

### Inwiefern werden Aspekte der Nachhaltigkeit und Ökologie bei der Entwicklung berücksichtigt?

Ein wichtiger Beitrag zur Nachhaltigkeit besteht im Erhalt ausgewählter Bestandsgebäude. Dadurch bleibt die gebundene „graue Energie“ erhalten, was energetisch und ressourcenschonend wirkt. Für diese Gebäude werden ausgewogene und zeitgemäße Wärmestandards entwickelt.

Für die Wärmeversorgung des Areals ist eine zentrale Wärmepumpe vorgesehen, die die Umweltwärme aus Luft, Grund- und Abwasser nutzt und auch Teile der Innenstadt mitversorgen kann.

Im Sinne der Kreislaufwirtschaft werden die Wiederverwendungspotenziale von Materialien geprüft. Zudem wird die derzeit verrohrte Strunde offengelegt und so wieder erlebbar.

### Wer sind die zukünftigen Bewohner\*innen auf Zanders?

Ziel ist es, auf dem Zanders-Areal ein sozial durchmischtes und lebendiges Stadtquartier zu entwickeln, das sowohl für Bergisch Gladbach als auch für die Region eine besondere Strahlkraft entfaltet. Im Bereich Wohnen bedeutet das, ein vielfältiges Angebot an Wohnungen für 3.000 Bewohner\*innen zu schaffen, das Menschen in ganz unterschiedlichen Lebenssituationen anspricht: von jungen Menschen über Familien bis hin zu Senior\*innen.

### Welche Arbeitsplätze sollen auf Zanders entstehen?

Auch für das Thema Arbeiten wird ein zukunftsorientiertes Konzept verfolgt. 3.000 Arbeitsplätze sollen geschaffen werden. Angesprochen werden sollen insbesondere innovative und kreative Branchen wie die Kreativwirtschaft, Start-ups im Bereich Digitalisierung oder Künstlicher Intelligenz.

Auf dem Zanders-Areal sollen vielfältige und abwechslungsreiche Arbeitsorte entstehen – von flexiblen Coworking-Flächen bis hin zu klassischen Büroeinheiten. Auch moderne Handwerkerhöfe oder Ateliers sind denkbar. Der inhaltliche Schwerpunkt wird insgesamt eher auf dem Büro- und Dienstleistungssektor liegen.

### Ist ein gastronomisches Angebot geplant?

Gastronomie ist von zentraler Bedeutung für einen lebendigen Stadtteil, der sich zu einem attraktiven Treffpunkt entwickeln soll. Für den Gleispark ist zunächst eine Interimslösung in Containern oder einem ähnlichen mobilen Angebot vorgesehen. In der Alten Zentralwerkstatt ist ein festes Gastronomie-Angebot geplant, bevor dann mit der Besiedlung des Quartiers weitere Lokale hinzukommen.

### Wird es Einzelhandel auf dem Gelände geben?

Im Quartier soll sich kleinflächiger und inhabergeführter Einzelhandel ansiedeln. Vorgesehen ist ein ergänzendes Angebot zur Innenstadt, aber auch eine kleinflächige Nahversorgung.

### Werden Flächen verkauft?

Möglichst schnell sollen Flächen für bauliche Entwicklung auf dem Areal angeboten werden. Neben dem Verkauf von Flächen soll nach Möglichkeit auch eine Vergabe nach Erbbaurechts-Modellen erfolgen.

### Wird es Nutzungen im Bereich Kunst und Kultur geben?

Kunst und Kultur sind wichtige Impulsgeber für die Entwicklung von lebendigen Quartieren. Deshalb wird frühzeitig den Austausch mit Kunst- und Kulturschaffenden und engagierten Bürgerinnen und Bürgern aus Bergisch Gladbach gesucht, um Potenziale für Kooperationen und Nutzungen auszuloten.

Denkbar sind sowohl temporäre Nutzungen als auch langfristige Angebote. Ziel ist es, kulturelle Aktivitäten frühzeitig in die Entwicklung zu integrieren.



### Kontakt

Projekt Zanders-Areal  
An der Gohrsmühle 25 | 51465 Bergisch Gladbach

projekt-zanders-areal@stadt-gl.de  
www.bergischgladbach.de/projekt-zanders-areal.aspx  
@aufzanders

# Wie geht es weiter auf dem Zanders-Areal?

## Fragen & Antworten

zur Konversion und Transformation



Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen



# Das Projekt Zanders-Areal

Das 36 ha große Areal der ehemaligen Papierfabrik Zanders prägte über fast zwei Jahrhunderte die Bergisch Gladbacher Stadtgeschichte. Unter zunehmend schwierigeren wirtschaftlichen Bedingungen hat die Stadt das Firmengelände 2017 und 2018 in zwei Schritten mit dem Ziel der Standort-sicherung erworben. Nach zwei Insolvenzen musste die Produktion jedoch zum 1. Mai 2021 eingestellt werden.

Das Team des Projekts Zanders-Areal arbeitet seitdem an einer Zukunftsperspektive für das Gesamtgelände. In unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum soll in den nächsten Jahren Schritt für Schritt ein vielfältiges Quartier entstehen. Ziel ist es, einen sozial gemischten Stadtteil zu schaffen, der als innovativer Standort für Wohnen, Arbeiten und Bildung regionale Strahlkraft entwickelt.

Im Jahr 2022 wurde eine offene und flexible Strukturplanung abgeschlossen, die den Erhalt der historischen und zum Teil denkmalgeschützten Bestandsgebäude vorsieht. Städtebauliche Leitideen sind dabei die Mischung von Nutzungen, die Wiederverwendung von Materialien und Gebäuden sowie die klimagerechte und urbane Reaktivierung des Areals.

Seit der Freigabe der Hallen durch den Insolvenzverwalter und dem Rückzug der Insolvenzverwaltung vom Gelände konnten die Planungen und wichtige Leuchtturmprojekte weiter vorangetrieben werden.

Ein bedeutender Meilenstein war die erfolgreiche Einwerbung von Fördermitteln für erste Bauprojekte auf dem Areal. Mit dem Umbau der Alten Zentralwerkstatt und dem Gleispark befindet sich erste Maßnahmen unmittelbar vor der Umsetzung.

Mit der Gründung der Zanders-Entwicklungsgesellschaft mbH wurde zum 1. Januar 2025 das nächste Kapitel in der Konversion des Areals aufgeschlagen. Die städtische Tochtergesellschaft übernimmt wichtige Aufgabenfelder im Bereich der Entwicklung und Vermarktung.

Die Transformation des Zanders-Areals ist ein Projekt der REGIONALE 2025 Bergisches RheinLand und wird mit Mitteln aus dem Stadterneuerungsprogramm unterstützt.

## Was sind die nächsten Planungsschritte?

Zusammen mit dem Büro Albert Speer und Partner (AS+P) entsteht seit März 2025 eine auf der 2022 mit dem Büro Karres en Brands entwickelten Strukturplanung aufbauende und diese fortschreibende Entwicklungsplanung.

Mit dieser Entwicklungsplanung soll die Grundlage für die Erschließung und Entwicklung des Gesamtareals und damit auch die Vermarktung von Baufeldern geschaffen werden. Planung und Projektentwicklung werden dabei parallel betrachtet und eng verzahnt. Die Fertigstellung ist für Ostern 2026 geplant.

## Wie werden wir in Zukunft auf Zanders wohnen, arbeiten und gemeinsam leben?

### Wann wird der Gleispark eröffnet?

Für den an den Gohrsmühlenplatz angrenzenden Gleispark beginnen ab Sommer 2025 die Bauarbeiten. Der Park dient als erste direkte Verbindung des Areals zur Innenstadt. Mit einer Mischung aus Spiel-, Sport- und Erholungselementen schafft er Aufenthaltsmöglichkeiten für alle Altersklassen. Die Eröffnung ist für das Frühjahr 2026 geplant.

### Was wird aus der Alten Zentralwerkstatt?

Die 1880 errichtete Alte Zentralwerkstatt mit ihrer charakteristischen Backsteinfassade steht heute unter Denkmalschutz. Im Rahmen der REGIONALE 2025 und mit Unterstützung der NRW-Städtebauförderung wird sie derzeit als erstes Bestandsgebäude saniert und spielt eine zentrale Rolle in der Entwicklung des neuen Stadtteils. Als soziokulturelles Quartierszentrum soll es langfristig einen Ankerpunkt für das städtische Leben bilden.

Der industrielle Charakter des Gebäudes bleibt erhalten; Elemente wie Stahlträger, Oberlichter und Metalltreppen werden auch nach dem Umbau weiterhin sichtbar sein. Geplant sind gastronomische, kulturelle und soziale Nutzungen. Die Eröffnung ist für Sommer 2027 vorgesehen.

### Was ist im Bereich Bildung geplant?

In Zusammenarbeit mit dem Rheinisch-Bergischen Kreis wird das Projekt „Exzellenzbaustein“ umgesetzt: Vorgesehen ist in einem ersten

Schritt der Umzug eines Teils der beiden Berufskollegstandorte aus dem Stadtteil Heidkamp auf das Zanders-Areal, wo ein neuer Bildungsstandort für etwa 1.000 Schülerinnen und Schüler entsteht.

### Welche Rolle spielt das Thema Hochwasserschutz?

Das Zanders-Areal liegt teilweise in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Hierzu wird derzeit intensiv an einer Lösung dieser Problematik gearbeitet. Die auf dem Gelände vorgesehene Baumasse von 400.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche soll zunächst außerhalb des Überschwemmungsgebiets geplant und entwickelt werden.

### Wann ist mit der Baureifmachung erster Flächen zu rechnen?

Die Infrastruktur des Geländes ist für Ver- und Entsorgungsbedarfe einer Papierfabrik konzipiert und für die zukünftige Nutzung nicht geeignet. Wärme-, Strom- und Trinkwasserversorgung müssen daher neu aufgebaut werden. Das gilt auch für ein leistungsstarkes Glasfasernetz und die Abwasser- und Regenwasserentsorgung. In einem ersten Schritt wird eine Trasse identifiziert, in die die notwendige Infrastruktur reingepflanzt werden kann, damit ein zentraler Teil des Areals in drei Jahren baureif ist. Parallel können jedoch einzelne konkrete Nutzungen provisorisch an bestehende Netze in der Umgebung mit dem Ziel angeschlossen werden, sie später an das Ver- und Entsorgungsnetz auf Zanders anzubinden.