

## Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0392/2022  
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes	18.08.2022	Beratung
Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	25.08.2022	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	30.08.2022	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

### **Integriertes Handlungskonzept Zanders-Areal 1.0 und Einreichung eines Antrags auf Städtebaufördermittel**

#### **Beschlussvorschlag:**

- I. Der Rat beschließt das Integrierte Handlungskonzept Zanders-Areal 1.0 vom Juli 2022 und stimmt den darin enthaltenen Zielen und Maßnahmen zu.
- II. Der Rat beauftragt die Verwaltung, den Antrag auf Städtebauförderung zur Aufnahme in das Stadterneuerungsprogramm 2023 für die förderfähigen Maßnahmen des Integrierten Handlungskonzeptes Zanders-Areal 1.0 zu stellen.
- III. Der zur Umsetzung der förderfähigen Maßnahmen notwendige Eigenanteil in Höhe von 3.951.750 Euro wird bereitgestellt. Dies geschieht vorbehaltlich der Sicherstellung der Finanzierung durch den Haushaltsbeschluss 2023.
- IV. Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach verpflichtet sich weiterhin, die Finanzierung der zu leistenden konsumtiven Auszahlungen über das Haushaltsjahr 2023 hinaus sicher zu stellen.

## **Kurzzusammenfassung:**

### **Positive Klimarelevanz**

Ja, Verbesserung des Mikroklimas durch (mobiles) Grün

### **Finanzielle Auswirkungen**

	keine Auswirkungen:	Mehrerträge:		Mehraufwendungen:	
		lfd. Jahr	Folgejahre	lfd. Jahr	Folgejahre
<b>konsumtiv:</b>		-	169.750€	-	242.500€
<b>investiv:</b>		-	9.124.055€	-	12.930.000 €
<b>planmäßig:</b>					
<b>außerplanmäßig:</b>					

### **Weitere notwendige Erläuterungen**

Bei den oben dargestellten Mehrerträgen handelt es sich um die voraussichtlichen Fördersummen von jeweils 70% der Aufwendungen im Zuge der Städtebauförderung. Die investive Ertragssumme setzt sich zum einen aus den Fördermitteln für die kostenbezogenen Fördermaßnahmen (s. Tabelle 1) und zum andern aus den Fördermitteleinnahmen zur Refinanzierung des Grundstückankaufs für die Zentralwerkstatt zusammen (s. Tabelle 2).

### **Personelle Auswirkungen**

Keine

## Sachdarstellung/Begründung:

### **1. Erläuterungen zum Integrierten Handlungskonzept 1.0 und zum Förderantrag**

Bereits seit Ankauf der Grundstücke des Zanders-Areals ist klar, dass bei der Entwicklung des Geländes die Städtebauförderung des Landes NRW und hier insbesondere das Strukturförderprogramm „Regionale 2025 Bergisches RheinLand“ eine entscheidende Rolle einnehmen werden. Seit der Bewerbung um die Teilnahme an der Regionale 2025 und der Erlangung des C-Status 2018 durchlief das Projekt mehrere Qualifizierungsschritte und erhielt hierfür im Juli 2021 den B-Status.

Aufgrund der enormen Vorleistungen, die die Stadt Bergisch Gladbach mit dem Ankauf des Geländes sowie umfangreichen Gutachten für die Bestandserfassung bereits getätigt hatte, wurde im Vorgriff auf einen Grundförderantrag im September 2019 ein erster Förderantrag für vorbereitende Planungsleistungen bei der Bezirksregierung Köln gestellt (Drucksachen-Nr. 0369/2019). Dieser wurde positiv beschieden, das Projekt Zanders-Areal somit in das Stadterneuerungsprogramm 2020 aufgenommen und Fördermittel in Höhe von ca. 1,2 Mio. Euro bewilligt. In diesem Zuge beschloss der Rat auch eine Gebietskulisse in Form eines Stadtumbaugebietes (§ 171 b BauGB), welches für den Erhalt von Fördermitteln notwendig ist (Drucksachen-Nr. 0142/2020).

Mit dem Beschluss der Strukturplanung im Juni 2022 (Drucksachen-Nr. 0321/2022) hat das Projekt Zanders-Areal eine wichtige Hürde genommen. Die Strukturplanung ist das programmatische und räumliche Rückgrat und bildet damit die Grundlage für alle weiteren Entwicklungen auf dem Gelände. Nichtsdestotrotz handelt es sich hierbei um ein noch relativ abstraktes Planwerk, auf dessen Grundlage sich nur vereinzelt (Bau)Maßnahmen unmittelbar ableiten lassen.

Der gemäß Förderrichtlinien vorgegebene Weg der Beantragung von Mitteln der Städtebauförderung setzt die **Vorlage eines vollumfänglichen und vom Rat beschlossenen Integrierten Handlungskonzeptes (InHK)** inklusive eines kostenhinterlegten Maßnahmenprogramms für das Gesamtförderprojekt voraus (**deshalb erfolgt der Beschluss im Rat**). Ursprünglich war die Antragstellung für den Grundförderantrag (Szenario „Teilkonversion“) für Herbst 2021, nach Betriebsstilllegung der Papierfabrik Zanders dann für das Gesamtareal (Szenario „Vollkonversion“) für Herbst 2022 vorgesehen. An diesem Ziel wurde trotz der bereits früh erkennbaren besonderen Herausforderung in Form der noch offenen Entwicklungen auf dem Zanders-Areal und den sehr konkreten Anforderungen an kostenhinterlegte Förderprojekte zunächst festgehalten.

Ausgelöst durch das zum 01.05.2021 eingetretene veränderte Entwicklungsszenario (Vollkonversion) sowie die damit verbundene veränderte Größenordnung (36 ha) und Komplexität des Projektes wird für das Vordenken der entwicklungsstrategischen Ausrichtung des Areals und für den anstehenden Transformationsprozess mehr ZEIT benötigt. Hinzu kommen die Besonderheiten und Anforderungen, die die derzeit noch andauernden Rückbaumaßnahmen von Maschinen und Anlagen im Rahmen des laufenden Abwicklungsverfahrens der Zanders GmbH (Insolvenzverfahren) mit sich bringen und so die Verfügbarkeit von Flächen und Gebäuden noch stark einschränken.

Aufgrund der vorstehend ausgeführten Parameter ist die Erstellung eines Grundförderantrages mit Definition, Bemessung und insbesondere Bezifferung eines Anspruchs an Städtebauförderung (Kosten- und Finanzierungsübersicht) für das

Gesamtprojekt bis zum Herbst 2022 nicht darstellbar. Anvisiert wird daher nunmehr die Erreichung des Stadterneuerungsprogramms 2024, was eine Antragstellung im Sept. 2023 bedeuten würde.

Gleichzeitig erscheint es wichtig, dass zeitnah erste Veränderungsprozesse auf dem Gelände angestoßen werden. Aus diesem Grund ist gemeinsam mit der **Bezirksregierung Köln, der Regionale 2025-Agentur und dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung ein prozesshaftes Vorgehen** abgestimmt worden. Der Zanders-Ausschuss hat sich dem angeschlossen und am 15.06.2022 einen Beschluss über die Vorbereitung eines Antrages auf Städtebaufördermittel auf der Grundlage eines InHK 1.0 noch in diesem Jahr gefasst (Drucksachen-Nr. 0323/2022).

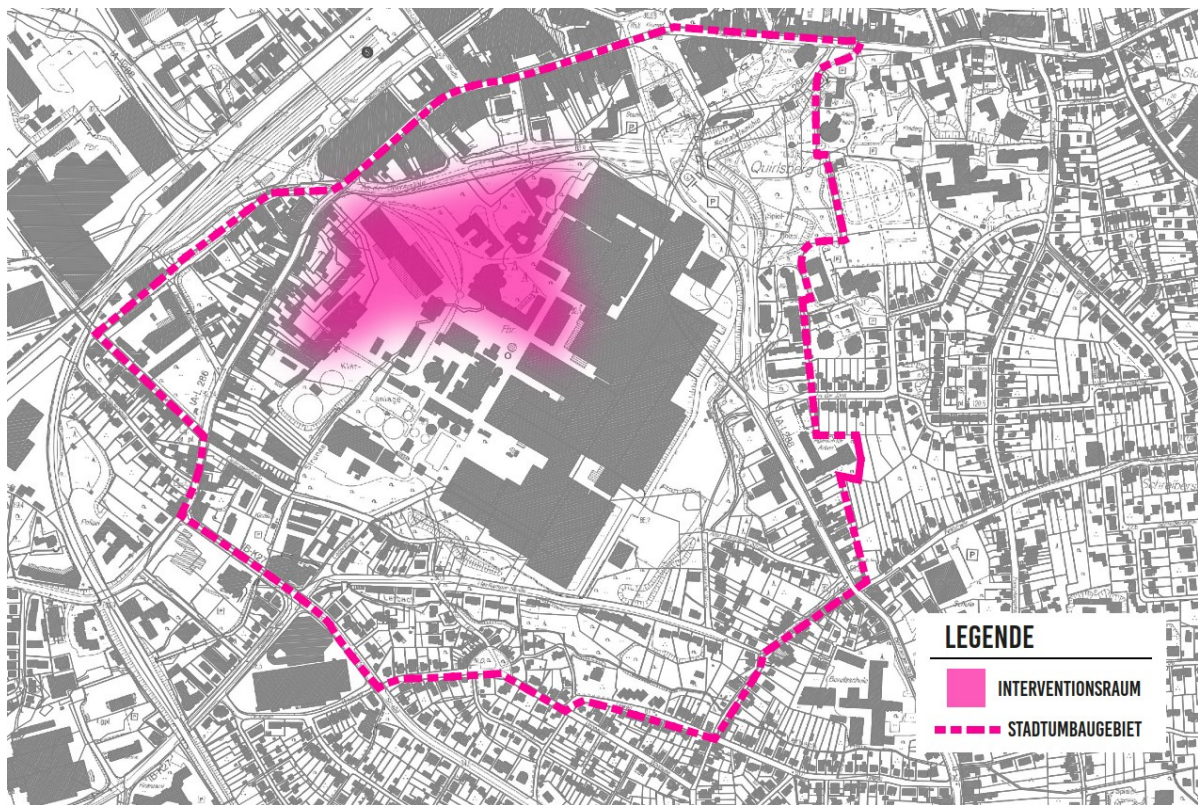
Der diesjährige Förderantrag wird Konzepte zur Vorbereitung des im kommenden Jahr anvisierten Grundförderantrages enthalten. Außerdem wird bereits die Förderung erster Baumaßnahmen beantragt, die schon heute aus der Strukturplanung abgeleitet werden können. Dadurch, dass nicht die Abbildung der Gesamtmaßnahme (Grundförderantrag) abgewartet wird, sondern die hierfür notwendige Qualifizierung parallel zu den ersten Veränderungen auf dem Gelände vorgenommen wird, wird Zeit gewonnen und eine erste Teilöffnung des Geländes zeitnah ermöglicht.

Das InHK 1.0 wird zum Herbst 2023 fortgeschrieben. Die Version 2.0 wird dann die Basis für den Grundförderantrag sein. Ggf. ergeben sich in der Zukunft weitere Fortschreibungen.

## **2. Interventionsraum des InHK 1.0**

Das bereits beschlossene Stadtumbaugebiet umfasst sowohl das gesamte Zanders-Areal als auch dessen unmittelbare Umgebung („Halskrause“), um perspektivisch auch Maßnahmen umsetzen zu können, die der Verbesserung der Anbindung und Integration des Geländes in sein Umfeld dienen. Die Konversion des 37 ha großen Areals kann nicht in einem Schritt erfolgen, sondern erfordert ein abschnittsweises Vorgehen. Dies liegt u.a. auch darin begründet, dass sich große Teile des Areals noch in der Abwicklungsphase befinden. Der Interventionsbereich des InHK 1.0 wird sich daher auf einen kleinen Teilbereich des Stadtumbaugebietes beschränken (s. Abbildung 1).

Abbildung 1: Darstellung des Stadtumbaugebietes und des Interventionsraumes



Für den Beginn des Konversionsprozesses wurde der nördliche bzw. nordwestliche Teil des Plangebietes und hier insbesondere der Bereich zwischen dem Stadtzentrum und der „Altstadt“ im Kern des Areals ausgewählt. Dieser Bereich ist aus städtebaulicher Sicht aufgrund der Nähe zum Stadtzentrum und zum S- und Busbahnhof besonders relevant. Darüber hinaus befindet sich hier der historische Haupteingang mit dem prägnanten Verwaltungsgebäude. Dieser Teilbereich ist außerdem verkehrstechnisch gut erschlossen und die meisten der relevanten Gebäude sind bereits im Zugriff der Stadt. Im fokussierten Teilbereich befinden sich darüber hinaus zahlreiche Denkmäler und weitere prägende Gebäude.

Im Zuge der Fortschreibung des InHK in den nächsten Jahren wird sich voraussichtlich auch der Interventionsraum sukzessive erweitern.

### 3. Ziele des InHK 1.0

Vor dem Hintergrund des räumlich kleiner gefassten Interventionsraum werden im InHK 1.0 noch nicht alle Entwicklungsziele, die für das Gesamtareal von Bedeutung sind, betrachtet.

Ziel des Integrierten Handlungskonzeptes 1.0 ist insbesondere die **Teilöffnung und Belebung** des Zanders-Areals innerhalb des ersten Interventionsraumes. Es geht darum, einen Mehrwert für die Bergisch Gladbacher Bevölkerung zu schaffen. Zur weiteren Erschließung des Geländes für die Öffentlichkeit und **Vorbereitung der zukünftigen privaten und öffentlichen Nutzungen ist ein erstes investive zusammenwirkendes Maßnahmenbündel in Form des sog. Gleisparks, des Zanders-Mobiliars und der Zentralwerkstatt** (s. Tabelle 1) entwickelt worden. Die Fördermaßnahmen zielen in ihrer **Gesamtheit** darauf ab, die **Adressbildung** voran zu bringen und innenstadtnahe Teile des Areals zu beleben, indem erste nachhaltige Nutzungen etabliert werden, ohne dabei irreversible Vorfestlegungen für das Gesamtgelände zu treffen. Des Weiteren werden

bestehende Frei- und Grünflächen für die Bürgerschaft nutzbar gemacht und neue innerstädtische Treffpunkte geschaffen. **Es geht darum, als öffentliche Hand in Vorleistung zu gehen und gewissermaßen das „Feld zu bestellen“, um dann im nächsten Schritt auch private Investitionen auf den Flächen außerhalb des Interventionsraums zu generieren und nach sich zu ziehen. Es handelt sich bei den im InHK abgebildeten investiven Maßnahmen somit um erforderliche öffentliche Vorinvestitionen, die aufgrund ihrer Unrentierlichkeit im Rahmen der Städtebauförderung gefördert werden können. In diesem Kontext ist darauf hinzuweisen, dass rentierliche Maßnahmen grundsätzlich nicht förderfähig sind.**

Neben den investiven Maßnahmen wird auch die Refinanzierung des Grundstücksankaufs der Zentralwerkstatt (1950 qm des 2018 erworbenen Kernareals) angestrebt. Zusätzlich zu den Baumaßnahmen zielt das InHK 1.0 auf die Fortsetzung der Qualifizierung und

Vorbereitung des Grundförderantrages. Hierzu sind weitere Konzepte und Planungsleistungen erforderlich. Der öffentlichen Hand kommt im Gesamtprojekt Zanders eine wichtige Anreiz- und Steuerungsfunktion zu. Im Vorgriff auf weitere Nutzungsänderungen auf dem Gelände und der Akquise von privaten Investitionen zielt das InHK 1.0 darauf ab, eine hohe Prozessqualität bei der Konzeptvergabe von Gebäuden und Grundstücken vorzubereiten.

Die zentralen Förderbausteine werden in der Sitzung des Ausschusses für die Konversion des Zanders-Areals am 18.08.2022 vorgestellt.

#### **4. Maßnahmen und Finanzierung**

Die ausführlichen Beschreibungen der einzelnen Maßnahmen können den Steckbriefen des InHK (s. Anlage 1, Kapitel 8) entnommen werden. **Eine tabellarische Übersicht aller Maßnahmen inkl. Kosten (bzw. Einnahmen im Fall Refinanzierung Zentralwerkstattgrundstück) findet sich in der Anlage 2.** Die ermittelten Gesamtkosten für alle im InHK dargestellten Maßnahmen, die in ihrer Gesamtheit zur Erreichung der oben dargelegten Ziele führen sollen, betragen 17.892.500 Euro. In dieser Summe sind allerdings auch Ausgaben enthalten, die durch Dritte erbracht werden (bspw. die Sanierung der Dampfspeicherlok) oder Kosten für Maßnahmen, die die Stadt aus Eigenmitteln ohne Förderung anstrebt und die teilweise bereits beschlossen wurden (bspw. der Dachausbau des denkmalgeschützten Verwaltungsgebäudes, die Anschaffung eines neuen Werksauns oder die provisorische Ertüchtigung des Gebäudes F260 für den Löschzug Stadtmitte).

**In der folgenden Tabelle 1 werden nur die kostenbezogenen Maßnahmen aufgelistet, für die im Herbst 2022 Städtebaumittel beantragt werden sollen (Auszug aus der Gesamtmaßnahmenliste Anlage 2).** Dies umfasst zuwendungsfähige Kosten von 13.172.500 Euro. Diese setzen sich aus einem städtischen Eigenmittelanteil (30%) von 3.951.750 Euro und einer zu beantragenden Fördersumme (70%) von 9.220.750 Euro zusammen.

In der **Tabelle 2** wird die Fördermaßnahme „Refinanzierung des Grundstücks der Zentralwerkstatt“ separat aufgeführt, da es sich hierbei um eine **reine ertragsgenerierende Maßnahme** handelt. Ein Eigenanteil fällt hier nicht an, da dieser bereits in 2018 mit dem Ankauf des gesamten Kernareals geleistet wurde. Die Ertragssumme umfasst 73.055 Euro.

Tabelle 1: Kostenbezogene Fördermaßnahmen; Auszug aus der Liste aller InHK-Maßnahmen (Anlage 2)

Liste der Fördermaßnahmen des InHK 1.0 mit angenommenen Kosten (Auszug aus Anlage 2 – Gesamtmaßnahmenliste)						
Projektnr.	Fördermaßnahme	Kostenschätzung in EUR (gesamt, brutto)	Verteilung der Kosten		Kostenart	
			Anteil Städtebau- förderung (70%)	Eigenanteil Stadt (30%)	Investiv	konsumtiv
<b>Handlungsfeld A - Umgestaltung öffentlicher Raum und Öffnung des Geländes</b>						
1	<b>Zanders Mobiliar</b> - Inszenierung des öffentlichen Raums	1.950.000	1.365.000	585.000	x	
2	<b>Gleispark</b> – Öffnung und Bespielung der zentral gelegenen Fläche	980.000	686.000	294.000	x	
3	Machbarkeitsstudie Zentralwerkstatt	22.500	15.750	6.750		x
4	<b>Zentralwerkstatt</b> - Nach- und Umnutzung der des Gebäudes	10.000.000	7.000.000	3.000.000	x	
<b>Handlungsfeld B - Aktivierung weiterer Bestandsgebäude und -flächen</b>						
8	Vorbereitung von Konzeptvergaben für den „Altstadtbereich“	40.000	28.000	12.000		x
9	Testentwürfe „Office- Bereich“	40.000	28.000	12.000		x
10	Testentwürfe westl. Teilbereich/ Untere Hauptstraße	40.000	28.000	12.000		x
11	Vorbereitung Zwischennutzungsoptionen für die Halle 1B	20.000	14.000	6.000		x
12	Vorbereitung von Zwischennutzungsoptionen für das Rollenzentrallager	20.000	14.000	6.000		x
13	Vorbereitung von Zwischennutzungsoptionen für die Staplerwerkstatt	20.000	14.000	6.000		x
<b>Handlungsfeld D - Prozessbegleitung</b>						
20	Bildung eines Projektbeirats	40.000	28.000	12.000		x
<b>Gesamtkosten</b>		<b>13.172.500</b>	<b>9.220.750</b>	<b>3.951.750</b>	<b>12.930.000</b>	<b>242.500</b>

Tabelle 2: Ertragsbezogene Fördermaßnahmen (Refinanzierung); Auszug aus der Liste aller InHK-Maßnahmen (Anlage 2)

Liste der Refinanzierungs-Fördermaßnahmen des InHK 1.0 (Auszug aus Anlage 2 – Gesamtmaßnahmenliste)						
Projektnr.	Fördermaßnahme	Gesamtkosten für Grundstück	Verteilung der Kosten		Kostenart	
			Anteil Städtebau-förderung (70%)	Eigenanteil Stadt (30%)	Investiv	Konsumti v
Handlungsfeld A - Umgestaltung öffentlicher Raum und Öffnung des Geländes						
5	Refinanzierung Grundstückskauf Zentralwerkstatt	104.364	73.055	31.309*	x	

\*Wurde 2018 bereits geleistet und fällt somit nicht erneut an (Refinanzierung)

### Anlagen:

- Anlage 1: Integriertes Handlungskonzept Zanders-Areal 1.0
- Anlage 2: Maßnahmenliste