

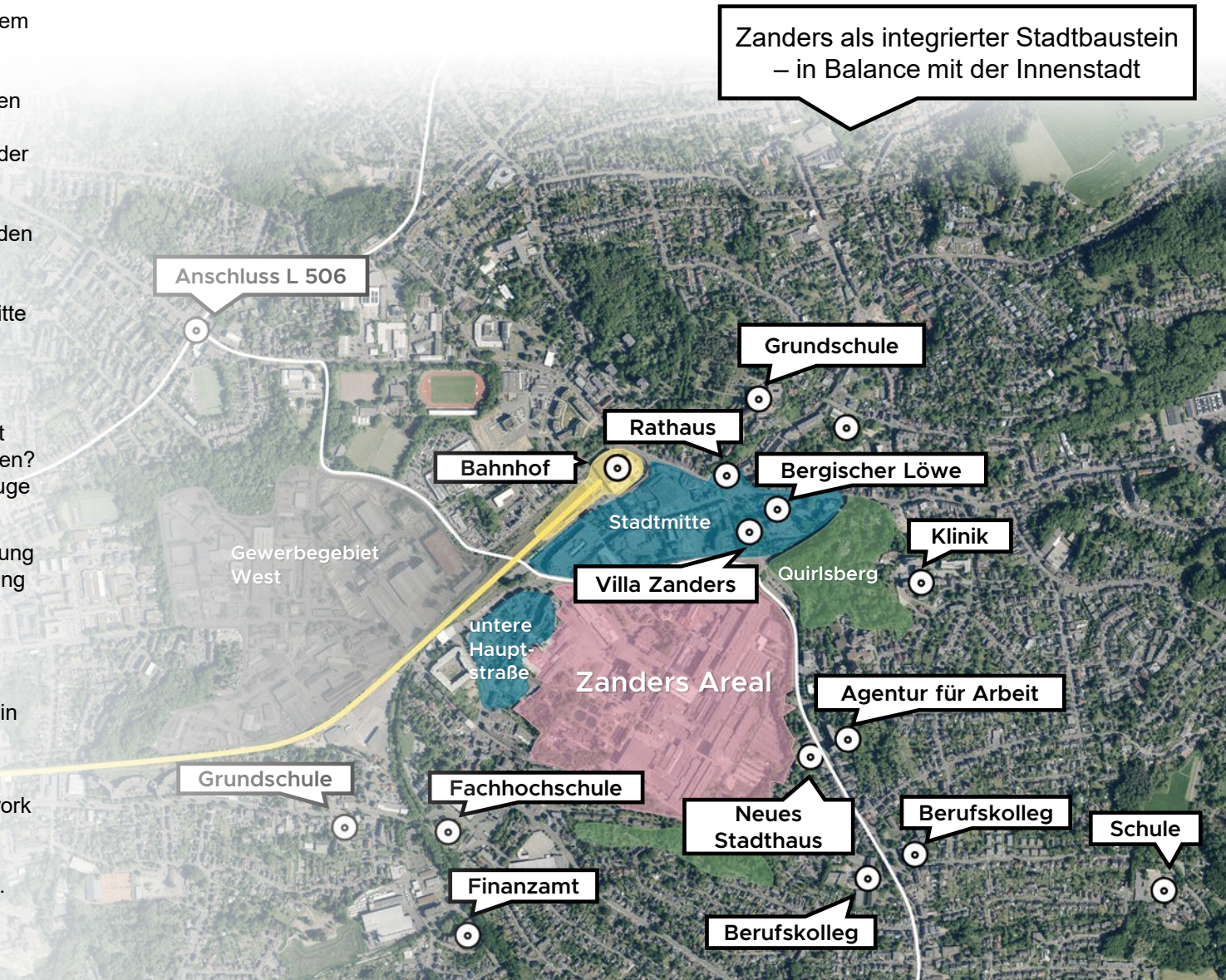
Ziele der Entwicklungsplanung

Die städtebauliche Entwicklungsplanung mit dem Ziel einen integrierten Stadtbaustein zu entwickeln, führt in einem etwa einjährigen Prozess die bisherigen Erkenntnisse zusammen und übersetzt sie auf die konkrete räumliche Ebene. Mit Blick auf die Umsetzungsfähigkeit der Planung werden einzelne Themen fachgutachterlich und entwerferisch vertiefend betrachtet. Die Ergebnisse der Gutachten wurden wiederum in die Planung gespiegelt. Im Gegenstromprinzip wird so eine solide Plangrundlage für die ersten Umsetzungsschritte erarbeitet:

Welche Gebäude bleiben erhalten, welche müssen rückgebaut werden? Wie sieht die Nutzungsverteilung konkret aus? Wie kann mit anfallendem Regenwasser umgegangen werden? Diese und viele weiteren Fragen werden im Zuge der Entwicklungsplanung behandelt.

Dazu hat die städtebauliche Entwicklungsplanung die Ideen aus Beteiligungen und Strukturplanung aufgegriffen, mit den aktuellen Erkenntnissen abgeglichen und weiterentwickelt. Weitere Hinweise aus verschiedenen Beteiligungsformaten mit Fachämtern, Politik, Entwicklungsbeirat und der Öffentlichkeit sind in die Planung eingeflossen.

Die städtebauliche Entwicklungsplanung ist im Frühjahr 2025 gestartet und wurde als Teamwork von dem Projektteam Zanders, dem Planungsbüro AS+P und verschiedenen Fachgutachter*innen interdisziplinär erarbeitet.



Aufbau der Entwicklungsplanung

Die Leitidee aus der Strukturplanung wurde in der Entwicklungsplanung aufgegriffen und weiterentwickelt.

Die städtebauliche Entwicklungsplanung umfasst verschiedene Maßstabsebenen: Die programmatischen Leitplanken und der räumliche Leitplankenplan definieren den Rahmen und die erforderlichen Qualitäten, der Entwurf illustriert einen möglichen Umsetzungsweg, und die Teilkonzepte konkretisieren die wesentlichen städtebaulichen Aussagen.

Die städtebauliche Entwicklungsplanung dient dem weiteren Prozess in Richtung Umsetzung als Grundlage.

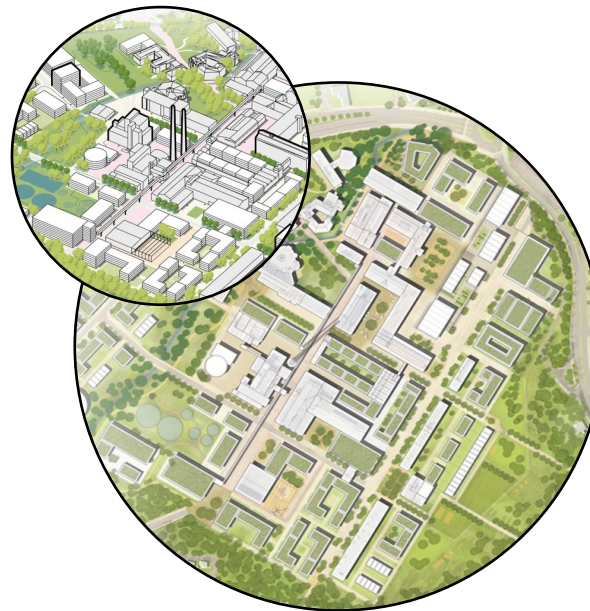
Ein zentrales Element der Entwicklungsplanung bilden die programmatischen Leitplanken und der räumliche Leitplankenplan, da sie den Rahmen für den weiteren Prozess definieren, Qualitäten durch Setzungen sichern, und gleichzeitig ausreichend Spielräume für heute noch nicht bekannte Bedarfe und Nutzungen vorhalten.

Aufgrund des langen Entwicklungszeitraums des Zanders-Areals ist die Flexibilität ein erforderlicher Bestandteil der Planung.

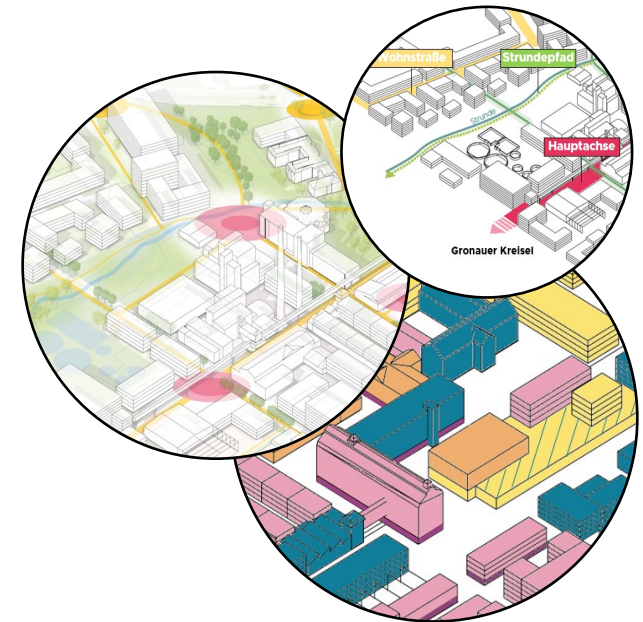
Programmatische und räumliche Leitplanken



Entwurf als eine Bebauungsvariante



Thematische und räumliche Konzepte



Programmatische Leitplanken für die Entwicklung

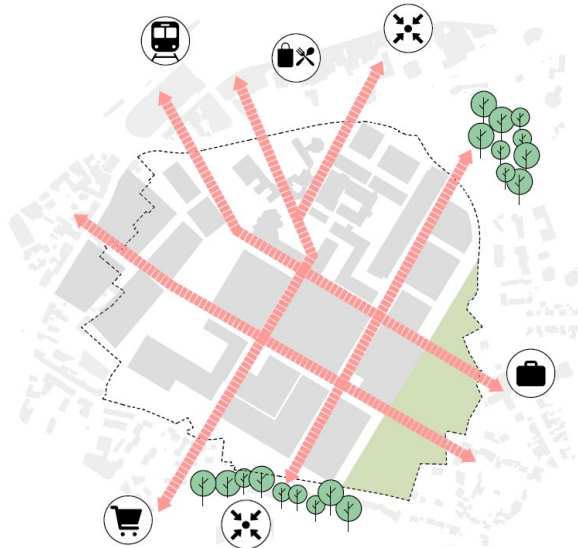
Zanders-DNA als identitätsstiftendes Element mit Raum für Entfaltung !



Das Zanders-Areal hat als ehemalige Fabrik eine einzigartige Prägung – die Zanders DNA. Diese umfasst Bestandsgebäude, Maßstäbe, städtebauliche Räume und architektonische Prägungen und kann bei der Transformation der Fabrik zum Stadtquartier eine eigene Identität und Qualität begünstigen. Teil der Zanders-DNA ist auch die Schichtung von Neu und Alt und das Offenhalten von Entwicklungsspielräumen.

Die Berücksichtigung der Zanders-DNA bei der städtebaulichen Neuentwicklung des Areals bildet damit den roten Faden, um das Stadtquartier in Bergisch Gladbach zu verankern und ein Alleinstellungsmerkmal als besonderes Quartier im Großraum Köln zu prägen.

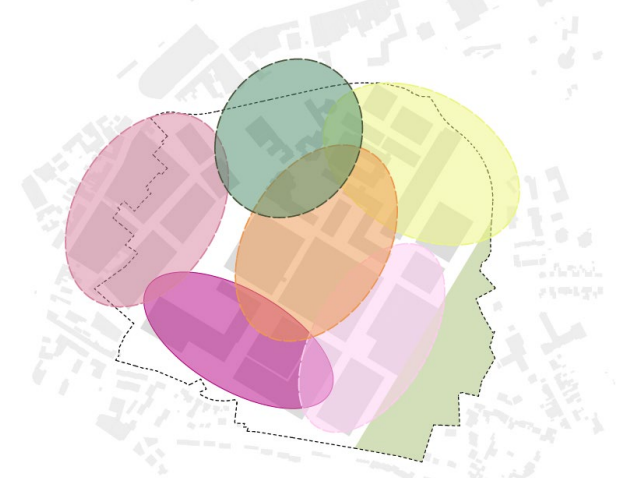
Zanders ist als integrierter Baustein mit der Stadt vernetzt !



Das neue Stadtquartier soll ein integrierter Stadtbaustein von Bergisch Gladbach werden. Dazu wird das Areal geöffnet und über ein Netz neuer Wegeverbindungen mit der umgebenden Stadt – insbesondere der Innenstadt – verzahnt. Eingangssituationen und Teilquartiere nehmen Bezug zu den bestehenden Nachbarschaften auf.

Ein wesentliches Vernetzungselement ist zudem die zu öffnende Strunde, welche das Areal in Nord-Süd-Richtung durchläuft und künftig eine attraktive Verbindung von Gronau Richtung Marktplatz eröffnet.

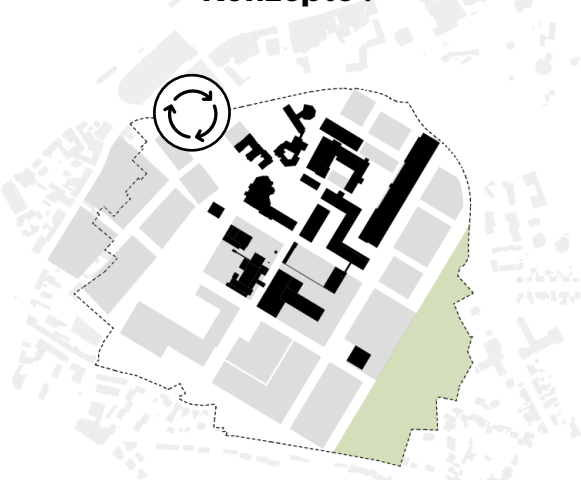
Zanders besteht aus unterschiedlichen Qualitäten / Quartieren !



Aufgrund der Größe und schon heute bestehenden unterschiedlichen Prägungen werden auf Zanders verschiedene Teilquartiere mit jeweils eigenem Charakter entstehen. Diese ergeben sich beispielsweise durch ihre räumliche Lage oder auch den Anteil an erhaltenswerten Bestandsstrukturen.

Programmatische Leitplanken für die Entwicklung

Zanders baut auf dem Bestand auf und verfolgt Re-Use-Konzepte !



Dem Gedanken der Zanders-DNA folgend soll möglichst viel Bestandsbebauung sinnvoll weitergenutzt werden. Neben den denkmalgeschützten Gebäuden eignen sich auch einige weitere Gebäude für eine Nachnutzung und sollen entsprechend beworben werden.

Der Bestand ist strukturgebend für das Raster der neuen Baufelder und Trassen, sodass ein möglichst sensibler Rückbau möglich ist.

Kann ein Bestandsgebäude nicht weitergenutzt werden, soll geprüft werden, inwieweit das Material weiterverwendbar ist. Grundsätzlich gilt es, den Bestand als Wert zu begreifen.

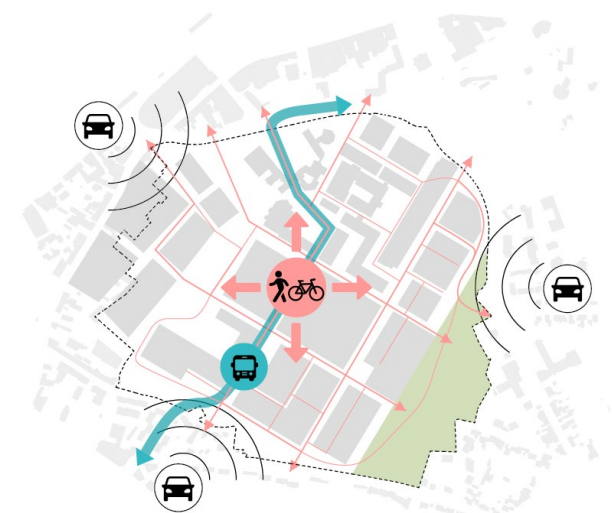
Zanders schafft und ergänzt qualitätvolle Freiräume !



Auf dem Zanders-Areal sollen neue qualitätvolle Freiraume geschaffen werden. Die Bandbreite der Freiraumelemente reicht von urbanen Plätzen, über Parks, wohnungsnahen Freiflächen, die Strunde bis hin zu einem naturnahen Grünraum.

Die Freiräume befinden sich oft im Übergang zur umgebenden Stadt und sind daher wichtige Vernetzungselemente mit einem Mehrwert für alle. Es entsteht ein durchgehendes Freiraumsystem vom Quirlsberg ausgehend parallel zur Innenstadt mit neuen Aufenthaltsqualitäten.

Zanders setzt auf eine aktive Mobilität !

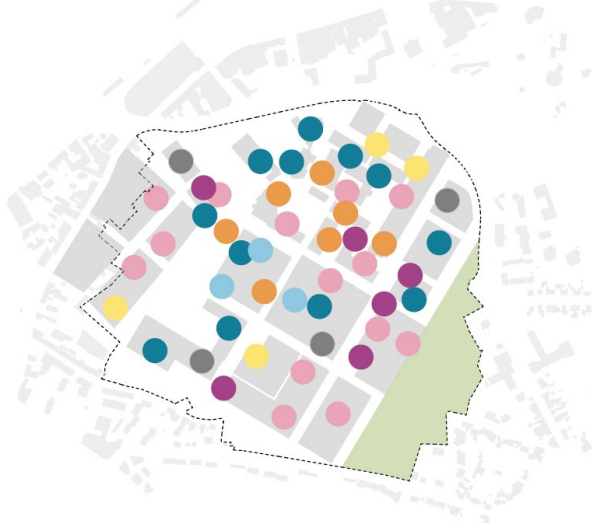


Die Lage nahe zur Innenstadt und zum Bahnhof von Bergisch Gladbach ermöglicht es, auf eine nachhaltige Mobilität zu setzen. Dabei sollen aktive Mobilitätsformen wie Radfahren und Zu-Fuß-Gehen Vorzug vor dem eigenen PKW erhalten. Auch Car-Sharing wird gefördert. Die PKWs sollen möglichst an den Quartierseingängen in dezentralen Mobility-Hubs abgefangen werden. Ein feinmaschiges Erschließungsnetz und direkte Wegeverbindungen sollen insbesondere den Radfahrenden und Fußgänger*innen vorbehalten bleiben.

Die genaue Verteilung der Verkehrsarten im Zusammenspiel mit dem äußeren Netz wird aktuell gutachterlich geprüft.

Programmatische Leitplanken für die Entwicklung

Zanders ist ein bunt gemischtes Quartier für Alle !

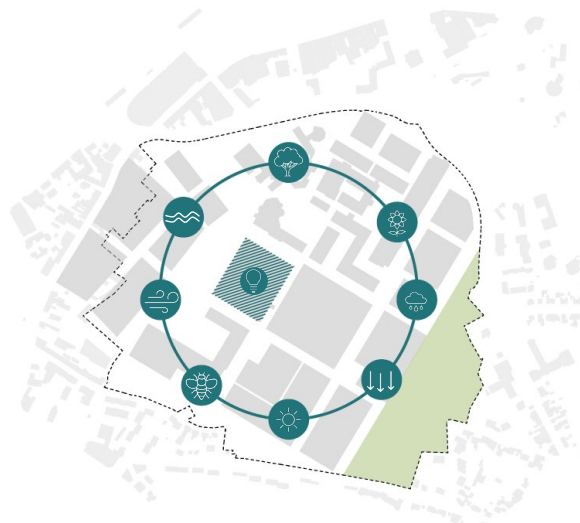


Auf Zanders soll ein lebendiges, gemischt genutztes Stadtquartier entstehen, das vielen Nutzergruppen Raum bietet und eine gesunde soziale Mischung begünstigt.

Wohnen, Arbeiten, Bildung und weitere Funktionen entfalten darin eine ausgewogene Vielfalt - immer auch in Interaktion mit dem umgebenden Kontext der Stadt.

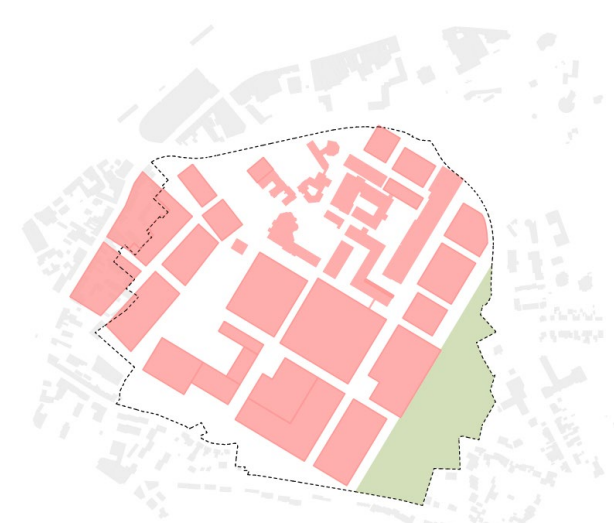
Innerhalb der Baufelder sind unterschiedliche Gebäudetypologien möglich, sodass ein breites Wohnraumangebot unterstützt werden kann.

Zanders setzt auf nachhaltige Energie- und Klimakonzepte !



Über den Re-Use-Ansatz hinausgehend setzt die Entwicklung auf ganzheitlich nachhaltige Energie- und Klimakonzepte. Diese werden parallel zur Entwicklungsplanung mitgedacht und arbeiten beispielsweise mit dem lokalen Energieträger Grundwasser für die Wärme- und Kälteerzeugung. Das auf Zanders allgegenwärtige Thema des Wassers wird zudem in einem Regenwasserkonzept behandelt, welches zudem positive Wirkungen für das Mikroklima im Blick hat. Die Baufelder und Baukörper reagieren bereits auf städtebaulicher Ebene auf eine mögliche Durchlüftung des Areals und der angrenzenden Bereiche.

Zanders hat gut vermarktbare Einheiten !



Die Baufelder und Trassen orientieren sich in ihrer Lage an den bestehenden Strukturen auf Zanders. Sie sind aber auch so gewählt, dass gut entwickelbare Einheiten entstehen. Das ist sowohl mit Blick auf die lange Zeitschiene der Entwicklung und ein Vorgehen in Entwicklungsschritten wichtig als auch für Vermarktbarkeit und Nutzungsmischung. Die Baufelder sind flexibel unterteilbar und können somit unterschiedliche Nutzungen aufnehmen.




























Nach der erfolgten Identifikation der ersten Schritte und von Initialprojekten kann mit der Entwicklungsplanung eine schrittweise Weiterentwicklung erfolgen.

Räumliche Leitplanken für die Entwicklung

Der räumliche Leitplankenplan bildet einen Entwicklungsrahmen als stabiles Grundgerüst für weitere planerische Konkretisierungen wie beispielsweise die Bauleitplanung.

Er definiert insbesondere die Lage der Trassen und Baufelder. Zudem sind erhaltenswerte Gebäude, wichtige Nutzungen und Freiräume verortet.

Der Leitplankenplan visualisiert Setzungen, die nach heutigem Kenntnisstand für eine qualitätvolle Entwicklung des Zanders-Areals definierbar sind. Durch ihn wird trotz unterschiedlicher Entwicklungsgeschwindigkeiten und Akteure ein schlüssiges Gesamtbild gewahrt, welches gleichwohl Flexibilität für heute noch nicht erkennbare Bedarfe offen hält.

- | | |
|---|--|
|  Bestandserhalt |  Zugangspunkte |
|  Strunde |  Strundepfad, Parkpfad |
|  Überschwemmungsgebiet |  Treffpunkte |
|  Hochwasserkanal |  Schwerpunktbereich aktives Erdgeschoss |
|  Baufeld mit Grünanteil |  geschlossene Raumkante |
|  öffentliches Grün |  durchlässige Raumkante |
|  Bewegungs- und Erschließungsfläche |  Fassade mit Außenwirkung |
|  Schwerpunktbereich Parken, Konzentration des Parkraumangebots an Quartierseingängen |  Hochpunkt / Akzent |
|  Zufahrt MIV |  Sport- und Freizeitangebote |
|  Wohnstraße mit hohem Grünanteil |  Lesegarten |
|  Hauptachse |  Aquapark |
|  Querverbindungen mit hohem Grünanteil |  Bildungsstandorte |
|  Vernetzung mit Umgebung |  Nahversorger |
| |  Energiezentrale |



Flexible Ausgestaltung auf Basis der Leitplanken

Auf Basis des Leitplankenplans können die identifizierten Baufelder, Qualitäten und besonderen raumstrukturellen und programmatischen Ziele städtebaulich ergänzt und ausformuliert werden.

Mit dem illustrativen Entwurf zeigt die Entwicklungsplanung auf, wie auf Basis des Leitplankenplans eine mögliche Ausgestaltung der Baufelder aussehen kann.

Dabei stellt der Entwurf eine gangbare städtebauliche Zielkonfiguration dar. Möglich sind auch andere nutzungsbezogene oder typologische Ausgestaltungen einzelner Baufelder, beispielsweise durch verdichtete oder aufgelockerte Baustrukturen.

Diese Varianz beziehungsweise Flexibilität der tatsächlichen Ausgestaltung einzelner Baufelder ist zum jetzigen Planungsstand wichtig, um auf den Markt, Akteure mit besonderen eigenen Ideen und heute noch nicht absehbare Bedarfe reagieren zu können. Wichtig dabei ist eine enge Begleitung der Entwicklung durch das Projektteam und den Entwicklungsbeirat, um die grundlegenden Leitideen, Ziele und Qualitäten zu sichern.



Illustrativer Entwurf als eine Bebauungsvariante

Der illustrative Entwurf der Entwicklungsplanung dient als eine mögliche Bebauungsvariante zur Visualisierung eines Zielbildes der städtebaulichen Entwicklung auf Zanders.

Die programmatischen und räumlichen Leitplanken als Qualitäten werden auf die nächste Maßstabsebene beispielhaft übersetzt. Der Entwurf zeigt das Zusammenspiel der Bau- und Freiraumstrukturen mit der Hauptachse und den angelagerten denkmalgeschützten Gebäuden als Herzstück des neuen Stadtquartiers.

Der Entwurf dient auch als Blaupause für verschiedenen planerische und gutachterliche Aspekte, wie beispielsweise der Dichte und Baumasse, der Setzung von baulichen Akzenten und der Kombination von Nutzungen und Typologien. Er dient außerdem als Basis für die verschiedenen Gutachten und der städtebaulichen Kalkulation.



Illustrativer Entwurf als eine Bebauungsvariante

Das neue Stadtquartier besticht durch vielfältige Qualitäten in den einzelnen Teilquartieren.

Das Quartier westlich der Strunde ist an die Hauptstraße angegliedert und zeichnet sich durch einen hohen Wohnanteil mit drei bis fünf Geschossen aus. Die Körnung und Parzellierung der Bebauung entspricht dem Duktus der benachbarten Bestandsbebauung.

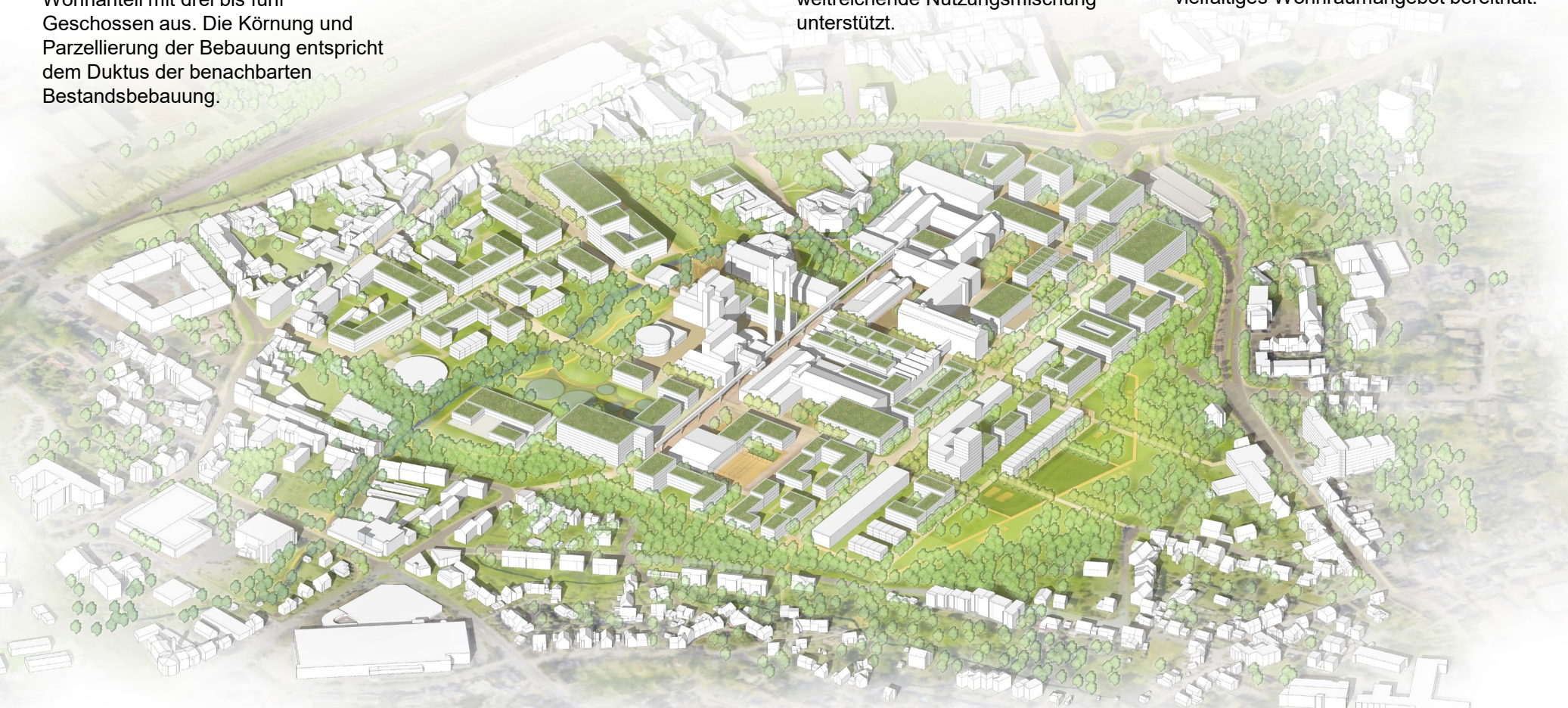
Die am heutigen Haupteingang gelegenen Gebäude im nördlichen Bereich des Areals sind bereits heute durch Büronutzungen geprägt. Auch künftig sollen die im Grün eingebetteten Bestandsgebäude gewerblich weitergenutzt werden.

Entlang der bereits geöffneten Hauptachse befinden sich weitere Bestandsgebäude, die identitätsstiftend wirken und erhalten bleiben sollen.

Der urbane Charakter des Quartiers wird durch eine vielfältige und weitreichende Nutzungsmischung unterstützt.

In Richtung Innenstadt und Marktplatz entsteht künftig ein Bildungsschwerpunkt, der den Übergang Richtung Stadt belebt.

Entlang des neuen Parks im Osten entsteht ein Wohnquartier, welches über unterschiedliche Typologien ein vielfältiges Wohnraumangebot bereithält.



Nutzungskonzept

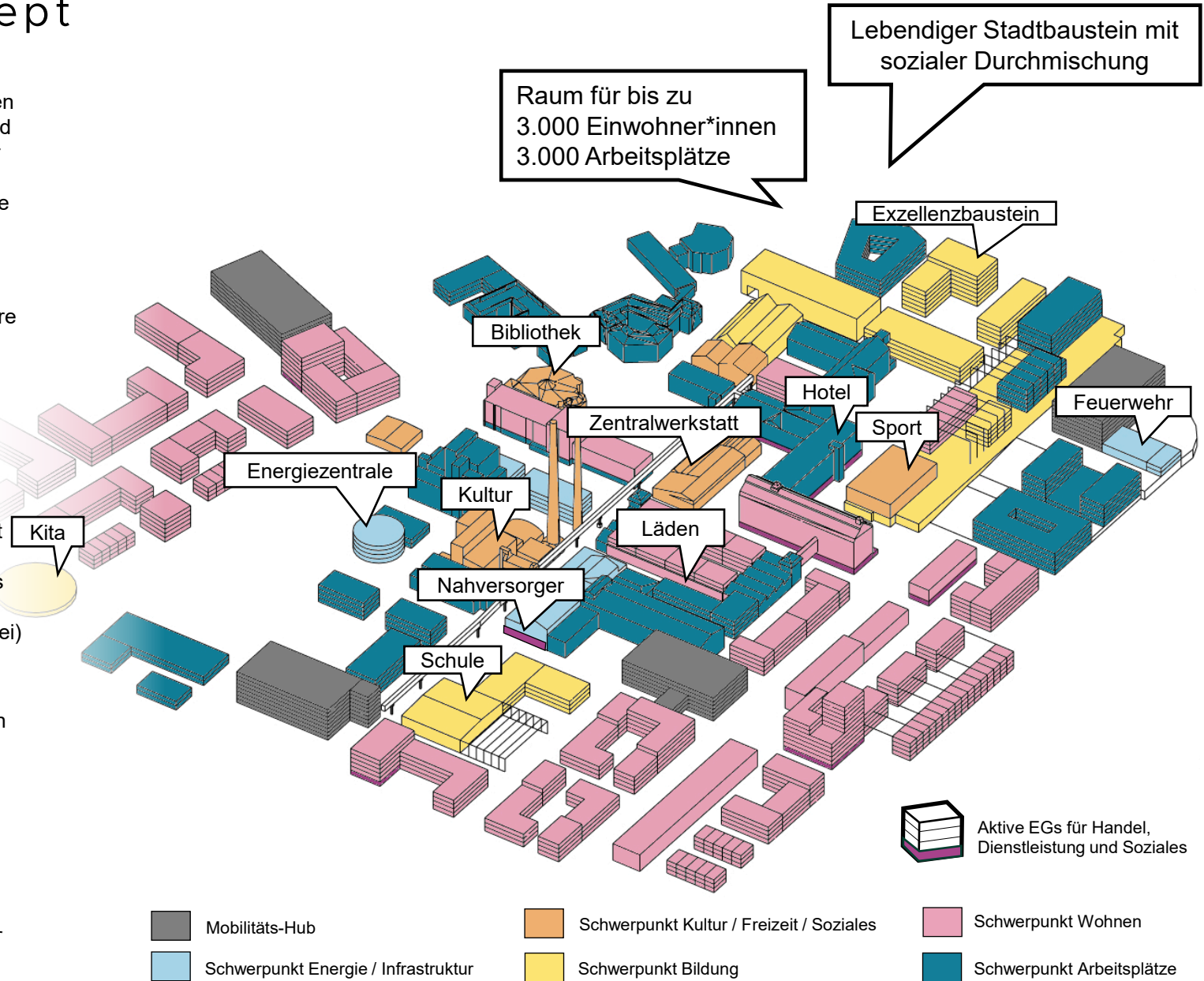
Das Nutzungskonzept zielt auf ein lebendiges Stadtquartier mit einer guten sozialen Durchmischung ab. Dabei sind durchaus Nutzungsschwerpunkte über das Gesamtareal vorgesehen. Über aktive Erdgeschosse entsteht aber eine vielfältige Durchmischung unterschiedlicher Nutzungen.

Wohnschwerpunkte liegen im Westen und Südosten des Quartiers. Besondere Wohnformen wie Apartments für Auszubildende oder Künstlerwohnungen sind in andere Nutzungsschwerpunkte integriert.

Optionen für Arbeitsplätze gibt es in unterschiedlichen Qualitäten links und rechts der Hauptachse. Aufgrund der integrierten Lage des Stadtquartiers ist überwiegend von Arbeitsplätzen im Bereich des nicht störenden Gewerbes (Büro, IT, Dienstleistung, Gesundheit, Handwerk wie Ateliers oder Schneiderei) auszugehen.

Insgesamt sollen auf Zanders künftig jeweils bis zu 3.000 Menschen wohnen und arbeiten.

Mit Blick auf ein attraktives Wohn- und Arbeitsumfeld sind zudem Kultur- und Freizeitangebote, Bildung, Versorgung und Infrastrukturen im Quartier vorgesehen. Dabei wird in erster Linie dem Bedarf aus dem Quartier heraus entsprochen, um keine Konkurrenz zur Innenstadt zu eröffnen.



Öffnung und innere Erschließungsstruktur

Die Öffnung des Zanders-Areals erfolgt über bereits bestehende Zuwegungen in das Gebiet. Diese werden in der Planung ergänzt durch zusätzliche Wegeverbindungen zu wesentlichen Zielen in der Umgebung (z.B. Marktplatz oder das neue Stadthaus). Ausgehend von diesen Punkten entsteht ein Netz aus Nord-Süd und Ost-West-Verbindungen.

Zentrales Element ist die bereits bestehende und für die Öffentlichkeit geöffnete historische Hauptachse, welche durch zwei weitere Nord-Süd-Verbindungen (Wohnstraßen) ergänzt wird. In Ost-West-Richtung werden neue Verbindungen durch das Zanders-Areal geschaffen, die heute so nicht bestehen. Zwei Querverbindungen eröffnen neue Bezüge. Der Strundepfad, und ein Rundweg durch den Park ergänzen die übergeordneten Verbindungen, beispielsweise in Richtung Gronauer Waldsiedlung.

Diese übergeordnete Grundstruktur der Erschließung wird weiter durch ein feinmaschiges Netz aus Gassen und Wegen ergänzt.

Der ruhende Verkehr soll möglichst an den Eingängen des Zanders-Areals in sogenannten „Mobility-Hubs“ untergebracht werden, die neben dem Parken weitere Funktionen wie Paketdienste oder E-Ladestationen übernehmen können.



Vernetzung und städtischer Kontext

Da das Zanders-Areal künftig zu einem integrierten Stadtbaustein entwickelt werden soll, ist die Vernetzung mit dem umgebenden Stadtraum von Bergisch Gladbach von besonderer Bedeutung.

Das zuvor für die meisten Menschen unzugängliche Areal wird geöffnet und es entstehen neue Wegebeziehungen und funktionale Verbindungen im Herzen der Stadt. Besondere Verknüpfungspunkte entstehen dabei in Richtung Bahnhof, Innenstadt, Quirlsberg und Gronauer Waldsiedlung.

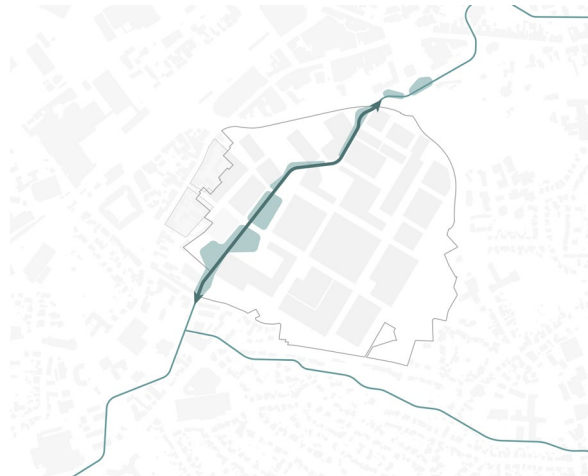
Mit der Offenlegung der Strunde wird neben der ökologischen Wertsteigerung auch ein wichtiges Identifikationsmerkmal sichtbar. Der neue durchgehende blau-grüne Freiraumkorridor entlang der Strunde ist ein weiteres wichtiges Vernetzungselement über das Zanders-Areal hinweg in Nord-Süd-Richtung.

Mit der Transformation des Zanders-Areals zum Stadtquartier kann ergänzend zur Strunde auch das Freiraumsystem der Umgebung durch die Verknüpfung übergeordneter Grünräume gestärkt werden. Neben dem zu erhaltenen naturnahen Grünsaum auf dem Areal können neu der Quirlsberg in Norden und die Lerbachau im Süden durch Freiraumelemente auf dem Zanders-Areal verknüpft werden.

Anknüpfungspunkte und Nachbarschaften



Strunde



Übergeordnetes Freiraumsystem



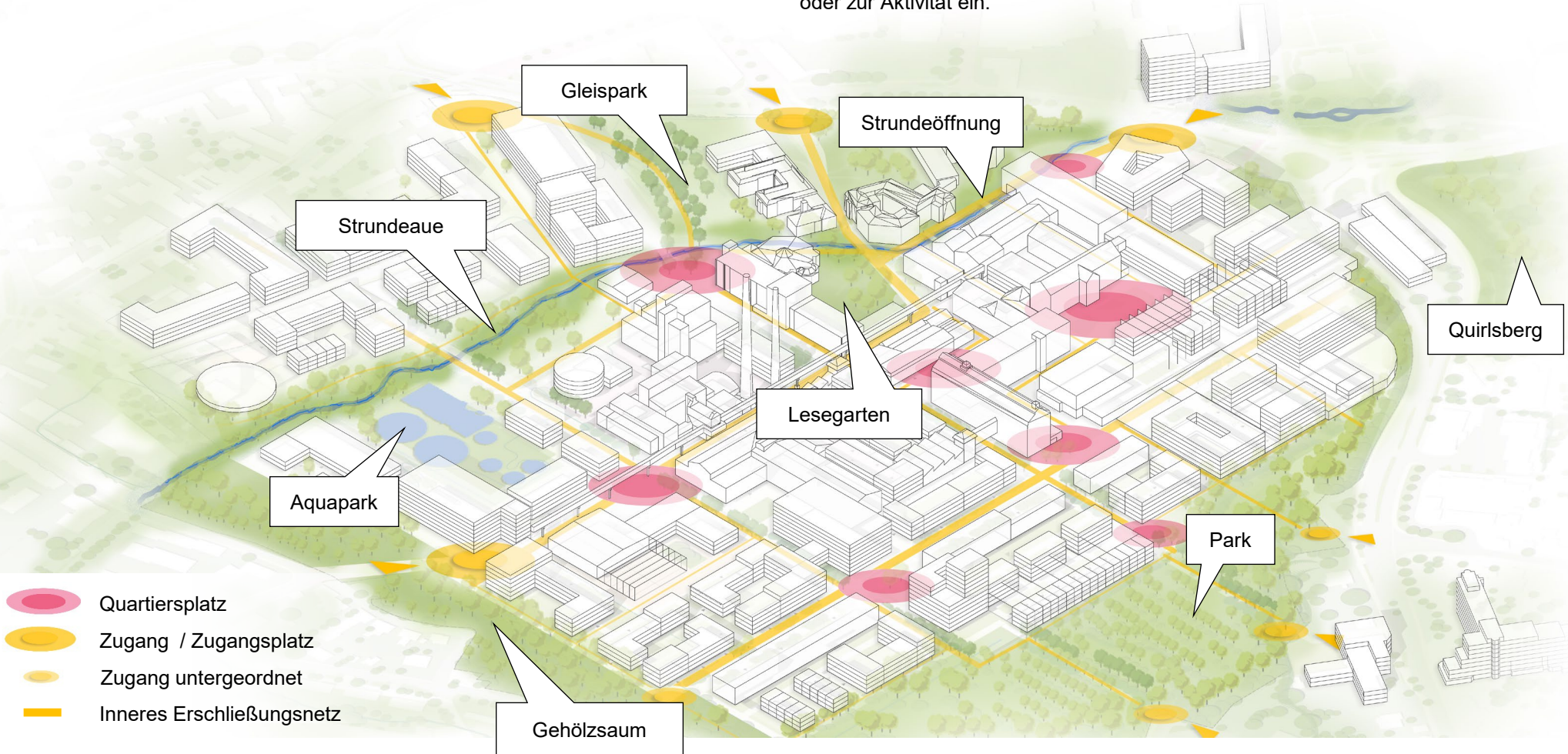
Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept sieht eine starke Durchgrünung des gesamten Areals vor und zeichnet sich durch den sensiblen Umgang mit dem Baumbestand aus, der großzügig ergänzt wird. Funktionale Wegeverbindungen sind in Grün-

korridore eingebettet und bilden im Zusammenspiel mit hochwertigen Quartiersplätzen und Pocket Parks ein Netzwerk aus öffentlichen Freiräumen, welches auch mit Grünbereichen der Umgebung korrespondiert.

Ergänzend hierzu bilden Gleispark, Lesegarten, der große Park im Osten, sowie die neu geschaffene Strundeae wichtige Schwerpunktbereiche im Freiraum und laden zur Entspannung und Kommunikation, zum Naturerlebnis oder zur Aktivität ein.

Qualitätvolle Zugangssituationen verknüpfen funktional in die Umgebung und stärken gleichzeitig im Zusammenspiel mit dem umgebenden Grünraum eine positive Außenwahrnehmung und klare Adressbildung.



Blau-grüne Infrastruktur, Offenlegung der Strunde

Die klimagerechte Planung ist in allen Entwurfsebenen enthalten. Das Konzept zeichnet sich durch seinen hohen Durchgrünungsgrad (auch in den bebauten Bereichen) aus, wodurch die Möglichkeit besteht, die zahlreichen Grünflächen, Pocket Parks und entsiegelten Straßenräumen in ein komplexes Wassermanagementsystem zu integrieren.

Im Sinne des „Schwammstadt-Prinzips“ entstehen dadurch Grünflächen zur Verdunstung, Sammlung, Rückhaltung und Ableitung von Regenwasser. Größere Parkflächen wirken als „Kühle-Inseln“, während die vorgesehenen Bäume durch Verschattung und Transpiration zusätzliche positive Effekte für das Mikroklima haben.

Die Öffnung der Strunde wirkt sich positiv auf das gesamte Zanders-Areal aus und ist für die Wahrnehmung des Gewässers äußerst wichtig. Die Strunde führt nun als durchgängiges, verbindendes Element durch das Gebiet und in die angrenzenden Stadtteile. Während der nördliche Strunde-Abschnitt in Verbindung mit dem Erhalt von bestehenden Gebäudestrukturen eine urbanere Prägung aufweist, ist der südliche Abschnitt in einer naturnahen Ausgestaltung wahrnehmbar und bietet, in ein breites Grünband eingebettet, zahlreiche ökologische Nischen.



Ausblick und nächste Schritte

Die städtebauliche Entwicklungsplanung bildet einen Meilenstein im Prozess zur Entwicklung des Zanders-Areals, in dem die wichtigen planerischen Setzungen und Qualitäten definiert sind.

Die Planung dient als Grundlage für den weiteren Prozess und die schrittweise Umsetzung. Kommende Aufgaben sind

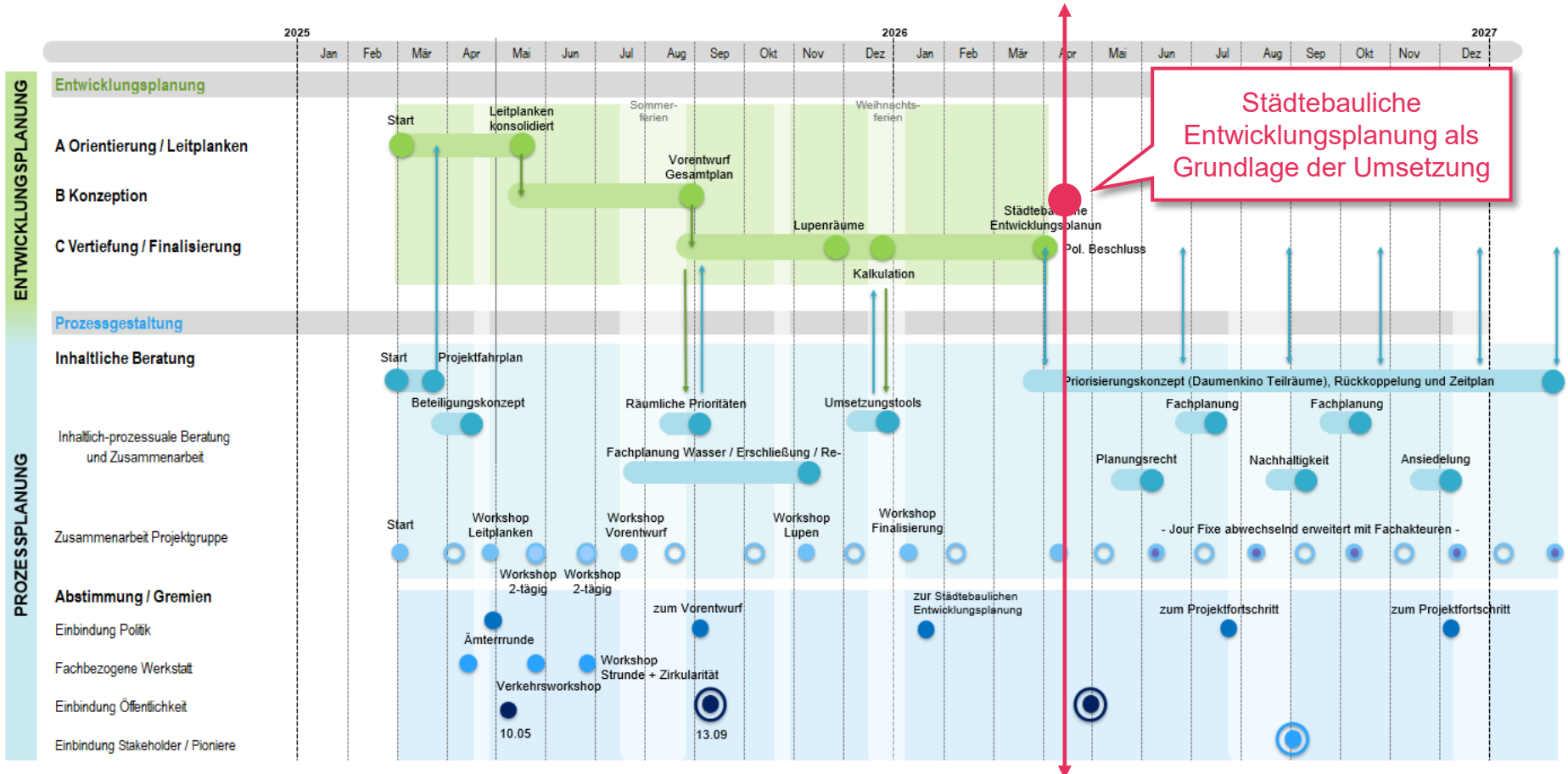
beispielsweise die Schaffung von Planungsrecht, die Erstellung eines Vermarktungskonzeptes, eine städtebauliche Kalkulation, weitere Studien und Fachgutachten sowie die Kommunikation der Fortschritte nach Innen und Außen. Die hier aufgesetzte Prozessbegleitung soll sicherstellen,

dass das Planwerk dynamisch bleibt und neue Erkenntnisse fortlaufend in die Planung einfließen können.

Ein wichtiger Bestandteil des weiteren Prozesses ist die Sicherung der erarbeiteten Qualitäten in Städtebau und Architektur durch die Wahl geeigneter Verfahren und Methoden.

In den kommenden Jahren wird sichtbar, was bisher nur geplant ist:

Schritt für Schritt entsteht ein neues Stadtquartier im Herzen Bergisch Gladbachs. Mit dem Übergang von der Entwicklungsplanung zur Bauleitplanung beginnt die Phase, in der Konzepte Realität werden.



AS+P

think ahead.