sich hier das geplante Berufsbildungszentrum (s.o.) vorstellen. Berufsbildende Einrichtungen und die damit verbundenen Nutzungen (digitales Bildungszentrum des Handwerks etc.) sollten als Gebäude multicodiert sein und Leben in das Gelände bringen. Darüber hinaus sind weitere Schulen, Kitas etc. erforderlich, die über das Areal verteilt werden können.

Ein Quartierszentrum mit Gastronomie, kulturellen Einrichtungen und kleineren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben könnte im Bereich der sog. „Altstadt“ entstehen. In diesem Bereich stehen eine Reihe von unter Denkmalschutz stehende Altbauten, die sich für Sondernutzungen anbieten; darunter auch die Alte Zentralwerkstatt, die in den kommenden Jahren im Rahmen des Förderprogramms Regionale 2025 zu einem ersten Anlaufpunkt für die Öffentlichkeit saniert und ausgebaut werden soll.

Auf Ebene des Gesamtgeländes werden im nächsten halben Jahr die Nutzungszielgrößen und die groben räumlichen Verteilungen festgelegt werden. Um diese politische Entscheidung vorzubereiten und ein Gefühl für verschiedene bauliche Dichten zu erlangen, ist anvisiert, dass im Frühjahr 2023 Exkursionen zu anderen Städtebauprojekten durchgeführt werden. Der Beschluss von Zielkorridoren sollte spätestens im Zanders-Ausschuss am 16.05.23 erfolgen.

## **Anlagen**

- Übersichtsplan / Luftbild