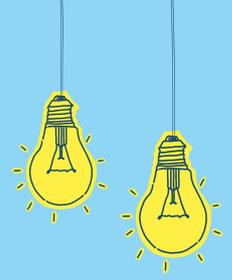


Wie geht es weiter auf dem

# Zanders-Areal?



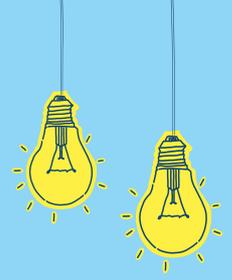
Newsletter



**Transformation im Takt:** Aktuelle Einblicke ins Projekt



# Wie geht es weiter auf dem Zanders-Areal?



August 2025



## In dieser Ausgabe:

1. Zukunft erleben: Rückblick auf vier inspirierende Tage auf dem Zanders-Areal
2. Zanders-Entwicklungsgesellschaft: Die ersten sechs Monate
3. Leuchtturmprojekt Alte Zentralwerkstatt
4. Wo einst die Züge rollten: Der neue Gleispark entsteht
5. Wo Ausbildung Zukunft hat: Das neue Bildungsquartier
6. Raum für Kunst: Atelieretage als kreative Zwischennutzung
7. Neue Heimat für die Stadtbibliothek: Umzug ins Forum-Gebäude auf Zanders geplant
8. Freie Fahrt auf Zanders





Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

das ehemalige Industrieareal Zanders im Herzen von Bergisch Gladbach befindet sich in einem tiefgreifenden Transformationsprozess. Hier entsteht auf 36 Hektar das erste nachfossile Stadtquartier seiner Größenordnung in Nordrhein-Westfalen.

Bis zur Umsetzung sind noch viele Etappenziele zu erreichen. Das Ziel aber ist klar: ein nachhaltiges, lebendiges Quartier, das Menschen zusammenbringt und Bergisch Gladbach auf vielfältige Weise bereichert. Der Weg dorthin ist eingeschlagen – nun gilt es, Kurs zu halten und gemeinsam auch kommende Herausforderungen zu meistern.

Parallel zur Planung und Entwicklung der Zukunft auf dem Zanders-Gelände ist es allen Projektbeteiligten wichtig, transparent und kontinuierlich über die Entwicklungen auf Zanders zu informieren. Mit diesem Newsletter möchten wir Ihnen daher einen umfassenden Überblick über den aktuellen Stand der Planungen, laufende Maßnahmen sowie spannende Perspektiven für das entstehende Quartier geben.

Die Konversion des Zanders-Areals eröffnet große Chancen – für Bergisch Gladbach wie für die gesamte Region. Wir laden Sie herzlich ein, diesen zukunftsweisenden Weg gemeinsam mit uns zu gehen.

## **Zukunft erleben: Rückblick auf vier inspirierende Tage auf dem Zanders-Areal**

Mit einem Bürgerforum auf dem Zanders-Areal und einem anschließenden Fachkongress ist am 10. Mai 2025 der Startschuss für die Präsentationsphase der REGIONALE 2025 Bergisches RheinLand gefallen. Unter dem Motto „Weiter geht’s!“ informierten sich mehrere hundert Bürgerinnen und Bürger über die kommenden Entwicklungsschritte des Areals. Vorgestellt wurden zentrale Impulsprojekte wie die „Alte Zentralwerkstatt“, in der bis 2028 ein sozio-kulturelles Quartierszentrum entsteht, und der

„Gleispark“, eine städtische Grünfläche im Übergang zur Innenstadt.

Am Folgetag machte das Literaturfestival lit.COLOGNE erstmals Station im Bergischen. Autor Volker Kutscher und Psychologe Stephan Grünewald beleuchteten vor über 300 Gästen die menschlichen und gesellschaftlichen Seiten von Transformationsprozessen – mit besonderem Blick auf das Potenzial des Zanders-Areals.

Den Abschluss und Höhepunkt bildete am 12. und 13. Mai der REGIONALE-Kongress „Weiter geht’s!“. Rund 1.000 Fachleute aus Wissenschaft, Wirtschaft, Verwaltungen und Politik diskutierten dort über die Entwicklungschancen ungenutzter Flächen und Gebäude. NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach eröffnete offiziell die Präsentationsphase der REGIONALE 2025 und betonte die Bedeutung der Projekte für die Zukunft des „Bergischen RheinLands“.



Bürgermeister Frank Stein unterstrich nach intensiven Tagen voller Dialog, positiver Resonanz und spürbarem Interesse an der Entwicklung des Zanders-Areals, wie zentral der direkte, kontinuierliche Austausch für den weiteren Prozess ist: „Diese vier Tage waren ein wichtiger Impuls: für das Zanders-Areal, für Bergisch Gladbach und das gesamte Bergische Rheinland. Es hat mich darin bestärkt, dass wir mit unserem Fokus



auf eine gemeinwohlorientierte und nachhaltige Entwicklung auf dem richtigen Weg sind. Mit der REGIONALE 2025-Agentur und der Landesregierung haben wir zudem engagierte Partner an unserer Seite. Der Austausch der vergangenen Tage hat bei allen Beteiligten einen bleibenden Eindruck hinterlassen – und macht Lust auf die Zukunft.“

## Zanders-Entwicklungsgesellschaft: Die ersten sechs Monate

Seit Januar 2025 ist die neu gegründete Zanders-Entwicklungsgesellschaft mbH (ZEG) im Einsatz. Sie übernimmt von der städtischen Projektgruppe zentrale Aufgaben in der Entwicklung und Vermarktung des 36 ha großen Areals der ehemaligen Papierfabrik Zanders mitten in Bergisch Gladbach.



Geschäftsführer ist der erfahrene Stadtentwickler Oliver Brügge. Der 56-Jährige wechselte von der Stadtentwicklung Monheim am Rhein nach Bergisch Gladbach und bringt umfassende Expertise in Konversionsprojekten mit.

Die ersten 100 Tage im Amt waren für Oliver Brügge geprägt davon, einen Überblick über das Gelände mit seinen Herausforderungen zu bekommen, nächste Planungsschritte einzuleiten und erste Umsetzungsprojekte anzustoßen.

Viele Prozesse laufen zurzeit parallel. Etwa die Planungen für das Gebäude „Alte Zentralwerkstatt“, den Exzellenzbaustein für berufliche Bildung sowie für die Umplanung des ehemaligen Kantinen- und Kommunikationsgebäudes („Forum“) als Stadtbibliothek. „Indem wir als öffentliche Hand selbst Projekte initiieren und umsetzen, gewinnen wir auch das Vertrauen von privaten Investoren, die wir benötigen, um diesen Standort zu entwickeln,“ fügt Brügge an.

Für die bauliche Umsetzung ist die Erschließung und Baureifmachung der verschiedenen Baufelder ein wesentlicher Schritt. Mit hoher Priorität werden daher die Planungen und die Vorbereitung der technischen Erschließung des Geländes mit Ver- und Entsorgungsleitungen für Wärme, Strom, Glasfaser, Trinkwasser sowie Abwasser vorangetrieben. Derzeit liegt noch ein über Jahrzehnte gewachsenes, 25 Kilometer langes Leitungsnetz im Boden – es ist jedoch wertlos, da es marode ist und ursprünglich für die Papierproduktion geplant und genutzt wurde. Um die geplante Nutzung mit Wohnen, Bildung, Kultur, Freizeit und Gewerbe umsetzen zu können, müssen erst neue Leitungen entsprechend der zukünftigen Bedarfe in den Boden gelegt werden. In einem ersten Schritt wurde daher eine zentrale Haupttrasse identifiziert, in der die notwendige Infrastruktur untergebracht werden soll, um einen zentralen Teil des Areals möglichst schnell baureif und für private Investoren attraktiv gestalten zu können. Wenn es gut läuft, wird das nach Einschätzung der ZEG in etwa drei Jahren der Fall sein.

Das Zanders-Areal soll zukünftig nachhaltig mittels einer zentralen Wärme- und Kälteerzeugung aus der Luft, dem Grund- und Abwasser versorgt werden. „Hierfür suchen wir einen strategischen Partner, der bereit ist, mit Know-how und Geld in die Wärme- und Kälteversorgung des Areals einzusteigen“, erläutert Brügge.

Auf dem Zanders-Gelände soll ein sozial gemischtes, lebendiges Quartier mit Menschen jeden Alters und Geldbeutels entstehen, mit Strahlkraft für Bergisch



Gladbach und in die Region. Oliver Brügge kann sich Gewerbe aus der Kreativwirtschaft, Start-ups aus dem Bereich Digitalisierung und vielleicht KI, aber auch kleine, moderne Handwerkerhöfe oder Ateliers ebenso vorstellen wie inhabergeführte Gastronomie und kleinteiligen Einzelhandel wie etwa eine Kaffeerösterei, eine Bierbrauerei, eine kleine Markthalle oder auch nachhaltige Modelabels. Sein Wunsch: „Zanders soll zu einem attraktiven Treffpunkt für alle in der Stadt und Menschen aus der Region werden.“

## Aktuelle Projekte

Die Umgestaltung des Zanders-Areals zu einem urbanen Mischquartier schreitet Schritt für Schritt voran. Welche Projekte derzeit parallel umgesetzt werden, haben wir im Folgenden für Sie zusammengefasst.

## Leuchtturmprojekt Alte Zentralwerkstatt

Die Sanierung und Umnutzung der 1880 errichteten denkmalgeschützten Alten Zentralwerkstatt inmitten des als „Altstadt“ bezeichneten Denkmal-Ensembles im Zentrum des sogenannten „Impulsquartiers“, dem ersten Interventionsraum des Projekts, ist mit rund 10 Mio. Euro die wichtigste Teilmaßnahme des Integrierten Handlungskonzepts (InHK) Zanders-Areal 1.0. Im Rahmen der REGIONALE 2025 und mit Unterstützung der NRW-Städtebauförderung wird sie derzeit als erstes Bestandsgebäude im Zuge der Quartiersentwicklung saniert und ertüchtigt. Die Planung erfolgt durch die Stadt in Zusammenarbeit mit dem Kölner Architekturbüro nebel pössl architekten.

Als soziokulturelles Quartierszentrum in der Mitte des neuen Stadtteils soll es sich Schritt für Schritt als Begegnungsstätte zum zentralen Anlaufpunkt entwickeln und als Impulsgeber für die Gesamtentwicklung des Areals fungieren. Für die zukünftige Nutzung sind gastronomische, kulturelle und soziale Angebote vorgesehen.

Die GL Service GmbH, ein Unternehmen der Stadt Bergisch Gladbach, wird den Betrieb übernehmen.

Der industrielle Charakter des Gebäudes bleibt erhalten: Elemente wie Stahlträger, Oberlichter, Metalltreppen, Rohrleitungen und der vorhandene Industriekran bleiben auch nach dem Umbau sichtbar.

Die Eröffnung ist für 2028 geplant.



## Wo einst die Züge rollten: Der neue Gleispark entsteht

Direkt angrenzend an den Gohrsmühlenplatz entsteht mit dem Gleispark eine neue, öffentlich zugängliche Grünfläche im Übergang zur Innenstadt. Benannt ist der Park nach der geschwungenen Form der historischen „Gleisharfe“, über die einst Gütertransporte für die Papierfabrik Zanders das Gelände erreichten.

Der Gleispark bildet eine direkte Verbindung des Areals mit dem Stadtzentrum – zunächst in Form einer temporären Anlage, die jedoch bereits vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet und als attraktiver Aufenthaltsort gestaltet wird. Mit einer gelungenen Mischung aus Spiel-, Sport- und Erholungsbereichen wird der Park ein Ort, an dem sich Menschen jeden Alters gerne aufhalten.



Im Eingangsbereich entsteht eine großzügige Boulefläche, die auch multifunktional genutzt werden kann. Im zentralen Bereich – geprägt von einer weitläufigen Rasenfläche, alten Gleisen und zahlreichen Bäumen – sind ein Spielcontainer, ein Outdoor-Gym und ein Sinneswürfel vorgesehen – Wildblumenwiesen und bequeme Parkbänke ergänzen das Angebot.

Vor den beiden angrenzenden ehemaligen Lagerhallen entstehen ein Multifunktionsspielfeld und eine Calisthenics-Anlage. Eine kleine Tribüne in Form einer Sitzlandschaft ermöglicht es, das sportliche Geschehen bequem zu verfolgen.



Im südlichen Abschnitt des Parks entstehen Tischtennisplatten sowie eine Skateranlage mit verschiedenen mobilen Elementen.

Zwei Hauptwege – der Papierweg und der Klinkerweg – verlaufen in den alten Gleisen und führen über den Gohrsmühlenplatz als Entree durch das historische Eisenbahntor in den Park. Ergänzt werden sie durch drei diagonal verlaufende Schotterwege, die vom Hauptparkplatz und den südöstlichen Zugängen aus über das Gelände führen.

Der erste Spatenstich ist für den Sommer geplant – die Eröffnung des Gleisparks folgt im Frühjahr 2026.

## Wo Ausbildung Zukunft hat: Das neue Bildungsquartier

Im Norden des Areals entsteht in Kooperation mit der Kreishandwerkerschaft und dem Rheinisch-Bergischen Kreis ein innovatives „Bildungsquartier“. Herzstück und erstes Bauvorhaben dieses Projekts ist der sogenannte Exzellenzbaustein.

Vorgesehen ist in einem ersten Schritt der Umzug eines Teils der beiden Berufskollegstandorte aus dem Stadtteil Heidkamp auf das Zanders-Areal. Der neugeschaffene Bildungsstandort für etwa 1.000 Schülerinnen und Schüler wird duale Ausbildung, Schülerlabore, Weiterbildung, und Co-Working unter einem Dach vereinen, ergänzt in einem Bildungsquartier durch ein zentrales Berufsbildungszentrum der Kreishandwerkerschaft sowie Start-up-Unternehmen.

Durch die Nähe zum Stadtzentrum, zum bestehenden Office-Bereich sowie zur vorhandenen Infrastruktur bietet der Standort beste Voraussetzungen für einen Bildungsschwerpunkt – der gleichzeitig als ein wichtiger Impulsgeber für die Entwicklung des Geländes fungiert.

Um die Wertigkeit der beruflichen Bildung zu steigern und junge Menschen dafür zu begeistern, in der Region eine Ausbildung zu machen, soll zudem in räumlicher Nähe zu den Bildungsinstitutionen ein Wohnheim für Auszubildende entstehen.

Perspektivisch können sich hier im Netzwerkverbund aufgrund der dann vorhandenen fachlichen Synergien weitere ergänzende Nutzungen (Start-ups etc.) ansiedeln.

Ziel ist es, die berufliche Bildung zukunftsfähig aufzustellen, praxisnah zu gestalten und junge Menschen für Ausbildungsberufe in der Region zu begeistern. Die enge Anbindung an Betriebe und die gute Erreichbarkeit des Standorts schaffen optimale Bedingungen für Lernende und Unternehmen.



## Raum für Kunst: Atelieretage als kreative Zwischennutzung

Die Entwicklung des Zanders-Areals wird Zeit brauchen – umso wichtiger sind sinnvolle Zwischennutzungen.

Ein starkes Beispiel: Die Atelieretage im Werkstattgebäude F260. Die Fläche im 3. Obergeschoss mit rund 831 m<sup>2</sup> ist renovierungsbedürftig und ohne aufwändige Sanierungsmaßnahmen für eine gewerbliche Nutzung ungeeignet. Für kreatives Arbeiten sind die Räumlichkeiten aber ideal.

Lokale Künstlerinnen und Künstler erhalten so die Chance, neue Impulse zu setzen und einen kreativen Ort auf Zeit zu erschaffen. Gleichzeitig steht das Vorhaben für den Anspruch aller Projektbeteiligten, städtebaulichen Wandel mit kultureller Vielfalt zu verbinden.

Kultur und den einzelnen Künstlerinnen und Künstlern abgeschlossen.

Nach erfolgreicher Klärung aller baurechtlichen Fragen wurde die Genehmigung zur temporären Nutzung erteilt. Seit August stehen die Räume den ersten kreativen Mieterinnen und Mietern zur Verfügung.

## Neue Heimat für die Stadtbibliothek: Umzug ins Forum-Gebäude auf Zanders geplant

Wo früher gegessen wurde, wird möglicherweise bald gelesen: Die Planung für einen Umzug der Bergisch Gladbacher Stadtbibliothek in das sogenannte Forum-Gebäude auf dem Zanders-Areal geht in die nächste Phase.

Das Gebäude „forum“ (Baujahr 1967, saniert 1983), in dem heute die Stadtbücherei untergebracht ist, ist stark sanierungsbedürftig und für einen modernen Bibliotheksbetrieb nicht mehr zeitgemäß. Daher wurde ein externes Architekturbüro beauftragt, vier Varianten für die künftige Unterbringung der Bibliothek auf ihre Eignung zu überprüfen. Die Herrichtung und Nutzung des Forum-Gebäudes auf dem Zanders-Areal erwies sich als geeignetste und kosteneffizienteste Variante.

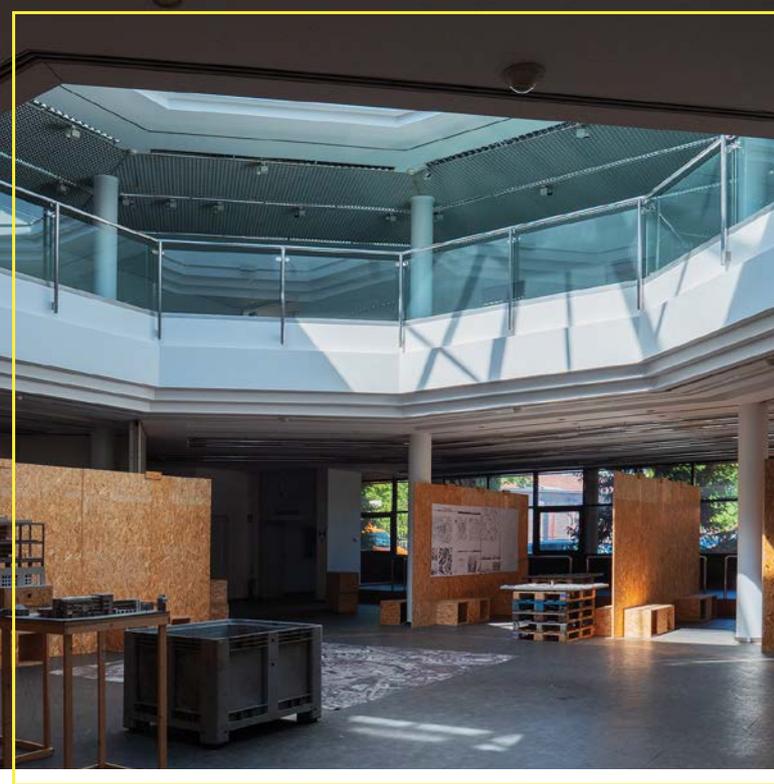
Das „Forum“ (Baujahr 1988) ist das ehemalige Kantinen- und Kommunikationsgebäude der Papierfabrik Zanders. Der einladende Komplex mit ca. 3.400 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche, einem zentralen Atrium und einer offenen Raumstruktur bietet viel Raum für innovative Bibliothekskonzepte.

Dank seiner herausragenden Lage im sog. Impulsquartier im Norden des Zanders-Areals ist es bestens in das entstehende Viertel integriert – ideal für alle, die gerne lesen, lernen und Gesellschaft suchen.

Im städtebaulichen Kontext der geplanten öffentlichen



Die Vergabe und Betreuung der neun Ateliers übernimmt der Stadtverband Kultur e.V., der auch als Vertragspartner fungiert. Die Stadt Bergisch Gladbach stellt die Räume samt provisorischer Infrastruktur zur Verfügung. Die Mietverträge werden in einem dreiseitigen Modell zwischen der Stadt, dem Stadtverband



Nach rund einem Jahr freier Fahrt durch das Zanders-Areal kann als positives Zwischenfazit festgehalten werden: Die Bürgerinnen und Bürger haben die Möglichkeit, den zuvor verschlossenen Raum im Herzen der Stadt zu erkunden, seitdem rege wahrgenommen und das Gelände so bereits ins Stadtleben integriert.

Insbesondere bei Radfahrerinnen und Radfahrern ist die Strecke als autofreie Abkürzung beliebt. Zu den Hauptverkehrszeiten nutzen viele Berufstätige sowie Schülerinnen und Schüler die Verbindungsachse. Tagsüber sowie am Wochenende sind insbesondere Spaziergängerinnen und Spaziergänger sowie Familien mit Kindern vor Ort. Und als sichere Teststrecke für Kinder, die dort das Radfahren ohne Stützräder üben, hat sich der neue öffentliche Raum bereits etabliert.

Einrichtungen „Alte Zentralwerkstatt“ (soziokulturelles Quartierszentrum) und „Exzellenzbaustein“ (Berufskolleg des Rheinisch-Bergischen Kreises) wäre die Stadtbibliothek ein weiteres wichtiges Puzzlestück. Der Aus- und Umbau des Forum-Gebäudes für die Stadtbibliothek kann ein bedeutender Impuls für die Belebung des Zanders-Areals werden.

## Freie Fahrt auf Zanders

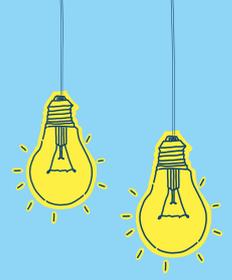
Am 25. Mai 2024 konnte im Rahmen des Bürgerforums die sog. Mainstreet eröffnet und für den Fuß- und Radverkehr zwischen dem Haupttor An der Gohrsmühle und der Cederwaldstraße freigegeben werden.

Dieses Angebot dient einerseits der schnelleren Verbindung vom Stadtteil Gronau mit der Stadtmitte und andererseits der Belebung und positiven Aneignung des Areals, das über Jahrhunderte hinter verschlossenen Zäunen und Toren für die Öffentlichkeit unzugänglich war.



Demnächst

# auf Zanders...



*Aktueller Stand der Entwicklungsplanung  
für das Zanders-Areal durch das Büro AS+P*

Samstag  
**13. Sept. 2025**  
14 - 16 Uhr



Gemeinsam mit dem Büro Albert Speer und Partner (AS+P) wird seit März 2025 auf Grundlage der Strukturplanung von 2022 eine weiterführende Entwicklungsplanung erarbeitet. Anlässlich des bundesweiten Tags des offenen Denkmals 2025 informiert das Projektteam gemeinsam mit AS+P im Rahmen einer Bürgerveranstaltung über den aktuellen Stand der Planungen.

Der Austausch mit den Bürgerinnen und Bürgern steht dabei im Mittelpunkt.  
Wir freuen uns auf Ihre Fragen, Ideen und den gemeinsamen Dialog.

