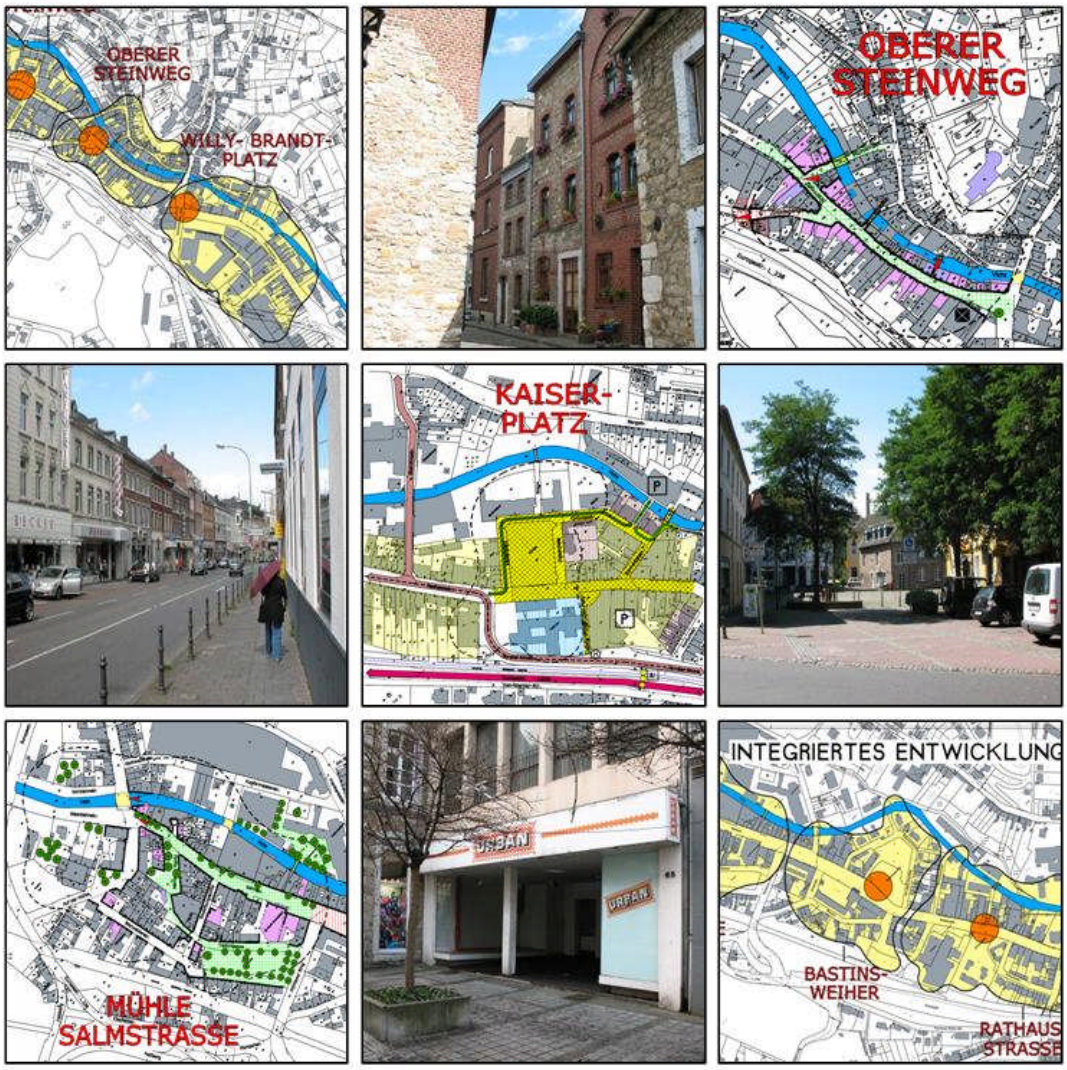
Stadt Stolberg - Entwicklungskonzept Talachse Innenstadt



Abschlussbericht

Juli 2011

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Auftraggeber

Stadt Stolberg
Rathausstraße 11-13
52222 Stolberg / Rheinland

Auftragnehmer

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Regionalbüro Bonn
Hochstadenring 50
53119 Bonn

in Zusammenarbeit mit

PLANERGRUPPE
BERND K. HEICHEL
ARCHITEKT - BDA - STADTPLANER

Lessingstraße 54
53113 Bonn

Inhalt

Seite

Zusammenfassung / Kurzfassung 5

I. Grundlagen 10
1. Anlass und Zielsetzung 10
2. Vorgehensweise / Methodische Ansätze / Abschlussbericht 11
3. Rahmenbedingungen der (Innen-) Stadtentwicklung 13
   a) Allgemeine Rahmenbedingungen 13
   b) Stolberg spezifische Rahmenbedingungen 14
4. Auswertung vorliegender Gutachten, Planungen etc. 18

II. Analyse: Die IST-Situation der Stolberger Innenstadt 21
1. Ein kleiner Stadtrundgang 21
2. Die Funktionen der Innenstadt 25
3. Die Teilräume der Innenstadt – Bestandsanalyse 25
4. Zusammenfassung 33

III. Städtebauliche Leitgedanken und Zielsetzungen 35
1. Vision: Die Stolberger Innenstadt im Jahr 2020 – eine zukunftsfähige Innenstadt 35
2. Die Herangehensweise 37
3. Die Teilräume der Innenstadt – Zielsetzungen und Leitgedanken 40
4. Der übergeordnete Rahmen - Strategisches Leitbild für die Gesamtstadt 49

IV. Umsetzung: Das Integrierte Handlungskonzept 55
1. Das Anforderungsprofil 55
2. Die Abgrenzung des Umsetzungsgebietes 58
3. Die Teilräume der Innenstadt – Handlungsmaßnahmen 60
4. Die Ermittlung der voraussichtlichen Kosten für die Umsetzungsmaßnahmen 78
5. Die Festlegung von Prioritäten 82
6. Die Nachhaltigkeit 84
7. Die zeitliche Planung 85
8. Die Initiierung erster Umsetzungsmaßnahmen – Starterprojekte 85
9. Das Monitoring und die Erfolgskontrolle 86

V. Beteiligungsverfahren 88
1. Die Begehung am 31.01.2009 mit Vertretern aus Politik und Verwaltung 88
2. Die Workshops mit örtlichen Akteuren aus den Bereichen Einzelhandel / Gastronomie / Tourismus / Kultur / Architektur / Stadtplanung / Immobilien 89
3. Die Bürgerversammlung 90
4. Die Ideenschmiede „Innenstadt“ 91
5. Die Gespräche mit Schlüsseleigentümern 92

6. Die Gespräche mit Interessensverbänden 93
7. Die Expertengespräche 93
8. Die Internetpräsenz 94

VI. AUSBLICK 95
1. Die Finanzierungsmöglichkeiten / -voraussetzungen 95
2. Die Städtebauförderung 96
3. Die Vernetzung der Beteiligten 97
4. Die Perspektive 98

VII. ANHANG 100

Zu I: Grundlagen A-I
- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
- Übersicht: Teilräume der Innenstadt
- Zusammenfassung der vorliegenden Gutachten und Untersuchungen zu den Themen „Einzelhandel / Verkehr / Städtebau“

Zu II: Analyse: Die IST-Situation der Stolberger Innenstadt A-II
- Bestandsanalyse für die Teilräume der Innenstadt

Zu III: Städtebauliche Leitgedanken und Zielsetzungen A-III
- Übersicht: Fingerabdrücke
- Übersicht: Leitgedanken

Zu IV: Umsetzung: Das Integrierte Handlungskonzept A-IV
- Erweiterung des Bereichs Talachse Innenstadt
- Vertiefungsstandort: Willy-Brandt-Platz
- Vertiefungsstandort: Oberer Steinweg
- Vertiefungsstandort: Bastinsweiher
- Übersicht: Handlungsansätze
- Übersicht: Kostenschätzung für die Projekt- / Bauabschnitte

Zu V: Beteiligungsverfahren A-V
- Dokumentation der Begehung am 31.01.2009
- Dokumentation des Workshops am 31.03.2009

Zusammenfassung / Kurzfassung

Die „Talachse Innenstadt“ erstreckt sich vom nördlichen Stadtein-/ausgang (Mühle) bis zum südlichen Stadtein-/ausgang (Burgcenter) über rund 2 Kilometer. Über die gesamte Distanz verteilen sich Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, mal mehr, mal weniger konzentriert. Damit ist die Innenstadt von Stolberg gut doppelt so lang wie die „Kö“ in Düsseldorf und knapp viermal so lang wie der Haupteinkaufsbereich der Schildergasse in Köln. Das muss und soll der einzige Vergleich mit Köln und Düsseldorf sein, da Stolberg selbstverständlich nicht mit den beiden Städten vergleichbar ist.

Der Vergleich zeigt allerdings ein Kernproblem Stolbergs und gibt gleichzeitig einen wichtigen Hinweis auf mögliche Ansätze eines Entwicklungskonzeptes für die Innenstadt:

– Ein Kernproblem sind die Distanzen der Einkaufsdestination Innenstadt – überlagert von strukturellen, immobilien- und betriebsgrößenspezifischen Problemen insbesondere im klassischen Ladeneinzelhandel sowie Kaufkraftabflüssen in die benachbarten Zentren (Aachen, Eschweiler).

– Entsprechend liegt ein wichtiger Ansatzpunkt in der Identifikation und Profilierung von räumlich abgrenzbaren, wahrnehmbaren und attraktiven Teilräumen innerhalb der Talachse, der Schaffung „wettbewerbsfähiger“ Ladeneinheiten sowie der Bindung und Rückgewinnung von Kaufkraft.

Hierzu bedarf es in den nächsten 5-10 Jahren erheblicher Investitionen und Interventionen überwiegend in den privaten Gebäudebestand (Instandsetzung, Umnutzung, Modernisierung etc.), in Teilen aber auch in die öffentlichen Räume, zumal über die vorgenannten funktionalen Kernprobleme hinaus eine Vielzahl weiterer städtebaulich-gestalterischer Defizite in der Talachse überwunden und gelöst werden müssen. Ein „gestalterisches Aufhübschen“ an der einen oder anderen Stelle wird die strukturellen Probleme der Innenstadt Stolbergs nicht lösen.

Vielmehr wird es darum gehen, die Kernfunktionen der Stolberger Innenstadt zu stabilisieren und zu stärken und dabei vorhandene Potenziale - wie etwa die Vicht oder den Bastinsweiher - besser zu nutzen wie auch neue Potenziale zu erschließen. Die zentralen Untersuchungsergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Einzelhandel

Die eigene Analyse, die Auswertung vorhandener Gutachten und Planungen der letzten Jahre sowie die Beiträge aus den Beteiligungsverfahren machen deutlich, dass die standort- und gebäudebezogenen Anforderungen und Formate des Einzelhandels im vorhandenen Gebäudebestand großenteils nicht (mehr) erfüllt werden können. Dies hat im Oberen Steinweg zu dramatischen Leerständen geführt unter denen die gesamte Innenstadt leidet. Von daher kam dem Oberen Steinweg im Rahmen der Erstellung des Entwicklungskonzeptes von Beginn an eine vor-

dringliche Bedeutung zu. Im Ergebnis besteht weitgehend Einvernehmen, für den Oberen Steinweg - unter Berücksichtigung und Sicherung der noch bestehenden Betriebe - neue Nutzungsperspektiven zu entwickeln, die im Hinblick auf die unmittelbare Nähe zur Burg, zur Altstadt und zur Vicht in den Bereichen Kunst, Kunstgewerbe, Kultur, Gastronomie und innovatives Wohnen gesehen werden.

Die gutachterlich ermittelten zusätzlichen Verkaufsflächenpotenziale für die nächsten Jahre sollen vorzugsweise zwischen Unterem Steinweg und Rathausstraße untergebracht werden und schwerpunktmäßig zur Diversifizierung des Angebotssortimentes dienen. Aufgrund der baulichen Restriktionen müssten hierfür allerdings erst die flächenmäßigen Voraussetzungen - ggf. auch durch Zusammenlegungen im Bestand - geschaffen werden. Die rechtliche Absicherung der Konzentration der Einzelhandelsentwicklung auf die Innenstadt ist mit dem Zentrenkonzept von 2008 sowie der darauf ausgerichteten Bauleitplanung sicher gestellt.

Wohnen

Die zunehmend anzutreffenden Wohnungsleerstände sind häufig auf unzeitgemäße Grundrisse und unterlassene Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen. Die Gründe hierfür sind vielfältig: Kleinteilige Grundstücks- und Eigentumsstrukturen, fehlende individuelle Finanzierungsmöglichkeiten, bauordnungsrechtliche Anforderungen, mangelnde Zuversicht in die zukünftige Entwicklung des Standortes aufgrund des derzeitigen Gesamterscheinungsbildes sowie zunehmende Identitätsverluste aufgrund wechselnder Eigentumsverhältnisse.

Dabei kann gerade die Innenstadt als „Wohnstandort in einem städtisch geprägten Umfeld“ eine ganz besondere Qualität bieten: Erreichbarkeit aller zentralen Einrichtungen (Verwaltung / Dienstleistung / Bildung / Gesundheit) – und das auf möglichst kurzem Wege, reichhaltige Angebotsvielfalt und -qualität im Einzelhandel, öffentliche Plätze und Räume mit innerstädtischem Flair zum Verweilen.

Die Innenstadt muss als Wohnstandort für die dort lebenden Menschen sowie für neue Zielgruppen neu etabliert und wiederentdeckt werden. Hierzu sind entsprechende Angebote zu schaffen, die unter Berücksichtigung der Auswirkungen des demographischen Wandels und den sich verändernden Anforderungen an den Wohnraumbedarf neue Impulse zur Belebung der Innenstadt setzen. Funktionale und barriereereduzierende Anpassungsmaßnahmen sind dabei genauso gefragt wie innovative Wohnformen, die unter Berücksichtung der besonderen Rahmenbedingungen neue Akzente im Stadtbild setzen. Die Wohnraumnachfrage muss zukünftig wieder auf die Innenstadt gelenkt werden - innerstädtisches Wohnen muss Vorrang haben.

Die Teilräume Oberer Steinweg und Bastinsweiher stellen hierfür attraktive und besonders geeignete Standorte dar, um durch Arrondierung, Zusammenlegung und Nachverdichtung neue Qualitäten zu erschließen. Modernisierung und Instandsetzung im Bestand und punktuelle Ergänzung dort, wo das Potenzial zwar vorhanden aber noch nicht oder nur zuzureichend genutzt wird. Mit gezielter öffentlicher Unterstützung müssen die Voraussetzungen geschaffen werden, um die Mitwirkungsbereitschaft und das Engagement privater Eigentümer anzustoßen und privates Kapital zu aktivieren.

Städtebau und Stadtgestaltung

Bedingt durch die topographischen Verhältnisse erstreckt sich die Innenstadt über nahezu 2 km in der engen Talachse. Eingebettet zwischen der Bahntrasse und der Europastraße auf der einen und der Vicht als begrenzendes Element auf der anderen Seite reihen sich heterogene Nutzungs- und Baustrukturen mit zum Teil nur sehr geringen Bautiefen aneinander. Prägnante und einladende Stadteingänge in die zentrale Einkaufsinnenstadt werden vergeblich gesucht.

Ziel muss es deshalb sein, die oftmals als „zu lang“ empfundene Talachse neu zu strukturieren, in abgrenzbare Teilräume zu gliedern, zu profilieren und diese wiederum miteinander neu zu vernetzen. Dort wo es möglich ist, muss der achsial geprägte Stadtgrundriss aufgebrochen und durch Querbezüge und Sichtachsen neu belebt werden. Die Eingangstore in die Innenstadt müssen erlebbar gestaltet und entsprechend ihrer Bedeutung aufgewertet werden. Einladende Offenheit und Möglichkeiten zur Orientierung sollen geschaffen werden.

Mit einer Abfolge von kleineren und größeren Plätzen entlang der Talachse können im öffentlichen Raum neue Aufenthaltsqualitäten geschaffen werden, die die Grundlage für eine Wiederbelebung der Innenstadt darstellen. Hierzu gehören beispielsweise die Neugestaltung des Willy-Brandt-Platzes als südlicher Stadteingang (Modellvorhaben share space), die Schaffung einer neuen Platzsituation im Bereich des Unteren Steinwegs mit Öffnung zur Vicht inmitten der Altstadt, die Reaktivierung des Kaiserplatzes als zentraler innerstädtischer Platz, wie auch die „erlebbare“ Erschließung des Bastinsweihers zu einem attraktiven innerstädtischen Freiraum.

Aber die städtebauliche Neustrukturierung kann dabei nicht ausschließlich nur auf den öffentlichen Raum begrenzt werden. Auch die angrenzenden Grundstücke und Gebäude privater Eigentümer sind aktiv in ein Gesamtkonzept zu integrieren. Flächenpotenziale müssen mobilisiert und Umbaumaßnahmen in und an den Gebäuden angestoßen werden. Dort wo es zweckmäßig und erforderlich ist, kann die Realisierung der Umsetzungsmaßnahmen aber auch mit einem punktuellem Gebäudeabriss zugunsten der Schaffung neuer städtebaulich-gestalterischer (Aufenthalts-)Qualitäten verbunden sein.

Grün- und Freiraum

Attraktiv gestaltete Freiflächen innerhalb des Stadtgefüges tragen wesentlich dazu bei, die Aufenthaltsqualität für die Bewohner und Besucher einer Stadt zu erhöhen. Als Ruheoasen und Rückzugsmöglichkeit in einer pulsierenden Stadt prägen sie den Stadtraum und bieten dabei einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Innenstadt verfügt hierzu an verschiedenen Stellen der Talachse durchaus über Potenziale. Allerdings werden diese Potenziale nur sehr eingeschränkt oder aber gar nicht genutzt.

Ein Beispiel hierfür ist die Vicht. Die Vicht verläuft über die gesamte Länge der Talachse parallel zur Innenstadt und doch ist sie bis auf wenige Ausnahme im Stadtbild nicht wahrnehmbar. Versteckt hinter Mauern und Barrieren begleitet sie die Innenstadt vom Willy-Brandt-Platz bis zur Mühle. Nur wer die Vicht überqueren will, nimmt sie wahr und kann sie erleben.

Ein weiteres Beispiel: der Bastinsweiher. Auch der Bastinsweiher müsste als innerstädtische Wasserfläche mit anschließender gestalteter Parkanlage ein Anziehungspunkt für jeden Besucher sein. Doch auch hier wird das „Erlebnis“ durch bestehende Niveauunterschiede und Absturzsicherungen nachhaltig eingeschränkt. Nicht die Einbeziehung sondern die Abgrenzung steht hierbei im Vordergrund.

Hier müssen Ansatzpunkte gefunden werden, damit diese Potenziale zukünftig besser genutzt werden. Wasser – als belebendes Element in der Innenstadt – muss aktiv in die Stadtgestaltung einbezogen und für jedermann sichtbar und erlebbar werden. Dazu gehört zum Beispiel die Neugestaltung des Uferbereiches des Bastinsweihers durch Umformung des Höhenversprungs zur Wasserfläche wie auch die Entwicklung eines uferbezogenen Ruhe- und Aufenthaltsbereiches. Ebenso kann eine Öffnung zur Vicht im Bereich des Unteren Steinweg neue Perspektiven ermöglichen, die die Grundlage für eine Platzaufweitung und somit für eine verbesserte Aufenthaltsqualität bieten. Dabei sind selbstverständlich die Aspekte des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.

Verkehr

Die Qualität und Leistungsfähigkeit der Infrastruktur zeichnet sich dadurch aus, dass die Erreichbarkeit aller zentralen Einrichtungen in angemessenen Zeiten jederzeit gewährleistet ist. Hierbei ist den unterschiedlichen Mobilitätsbedürfnissen der verschiedenen Verkehrsteilnehmern (MIV / ÖPNV / Fußgänger / Radfahrer) Rechnung zu tragen. An ihre Grenzen stößt die Qualität und Leistungsfähigkeit aber immer dann, wenn es zu einseitigen Schwerpunktbildungen zugunsten des einen oder anderen Verkehrsteilnehmers kommt oder aber räumliche Konzentrationen von zentralen Einrichtungen einer gleichmäßigen Verteilung entgegenstehen.

Für die Innenstadt von Stolberg kommt erschwerend hinzu, dass aufgrund der topographischen Verhältnisse kaum Alternativen für die Lenkung und Steuerung des Verkehrs bestehen. Bandartige Verkehrswege verlaufen auf engstem Raum parallel zueinander in Nord-Süd-Richtung, Querungsmöglichkeiten in Ost-West-Richtung bilden die Ausnahme. Der Durchgangsverkehr überlagert sich mit dem Ziel- und Quellverkehr in bzw. aus der Innenstadt heraus. Hinzu kommt der innerstädtische Parksuchverkehr, der aufgrund der Lage der vorhandenen Parkeinrichtungen und des eingeschränkten Leitsystems zusätzlichen Verkehr verursacht.

In einzelnen Teilräumen der Innenstadt beeinträchtigt die Dominanz des motorisierten Verkehrs zum Teil nachhaltig die Aufenthalts- und Einkaufsqualität. Im Bereich der Rathausstraße fehlen ausreichend dimensionierte Gehweg- und Geschäftsvorflächen, wodurch der fußläufige Verkehr auf ein Minimum reduziert wird. Im Bereich des Willy-Brandt-Platzes wird der Verkehr maßgeblich an der Innenstadt vorbeigeführt. Die so wichtige Anbindung von Kaufland / Burgcenter über den Steinweg an die Innenstadt fehlt völlig. Das Angebot für den ruhenden Verkehr ist zwar quantitativ bemessen innerhalb der Innenstadt ausreichend, allerdings führt die räumliche Verteilung und die fehlende Abstimmung im Service zu Problemen.

Ansatzpunkte für eine Optimierung des Verkehrs ergeben sich an verschiedenen Stellen innerhalb der Talachse. Hierzu gehört die Neugestaltung des Willy-Brandt-Platzes im Rahmen eines Modellvorhaben share space, um eine neue Stadteingangssituation zu schaffen, die eine Anbindung von Kaufland / Burgcenter an die Einkaufsinnenstadt sicherstellt. Ebenso gehört die Umgestaltung der Rathausstraße zugunsten des fußläufigen Verkehrs dazu. Mit der Fortführung des Ausbaustandards des Olof-Palme-Friedensplatzes in Richtung Kaiserplatz kann eine neue Aufenthaltsqualität geschaffen werden, die gleichzeitig aber auch die Bedürfnisse des motorisierten Verkehrs berücksichtigt. Punktuelle Erweiterung und Optimierung des Parkraumangebotes entlang der Straße an der Krone sowie die verbesserte Anbindung des Mühlener Bahnhofs an die Innenstadt ergänzen den Maßnahmenkatalog.

Fazit

Einzelmaßnahmen und räumlich begrenzte Ansätze hat es in der Vergangenheit bereits gegeben. Dabei konnten auch durchaus Erfolge erzielt werden, wie zum Beispiel die Neugestaltung des Olof-Palme-Friedensplatzes. Aber die bisherigen Ansätze haben nicht verhindern können, dass die Probleme an verschiedenen Stellen der Talachse deutlich in Erscheinung treten und die Innenstadt in ihren wesentlichen Kernfunktionen für die Zukunft zum Teil nur unzureichend aufgestellt ist.

Hier bedarf es eines ganzheitlichen Ansatzes in Form eines integrierten Handlungskonzeptes. Das integrierte Handlungskonzept bündelt die umfassenden Einzelmaßnahmen zur Entwicklung, Neuordnung und Aufwertung der Innenstadt zu einem übergreifenden Gesamtkonzept. Die ganzheitliche Betrachtung der Talachse steht dabei ebenso im Vordergrund wie die Schwerpunktbildung einzelner Entwicklungsbereiche im Rahmen der teilräumlichen Betrachtung.

Ein wesentlicher Faktor bei der Umsetzung wird die Aktivierung von privatem Kapital sein. Dort, wo der Einsatz von öffentlichen Mitteln derzeit oder ggf. auch zukünftig nicht möglich ist, müssen die Grundlagen für das private Engagement geschaffen werden. Hierzu gehören eine aktive Beratung und Information über die bestehenden Möglichkeiten, die Beseitigung von ggf. vorhandenen Hindernissen, die Schaffung von Anreizen sowie die Vernetzung der Beteiligten. Oftmals reicht dazu ein kleiner Anstoß oder eine fachliche Begleitung mit begrenzten öffentlichen Mitteln aus, um das vorhandene Potenzial an privatem Kapital zu aktivieren.

Die Bereitschaft zur Investition wird aber nur dann vorhanden sein, wenn die Beteiligten von der Bedeutung und Richtigkeit der Handlungsansätze und Umsetzungsmaßnahmen überzeugt sind. Hier bedarf es einer kontinuierlichen Fortsetzung der bisherigen Beteiligungsverfahren und einer Intensivierung der Gespräche mit den von den Umsetzungsmaßnahmen betroffenen Eigentümern. Nur auf der Basis eines gemeinsam abgestimmten Konsens wird es möglich sein, die Voraussetzung zu privatem Engagement und zur Aktivierung von privatem Kapital zu schaffen.

Auch wenn die finanziellen Voraussetzungen aufgrund der Haushaltslage in Stolberg äußerst schwierig sind, muss dringend und vor allem zeitnah gehandelt werden. Eine Alternative hierzu gibt es aus unserer Sicht nicht. Hierbei sind alle Akteure der Innenstadt – öffentliche wie private - gemeinsam aufgerufen, miteinander tätig zu werden.

I. Grundlagen

1. Anlass und Zielsetzung

Trotz vielfältiger Sanierungs- und Stadterneuerungsaktivitäten in den vergangenen Jahren treten in Folge des Strukturwandels in Einzelhandel und Industrie und bedingt durch gesellschaftliche Umbrüche deutliche funktionale und städtebauliche Mängel im Bereich der Innenstadt zutage. Heterogene Gebäudestruktur, topographische Gegebenheiten und kleinteilige Eigentümerstrukturen, mangelndes Problembewusstsein sowie fehlende finanzielle Mittel und Investitionsbereitschaft seitens der Privaten wie der öffentlichen Hand tragen zur Verfestigung der Defizite bei. Sichtbarste Folgen sind zunehmende Leerstände, Vernachlässigung des öffentlichen Raumes und der privaten Bausubstanz und folglich mangelnde Wohnumfeld- und Aufenthaltsqualität. In Teilabschnitten der Geschäftslagen ist die Konzentration teilweise so groß, dass der Beginn einer Verödung erkennbar wird. Zurückzuführen ist dies u. a. auf unzeitgemäße Aufteilung, Ausstattung und Präsentation der Verkaufsflächen, stellenweise unzureichendes Stellplatzangebot sowie fehlende Datengrundlagen und Kooperationen im Rahmen der Vermarktung und Bewirtschaftung.

Für die Zukunft der Stadt sind jedoch Stabilisierung und Stärkung der Innenstadt als Mittelpunkt städtischen Lebens und städtischer Funktionen wichtige – wenn nicht sogar die wichtigste – städtebauliche und gesellschaftliche Herausforderung. Mit Blick auf die Erfahrungen aus den vergangenen Jahren zeichnet sich ab, dass ohne gezielte Interventionen ein Umschwung in Stolberg eher unwahrscheinlich ist.

Die Stadt Stolberg hat daher die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Regionalbüro Bonn, mit der Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes Talachse Innenstadt beauftragt. Die Beauftragung umfasst folgende Aufgabenstellungen:

- Entwicklung eines Nutzungs- und Zielkonzeptes für die Talachse
- Entwicklung von Maßnahmen und Handlungsvorschlägen für thematische und räumliche Teilbereiche
- Profilierung, Stärkung und Vernetzung der Schwerpunkträume
- Zusammenführung der bisher umgesetzten Bausteine zu einem Gesamtkonzept
- Mobilisierung bürgerschaftlichen und privatwirtschaftlichen Engagements sowie privater Investoren
- Erstellung eines integrierten Handlungskonzeptes als Grundlage für die Städtebauförderung

Mit dem Entwicklungskonzept sollen gezielte Interventionen vorbereitet und umgesetzt werden, die einen Umschwung hin zu einer nachhaltigen funktionalen Stabilisierung und Stärkung der Innenstadt sowie ihrer städtebaulich-gestalterischen Erneuerung ermöglichen.

Neben der Erarbeitung der konzeptionellen Grundlagen, in denen bestehende und laufende Projekte mit neuen Planungsvorstellungen zu einem Gesamtkonzept für die Innenstadt zusammengeführt werden, sind konkrete und kurzfristig umsetzbare Maßnahmenvorschläge zu entwickeln.

Der Erfolg des Planungs- und Umsetzungsprozesses hängt erfahrungsgemäß entscheidend von der Identifikation der Bürger/innen mit der Innenstadtentwicklung sowie ihrer Bereitschaft zu aktiver Mitarbeit und privatwirtschaftlichem Engagement ab. Von daher sind über geeignete Beteiligungsverfahren hinaus frühzeitig gezielte Initiativen zur Motivierung und Mobilisierung bürgerschaftlichen Engagements und privaten Investments zu ergreifen.

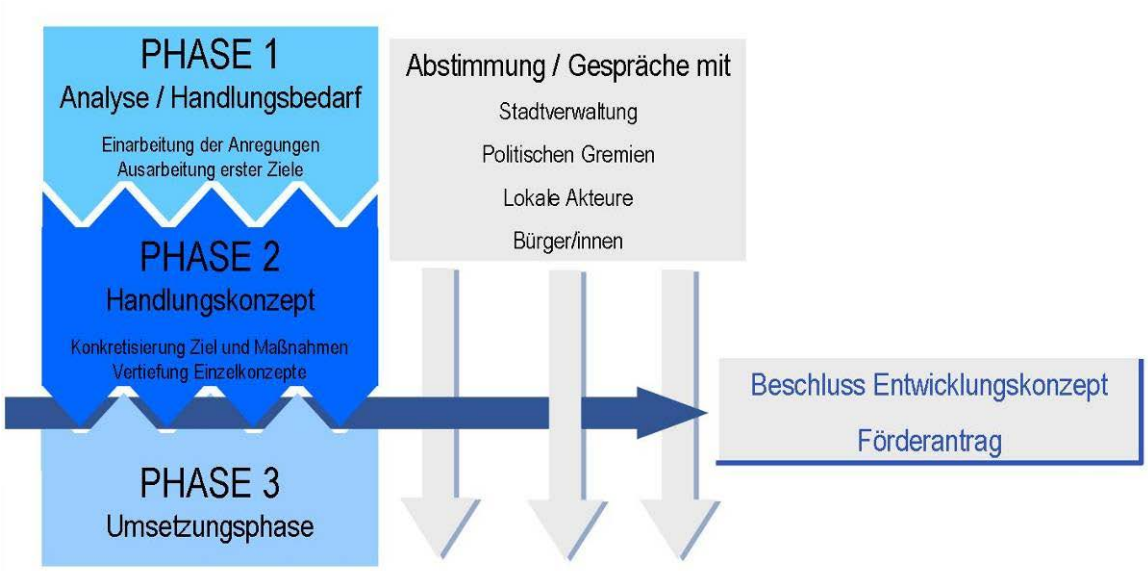
2. Vorgehensweise / Methodische Ansätze / Abschlussbericht

Das Entwicklungskonzept beinhaltet zwei Arbeitsphasen. Phase 1 „Analyse / Handlungsbedarf“ erfasst die aktuelle Situation problemorientiert durch Abstimmungsgespräche und Begehungen vor Ort unter folgenden Fragestellungen:

- Welches sind die tragenden Grundstrukturen der Stolberger Innenstadt?
- Was sind bereits vorhandene Qualitäten?
- Wo liegen Defizite?

Die Stärken und Schwächen sowie Chancen und Potenziale werden aufgezeigt; erste Aufgaben, Ziele und Handlungsansätze für Teilbereiche definiert.

In Phase 2 wird zur Profilierung und Stärkung der Stolberger Innenstadt ein integriertes Handlungskonzept (mit Maßnahmen- und Finanzierungsübersicht) erstellt.



Verbunden wird der gesamte Erarbeitungsprozess durch ein den jeweiligen Erfordernissen angepasstes Abstimmungs- und Beteiligungsverfahren. Hier werden alle projektrelevanten Informationen mit der Verwaltung ausgetauscht, lokale Akteure einbezogen und Entscheidungen für die politischen Gremien transparent und verständlich aufbereitet und vermittelt.

Methodische Ansätze

Das Entwicklungskonzept basiert auf umfangreichen Recherchen. Dabei wurden verschiedene methodische Bausteine angewandt. Die Methodik im Überblick:

Gespräche / Workshops mit innerstädtischen Akteuren / Expertengespräche / Stadtverwaltung
Zur Vertiefung der Erkenntnisse über spezifische Stolberger Probleme in der Innenstadt wurden zahlreiche Gespräche mit Vertretern der verschiedenen Fachbereiche, mit innerstädtischen Akteuren und fachbezogenen Experten geführt. Neben Einzelgesprächen wurden Vor-Ort-Begehungen und Workshops mit den lokalen Akteuren durchgeführt. Dabei wurden je nach fachlicher Ausrichtung der Gesprächspartner vor allem Einschätzungen und Bewertungen zur Einzelhandelsstruktur, Situation auf dem Immobilienmarkt, zum Tourismus- und Kulturstandort, zu Entwicklungspotenzialen sowie zur städtebaulich-gestalterischen Situationen diskutiert.

Auswertung von Gutachten, Plänen und statistischen Daten
Einschlägige Fachgutachten, Pläne sowie statistische Daten zu Stolberg und zur Stolberger Innenstadt wurden ausgewertet. Eine Liste der Gutachten sowie eine Zusammenfassung der wesentlichen Kernaussagen ist unter Kapitel I Nr. 4 zu finden.

Begehungen
Die bewertende Stadtraum- und Stadtbildanalyse erfolgte im Wesentlichen auf der Grundlage mehrerer intensiver Ortsbegehungen und Fotodokumentationen. Auftragsgemäß und in Abstimmung mit der Stadtverwaltung wurde auf eine flächendeckende Bestandskartierung und parzellenscharfe Konfliktkartierung verzichtet, soweit diese nicht bereits aufgrund der ausgewerteten Daten (z. B. Stadtbild prägende Gebäude) bzw. der Eindrücke aus den Ortsbegehungen möglich war. Bei der Chancen- und Risikenkartierung wurden vor allem die augenscheinlich erkennbaren Mängel und Defizite, wie Leerstände, Grundstückszuschnitt, bauliche Verdichtung, erkennbare Nutzungskonflikte, Baualter und äußerer baulicher Zustand einer fachlichen Einschätzung unterzogen.

Einrichtung einer Projektgruppe
Für die Erarbeitung des integrierten Handlungskonzeptes wurde eine verwaltungsinterne Projektgruppe eingerichtet. In der Projektgruppe wurden alle für das integrierte Handlungskonzept erforderlichen Einzelthemen erörtert und abgestimmt, sowie die fachlichen Belange der beteiligten Fachbereiche aufgenommen. Zu den Mitgliedern der Projektgruppe gehören die Vertreter der jeweils betroffenen Fachbereiche sowie der DSK.

Einrichtung einer Lenkungsgruppe
Neben der verwaltungsinternen Projektgruppe wurde parallel auch eine Lenkungsgruppe eingerichtet, die den Planungsprozess kontinuierlich begleitet. Die Lenkungsgruppe dient zur Sicherstellung der kontinuierlichen Information der Projektbeteiligten, der frühzeitigen Einbindung der politischen Entscheidungsträger, der Abstimmung von Zwischenergebnissen sowie der Vorbereitung der Sitzung der zuständigen politischen Gremien. Zu den Mitgliedern der Lenkungsgruppe

gehören der Bürgermeister, die Vertreter der betroffenen Fachverwaltung sowie Mitglieder der im Stadtrat vertretenen Fraktionen.

Abschlussbericht

Der vorliegende Abschlussbericht fasst die Ergebnisse des insgesamt knapp zweijährigen Bearbeitungsprozesses zusammen. In Abstimmung mit der Verwaltung sind insbesondere die Kapitel I und II in weiten Teilen stichwortartig abgefasst worden, um die Beschreibung der Grundlagen und die Bewertung der IST-Situation in den einzelnen Teilräumen der Innenstadt möglichst knapp zu halten.

In Kapitel III werden - ausgehend von einigen programmatischen Entwicklungszielen für Stolberg 2020 - zunächst Ziele und Handlungsansätze für die innenstadtrelevanten Themenfelder aufgezeigt. Darauf aufbauend werden die einzelnen Teilräume hinsichtlich ihrer Chancen für zukünftige Nutzungen und Entwicklungen analysiert. Die teilraumbezogenen Einzelergebnisse werden sodann zu einem strategischen Leitbild für die gesamte Innenstadt zusammengefasst.

Die Ausformulierung des Entwicklungskonzeptes für die Talachse Innenstadt erfolgt in Kapitel IV Dort werden aufbauend auf der Analyse und der durchgeführten Beteiligungsverfahren städtebaulich-konzeptionelle Ansätze für die einzelnen Teilräume entwickelt und in Plänen und Schemakarten dargestellt. Die Kosten für die vorgeschlagenen Handlungsansätze werden grob ermittelt, Projektabschnitte für die Umsetzungsphase aufgezeigt und Prioritäten gesetzt.

3. Rahmenbedingungen der (Innen-) Stadtentwicklung

Die Innenstadtentwicklung wird durch eine Vielzahl von äußeren und inneren Rahmenbedingungen beeinflusst. Sie orientiert sich dabei an europäischen und nationalen Vorgaben wie auch an regionalen und lokalen Besonderheiten. Bundesweite Trends spielen dabei eine ebenso große Rolle wie kleinteilige regionale und lokale Entwicklungen. Nachfolgend werden für die Stadt Stolberg und ihr Umland allgemeine sowie ortsspezifische Indikatoren dargestellt, die Einfluss auf die zukünftige Entwicklung haben werden und bei der Konkretisierung der späteren Handlungsempfehlungen zu berücksichtigen sind.

a) Allgemeine Rahmenbedingungen

Europäische Rahmenbedingungen und nationale Umsetzung

- “Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt“ (Mai 2007)
  - Erhaltung und Weiterentwicklung der europäischen Stadt und ihre auf demokratischen Grundkonsens bauende räumliche Vielfalt sowie ihre lebendige Nutzungsmischung.
  - zahlreiche Empfehlungen für die nationale Umsetzung: u. a. die Empfehlung, Ansätze einer integrierten Stadtentwicklungspolitik stärker zu nutzen und integrierte gesamtstädtische Stadtentwicklungsprogramme zu erarbeiten.

Rahmenbedingungen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik

- Folgende Kernbotschaften der „Leipzig Charta“ bilden die Grundlage der Nationalen Stadtentwicklungspolitik (Juli 2007):
  - Stadtentwicklung baut auf Kooperation auf.
  - Die Renaissance der Innenstädte muss mit allen Kräften unterstützt werden.
  - Investitionen in den Klimaschutz sichern die Zukunft der Städte.
  - Friedliche städtische Gemeinwesen setzen Verantwortung für die Zivilgesellschaft und soziale Kohäsion voraus.
  - Identifikation für die eigene Stadt gründet auf Baukultur.

Herausforderungen für die Stadtentwicklung

- Den Trend der Reurbanisierung aktiv unterstützen:
  - Städtische Quartiere gegenüber dem Umland wettbewerbsfähig machen.
  - Innenstädte in ihrer Multifunktionalität stärken.
  - Stadtumbau als Chance für mehr Lebensqualität (für alle Bewohner) in den Städten nutzen.
    [Stadtentwicklungsbericht 2008 der Bundesregierung]

Allgemeine Rahmenbedingungen aktueller Stadtentwicklungsprozesse

- Strukturwandel (Wirtschaft und Handel)
- Klimawandel
- Demographischer Wandel
- Renaissance der Innenstädte

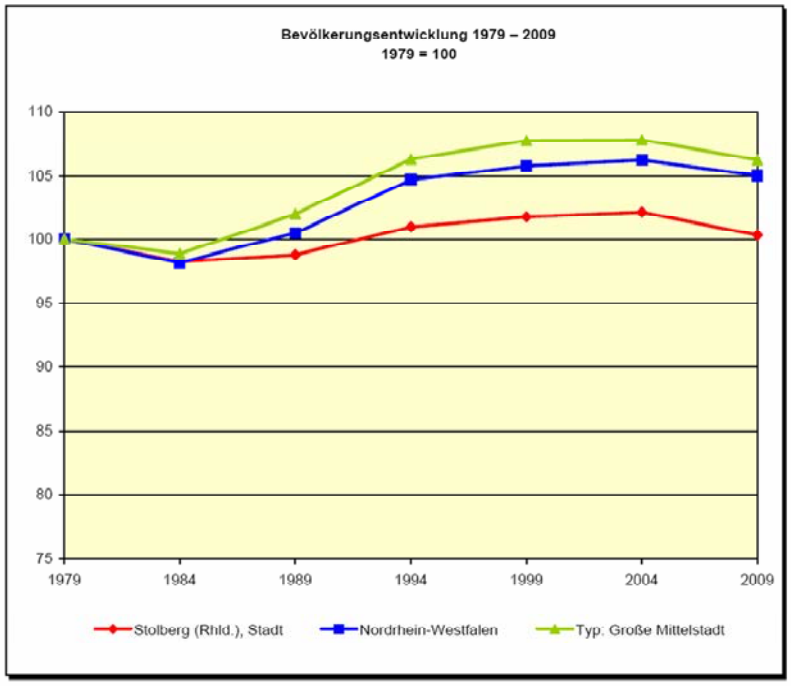
b) Stolberg spezifische Rahmenbedingungen

Städtebauliche Rahmenbedingungen

- Besonderheit der Siedlungsstruktur: Talachse und Ortslagen / Höhenorte
- Versorgungsstruktur: Hauptzentrum und Nebenzentren
- Stadtgrundriss: achsiale Nord-Süd-Ausrichtung, kleinteiliger historischer Kern unterhalb der Burg, heterogene Nutzungs- und Baustrukturen entlang der Talachse, Vicht als prägendes Element, wenig Querbezüge, Abfolge öffentlicher Räume und Plätze, etc.
- Bandartige Verkehrswege: Durchgangs- und Ziel-/Quellverkehre

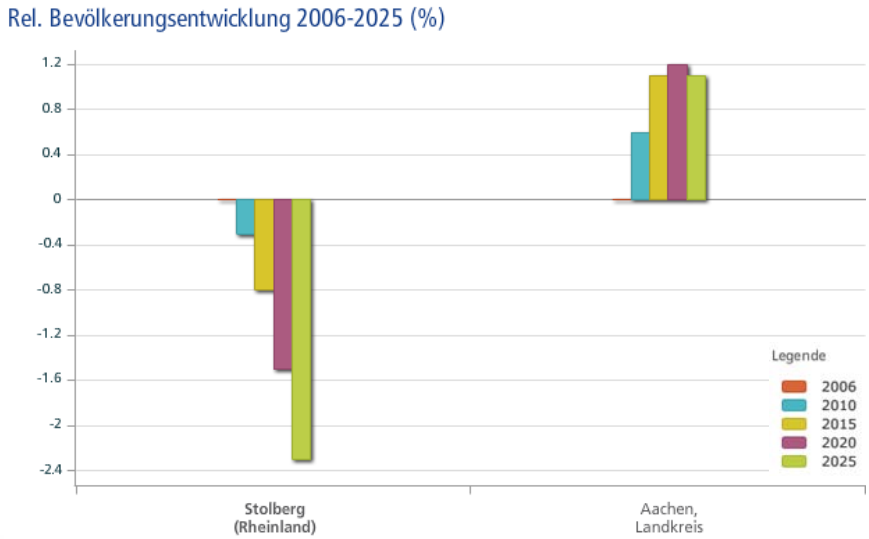
Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Nachdem die Bevölkerungszahl seit Mitte der achtziger Jahr - dem allgemeinen Trend folgend - kontinuierlich anstieg, ist seit dem Jahr 2004 eine Kehrtwende zu beobachten. Die im Jahr 2004 erreichte Zahl von 58.781 Einwohnern ist in den darauffolgenden Jahren kontinuierlich gesunken. Zum Stichtag 31.12.2009 beträgt die Einwohnerzahl nach Angabe des Statistischen Landesamtes (IT.NRW) 57.755 Einwohner.



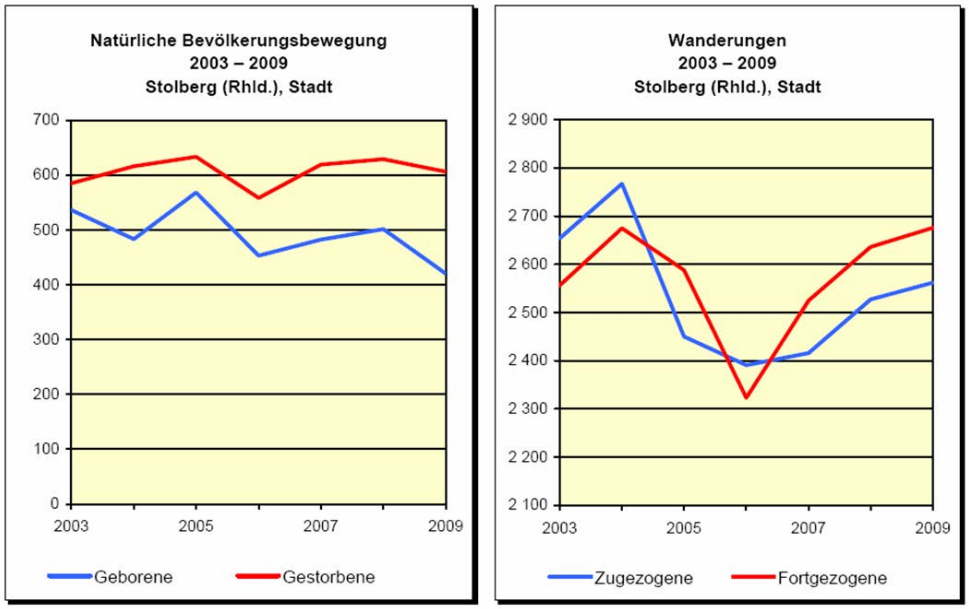
IT.NRW. Landesdatenbank. Stand: 26.11.2010

Nach dem Demographiebericht Stolberg, Wegweiser Kommunen, der Bertelsmannstiftung ist auch in der Prognose davon auszugehen, dass sich die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2025 kontinuierlich verringern wird.



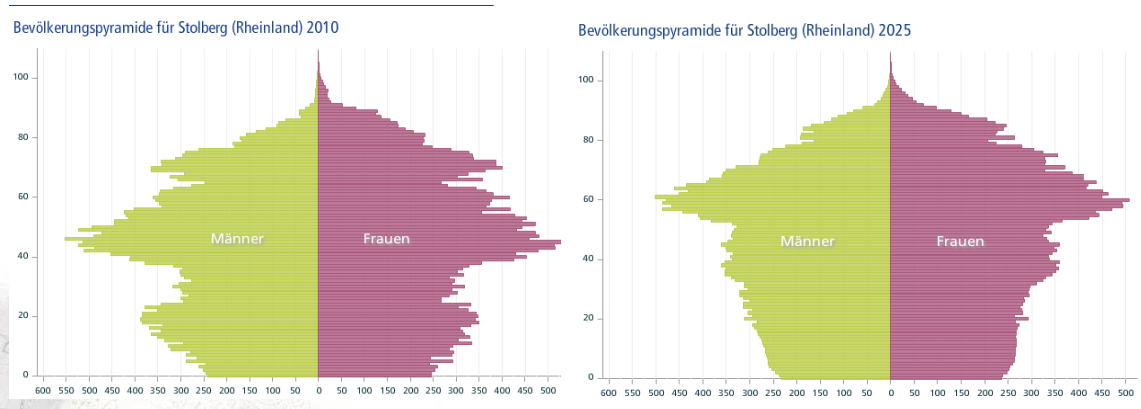
(Demographiebericht Stolberg, Wegweiser Kommune, BertelsmannStiftung, 2010)

Die Prognose geht davon aus, dass sich die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2025 auf ca. 57.205 Einwohner reduzieren wird. Die rückläufigen Einwohnerzahlen resultieren dabei aus den natürlichen Bevölkerungsbewegungen (Entwicklung der Geburten- und Sterberaten) sowie den Wanderungstendenzen.



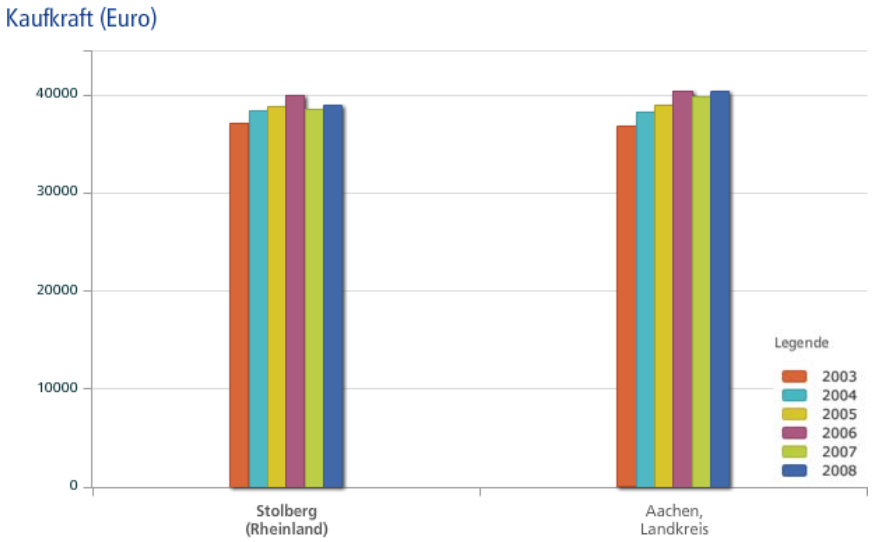
IT.NRW, Landesdatenbank, Stand: 26.11.2010

Auch anhand der Bevölkerungspyramiden ist eine deutliche Verschiebung in den Altersverteilungen und somit das rasche Fortschreiten des Demographischen Wandels zu erkennen. Bereits heute weist die Bevölkerung von Stolberg einen hohen Anteil an über 40-jährigen auf. Im Gegensatz dazu sind die Zahlen der unter 20-jährigen Generation rückläufig. Die Prognose von 2025 zeigt die heutige Bevölkerungsentwicklung in verstärktem Maße. Die Anzahl der über 60-jährigen überragt deutlich die schrumpfenden Zahlen der unter 60-jährigen und somit die der im Arbeitsleben stehende Gesellschaft.



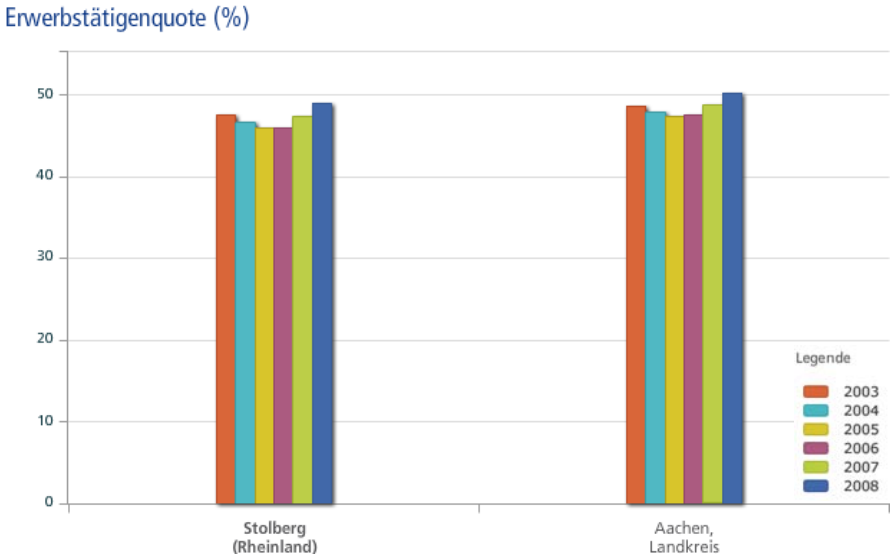
(Demographiebericht Stolberg, Wegweiser Kommune, BertelsmannStiftung, 2010)

Die in Stolberg vorhandene „Kaufkraft“ unterscheidet sich nur geringfügig vom Umland. Die im Jahr 2008 ermittelte Kaufkraftkennziffer betrug 100,4 %.



(Demographiebericht Stolberg, Wegweiser Kommune, BertelsmannStiftung, 2010)

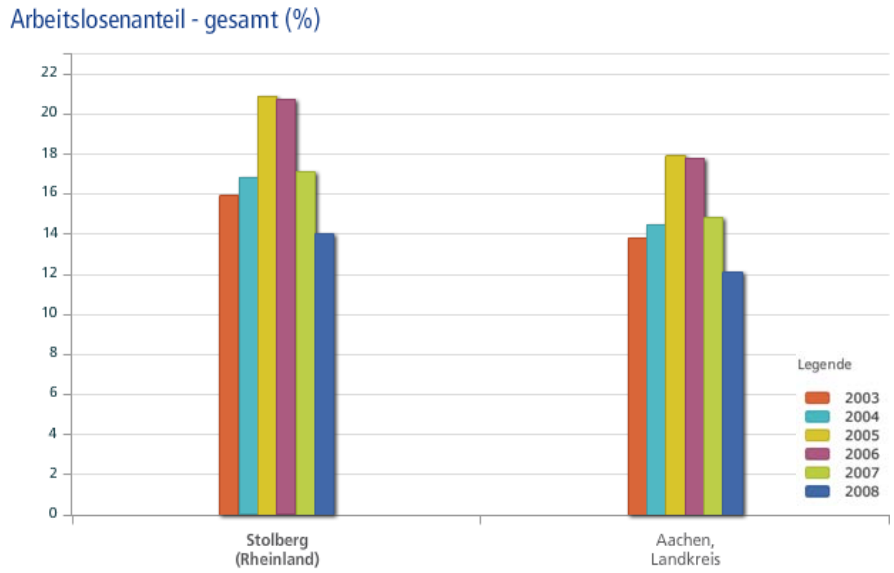
Ähnlich wie die Kaufkraft zeigt sich auch die Entwicklung der Erwerbstätigen in Stolberg in Bezug auf den Vergleich im Landkreis Aachen. Es ist jedoch in beiden Quoten ein von 2005 ausgehender positiver Zuwachs der Erwerbstätigen in Richtung der 50 % -Marke zu erkennen.



(Demographiebericht Stolberg, Wegweiser Kommune, BertelsmannStiftung, 2010)

Der prozentual betrachtete Arbeitslosenanteil von Stolberg nimmt seit dem absoluten Hoch in 2005 deutlich ab. Von in 2005 noch über 20% sinkt der Anteil in den drei folgenden Jahren auf

14% (2008). Eine ähnliche Entwicklung zeigt sich auch im Umland – jedoch insgesamt auf niedrigerem Niveau.



(Demographiebericht Stolberg, Wegweiser Kommune, BertelsmannStiftung, 2010)

4. Auswertung vorliegender Gutachten, Planungen etc.

Folgende Gutachten, Planungen etc. liegen vor, wurden gesichtet und ausgewertet.

Gutachten / Untersuchung	Verfasser	Datum
Standort- und Entwicklungskonzept Eschweiler Straße / Mühle	Planungsamt der Stadt Stolberg	1997
Einzelhandelsgutachten	GMA	2004
Konzept / Wettbewerbsbeitrag Landeswettbewerb „Stadt macht Platz – NRW macht Plätze“ und Entwurf Platzgestaltung: „Platz da – Stadt im Fluss“ (Realisierungsphase)	Entwicklungs- und Planungsamt der Stadt Stolberg	2004 / 2005 2005 / 2007
Integriertes Handlungskonzept Stolberg Velau	Dr. Joußen	2007
Einzelhandelserhebung	Entwicklungs- und Planungsamt der Stadt Stolberg	2008
Zentrenkonzept Einzelhandel	Planungsamt der Stadt Stolberg	2008 / 2009
Studentenwettbewerb zur Gestaltung der Ortseingänge Eschweiler Straße und Würselener Straße		2008
Konzept zur wegweisenden Beschilderung zu touristischen Zielen im Bereich der Innenstadt	Wirtschaftsförderung	
Anlage eines historischen Industriepfades	Wirtschaftsförderung	

Gutachten / Untersuchung	Verfasser	Datum
Errichtung eines family point	Jugendamt und Wirtschaftsförderung	
Parkraummanagement Innenstadt Stolberg	Bücker	
Bebauungspläne: – BP Nr. 48 Rathaus (1982) – BP Nr. 49 Stielsgasse/Steinweg (1982) – BP Nr. 49 1. Änderung Stielsgasse/Steinweg (1990) – BP Nr. 49 2. Änderung Stielsgasse/Steinweg (1992) – BP Nr. 54 Steinweg/Kortumstraße (1982) – BP Nr. 55 (1983) – BP Nr. 55 1. Änderung (1990) – BP Nr. 64/2 Klatterstraße/Burgstraße (1983) – BP Nr. 64/2 1. Änderung Klatterstraße/Burgstraße (1990) – BP Nr. 64/3 In der Schart (1983) – BP Nr. 64/3 1. Änderung In der Schart (1990) – BP Nr. 67 (1982) – BP Nr. 67 1. Änderung (1983) – BP Nr. 74/1 (1984) – BP Nr. 92 (1989) – BP Nr. 92/1 (1989) – BP Nr. 92/2 (1992) – BP Nr. 94 (1989)	Planungsamt der Stadt Stolberg	
Satzungen: – Erhaltungssatzung Bastinsweiher (1979) – Erhaltungssatzung Mühle (1980) – Gestaltungssatzung Oberstolberg vom 05. April 1982 (1982) – Gestaltungssatzung Oberstolberg vom 10. Juni 1985 (1985) – Satzung Sanierungsgebiet Stolberger Altstadt (1980) – Satzung Sanierungsgebiet Stolberg-Mühle (Unterstolberg) (1990)	Planungsamt der Stadt Stolberg	
Plan und Liste der Denkmäler in Stolberg		
Rahmenpläne (Oberstolberg / Unterstolberg)	Stadtplanung Zimmermann, Köln	1979 1987
Busliniennetz		
Erläuterungsbericht zur Neugestaltung der Rathausstraße (+ Detailpläne)	Planungsamt der Stadt Stolberg	2000
Geschwindigkeitsauswertungen	Institut für Stadtbauwesen und Stadtverkehr der RWTH Aachen	2004
Grundlagenermittlung zur Optimierung von Verkehrsführung und Verkehrssteuerung in der Stolberger Innenstadt (Vorabzug)	Bücker	1998
Radwegekarte der Städteregion Aachen	Kreis Aachen	

Gutachten / Untersuchung	Verfasser	Datum
Verkehrserhebung in der Stadt Stolberg (+ Verkehrszählungen)	Institut für Stadtbauwesen und Stadtverkehr der RWTH Aachen	2004
Verkehrskonzeption Innenstadt Stolberg (3 Karten)	Bücker	
Baugestaltungsplan Sanierung Burgstraße - Vogelsangstraße	Stadtplanung Zimmermann, Köln	
Stadtentwicklungsplanung Unterstolberg (Erläuterungsbericht)	Planungsgruppe Meyer-Brandis / Winter, Aachen	1981
Ellermühlenteichlauf (Aufhebung der Gewässereigenschaft)	Tiefbauamt der Stadt Stolberg	2005

Die wesentlichen Kernaussagen aus den vorliegenden Gutachten und Untersuchungen zu den Themen „Einzelhandel / Verkehr / Städtebau“ werden zusammenfassend im Anhang A-I dargestellt.

II. Analyse: Die IST-Situation der Stolberger Innenstadt

1. Ein kleiner Stadtrundgang

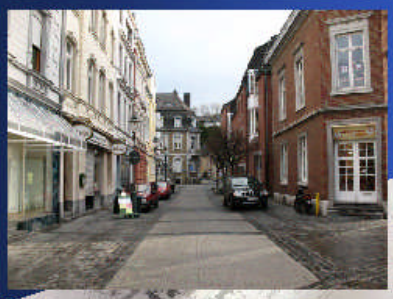
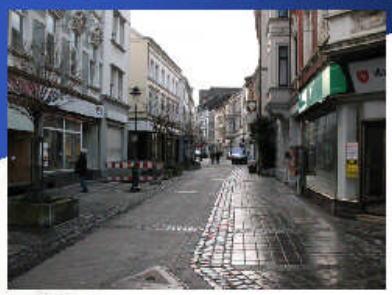
Die Stolberger Innenstadt weist gute Beispiele für Erneuerungsmaßnahmen auf...

... aber noch viel zu wenige.

Die Stolberger Innenstadt hat wunderschöne Häuser ...

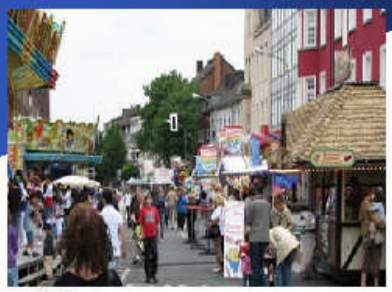
... aber oftmals erst ab dem 1. Ober-geschoss.

Die Stolberger Innenstadt hat gut gestaltete Straßenräume ...

... aber noch nicht in der gesamten Talachse.

Die Stolberger Innenstadt hat aktive Bürger/innen, Vereine, Organisationen etc. ...

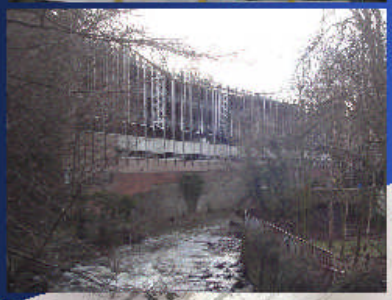


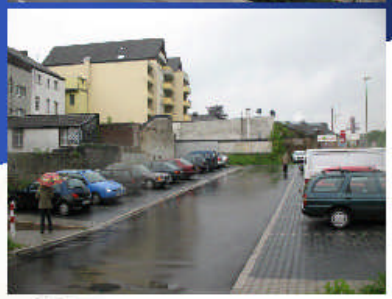
... aber… es fehlt –noch- die Aufbruchstimmung

Die Stolberger Innenstadt bietet Aufenthaltsqualität ...

Die Stolberger Innenstadt liegt am Fluss ...

Die Stolberger Innenstadt weist viele Parkplätze auf ...





... die aber nicht immer verfügbar sind.

Die Stolberger Innenstadt bietet Handel und Dienstleistungen ...

... aber die Qualität ist gefährdet.

2. Die Funktionen der Innenstadt

Die Innenstadt stellt den Mittelpunkt – und somit das Herzstück – einer Stadt dar. Unabhängig von der Stadtgröße und der räumlichen Lage konzentriert sich hier eine große Vielfalt an öffentlichen und privaten Einrichtungen und Nutzungen. Die Innenstadt bildet dabei den räumlichen, kulturellen und politischen Mittelpunkt innerhalb des Stadtgefüges und ist zentraler Ort für Handel und Dienstleistung.

Das Netzwerk Innenstadt NRW hat in seinem „Kurs Innenstadt NRW – Positionen, Ansprüche und Forderungen“ folgende allgemeingültige Kernfunktionen der Innenstadt abgeleitet[1]:

- Stadtstruktur- und Stadtgestaltung ➔ als das gebaute, im Idealfall unverwechselbare „Gesicht“ der Stadt mit hohem Identifikationspotenzial, als Bühne der europäischen Stadtbaukultur.
- Öffentlicher Raum und Freiraum ➔ als ein Raum für alle, als ein Raum für die spontane Aneignung, als das Netzwerk für jedwede Mobilität, als Koproduktion öffentlicher und privater Akteure.
- Verkehr und Infrastruktur ➔ als Ausgangspunkt der Stadtentwicklung und Voraussetzung für die Erreichbarkeit der Nutzungsvielfalt und Funktionsmischung, als typisches Merkmal für Innenstädte durch die Dichte von Verkehrsnetzen und die hohe Leistungsfähigkeit durch das Zusammenwirken aller Verkehrsmittel.
- Wirtschaft, Einzelhandel und Dienstleistungen ➔ als prägendes Merkmal der Innenstädte aufgrund ihrer Frequenz- und Agglomerationswirkung, denn die Marktfunktion ist eine der ältesten Funktionen der Innenstadt, als Versorgungsfunktion mit wichtiger stadtgestalterischer und sozialer Funktion.
- Wohnen ➔ als wichtiges Kriterium für die soziale Dichte und Belebung der Innenstädte, als Merkmal einer Lebenskultur, die die Innenstadt zum Lebensmittelpunkt macht.
- Kultur und Freizeit ➔ als das Besondere der Innenstadt durch die repräsentative Nutzung für Kunst und Kultur, Feste und Feiern, Demonstrationen, Proklamationen und Zusammenkünfte, bei denen sich die Gesellschaft zeigen kann.
- Natur und Landschaft ➔ als städtebauliches Instrument, als Element der Stadtgestaltung und Attraktivierung sowie urbanes Grün als Instrument im Klimawandel.

3. Die Teilräume der Innenstadt - Bestandsanalyse

Die Analyse zeigt, dass die Stolberger Innenstadt kein einheitliches Gebilde darstellt. Sie kann nach funktionalen und städtebaulichen Gegebenheiten in verschiedene Teilräume gegliedert werden. Jeder Teilraum besitzt dabei einen eigenen, prägenden Charakter mit den damit verbundenen eigenen Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken.

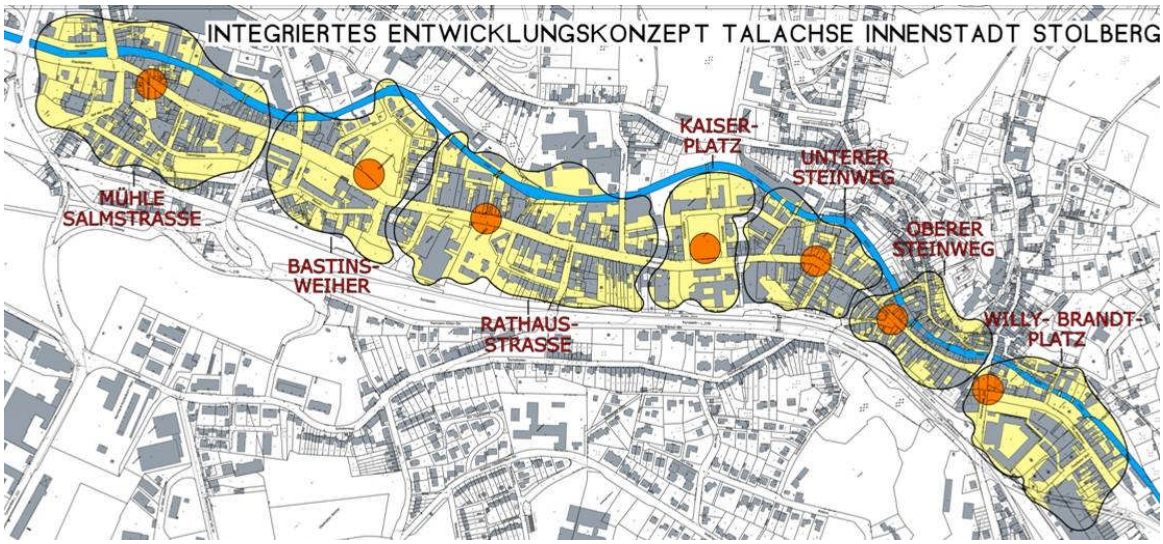
[1] Netzwerk Innenstadt NRW: Kurs Innenstadt NRW – Positionen, Ansprüche und Förderungen, S. 11

Für die Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes wird die Talachse daher in einzelne Teilräume gegliedert – ohne die einheitliche Betrachtung der gesamten Innenstadt aus den Augen zu verlieren. Die Abgrenzung der jeweiligen Teilräume untereinander kann in der Regel allerdings nicht parzellenscharf vorgenommen werden, da es zwischen den jeweils aneinander angrenzenden Teilräumen fließende Übergänge gibt. Diese Übergänge bewirken, dass sich die räumliche Abgrenzung des Teilraumes im Verlauf der Zeit durchaus auch verändern kann. Mit unter ist es in Einzelfällen für eine Betrachtung auch sinnvoll, unmittelbar angrenzende Einzelgrundstücke in einen Teilraum mit einzubinden.

Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, erfolgt die Abgrenzung in Form von sogenannten „Amöben“. Amöben (*griechisch amoibos = wechselnd*) oder Wechseltierchen sind eine große, vielgestaltige Gruppe von Einzellern, die ihre Gestalt laufend ändern. Maßstab für die Abgrenzung ist damit weder eine vorhandene, starre Erschließungs-, Eigentums- oder Grundstücksstruktur, sondern vielmehr eine funktionale und inhaltlich abgeleitete flexible Eingrenzung zusammenhängender Teilräume. Die einzelnen Teilräume charakterisieren dabei jeweils einen funktionalen Schwerpunktbereich innerhalb der Talachse.

Innerhalb eines jeden Teilraumes wird ein sogenannter „Trittstein“ lokalisiert. Der Trittstein steht für einen räumlichen und funktionalen Schwerpunkt innerhalb des Teilraums, der aufgrund seiner Lage und Bedeutung eine hervorgehobene Stellung besitzt. Der Trittstein dient im Weiteren als Basis für die Prüfung und Erarbeitung der späteren Handlungsempfehlungen.

Für die Talachse wurden insgesamt sieben Teilräume herausgearbeitet.



Darstellung der sieben Teilräume („Amöben“) – Die Darstellung in Amöbenform sollen die fließenden Übergänge zwischen den Teilräumen symbolisieren

Die Gliederung wird im Rahmen des Konzeptes zum einen genutzt, um kleinräumige, greifbare Bearbeitungsbereiche für das Entwicklungskonzept zu schaffen. Zum anderen soll die Aufsplittung der langen Talachse der Innenstadt eine Struktur geben: Die Teilräume, oder anschaulicher

ausgedrückt, die Quartiere der Innenstadt bekommen ein Gesicht, die Stärken und Schwächen, die Chancen und Risiken können problemorientiert analysiert und herausgestellt werden. Zielgerichtet können Maßnahmen entwickelt werden. So erhält die gesamte Innenstadt ein prägnantes Profil.

Im Folgenden werden die Analyseergebnisse vorgestellt.

Willy-Brandt-Platz

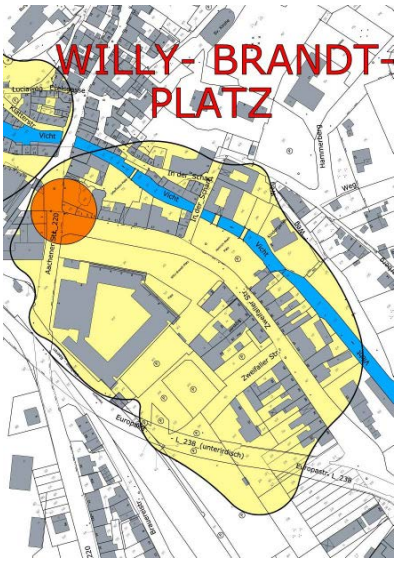
Abgrenzung des Teilraums
Der Teilraum „Willy-Brandt-Platz“ liegt am südlichen Ende der Talachse und stellt den unmittelbaren Eingangsbereich zur Innenstadt dar. Die nicht parzellenscharfe Abgrenzung erfolgt

- im Norden: durch die Straßen Steinweg / Burgstraße,
- im Osten: durch die Straßen In der Schart / Hammerberg,
- im Süden: durch die Zweifaller Straße / Europastraße und
- im Westen: durch die Europastraße und die Bahnlinie.

Beschreibung
Der Willy-Brandt-Platz hat bereits heute wesentlich mehr Funktionen als auf den ersten Blick im Rahmen der Ortsbegehung erkennbar ist. Demgegenüber spielte der Willy-Brandt-Platz allerdings in den anschließenden Workshops keine besondere Rolle:

Auf dem Willy-Brandt-Platz
hält sich niemand besonders gerne auf,

- er wird in den Abendstunden z.T. als „Angstraum“ empfunden,
- er stellt das Bindeglied zwischen den Fachmärkten (Burgcenter / Kaufland) und dem Steinweg dar und
- er besitzt eine hohe Funktionsvielfalt.



Stärken

- südlicher Stadteingang
- Verknüpfungspunkt zur Altstadt
- hohe Funktionsvielfalt
- zentraler Standort für Einzelhandel und Dienstleistung
- vorhandene Platzraumbegrenzungen *(„Platzkanten“)*
- vorhandenes Parkplatzangebot

Schwächen

- störende Überlagerung Verkehr
- gestörte funktionale bzw. visuelle Verbindung
- unzureichende Aufenthaltqualität
- fehlende adäquate Nutzung in Teilbereichen

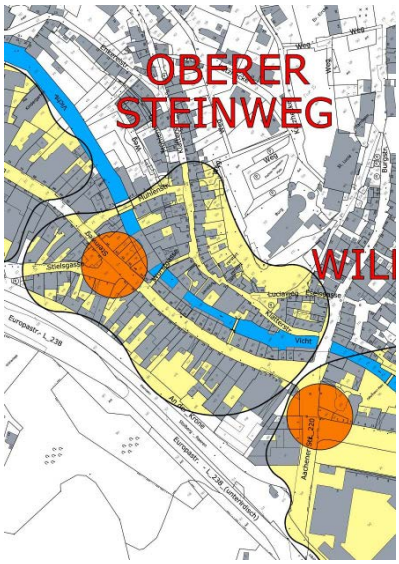
Oberer Steinweg

Abgrenzung des Teilraums
Der Teilraum „Oberer Steinweg“ liegt inmitten der Altstadt und grenzt unmittelbar nördlich an den Willy-Brandt-Platz an. Die nicht parzellenscharfe Abgrenzung erfolgt

- im Norden: durch die Mühlenstraße,
- im Osten: durch die Klatterstraße,
- im Süden: durch die Burgstraße und
- im Westen: durch die Straße An der Krone und die Bahnlinie.

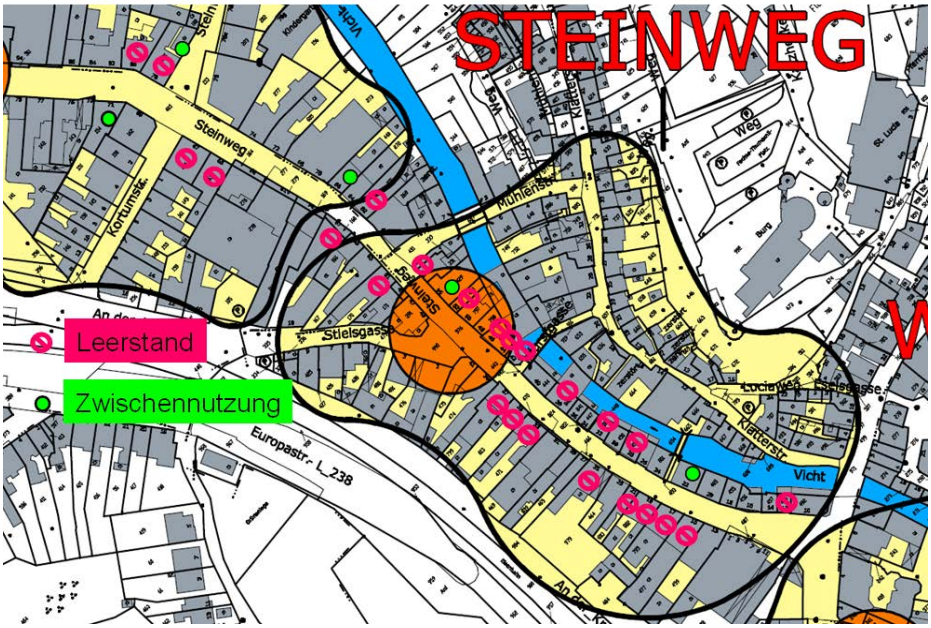
Beschreibung
Der Obere Steinweg spielte in den Workshops eine der zentralen Hauptrollen. Er ist geprägt durch

- einen starker Struktur- und Bedeutungsverlust,
- eine hohe Leerstandsquote,
- eine unzureichende Verkehrserschließung,
- der Grundsatzfrage nach der Perspektive,
- einem städtebaulichen Fremdkörper (Wohnanlage Steinweg 1) und
- einen starken – aber nicht sichtbaren – Bezug zur Vicht.



Stärken
- historische Bausubstanz
- gestalteter Straßenraum
- Nachverdichtungs- / Entwicklungspotenzial
- neuer Parkplatz hinter dem Steinweg
- gute Erreichbarkeit der Innenstadt (An der Krone)
- Nähe zur Vicht
- Querachse Mühlenstraße

Schwächen
- kleinflächige Ladenlokale
- kleinteilige Eigentumsstruktur
- zunehmende Leerstandsquote
- Qualitätsverlust der Nutzung (TRADING-DOWN)
- fehlende Parkplätze im Nahbereich / Kurzzeit
- fehlende Entwicklungstiefe
- Baubereiche mit Gestaltungsdefiziten / Unternutzung
- mangelnder Vichtbezug



Unterer Steinweg

Abgrenzung des Teilraums

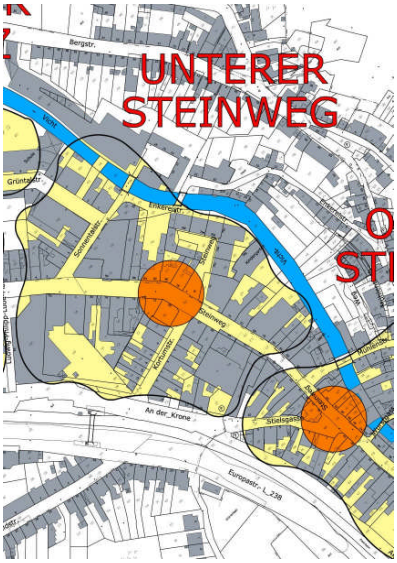
Der Teilraum „Unterer Steinweg“ stellt die direkte Verlängerung zum Oberen Steinweg dar. Die nicht parzellenscharfe Abgrenzung erfolgt

- im Norden: durch die fußläufige Verbindung zwischen Rathaus und der VICTOR-Passage,
- im Osten: durch die Vicht,
- im Süden: durch die Mühlenstraße und
- im Westen: durch die Straße An der Krone

Beschreibung

Der Untere Steinweg

- ist ein Innenstadtbereich, indem noch Ladeneinzelhandel stattfindet,
- ist eine klassische Fußgängerzone,
- aber: selbst größere Ladenlokale stehen leer,
- ist geprägt durch das Parkplatzthema (Stellplätze: wo / wie viele),
- beinhaltet einen städtebaulichen Fremdkörper mit dem Wohnblock an der Vicht.



Stärken

- zentraler Standort für Einzelhandel und Dienstleistung
- gestalteter Straßenraum
- gute Erreichbarkeit der Innenstadt (An der Krone)

- zum Teil historische Bausubstanz
- Nachverdichtungs- / Entwicklungspotenzial
- Platzraumbegrenzung
- Nähe zum Bahnhaltepunkt

Schwächen
- Baubereiche mit Gestaltungsdefiziten
- geringes Parkplatzangebot (abends und am Wochenende)
- mangelnder Vichtbezug (nicht sichtbar)

Kaiserplatz

Abgrenzung des Teilraums
Der Teilraum „Kaiserplatz“ ist der zentrale Mittelpunkt zwischen den Einkaufsbereichen Rathausstraße und Steinweg. Die nicht parzellenscharfe Abgrenzung erfolgt

- im Norden: durch die Straße An der Krone bzw. Rathausstraße
- im Osten: durch die Vicht,
- im Süden: durch die fußläufige Verbindung zwischen Rathaus und VICTOR-Passage und
- im Westen: durch die Straße An der Krone und die Bahnlinie

Beschreibung
Der Kaiserplatz
- wurde mehrmals als „Ort, an dem man sich gerne aufhält“ genannt,
- ist nicht sehr belebt (Belebung hat möglicherweise mit Umnutzung in der Randbebauung abgenommen),
- ist geprägt durch die Verkehrsbelastung aufgrund der Zufahrt zum Parkhaus,
- ist heute (noch) nicht in der Lage, den achsialen Stadtgrundriss wirksam (funktional) zu unterbrechen ➔ die vorhandene Aufweitung wird nicht wahrgenommen

Stärken
- gestalteter Straßenraum
- Platzraumbegrenzung
- vorhandene Parkplätze im Nahbereich
- Nähe zum Bahnhaltepunkt
- innerstädtische Grünfläche

Schwächen
- nutzungseinschränkende Platzgestaltung
- gestörte funktionale bzw. visuelle Verbindung

- unzureichende Bebauung / Kopfbebauung
- vorhandenes Parkplatzangebot (abends / Wochenende)

Rathausstraße

Abgrenzung des Teilraums

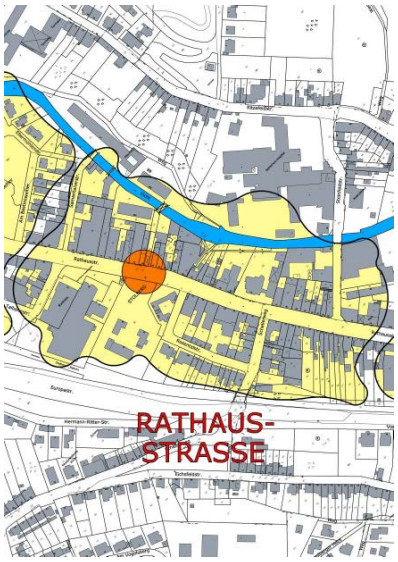
Der Teilraum „Rathausstraße“ grenzt unmittelbar nördlich an den Kaiserplatz an und stellt die Verbindung zum Bastinsweiher dar. Die nicht parzellenscharfe Abgrenzung erfolgt

- im Norden: durch die Samaritanerstraße und den Olof-Palme-Friedensplatz,
- im Osten: durch die Vicht,
- im Süden: durch die Straße An der Krone und
- im Westen: durch die Europastraße und die Bahnlinie.

Beschreibung

Die Rathausstraße ist geprägt

- durch eine starke Belastung aufgrund des Durchgangsverkehrs (Überlagerung von Nord-Süd und Ost-West Achsen / ÖPNV),
- durch das Parken direkt vor den Geschäften,
- die geringe Aufenthalts-/Einkaufsqualität,
- durch das Highlight: Olof-Palme-Friedensplatz und
- die Potenziale: Kupferhof / Villa Lynen.



Stärken

- zentraler Standort für Einzelhandel und Dienstleistung
- Platzgestaltung (Olof-Palme-Friedensplatz)
- historische Bausubstanz - touristische Anziehungspunkte (Kupferhof)
- Nachverdichtungs- / Entwicklungspotenzial
- teilweise vorhandene rückwärtige Erschließung
- Nähe zum Mühlener Bahnhof

Schwächen

- störende Überlagerung durch den Verkehr
- gestörte funktionale bzw. visuelle Verbindung
- unzureichende Gehweg- / Geschäftsvorfläche
- kleinteilige Eigentümerstruktur
- mangelnde Aufschließung der rückwärtigen Bereiche
- Qualitätsverlust der Nutzung (TRADING-DOWN)
- geringe Anzahl Kurzzeitstellplätze

Bastinsweiher

Abgrenzung des Teilraums

Der Teilraum „Bastinsweiher“ ist geprägt von einer innerstädtischen Wasserfläche mit angrenzender öffentlicher Grünfläche. Die nicht parzellenscharfe Abgrenzung erfolgt

- im Norden: durch den Mühlener Ring,
- im Osten: durch die Vicht,
- im Süden: durch die Samaritanerstraße und den Olof-Palme-Friedensplatz und
- im Westen: durch die Europastraße und die Bahnlinie.

Beschreibung

Der Teilbereich Bastinsweiher

- ist geprägt durch eine dominierende Wohnfunktion,
- ist ein „beliebter Ort“ trotz wenig Aufenthaltsqualität,
- besitzt ein hohes Freiraumpotenzial (Alleinstellungsmerkmal: Wasser in der Stadt),
- dient als Puffer zwischen südlichem und nördlichem Bereich der Talachse und
- ist gekennzeichnet durch einen heterogenen Stadtgrundriss.

Stärken

- Element Wasser im Stadtraum (sichtbar, erlebbar)
- innerstädtische Grünfläche im Eigentum der Stadt
- Nachverdichtungs- / Entwicklungspotenzial
- vorhandenes Parkplatzangebot
- Nähe zum Mühlener Bahnhof

Schwächen

- unzureichende Aufenthaltsqualität
- störende Überlagerung Verkehr
- Nutzungseinschränkende Gestaltung
- gestörte funktionale bzw. visuelle Verbindungen
- baulich-gestalterische Mängel

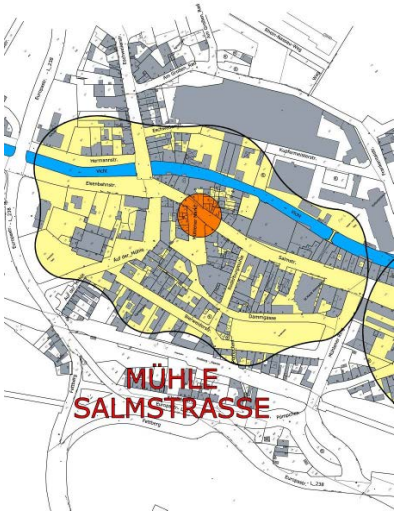
Mühle / Salmstraße

Abgrenzung des Teilraums

Der Teilraum „Mühle / Salmstraße“ stellt den nördlichen Eingang in die Innenstadt dar. Die nicht parzellenscharfe Abgrenzung erfolgt

- im Norden: durch die Europastraße,
- im Osten: durch die Kupfermeisterstraße,

- im Süden: durch den Mühlener Ring und
- im Westen: durch die Bahnlinie.



Beschreibung

Der Teilbereich „Mühle / Salmstraße ist gekennzeichnet
- durch ein multikulturelles Erscheinungsbild,
- eine Vielfalt der Funktionen,
- die abgeschlossene Sanierung im öffentlichen Raum und
- einen Qualitätsbruch zwischen öffentlichem und privatem Raum (gestalterische Defizite).

Stärken
- zentraler Stadteingang
- zentraler Standort für Einzelhandel und Dienstleistung
- gestalteter Straßenraum
- vorhandenes Parkplatzangebot
- Platzraumgestaltung

Schwächen
- Qualitätsverlust der Nutzung (TRADING-DOWN)
- gestörte funktionale bzw. visuelle Verbindungen
- kleinteilige Eigentumsstruktur
- Baubereiche mit Gestaltungsdefiziten

4. Zusammenfassung

Die Innenstadt soll nicht nur ein Teil der Gesamtstadt, sondern vielmehr der nach außen hin sichtbare Mittelpunkt der Stadt sein. Sie soll der Identifikationspunkt für die Stadtbewohner und gleichzeitig auch der Anziehungspunkt für Besucher sein. Aber die Stolberger Innenstadt wird den funktionalen Anforderungen nicht gerecht. Bedingt durch die strukturellen Voraussetzungen der engen und langgezogenen Talachse, der Einbettung zwischen Bahnlinie und Vicht, sowie den fehlenden und öffnenden Querbezügen konzentriert sich die „Innenstadt“ auf einen schmalen und oftmals als zu lang empfundenen Raum. Die Innenstadt wird weder als Zentrum noch als Mittelpunkt der Stadt wahrgenommen. Die ihr zustehende Bedeutung für die Gesamtstadt kommt dabei nicht zum Tragen und wird letztendlich in der Konsequenz von ihren Bewohnern auch nur bedingt gelebt.

Die Auswertung der vorhandenen Gutachten und Planungen sowie die Analyse der IST-Situation bestätigen, dass die Innenstadt in ihrem heutigen „Zustand“ nur bedingt dazu geeignet ist, die ihr zugehörigen Funktionen zu erfüllen und zukunftsweisend wahrzunehmen. Klassische Aufgaben können nicht oder nur zum Teil wahrgenommen werden, funktionale Verbindungen sind überlastet oder zum Teil nicht dazu geeignet, die an sie gestellten Anforderungen zu erfüllen und ihnen letztendlich gerecht zu werden. Neben den strukturellen Besonderheiten aufgrund der topographischen Lage sind aber auch quantitative und qualitative Defizite erkennbar, die es der Innen-

stadt nur schwer möglich machen, ihrer eigentlichen Bedeutung gerecht zu werden und die für die Stadt so notwendige Identität zu schaffen.

Schwächen

- stadträumliche Bandstruktur – kaum Querbezüge; zum Teil geringe Bautiefen
- starke Strukturprobleme / massive Leerstände im Hauptzentrum Innenstadt
- Modernisierungsrückstau im Immobilienbestand
- Überlagerung funktionaler und städtebaulicher Mängel
- stark unterdurchschnittliche Einzelhandelskennziffern
- die fehlende „Erlebbarkeit“ der Vicht als attraktives, belebendes Element

Die Folgen für die Innenstadt sind

- der Verlust der wirtschaftlichen Bedeutung für die Gesamtstadt,
- die fehlende Akzeptanz und Identifikation bei der Bevölkerung,
- die Entziehung der wirtschaftlichen Grundlagen für den ansässigen Einzelhandel- und Dienstleistungsbereich,
- die Zunahme von Leerstände in exponierter Lage,
- der teilweise Verfall der vorhandenen Bausubstanz und in letzter Konsequenz
- die Gefahr der Verödung einzelner Teilbereiche.

Unabhängig davon hat die Innenstadt aber in ihren einzelnen Teilbereichen eine Vielzahl von Potenzialen zu bieten, die es gilt, zu erkennen, zu bewahren und im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung zu nutzen.

Stärken

- Burg und Altstadt
- Fluss mitten durch die Stadt
- historische Bausubstanz (Denkmäler, Gründerzeitbebauung, Kupferhöfe)
- gute Erreichbarkeit, gutes Parkplatzangebot bezogen auf die gesamte Innenstadt
- Demographie: vergleichsweise moderater Bevölkerungsrückgang und Überalterung

Die vorhandenen Stärken müssen sinnvoll ausgebaut und ergänzt, die Schwächen behoben und die beginnenden negativen Trends gestoppt werden. Hierzu ist es erforderlich, die sich bietenden Chancen zu erkennen, die Chancen als Ziel zu formulieren und Wege aufzuzeigen, wie diese Ziele erreicht werden können.

Dabei muss allerdings allen Handelnden bewusst sein, dass es nicht möglich sein wird, alle innenstadtrelevanten Funktionen in jedem einzelnen Teilbereich in gleicher Qualität und Quantität zu bedienen. Vielmehr wird es darauf ankommen, die Teilraum-spezifischen Besonderheiten dazu zu nutzen, einen individuellen und unverwechselbaren „Charakter“ für jeden einzelnen Teilbereich herauszuarbeiten und diese individuellen Charaktere zu einem funktionierenden Gesamtkonzept zusammenzuführen.

III. Städtebauliche Leitgedanken und Zielsetzungen

1. Vision: Die Stolberger Innenstadt im Jahr 2020 – eine zukunftsfähige Innenstadt

Vorbemerkung

Stadtentwicklung, in dem Fall die Innenstadtentwicklung, ist keine ausschließlich hoheitliche und öffentliche Aufgabe. Vielmehr sind die unterschiedlichen Kompetenzbereiche und Verantwortungen von Stadt, Eigentümern und anderen Akteuren gefordert bzw. zu berücksichtigen. Mit diesem Handlungskonzept werden Maßnahmen aufgezeigt, die verschiedene Handlungsfelder und Verantwortungen berühren:

- private Handlungsfelder
- öffentliche Handlungsfelder
- hoheitliche Handlungsfelder
- Stadtmarketing
- ÖPP (Öffentlich-private Partnerschaften)

Die Handlungsspielräume der öffentlichen Hand sind aber deutlich begrenzt. Sie beschränken sich hauptsächlich auf den öffentlichen Raum. Umbau, Umstrukturierung und Neugestaltung können dabei nur zeitlich und räumlich auf einzelne Herausforderungen konzentriert werden. Im privaten Bereich bleibt der öffentlichen Hand vielfach nur die Möglichkeit, Anreize zu schaffen und beratend die privaten Akteure zu begleiten.

Die Mitwirkung privater Eigentümer und sonstiger Akteure ist aber unerlässlich. Der Beteiligung der Akteure ist daher – vor allem in der Umsetzungsphase – eine hohe Bedeutung zuzumessen. Die Erwartung, mit genialen Ideen einfache Lösungen für komplexe Probleme zu finden, führt nicht zum gewünschten Ziel. Vielmehr benötigt die Umsetzung eines solchen Konzeptes einen langen Atem. Ansätze für nachhaltige und wirkungsvolle Maßnahmen sind vor allem in einer Qualifizierung der öffentlichen Räume als Rahmen für private Modernisierungsmaßnahmen im Bestand zu sehen, denn die vorhandenen strukturellen Probleme des Ladeneinzelhandels werden nicht allein mit gestalterischen Mitteln kompensiert werden können.

Die programmatischen Ansätze des Entwicklungskonzeptes

In Kapitel I Nr. 3 wurden die allgemeinen Rahmenbedingungen und Herausforderungen für die Innenstadtentwicklung vorgestellt. Dabei ist eine Rückbesinnung auf die lange vernachlässigten Qualitäten der Innenstadt erforderlich.

Die programmatischen Ansätze des Entwicklungskonzeptes nehmen diese Qualitäten auf und geben Handlungsaufforderungen, um innerstädtische Quartiere wettbewerbsfähig zu machen, die Multifunktionalität zu stärken und die Grundlagen für mehr Lebensqualität in der Innenstadt

zu schaffen. Sie stellen das Grundgerüst des Konzeptes dar und sind Ausdruck der Handlungsschwerpunkte an eine nachhaltige Innenstadtentwicklung einer europäischen Stadt:

- Stadtgrundriss: (historisch bedingte) Gegensätze vermitteln
- Stadtstruktur: Umbau wagen
- Vernetzung: Zusammenhänge (weiter-) entwickeln
- Öffentlicher Raum: Tragendes Gefüge aus Straßen und Plätzen erhalten / Straßen und Plätze aufwerten
- Wohnen: Grundfunktion verstehen – die Innenstadt wiederentdecken
- Einkauf und Handeln: Bestand sichern und Schwerpunkte bilden
- Tourismus und Kultur: Potenziale wecken

Die Stolberger Innenstadt im Jahr 2020

Im Kapitel I Nr. 1 wurden die aktuellen Prozesse in der Stolberger Innenstadt prägnant dargestellt: Trading-Down- und Verödungsprozesse, vernachlässigtes privates Umfeld und unattraktive, nicht zeitgemäße öffentliche Flächen kennzeichnen das Bild der Stolberger Innenstadt. Wenn nicht aktiv eingegriffen wird, werden sich diese Prozesse weiter verstärken.

Schaffen es die öffentliche Hand und die privaten Akteure, diese Trends zu stoppen, die Qualitäten der Innenstadt ins Bewusstsein zu rücken, die oben genannten Ansätze aufzunehmen und umzusetzen,

- wird der Besucher einen attraktiven Stadteingang „Willy-Brandt-Platz“ erleben, auf dem er sich für seinen Besuch in der Innenstadt orientiert und wo ein verträgliches Miteinander der Verkehrsteilnehmer vorherrscht,

- kann der Besucher durch den oberen Steinweg flanieren und bei einem Cappuccino an der Vicht das Altstadtflair mit Blick auf die Burg erleben,

- bietet der untere Steinweg attraktive und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten,

- genießen die Stolberger Bürgerinnen und Bürger am Kaiserplatz das städtische Leben mit Markt, Veranstaltungen, Gastronomie,

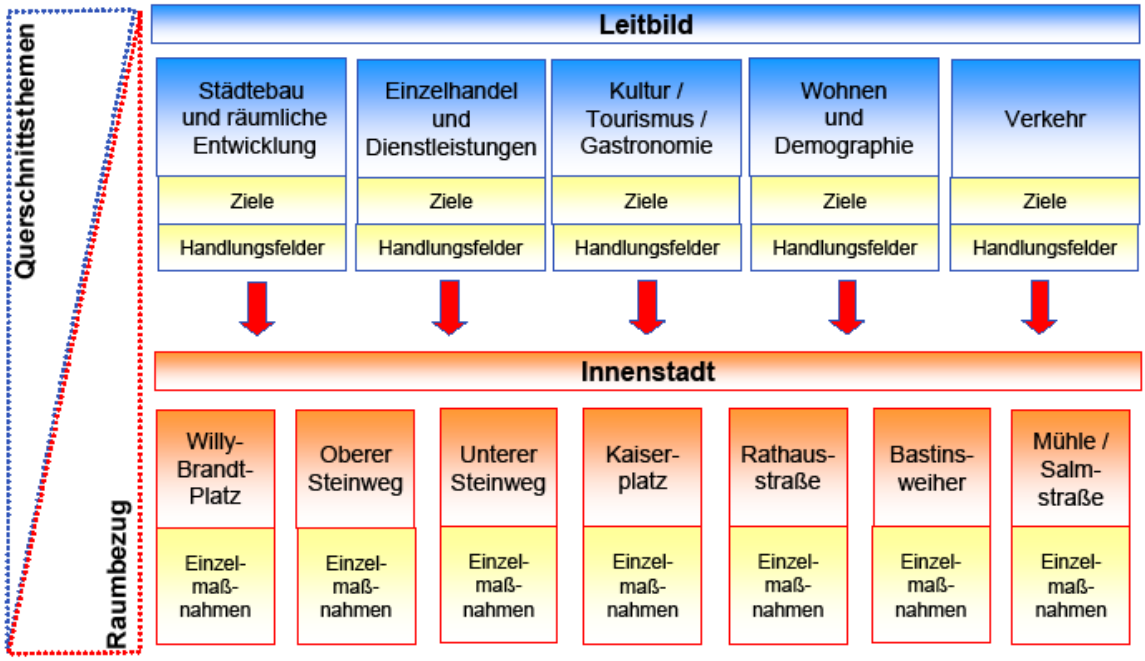
- zeigt sich die Rathausstraße als Boulevard mit attraktiven und für jedermann gut zu erreichenden Einkaufsmöglichkeiten,

- wohnt man gerne am Bastinsweiher und erlebt eine einzigartige Freiraumatmosphäre mitten in der Stadt,

- zeigt sich die Mühle als vielfältiges und multikulturelles Quartier, das modernem innerstädtischem Wohnen und Leben optimal Ausdruck verleiht.

2. Die Herangehensweise

Ziele und Handlungsfelder



Städtebau und räumliche Entwicklung

Ziele:

- Sicherung und Profilierung erhaltenswerter (historischer) Bausubstanz und Gestaltungsmerkmale
- punktuelle städtebauliche Neuordnung durch Abriss / Neubebauung / Schaffung von Plätzen
- Öffnung zur bzw. Sichtbar- und Erlebbarmachung der Vicht, z.B. im Teilraum Oberer Steinweg
- Aufwertung der „Eingangstore“ zur (Innen-)Stadt (z.B. Zweifaller Straße, z.B. Salmstraße / Mühle)
- Mobilisierung von Flächenpotenzialen (Baulücken)
- stärkere Vernetzung der innerstädtischen Teilräume und Nutzungen
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und Verbesserung des Stadtbildes

Handlungsfelder:

- private Modernisierungsmaßnahmen
- Öffentlicher Raum und Stadtbild
- (Stadt-) Baukultur und Architektur
- Landschafts- und Freiraum
- Projektentwicklung und -management (z.B. Investorenakquisition)
- …

Einzelhandel und Dienstleistung

Ziele:
- Sicherung der Nahversorgung und Angebotsvielfalt im (Hauptzentrum) Innenstadt
- räumliche Konzentration auf den Haupteinkaufsbereich (zwischen Rathaus und Burgcenter)
- Erhöhung der Kaufkraftbindung ➔ Bereitstellung ausreichend groß dimensionierter Standorte und Geschäftsflächen; evt. zusätzliches Fachmarktzentrum im Rathausumfeld
- Ausschöpfen der Kaufkraftpotentiale
- Überwindung der Leerstände und Zwischennutzungen
- Attraktivitätssteigerung der Geschäftslagen

Handlungsfelder:
- Leerstands- und Geschäftsflächenmanagement
- ISG Unterer Steinweg
- Marketing („Centermanager“)
- private Modernisierungsmaßnahmen
- Zielgruppenansprache (Filialisten, Betreiber Fachmarktcenter; Dienstleister)
- …

Wohnen und Demographie

Ziele:
- Sicherung und Ausbau der Wohnfunktion in der Innenstadt
- differenziertes Wohnraumangebot für unterschiedliche Sozial,- Alters- und Einkommensgruppen
- Ansiedlung zeitgemäßer Wohnanlagen (z.B. Mehrgenerationenwohnen, Wohngemeinschaften im Alter, Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen)
- Einrichtung „Servicehaus“ für die Generation 60+

Handlungsfelder:
- private Modernisierungsmaßnahmen ➔ Barrierefreiheit
- Demographiebeauftragte(r)
- Flächen- und Baulückenmobilisierung
- Zielgruppenansprache (Investoren für Wohnen; „Rückkehrer“ in die Innenstadt)
- …

Kunst, Kultur, Tourismus, Gastronomie

Ziele:
- Erweiterung und stärkere Profilierung der kulturellen Angebote
- stärkere Vernetzung von Kultur, Tourismus und Gastronomie untereinander
- stärkere Vernetzung von Kultur, Tourismus und Gastronomie mit Aspekten der Stadtentwicklung und Stadtbaukultur ➔ Stärkung der Erlebnisfunktion

Handlungsfelder:
- Kultur- und Tourismusmanagement
- Konzepterstellung Oberer Steinweg (Kunst(-gewerbe), Kultur, Themengastronomie etc.)
- Ideenbörse
- Zielgruppenansprache
- …

Bildung und soziale Infrastruktur

Ziele:
- Sicherung vorhandener Bildungseinrichtungen sowie Einrichtungen der sozialen Infrastruktur
- Kooperationsprojekte „Innenstadt“ – „Soziale Stadt Velau“
- Vernetzung von öffentlichen und privaten Beratungs- und Dienstleistungsangeboten

Handlungsfelder:
- Aktionsprogramm: Partizipation von Kindern und Jugendlichen an der Stadtentwicklung und Stadtgestaltung
- Initiierung von Schulprojekten
- Initiierung identitätsstiftender Maßnahmen (z.B. Kunst an Gebäudefassaden)
- …

Verkehr

Ziele:
- Optimierung der Erreichbarkeit der Innenstadt
- Sicherung, punktuelle Erweiterung sowie Optimierung des Parkraumangebotes
- Umbau der Rathausstraße / Aufwertung zur Geschäftsstraße
- Neugestaltung des Willy-Brandt-Platzes

Handlungsfelder:
- Parkraumoptimierung
- Verkehrslenkung
- ÖPNV
- Modellvorhaben „share-space Willy-Brandt-Platz“

Das Leitbild – unverwechselbar wie ein Fingerabdruck

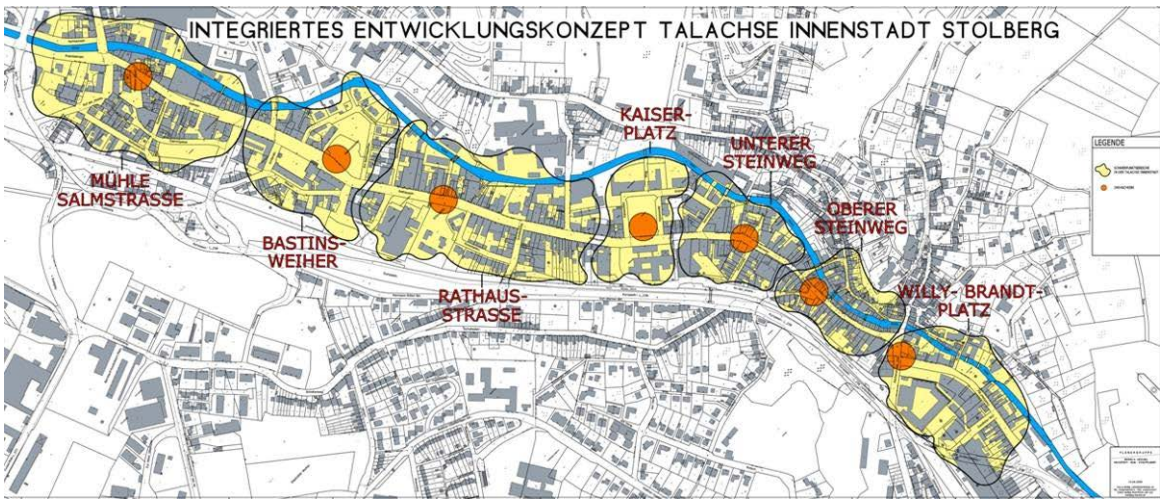
Jeder Teilraum der Stolberger Innenstadt hat seine eigene Identität mit Stärken und Schwächen – so individuell wie ein Fingerabdruck. Der Fingerabdruck symbolisiert die Einzigartigkeit jedes Teilraumes der Innenstadt. Im Rahmen dieses Konzeptes drückt er die Leitlinien und Schwerpunktsetzung für jeden einzelnen Teilraum aus.

Die Vielfältigkeit und Multifunktionalität des innerstädtischen Lebens wird durch die farbliche Hervorhebung der „Hautrillen“ (fünf Funktionsbereiche – fünf Farben) dargestellt. Die Bedeutung der

verschiedenen Funktion für den einzelnen Teilraum wird durch Anzahl der Striche dargestellt und unterstreicht den Charakter des Teilraumes bzw. die Bedeutung der Funktionen für den Teilraum.

3. Die Teilräume der Innenstadt – Zielsetzungen und Leitgedanken

Im Folgenden werden die Zielsetzungen und Leitgedanken für die sieben Teilbereiche der Innenstadt vorgestellt.



Willy-Brandt-Platz

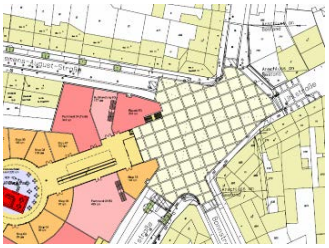
Die Bestandsanalyse hat gezeigt, dass dem Willy-Brandt-Platz bereits heute eine Vielzahl von Funktionen zugeordnet werden können, die allerdings von den jeweiligen Nutzern in ihrer Ausprägung sehr differenziert wahrgenommen werden. Je nachdem aus welchem Blickwinkel die Nutzer einzelne Kriterien betrachten, so werden diese als Stärke oder Schwäche empfunden und bewertet. Die Vielzahl der unterschiedlichen Funktionen und Nutzer macht es deshalb erforder-

lich, sich über deren jeweilige Bedeutung für die Innenstadt Klarheit zu verschaffen und zu prüfen, wie diese in einer für alle Nutzer verträglichen Art und Weise miteinander in Einklang zu bringen sind.

Nutzungen

- Verkehrsdrehscheibe (IV, ÖPNV, Fuß-/Radverkehr)
- südlicher Stadteingang
- Empfangsraum für Touristen (Touristeninformation)
- Orientierungsraum
- Verbindungsfunktion: Burg / Altstadt / Steinweg (Innenstadt) / Kaufland-Burgcenter

Chancen



Quelle: Google

Ansätze

- Führung und Lenkung des Verkehrs
- städtebaulich-gestalterische Aufwertung
- Schaffen von Orientierung (Beschilderung / Info-Point)
- Parkraumkonzept

Leitgedanke für den Willy-Brandt-Platz:
Drehscheibe südlicher Stadteingang

Oberer Steinweg

Der Obere Steinweg war in der Vergangenheit maßgeblich durch eine kleinteilige Einzelhandels-, Dienstleistung- und Wohnnutzung geprägt. Mittlerweile stehen mehr als die Hälfte der Ladenlokale sowie zahlreiche Wohnungen leer. Adäquate Folgenutzungen gelingen allenfalls temporär,

überwiegend aber gar nicht. Die Gründe hierfür sich vielschichtig. Kernproblem sind die kleinteiligen Grundrisse aufgrund geringer Gebäudetiefen sowie eine relativ geringe Frequentierung durch Fußgänger bzw. Kunden.

Angesichts der massiven Leerstandsprobleme, des damit einhergehenden Funktions- und Bedeutungsverlustes sowie der negativen Ausstrahlung auf benachbarte Teilräume bzw. die Innenstadt insgesamt bedarf es dringend einer neuen, zukunftsorientierten Gesamtperspektive für den Oberen Steinweg. Diese Einschätzung wurde sowohl von den Akteuren in den Beteiligungsverfahren als auch von Verwaltung und Politik mehrheitlich geteilt.

Nutzung

- Bekenntnis zur Aufgabe des klassischen Ladeneinzelhandels (Sicherung des Bestandes / Spezialisierung)
- neue Perspektive: Kultur, Kunst, Kunsthandwerk, Antiquitäten, Gastronomie (z.B. auch Musikkneipe), Tourismus
- Schaffung von Aufenthaltsqualität
- Innovatives Wohnen

Chancen

Quelle: Google

Ansätze

- Aufwertung der historischen Bausubstanz (z.B. Fassadenprogramm)
- Schaffung von Sichtachsen zur Burg
- Öffnung zur Vicht – durch punktuellen Gebäudeabriss
- Schaffung / Attraktivierung von Plätzen / öffentlichem Raum (Flair schaffen)
- Belebung der Obergeschosse
- Anstoß von privaten Modernisierungsmaßnahmen
- Imagekampagne ➔ neue Perspektive

- Stärkung der Querbeziehungen (Seitenstraßen)
- aktives Leerstandsmanagement
- Parkraumkonzept

Leitgedanke für den Oberen Steinweg:
(Vicht-) Quartier mit Handel, Kunst, Kultur und Altstadtflair

Unterer Steinweg

Der Bereich Unterer Steinweg ist ein zentraler Standort für Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen. Problematisch ist allerdings die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Bezug auf die räumliche Lage und die zeitliche Verfügbarkeit. Die Anzahl, die Lage und die Erreichbarkeit der Stellplätze korrespondieren nicht oder nur eingeschränkt mit dem Bedarf der Kunden.

Vereinzelte Leerstände und die Art der Nutzung einzelner Ladenlokale weisen darauf hin, dass der Erhalt des derzeitigen Bestandes kein „Selbstläufer“ sein wird. Aufgrund der Konkurrenz von Burgcenter / Kaufland im Süden und den Einzelhandelsgeschäften im Bereich der Rathausstraße bedarf es hier einer eigenständigen Profilierung des Standortes als Zentrum für den Facheinzelhandel, um sich über Qualität und Präsentation des Waren- und Serviceangebotes bewusst von den Konkurrenzstandorten abzusetzen.

Nutzungen
- Stabilisierung des innerstädtischen Einzelhandels
- Qualitätvolles innerstädtisches Wohnen (Obergeschosse, Gründerzeithäuser, Miet- / Eigentumswohnungen zur Vicht)

Chancen

Quelle: Google

Ansätze
- Profilierung als Einzelhandelsquartier
- ggf. Gründung einer ISG (Immobilien- und Standortgemeinschaft)
- Aufstellung eines Fassadenprogramms
- Initiierung eines aktiven Leerstandsmanagements

Verkehr / Erreichbarkeit
Freiraum / Aufenthalt
Freizeit / Kultur / Tourismus
Wohnen
Handel / Dienstleistungen

- Verzahnung ÖPNV-Innenstadt
- Schaffung zusätzlicher Parkplätze

Leitgedanke für den Unteren Steinweg:
Einkaufs ZENTRUM mit Ambiente

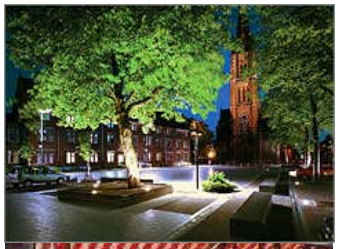
Kaiserplatz

Obwohl der Kaiserplatz in den Befragungen immer wieder als ein „Ort an dem man sich gern aufhält“ bezeichnet worden ist, so steht doch gerade die Nutzung – oder besser gesagt die „fehlende Nutzung“ als innerstädtischer Platz und Kommunikationsraum – im Vordergrund der Betrachtung. Der Kaiserplatz befindet sich an einer zentralen Stelle im Stadtgefüge, ohne aber dabei „im Mittelpunkt zu stehen“. Die meisten Besucher der Innenstadt laufen auf ihrem Weg vom Steinweg zur Rathausstraße an dem Kaiserplatz vorbei, da der Kaiserplatz nicht zum Verweilen einlädt. Hierzu gibt es anscheinend oftmals auch keinen Anlass. Was fehlt sind „platztypische“ Angebote. Damit der Kaiserplatz belebt wird, müssen Anreize geschaffen werden.

Nutzungen

- Saison - Gastronomie (Cafe, Eisdiele)
- „Platz-Nutzungen“ (Kinder-Spielen, Kirmes, Markt, Boule, Schach, Kommunikation, Grünoase, Orientierungs- und Identifikationsraum)
- Etablierung von Dienstleistungseinrichtungen in den Platzrandgebäuden

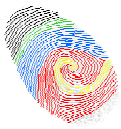
Chancen



Quelle: Google

Ansätze

- Kaiserplatz muss in den „städtischen Mittelpunkt“ gerückt werden
- Rückbau der vorhandenen Grünbeete
- Start einer Imagekampagne („neue Mitte“ Stolberg)

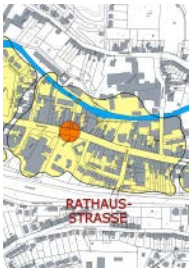


Verkehr / Erreichbarkeit
Freiraum / Aufenthalt
Freizeit / Kultur / Tourismus
Wohnen
Handel / Dienstleistungen

Leitgedanke für den Kaiserplatz:
Mittelpunkt städtischen Lebens

Rathausstraße

Die Rathausstraße ist ebenfalls wie der Untere Steinweg ein zentraler Standort für Einzelhandel und Dienstleistung. Was die beiden Teilräume aber voneinander maßgeblich unterscheidet, ist die unmittelbare Erreichbarkeit durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) und den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Neben den Einkaufsmöglichkeiten bietet die Rathhausstraße mit dem Kupferhof Rosental und der Villa Lynen auch architektonische und touristische Anziehungspunkte.

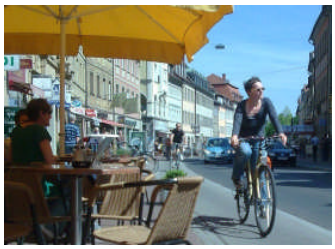


Die Rathausstraße ist zweispurig ausgebaut und bietet einseitig Parkmöglichkeiten in Längsrichtung unmittelbar vor den Geschäften. Dabei wird die Rathausstraße allerdings nicht nur von dem zielgerichteten „Einkaufsverkehr“ in Anspruch genommen, sondern darüber hinaus auch von dem Durchgangsverkehr sowohl in Nord-Süd- wie auch in Ost-West-Richtung überlagert. Dies führt zwangsläufig zu Problemen, zumal sich die Dominanz des Verkehrs nicht nur in der Quantität, sondern insbesondere auch in der Beanspruchung des verfügbaren öffentlichen Raumes deutlich bemerkbar macht. Die Möglichkeit des fußläufigen Flanierens entlang der Geschäfte wird dabei in weiten Teilen auf ein Minimum reduziert und somit die Attraktivität und die Aufenthaltsqualität deutlich eingeschränkt. Die fehlenden Räume führen an verschiedenen Stellen zu Engpässen, wodurch der fußläufige Begegnungsverkehr stark eingeschränkt wird. Ein Verweilen vor den Schaufenstern der Geschäfte ist kaum möglich.

Nutzungen

- Klassische Geschäftsstraße (Einzelhandel / Dienstleistung / Gesundheit)
- Hervorhebung / Stärkung von Tourismus
- Kultur als Alleinstellungsmerkmal (Kupferhof / Villa Lynen)
- Erhalt der Parkmöglichkeiten vor den Geschäften

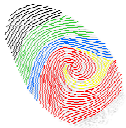
Chancen



Quelle: Google

Ansätze

- Neudefinition des Straßencharakters
- Umbau der Verkehrsfläche (Straße ➔ Gehweg)



Leitgedanke für die Rathausstraße:
Geschäftsstraße mit touristischen Anziehungspunkten

Bastinsweiher

Der Teilraum Bastinsweiher wird maßgeblich durch eine kleine innerstädtische Wasserfläche sowie eine umgebende Wohnnutzung geprägt. Einzelne Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen befinden sich entlang der Rathausstraße. Unmittelbar angrenzend an den Bastinsweiher befindet sich eine öffentliche Grünfläche, die als Park mit einzelnen Spiel- und Sitzmöglichkeiten ausgestaltet ist.

Das Alleinstellungsmerkmal „Wasser in der Stadt“ wird allerdings dadurch nachhaltig beeinträchtigt, dass aufgrund von baulichen Maßnahmen die Zugänglichkeit zum Bastinsweiher und somit die Nutzbarkeit nicht oder nur in eingeschränktem Umfang gegeben ist. Unüberbrückte Niveauunterschiede und bauliche Barrieren bedingen, dass das vorhandene Potenzial nur unzureichend genutzt werden kann, worunter insbesondere die Aufenthaltsqualität leidet.

Die umgebende Wohnbebauung ist zum Teil durch bauliche und gestalterische Mängel geprägt. Klare Raumkanten sind nicht überall vorhanden. In einzelnen Teilbereichen gibt es aber durchaus Potenzialflächen, die einer Weiterentwicklung und Nachverdichtung dienen könnten.

Zum Teilraum Bastinsweihers gehört auch der Bereich des Mühlener Bahnhofs. Der Mühlener Bahnhof stellt für die Stadt einen wichtigen Anknüpfungspunkt an den Aachener Verkehrsverbund und die Euregiobahn dar. Die Anbindung der Innenstadt an den Mühlener Bahnhof ist aber eingeschränkt. Aufgrund der baulichen Gestaltung und den unzureichenden Orientierungsmög-

lichkeiten am Bahnhof wird das Entree in die Stadt von vielen Bahn-Nutzern als unzureichend empfunden.

Nutzungen

- Erhaltung der Grünfläche am Bastinsweiher
- Beibehaltung und Stärkung der Wohnfunktion (Initiierung unterschiedlicher Wohnformen)
- Freizeit / Aufenthalt
- Beibehaltung der Ladenzeile im Wohnblock gegenüber dem Bastinsweiher

Chancen

Quelle: Google

Ansätze

- bauliche Nachverdichtung
- Wohnungsbauförderung
- Umbau des Bastinsweihers ➔ Erhöhung der Zugänglichkeit
- Mühlener Bahnhof: Neustrukturierung (Entree), gestalterische Aufwertung, Verbesserung der Orientierung

Leitgedanke für den Bastinsweiher:
Ruhezone und Wohnquartier zwischen pulsierenden Geschäftsbereichen

Mühle / Salmstraße

Der Teilraum Mühle / Salmstraße stellt den nördlichen Stadteingang zur Innenstadt dar. Handel, Dienstleistung, Wohnen, Kultur und Gastronomie prägen das Straßenbild. Im Rahmen der Stadtsanierung wurde der öffentliche Straßenraum neu gestaltet. Ausreichende Parkmöglichkeiten und verkehrsberuhigende Maßnahmen tragen zu einem positiven Eindruck bei.

Demgegenüber besteht allerdings zum Teil im privaten Bereich Handlungsbedarf. Qualitätsverluste bei den vorhandenen Nutzungen, gestalterische Defizite, fehlende Modernisierung und Instandsetzung relativieren ein wenig das positive Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes.

Ziel sollte es deshalb sein, die Nutzungsvielfalt durch bauliche und gestalterische Maßnahmen vornehmlich im privaten Bereich zu bewahren und zu stärken. Hierzu gehört die Beratung und Unterstützung der betroffenen Eigentümer und Nutzer bei der Umsetzung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die Vorbereitungen zur Erarbeitung eines gemeinsamen Gestaltungskonzeptes sowie die Entwicklung eines eigenständigen Profils für das Quartier innerhalb der Talachse.

Nutzungen

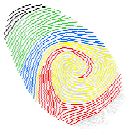
- Handel (Nahversorgung / Frischeprodukte / mediterrane Genusswelt)
- Wohnen
- Raum für Integration ➔ (Multikulturelles) Stadtleben
- Kultur, Freizeit, Gastronomie

Chancen

Quelle: Google

Ansätze

- Aufrechterhaltung der Kleinteiligkeit
- private Modernisierungen (Fassadenprogramm)
- Entwicklung eines eigenen Profils / Image
- Definition der „Plätze“



Verkehr / Erreichbarkeit
Freiraum / Aufenthalt
Freizeit / Kultur / Tourismus
Wohnen
Handel / Dienstleistungen

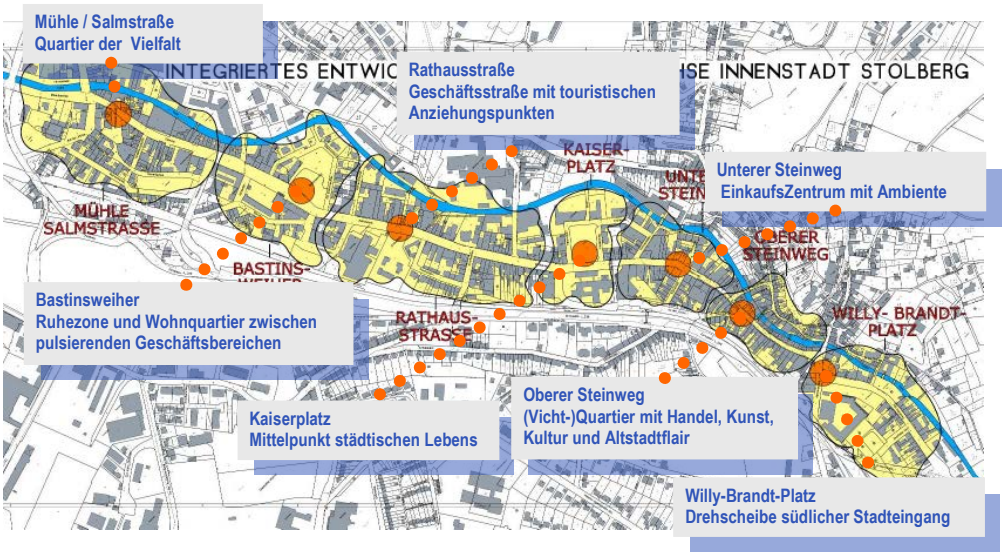
Leitgedanke für die Mühle / Salmstraße:
Quartier der Vielfalt

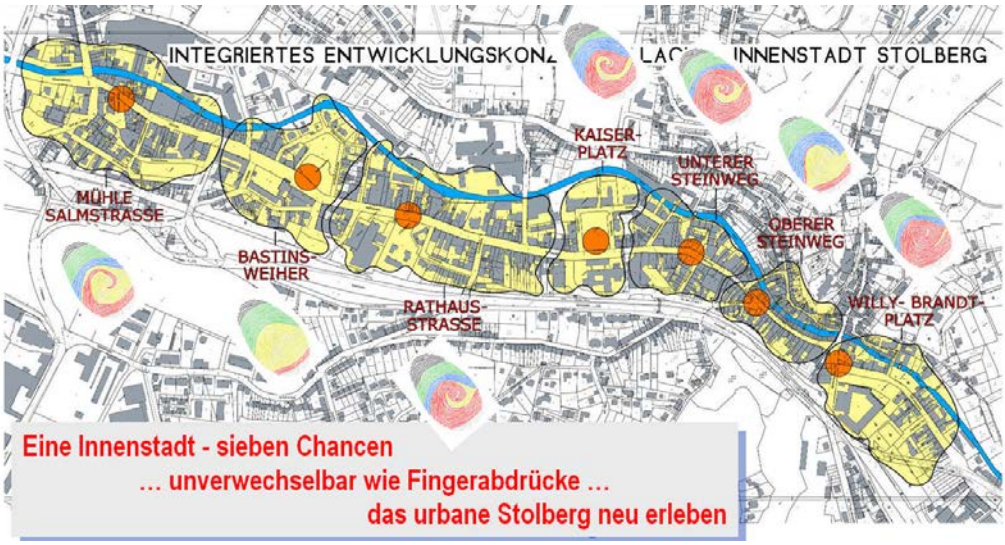
Talachse Innenstadt

Jeder einzelne der sieben Teilbereiche der Talachse bildet einen für sich eigenständigen - aber für das Gesamtkonzept Innenstadt unerlässlichen - Baustein. Jeder der sieben Teilräume besitzt eine ganz eigene, individuelle Qualität.

Auf Grundlage der definierten Schwerpunktnutzungen werden Chancen und Visionen aufgezeigt, die ein Gefühl für das Machbare und einen Eindruck für das Mögliche vermitteln sollen. Die Erreichung dieser Visionen erfolgt anhand von konkreten Ansätzen. Sie bilden die Grundlage für die im Folgenden zu konkretisierenden Handlungsmaßnahmen.

Die formulierten Leitgedanken für jeden einzelnen Teilraum fassen dabei den individuellen Charakter und die damit verbundenen Zielvorstellungen prägnant zusammen.





4. Der übergeordnete Rahmen – Strategisches Leitbild für die Gesamtstadt

So wie die einzelnen Teilräume jeweils einen Baustein für die Innenstadt darstellen, so stellt auch die Innenstadt „nur“ einen Baustein innerhalb der Gesamtstadt dar. Zwischen den einzelnen Stadt- und Ortsteilen und der Innenstadt bestehen unmittelbare Abhängigkeiten und Wechselwirkungen, so dass eine von der Gesamtstadt losgelöste Betrachtung der Innenstadt nicht Ziel führend sein kann. Vielmehr müssen die für die Innenstadt formulierten Zielvorstellungen aus einem für die Gesamtstadt formulierten Leitbild abgeleitet und in die Gesamtstrategie eingebunden werden.

Da die Entwicklung eines innenstadtübergreifenden Leitbildes für die Gesamtstadt nicht Gegenstand dieses Entwicklungskonzeptes sein kann, wird im Folgenden in Abstimmung mit der Stadt ein programmatischer Ansatz gewählt, der die grundlegenden Anforderungen aufzeigen und im Weiteren die Grundlage für die spätere Umsetzung des Entwicklungskonzeptes bilden soll.

Herangehensweise

- keine „klassische“ Leitbildentwicklung
- Ableitung eines programmatischen Ansatzes auf Grundlage
  - der bestehenden Struktur und
  - den klassischen Funktionen einer Innenstadt

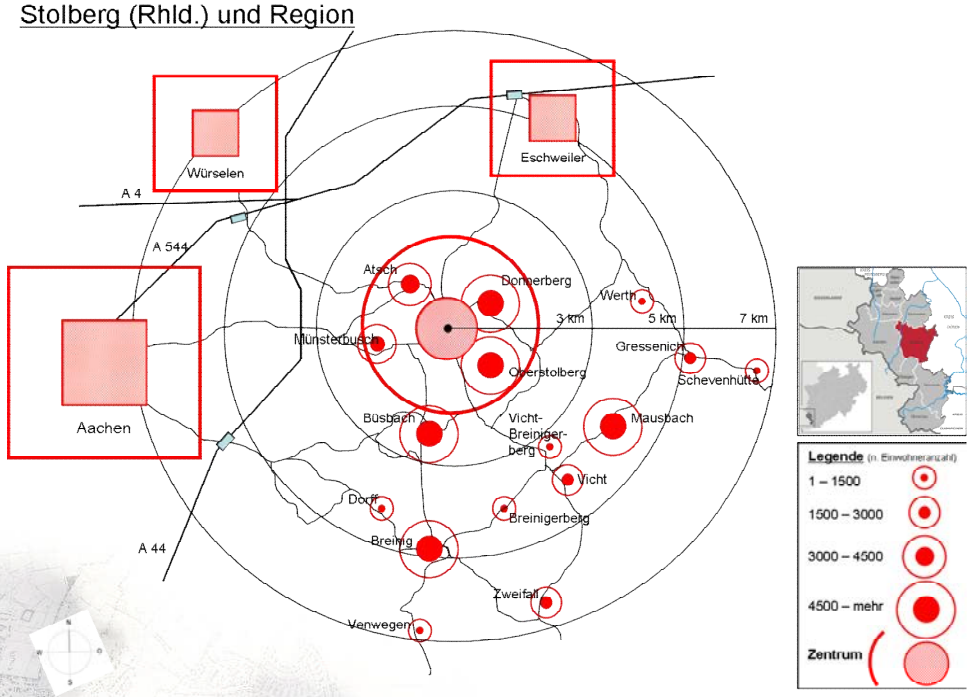
Ziele eines programmatischen Leitbildes

- Darstellung der Nachhaltigkeit der Entwicklungsziele für die Innenstadt im gesamtstädtischen Kontext
- Schaffung der Grundlagen für die notwendigen politischen Entscheidungen zur Realisierung der Entwicklungsziele für die Innenstadt
- Erstellung einer konzeptionellen Grundlage für zukunftsgerichtete stadtgebietsbezogene Grundsatzbeschlüsse

Struktur

- Konzentration auf das Zentrum ➔ Stärkung der Innenstadt in ihren zentralen Funktionen
- Sicherstellung der Grundversorgung der Stadt- / Ortsteile
- (An-) Bindung der Ortsteile an das Zentrum ➔ Ausrichtung auf das Zentrum

Stolberg (Rhld.) und Region



Ansätze

- Strikte Umsetzung des Zentrenkonzeptes:
  - Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Innenstadt
  - Entwicklung einer Einhandels- und Funktionsvielfalt
  - Aufwertung der Aufenthaltsqualität
  - Flächendeckende Versorgung mit Nahversorgungszentren
  - Räumliche Konzentration des Einzelhandels auf leistungsfähige / zukunftsfähige Standorte
  - ➔ STEUERUNG der Entwicklungspotenziale auf städtebaulich / verkehrlich / strukturell geeigneten Standorten
- ERHALT / AUFWERTUNG ➔ Qualifizierung des Bestandes (Wohnen / Einzelhandel / Dienstleistung etc.)
- AUSBAU / ERGÄNZUNG ➔ Profilierung der zukünftigen Schwerpunkt-Standorte (Wohnen / Einzelhandel / Dienstleistung etc.)
- Anpassung der technischen und sozialen Infrastruktur an die sich verändernden Bedürfnisse

Handlungsempfehlung

- Erstellung / Fortschreibung eines gesamtstädtischen Handlungskonzeptes mit themenorientierten Entwicklungsplänen (z.B. für Wohnen / Schulen etc.)
- bei Bedarf: Einsatz und Anwendung von notwendigen Rechtsinstrumenten (z.B. B-Plan / Veränderungssperre)
- Einführung eines Beschluss-Monitorings ➔ Überprüfung aller zukünftigen Beschlüsse hinsichtlich ihrer Innenstadtverträglichkeit

Prioritätensetzung

- Innenentwicklung (Innenstadt) vorrangig – aber nicht ausschließlich - vor der Außenentwicklung (Stadt- und Ortsteile)

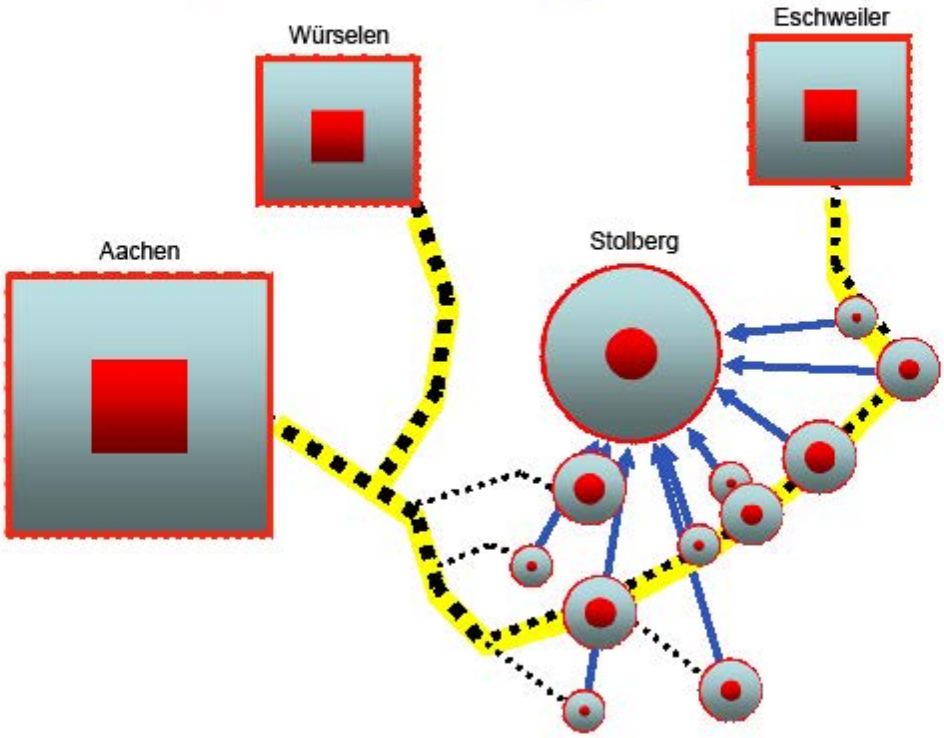
Ziel

- Gewährleistung der dauerhaften Versorgungssicherheit der Stadt im regionalen Umfeld vor dem Hintergrund der sich ändernden Rahmenbedingungen (Demographie / Lebensweisen / Mobilität / Information- u. Kommunikationstechnologie / kommunale Finanzierungsmöglichkeiten etc.)

Leitbild (programmatisch)

Eine starke Innenstadt … als Motor für die Gesamtstadt

„Innenstadt Stolberg - Die Mitte leben“



„Stolbergs Innenstadt neu (er)leben“

- neue Urbanität durch starke Zentrumsfunktionen - wohnen, einkaufen, arbeiten, erleben
- sieben Stadtquartiere – eine Innenstadt
- Erlebnisraum Vicht
- Baukultur entdecken („barrierefrei im Baudenkmal“)

Funktion „Wohnen“

- Stärkung der Wohnfunktion:
  - Imagekampagne „Wohnen in der Talachse“ ➔ Profilierung von Wohnquartieren
  - Schaffung innovativer und differenzierter Wohnangebote
    - Singlewohnen
    - Wohnungen für Alleinerziehende
    - Wohngemeinschaften
    - altenbestimmtes Wohnen – Mehrgenerationenwohnen
    - barrierefreies Wohnen
    - Ferienwohnen
    - Wohnen und Arbeiten
    - Qualifizierung von Baulücken
- Umsetzung: Stärkung der Wohnfunktion:
  - Mobilisierung privater Modernisierungsmaßnahmen
    - Blockkonzepte
    - Eigentümeransprache (professionelles Beraterteam)

    - Fördermitteleinsatz (Städtebau-, Wohnungsbau-, KfW-Förderung)
    - Selbstnutzermodelle
    - aktive Wohnungsvermarktung
  - gezielte Nachverdichtung
    - Abriss-Neubau
    - Mobilisierung von Baulücken

Funktion „Einzelhandel“

- Stärkung der Einzelhandelsfunktion:
  - räumliche Verdichtung der „Einkaufsinnenstadt“
  - Ausprägung der „Knochenstruktur“ zwischen Burgcenter und Unterer Steinweg“
  - teilweiser Rückbau nicht wettbewerbsfähigen Ladeneinzelhandels im Oberen Steinweg
  - Modernisierung wettbewerbsfähiger Ladeneinheiten im Oberen Steinweg
  - Generierung von Flächenpotenzialen für zusätzlichen Frequenzbringer (z.B. C&A) im Rathausumfeld
  - Erweiterung des Stellplatzangebotes entlang „An der Krone“
  - Stabilisierung / Schaffung von Ladengrößen für Filialisten (250-500 m²-Segment)
  - Professionalisierung des Citymarketings („Centermanagement“)
- Umsetzung: Stärkung der Einzelhandelsfunktion:
  - Anbindung Burgcenter an den Steinweg
    - Platzgestaltung Willy-Brand-Platz
    - Herstellung Sichtachse + Gestaltung Giebelfassade am „gelben Haus“ (Steinweg Nr. 1)
    - (Wieder-)Belebung des Oberen Steinweg (Handel, Kunst, Kultur ➔ Image)
  - Sofortprogramm Zwischennutzungen für Leerstände im EG; ggf. Anmietung durch Stadt oder WfG / Akquisition von „Leerstandspaten“ / evt. gesetzliche ISG
  - ggf. Sanierungsumlegung zur Schaffung zusammenhängender (Laden)-flächen
  - Akquisition von Investoren / Filialisten für zusätzlichen Frequenzbringer im Rathausumfeld
  - Schaffung von dezentralen Stellplatzanlagen (Parkpalette) entlang „An der Krone“
  - Einrichtung eines Vor-Ort-Büros für Stadtumbaumanagement / Centermanagement (Vollzeitstelle für 3-4 Jahre)

Funktion „Erlebnis“

- Stärkung der Erlebnis - Funktion:
  - Erlebnis- / Themen-Gastronomie an der Vicht
  - Kunst(gewerbe) und Kultur im Steinweg
  - Vier-Jahreszeiten-Konzept Kaiserplatz
  - Open-Air-Bühne am Bastinsweiher
  - share-space am Willy-Brandt-Platz
  - Service-WM für Einzelhändler
  - Kinderbetreuung für Wochenend-Einkäufer
  - Pendelbus durch die Talachse
  - Kunstmalerei an ausgewählten Fassaden im Steinweg

- Umsetzung: Stärkung der Erlebnis - Funktion:
  - Imageoffensive
  - professionelles Eventmanagement
  - Anmietung / Bereitstellung von Räumen für Ateliers (malen, fotografieren, handwerken)
  - Anmietung / Bereitstellung von Unterrichtsräumen für Musikunterricht
  - Ansiedlung von Kunstgewerbe ⇔ Altstadtbesucher
  - Wettbewerb für die Schaufenstergestaltung
  - Kunstmalerei am Fassadengiebel Steinweg 1-11
  - Illumination der Gründerzeitfassaden
  - Vernetzung der Vichtbrücken
  - Restaurant / Café über der Vicht

Neuordnung und Aufwertung des Stadt- und Freiraumes

- Öffnung zur Vicht („Erlebnisraum Vicht“) – vorrangig im Bereich Steinweg
  - punktuell Gebäudeabriss zugunsten neuer kleinräumiger öffentlicher Plätze und Nischen
  - ggf. Begehbarmachung der Uferbereiche; Vernetzung der Vichtbrücken
  - punktuell Rückbau der Vichtüberbauung; punktuell Umnutzung der Vichtüberbauung
  - Fassadenerneuerung der Vichtbebauung
- Profilierung Stadtquartiere
  - Hervorhebung der Charakteristika (Gründerzeit, Tourismus, Einkauf, Kunst etc.)
  - Schaffung von Orientierungs- / Identifikationspunkten („Trittsteine“)
  - punktuell Abriss – Schaffung neuer Platzflächen
  - Vernetzung der Aufenthaltsbereiche
  - private Modernisierungsmaßnahmen
  - Bespielung der öffentlichen Räume (Kaiserplatz)

Prozesssteuerung und Öffentlichkeitsbeteiligung

- Fortsetzung der Beteiligungsverfahren
  - Information der Stadtbewohner über Stadtentwicklung
  - Durchführung weiterer Ideenschmieden, z.B. zu einzelnen Teilräumen
- Ansprache Multiplikatoren / Schlüsseleigentümer
  - Fortsetzung der begonnen Gespräche
  - Einbeziehung weiterer zentraler Ansprechpartner
- Initiierung einer „Bürgerstiftung Stolberg“

IV. Umsetzung: Das integrierte Handlungskonzept

1. Das Anforderungsprofil

Basis für die Umsetzung und das Erreichen der in Kapitel III entwickelten Leitgedanken und Zielvorstellungen bildet das integrierte Handlungskonzept. Das integrierte Handlungskonzept bündelt die umfassenden Einzelmaßnahmen zur Entwicklung, Neuordnung und Aufwertung der Innenstadt zu einem übergreifenden Gesamtkonzept. Die ganzheitliche Betrachtung der Talachse steht dabei ebenso im Vordergrund wie die Schwerpunktbildung einzelner Entwicklungsbereiche im Rahmen der teilräumlichen Betrachtung.

Ziel des integrierten Handlungskonzeptes ist die Zusammenführung und Abstimmung aller sozialen, wirtschaftlichen und räumlichen Aspekte, um ein ganzheitliches, strategisches Handeln zu ermöglichen. Das integrierte Handlungskonzept bildet damit die Ausgangslage für die erforderlichen politischen Handlungs- und Umsetzungsbeschlüsse.

Bei der Konkretisierung der Einzelmaßnahmen ist zu beachten, dass die baulichen und funktionalen Aufwertungsmaßnahmen dazu geeignet sein müssen, auch übergreifenden Aspekten einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung gerecht zu werden. Hierzu gehören beispielsweise

- die Sicherstellung der kulturellen, städtebaulichen und architektonischen Qualität (öffentliche Leitfunktion),
- die Gewährleistung einer kinderfreundlichen und generationenübergreifenden Gestaltung des öffentlichen Raumes,
- die Verwirklichung der Ziele der Geschlechtergerechtigkeit sowie
- die Berücksichtigung von stadtklimatischen Aspekten und die Beachtung von Möglichkeiten zur Einsparung von Energie, zur Reduzierung von Treibhausgasen sowie zur Steigerung der Effizienz.

Kulturelle, städtebauliche und architektonische Qualität

Am Anfang steht hier die Frage im Raum, wie wird die kulturelle, städtebauliche und architektonische Qualität einer Stadt eigentlich bemessen? Wer erlebt Sie, wer gestaltet sie? Und wie ist diese Qualität objektiv zu quantifizieren? Auch wenn Stadtplaner, Architekten, öffentliche und private Investoren die äußere Gestalt maßgeblich beeinflussen, letztendlich wird die Qualität täglich wahrgenommen, gestaltet und gemessen von den Bürgern der Stadt selbst. Es sind auch die Besucher der Stadt, die eine Bewertung durch die gewonnenen Eindrücke, durch ihr Verhalten und durch ihr Wiederkommen vornehmen. Sie sehen meist zwar nur einen Ausschnitt der Stadt und bemessen diesen oft auch subjektiv. Und doch ist es der erste Eindruck der zählt und nachhaltig wirkt.

Somit ist es die Gemeinschaftsaufgabe aller beteiligten Akteure, städtebauliche Qualitäten zu schaffen und das Stadtbild im gemeinsamen Konsens zu erhalten, kreativ zu verändern und kontinuierlich weiter zu entwickeln. Dabei sind u.a. folgende Aspekte von Bedeutung:

- die Bereitstellung von Orten / Plätzen mit Aufenthaltsqualität,
- die Gewährleistung einer vielfältigen Nutzungsdurchmischung (Einzelhandel / Dienstleistung / Wohnen / Freizeit / Kultur),
- die Vermeidung einseitiger räumlicher Strukturen,
- die Sicherstellung der Erreichbarkeit (räumlich / zeitlich),
- die Bewahrung des historischen Erbes,
- die Schaffung von identitätsstiftenden Merkmalen,
- die Beachtung des nutzungsabhängigen Wechselspiels zwischen einer gewünschten Kompaktheit (Innenbereich) und einer Auflockerung der Struktur (Stadtrand) sowie
- die bedarfsgerechte Anpassung der technischen, sozialen und ökonomischen Infrastruktur

Für die Innenstadt von Stolberg bedeutet dies, die vorhandene Qualität durch gezielte Erhaltungsmaßnahmen einerseits zu sichern und durch die Behebung von baulichen und funktionalen Missständen andererseits zu steigern. Die bauliche Attraktivität der Altstadt sollte dabei als Vorbild dienen und durch funktionale Maßnahmen aufgewertet werden. Der Schaffung von Aufenthaltsqualitäten kommt dabei eine ebenso wichtige Rolle zu wie der funktionellen Etablierung der Innenstadt als Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Wohn- und Freizeitstandort im gesamtstädtischen Gefüge.

Gestaltung des öffentlichen Raumes

Durch den fortschreitenden demographischen Wandel und dem damit verbundenen Zuwachs an älteren Menschen ändern sich auch die Bedürfnisse an den öffentlichen Raum. Laut dem Demographiebericht von Stolberg (Bertelsmann Stiftung 2010) werden im Jahr 2025 ein Drittel der Einwohner über 60 Jahre alt sein. Ein besonderes Augenmerk in der Stadtentwicklung gilt hierbei unter anderem der Barrierefreiheit. Bei der Neu- bzw. Umgestaltung von Plätzen und Erschließungsanlagen muss deshalb darauf geachtet werden, dass ältere Menschen sowie Menschen mit Behinderung sich möglichst frei und selbstständig bewegen können und nicht benachteiligt werden. Dies ist konkret zum Beispiel durch die Absenkung von Bordsteinkanten, die Einrichtung von Rampen sowie durch den Einbau von Liftanlagen zu realisieren.

Weitere Maßnahmen sind im Bereich der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes zum Beispiel durch den Ausbau der Stadtmöblierung, insbesondere hier der Sitzmöglichkeiten, zu erreichen. Auch ist sicherzustellen, dass die Anlagen des öffentlichen Raumes familien- bzw. kinderfreundlich gestaltet werden. Hierbei ist darauf zu achten, dass Familien mit Kindern genügend Freiraum gewährt wird. Dies kann zum einen durch Einrichtung von Spiel- und Freizeitanlagen erreicht werden und zum anderen durch die Gestaltung von Straßen, Plätzen und Freiräumen. Möglichkeiten der Realisierung sind hier zum Beispiel Spielmöglichkeiten in der Innenstadt, der kinderwagenfreundliche Ausbau der Haupteinkaufszone sowie die Einrichtung von verkehrsberuhigten Spielstraßen und Fahrradwegen.

Durch die Gewährleistung der Barrierefreiheit sowie der familien- bzw. kinderfreundlichen Gestaltung des öffentlichen Raumes wird zusätzlich eine soziale Zusammenführung verschiedener Generationen erzielt. Es entsteht ein stärkerer Zusammenhalt innerhalb der Bevölkerung, eine Steigerung der Lebens- und Aufenthaltsqualität und somit auch ein positives Erleben der Innenstadt.

Geschlechtergerechtigkeit

Für die Stadtentwicklung bedeutet das, die Gleichstellung beider Geschlechter in die Entscheidungsprozesse und Beteiligungsverfahren der Stadtplanung mit einzubeziehen sowie eine geschlechtergerechte Anpassung der bestehenden Systeme und der Infrastruktur zu verfolgen. Insbesondere bestehende Nachteile des jeweiligen Geschlechts sind auszugleichen und Diskriminierungen zu verhindern. Im Bezug auf die Entwicklung der Stadt sollten folgende beispielhafte Aspekte Berücksichtigung finden:

- Verbesserung der Sicherheit und der Beleuchtung im öffentlichen Raum,
- Erweiterung des Angebotes an Kindertagesstätten und Betreuungsplätzen,
- Ausbau von Spielplätzen in Wohnungsnähe,
- Sicherstellung der Nahversorgung auf kurzem Wege,
- flächendeckende Einrichtung von Frauenparkplätzen sowie die
- sicherere Gestaltung der Straßen- und Gehwegbeläge.

Die nachhaltige Sicherung und Verfolgung dieser und anderer Maßnahmen sollten bei allen planungsrelevanten Entscheidungen Berücksichtigung finden. Mittels eines politisch beschlossenen Monitoring-Systems können die Belange dauerhaft auf ihre Einhaltung und Praktikabilität überprüft und fortlaufend optimiert werden.

Stadtklimatische und energetische Aspekte

Der Klimawandel und die damit verbundenen Belastungen der Städte sowie der dort lebenden Bevölkerung sind nicht zu bestreiten und schon heute ist jeder davon betroffen. Jedoch sind die Städte nicht nur die Leidtragenden, sondern zum Teil auch maßgeblich die Verursacher von Emissionen.

Zu den Aufgaben einer nachhaltigen Stadtentwicklung gehört deshalb auch, eine Verbesserung des Stadtklimas zu erreichen und damit einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Dazu ist es notwendig, Emissionen in verschiedenen Bereichen langfristig zu senken und zielgerichtet einzusparen. Zu diesen Bereichen zählen insbesondere die privaten Haushalte, die Wirtschaftenden aus Handel, Gewerbe und Industrie sowie die Ver- und Entsorger. Dazu ist es zwingend erforderlich alle relevanten Akteure an einen Tisch zu bringen, um sie zum einen für dieses Ziel zu sensibilisieren und zu motivieren, zum anderen sie anhand gemeinsam erarbeiteter und beschlossener Strategien und Maßnahmen an die Vereinbarungen zu binden.

Im Vordergrund soll eine dem Klimawandel angepasste Stadtentwicklung sowie die damit einhergehende Optimierung der vorhandenen sozialen, wirtschaftlichen sowie technischen Infra-

struktur stehen. Im Zuge dessen ist die Anpassung an den demographischen Wandel als auch der Erhalt von Boden- und Naturschutz sicher zu stellen. Die Minimierung der Treibhausgasemissionen sowie die Effizienzsteigerung bei der Energienutzung stellen den Strategie- und Maßnahmenansatz dar. Zu diesen zählen beispielsweise

- die Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs inkl. dem Aufbau eines integrierten Radwegenetzes,
- die zielorientierte Steuerung und Verringerung des motorisierten Individualverkehrs,
- Energieeinsparungen in privaten sowie in öffentlichen Gebäuden sowie
- die Einsparungen bzw. die Effizienzsteigerung in den Bereichen Dienstleistung, Gewerbe, Handel, Industrie, Abwasser und Abfall.

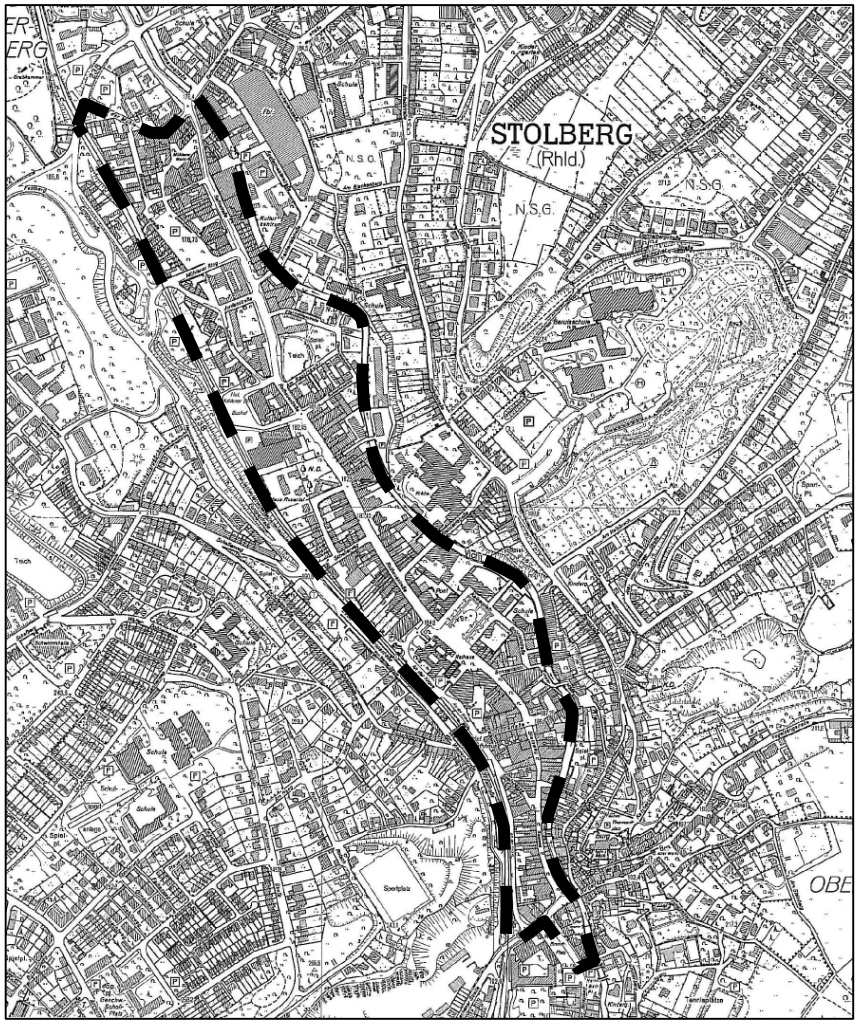
Für die Innenstadt bedeutet dies, Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas, einer Optimierung der Energiebilanz sowie einen nachhaltigen Natur- und Bodenschutz anzustreben. Dies kann zum Beispiel im Bereich der infrastrukturellen Maßnahmen durch die Optimierung und den Ausbau des Öffentlichen Nahverkehrs und des Radwegenetzes erreicht werden. Die Erleichterung des Zugangs zum ÖPNV sowie der damit verbundenen Erreichbarkeit der Innenstadt verringert den PKW-Verkehr und somit auch die Schadstoffemissionen. Ein durch die Talachse pendelnder Elektrobus verbessert beispielsweise nicht nur die klimatischen Verhältnisse, sondern steigert zusätzlich die Attraktivität des Stadtzentrums. Des Weiteren sollte den einzelnen Haushalten der Weg zu Energieeinsparungsmöglichkeiten im Sinne von Aufklärungs- und Fördermaßnahmen erleichtert werden. Hierbei sind nicht nur bautechnische Maßnahmen zu erwähnen, sondern auch das Bewusstsein des Einzelnen zu sensibilisieren und zu stärken. Um auch der Jugend nachhaltig die Wichtigkeit des Klimaschutzes mit auf den Weg zu geben, können „Energieprojekte“ in den Schulen gefördert werden. Als Auftakt könnte zum Beispiel ein Ideenwettbewerb zum Thema „Energieerzeugung durch Wasserkraft an der Vicht“ initiiert werden. Natur- und Bodenschutzmaßnahmen sind durch Einschränkung der Ausweisung von neuen Baugebieten als auch durch die konsequente Nachverdichtung der Innenstadt zu erreichen.

Erste Grundlage für die zukünftige Sicherstellung und Erreichung der stadtklimatischen und energetischen Aspekte kann das Integrierte Klimaschutzkonzept für die StädteRegion Aachen bilden, welches im Januar 2011 fertig gestellt worden ist. Hierauf aufbauend sollte ein weiterführendes, konkretisiertes Maßnahmenprogramm entwickelt werden, aus dem dann eine Klimaschutzstrategie für die Stadt Stolberg und somit auch für die Innenstadt abgeleitet werden kann.

2. Die Abgrenzung des Umsetzungsgebietes

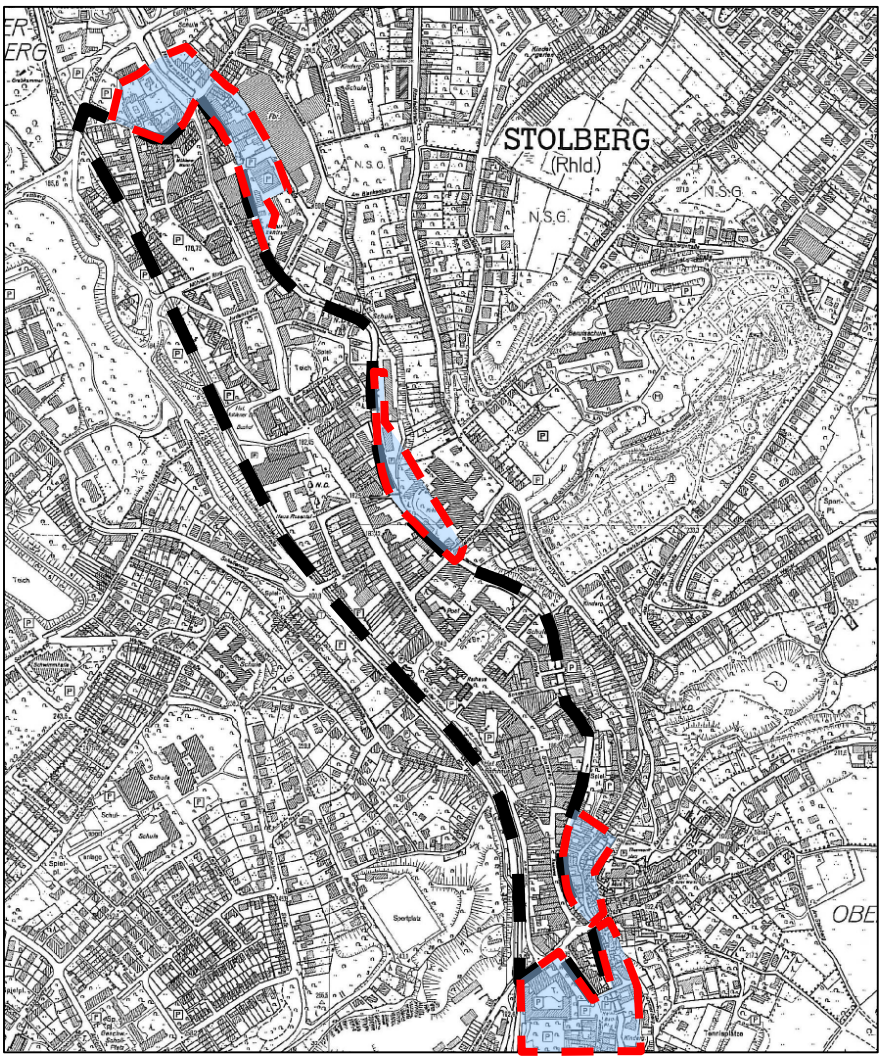
Die auftragsgemäße Abgrenzung des vorläufigen Untersuchungsgebietes erfolgt - wie in der nachfolgenden Karte dargestellt -

- im Norden: durch die Straße Auf der Mühle“,
- im Osten: durch den Verlauf der Vicht,
- im Süden: durch den Heinrich-Böll-Platz und
- im Westen: durch die Bahnlinie.



Im Rahmen der Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes hat sich allerdings gezeigt, dass die vorgegebene Abgrenzung nicht immer ausreichend ist, um die angestrebten Zielsetzungen zu erreichen. Aufgrund der funktionalen Abhängigkeiten ist es punktuell erforderlich, auch einzelne Teilbereiche jenseits der bisherigen Abgrenzung mit in die Betrachtung einzubeziehen, um eine Verknüpfung und Anbindung der angrenzenden Stadt- und Ortsteile zu gewährleisten.

Dies betrifft insbesondere die Bereiche im Osten, die bisher durch den Verlauf der Vicht begrenzt sind. Hier sollte eine einseitige Betrachtung nach Möglichkeit vermieden werden und die Erweiterung über die Vicht hinaus dazu genutzt werden, einen Brückschlag auf die andere Seite der Vicht zu ermöglichen. Ebenso sollte es im südlichen Bereich eine sinnvolle Erweiterung geben, um die Bereiche des Burgcenters / Kaufland an die Innenstadt anzubinden und die sich daraus ergebenden Wechselbeziehungen zu nutzen.



3. Die Teilräume der Innenstadt – Handlungsmaßnahmen

Aufbauend auf der Bestandsanalyse, den Zielsetzungen und Leitgedanken für die einzelnen Teilräume der Innenstadt werden nun die daraus resultierenden Handlungsmaßnahmen abgeleitet. Hierzu werden für jeden einzelnen Teilraum Umbau-, Gestaltungs- oder Rückbaumaßnahmen beschrieben, investive und nicht investive Maßnahmen unterschieden und erste mögliche Starterprojekte aufgezeigt. In Abstimmung mit der Stadt erfolgt darüber hinaus für drei ausgewählte Teilbereiche (Willy-Brandt-Platz / Oberer Steinweg / Bastinsweiher) eine vertiefende Betrachtung (sog. Vertiefungsstandorte), in denen die vorgeschlagenen Handlungsmaßnahmen durch weitergehende Planungskonzepte konkretisiert werden.

Willy-Brandt-Platz (Vertiefungsstandort)

Der Willy-Brandt-Platz ist in seiner heutigen Ausgestaltung maßgeblich durch den motorisierten Verkehr geprägt. Die Zufahrt über die Zweifaller Straße zur Straße An der Krone durchschneidet den zentralen Platzbereich und überlagert in Zusammenspiel mit dem Angebot für den ruhenden Verkehr die wichtige Orientierungs- und Aufenthaltsfunktion. Die Überlagerung des verkehrlichen Aspektes bewirkt dabei eine Trennung und Abwendung von der fußläufig erreichbaren Innenstadt und verhindert so die Anbindung des Burgcenters / Kaufland an die Einkaufs-Innenstadt über den Steinweg. Für den ankommenden Besucher auf dem Willy-Brandt-Platz ist zum jetzigen Zeitpunkt kaum erkennbar, dass er sich am südlichen Stadteingang befindet und von hier aus eine unmittelbare Anbindung an die Innenstadt sowie die Altstadt und Burg besteht.

Der Willy-Brandt-Platz bedarf deshalb einer städtebaulich-gestalterischen Aufwertung, wobei die notwendigen verkehrlichen Aspekte nicht vernachlässigt werden dürfen. Ziel muss es sein, einen attraktiven Stadteingang zu schaffen, der dazu in der Lage ist, dem ankommenden Besucher ein ansprechendes Entree zu bieten und ihm dabei die notwendige Orientierung für seinen Besuch in der Innenstadt gibt. Dabei muss gewährleistet werden, dass alle Verkehrsteilnehmer (MIV / ÖPNV / Fußgänger / Radfahrer) diesen Stadteingang gleichberechtigt und miteinander verträglich nutzen können. Gegenseitiges Verständnis und Rücksichtnahme müssen an dieser Stelle gezielt gefördert werden. Ein möglicher Ansatzpunkt hierfür könnte das Modellvorhaben „share space“ bieten, welches im Rahmen des Vertiefungsstandortes näher betrachtet wird.

Umbau- / Gestaltungs- / Rückbaumaßnahmen

- südlicher Stadteingang (Bebauung ehem. Tankstellengrundstück Ecke Zweifaller Str. / Europastraße)
- neue Oberflächengestaltung, barrierefreier Platz, mehr Raum für bestehende Außengastronomie
- Errichtung öffentliche Toilettenanlage
- Abriss der Bruchsteinmauer Ecke Aachener Str./ Steinweg
- Außengastronomie Brauhaus Aachener Straße
- Objekt Steinweg 1: Fassadengestaltung, optional (z.B. bei Leerstand) Reduzierung der Geschosse
- private Modernisierungsmaßnahmen

Weitere Maßnahmen

- Schaffung einer Sichtachse zum Oberen Steinweg
- Kurzzeitparken vor der Touristeninformation
- optische Verbindung Willy-Brandt-Platz - Oberer Steinweg (z.B. Baumreihe, spezielle Beleuchtung)
- zentraler Info-Point (Stadtplan, Wegweiser)
- Station für Fahrradverleih (Stadtfahrrad)

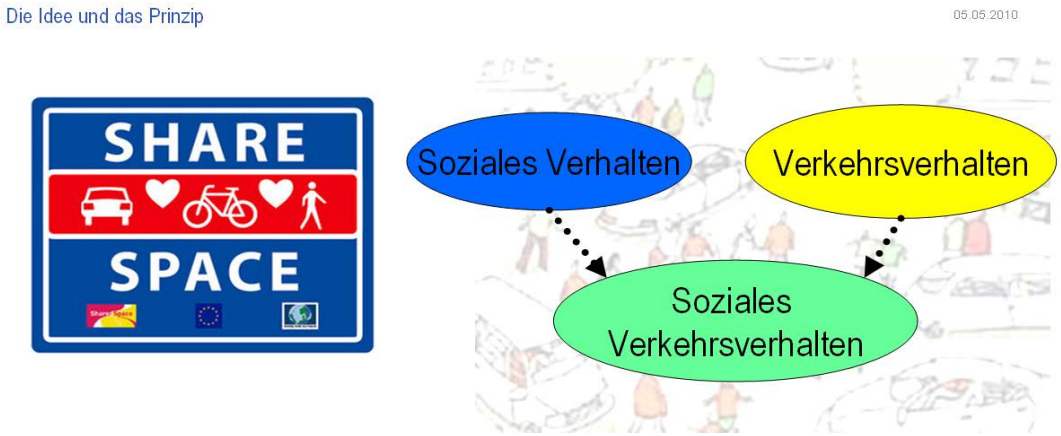
Nicht investive Maßnahmen / Starterprojekte

- Initiierung Modellvorhaben „share space“
- Einsatz Pendelbus Talachse (Sponsoring)
- Kutsche zur Burg (Sponsoring)

Vertiefungsansatz: Umgestaltung der heutigen Platzsituation – Modellansatz share space

Grundidee und Prinzip

share space zielt darauf ab, dass ortsfremde Verkehrsteilnehmer Teil des örtlichen sozialen und kulturellen Gefüges werden und dementsprechend ein Verweilverhalten zeigen. Es wird davon ausgegangen, dass sich jemand, der verweilt, sozialer verhält als jemand, der nur auf der Durchreise ist[2].



- Ersatz von Vorfahrtregelung durch zwischenmenschliche Verständigung
- „Verunsicherung“ - die die tatsächliche Sicherheit erhöhen soll
- beabsichtigt ist eine freiwillige Verhaltensänderung aller Nutzer im öffentlichen Raum
- Merkmale:
  - Mischungsprinzip in Haupt-/Geschäftsstraßen – vorzugsweise in Platzbereichen (möglichst alle Verkehrsteilsysteme, mindestens Fuß- und Radverkehr)
  - Verzicht auf Beschilderung / Lichtsignalanlage / Markierungen
  - Rechts-vor-Links-Regelung
  - Verzicht auf die konkrete Zuordnung von Flächen für den ruhenden Verkehr
  - rücksichtsvolles Verkehrsverhalten
- entspricht den Grundsätze der StVO: Vorsicht und Rücksichtsnahme
- Grundlage bereits vorhanden: § 42 VwV-StVO, Zeichen 235 und 236

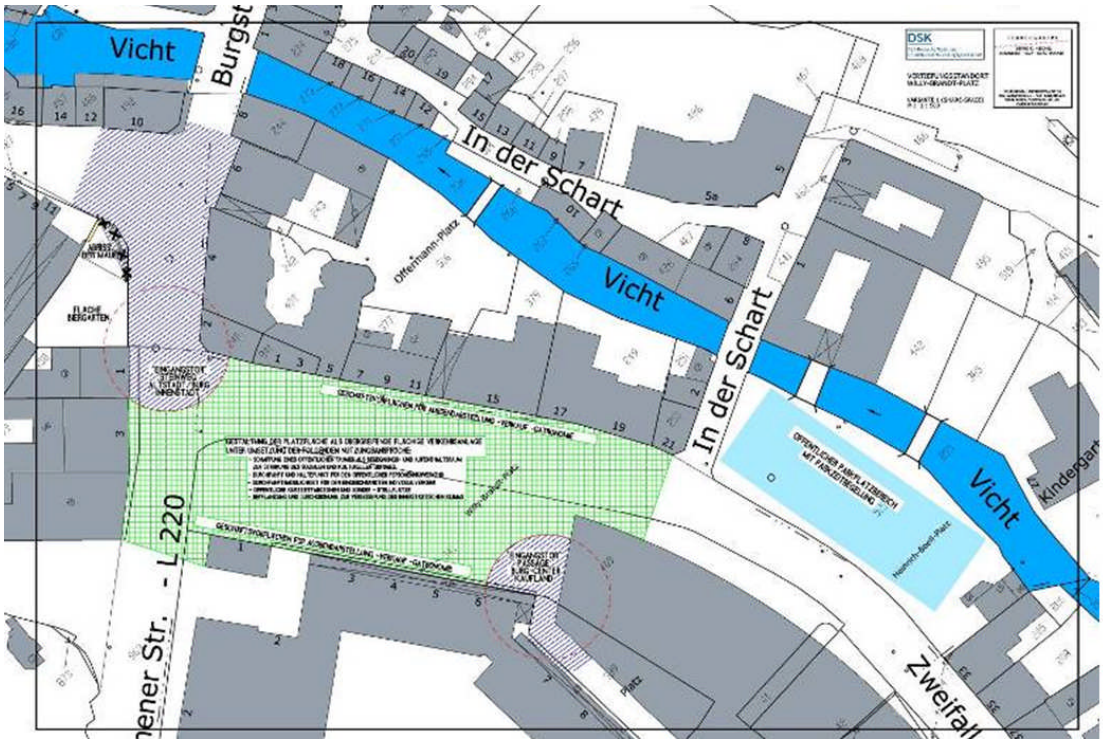
Umsetzung

Entwicklung einer modellhaften „share space“-Fläche im Bereich des Willi-Brandt-Platzes unter Beachtung der Belange der dort vorhandenen und zu integrierenden Nutzungsansprüche.

[2] Quelle: J. Gerlach: share space – Sicherheit für alle auch unter großstädtischen Verkehrsbedingungen?, Reihe: „Verkehr aktuell“, München 28.05.2009, Lehrstuhl für Verkehrstechnik der Technischen Universität München

Nutzungsansprüche:

- Durchfahrtsmöglichkeit für den Individualverkehr (Beschränkung auf das notwendige Maß für Anliegerverkehr)
- Durchfahrtsmöglichkeit und Haltepunkt für die Linien des öffentlichen Personennahverkehrs
- Bereitstellung und Angebot von öffentlichen Parkplätzen für Kurzzeitparker
- Lenkung der Fußgängerströme aus dem Bereich der neuen großflächigen Verkaufseinrichtungen „Burgcenter“ und „Kaufland“ in Richtung Innenstadt über den Steinweg
- Vorfeldentwicklung vor dem neuen Standort der Touristeninformation mit der Möglichkeit der Einrichtung einer Kurzzeitparkzone
- Schaffung einer „Torsituation“ als Ergänzung der am Willi-Brandt-Platz einmündenden Passage „Burgcenter“, mit Weiterführung zum Gebäude Kaufland
- Betonung der Verbindungsfunktion der Platzfläche -zur Altstadt, -zur Burg, -zum Steinweg und -zum Bereich Kaufland, Burgcenter
- Gestaltung der Platzfläche als südlicher Stadteingang aus Richtung Zweifaller Straße



Verfolgte Zielsetzungen:

- Neustrukturierung des öffentlichen Raumes
- Lösen der klar definierten Unterteilung der Verkehrsfläche zur Schaffung eines neuen Raumgefühls
- neu entstandener Raum bietet Platz für Cafés, lädt ein zum Flanieren und ist eine attraktive Kaufumgebung für den Einzelhandel
- der Platzraum wird zum sozialen Treffpunkt
- die übergreifende flächige Verkehrsanlage bietet Raum für Feste und Veranstaltungen

- Rückbesinnung auf die Historie mit Rückgängigmachung der durch den Verkehr auferlegten Kompromisse
- Neugestaltung durch Sichtachsen auf bedeutende Gebäude, Verwendung passender Straßenpflasterung unter Abschwächung verkehrlicher Zerschneidungseffekte
- Identitätsstabilisierung des Ortes, der zuvor durch Dominanz der Straßen und durch verkehrstechnische Anlagen wie Ampeln oder Schilder anonymisiert wurde

Oberer Steinweg (Vertiefungsstandort)

Der Obere Steinweg inmitten der historischen Altstadt ist geprägt durch einen starken Struktur- und Bedeutungsverlust in Verbindung mit einer hohen Leerstandsquote. Kleinteilige Eigentums- und Gebäudestrukturen werfen an dieser Stelle der Innenstadt die grundsätzliche Frage auf, in welcher Form und in welchem Umfang innenstadtrelevante Nutzungen (Einzelhandel / Dienstleistung / Wohnen etc.) hier auf Dauer zukunftsfähig sein können und wenn ja, welche Voraussetzungen ggf. hierfür zu schaffen sind. Die derzeit fehlende Frequenz des Standortes, der zunehmende Qualitätsverlust der Nutzungen sowie die fehlende Aufenthaltsqualität spielen dabei eine ganz besondere Rolle.

Um diesen negativen Trend zu stoppen, muss eine neue und für die Zukunft nachhaltige Perspektive für den Oberen Steinweg entwickelt werden. Entscheidend wird es darauf ankommen, die Frequenz im Oberen Steinweg deutlich zu erhöhen, um den angestrebten Nutzungen eine Existenzgrundlage zu ermöglichen. Neben der Verbesserung der Anbindungen an die Einkauf-Innenstadt im Norden und an das Burgcenter / Kaufland im Süden wird es entscheidend darauf ankommen, den Oberen Steinweg selbst zum Anziehungspunkt für Besucher zu machen. Hierzu ist es neben dem entsprechenden Angebot auch erforderlich, die Aufenthaltsqualität an zentraler Stelle zu erhöhen, um einen unmittelbaren Anreiz zu schaffen. Inmitten der historischen Altstadt - mit Blick auf die Burg - unmittelbar angrenzend an die Vicht, als erlebbares und belebendes Element in der Stadt – welch schöneren Ort könnte es für Besucher geben, um das Flair Stolbergs zu erleben?

Neben der Umnutzung der Erdgeschosse zu Kunst, Kultur, Gastronomie etc. ist ein Ansatz hierzu die Ausgestaltung eines öffentlichen Platzes, der unter Einbeziehung der angrenzenden historischen Bausubstanz und mit einer bewussten Öffnung zur Vicht einen wichtigen Anziehungspunkt generieren könnte. An zentraler Stelle im Bereich Steinweg / Stielsgasse / Mühenstraße könnte so ein Platz geschaffen werden, der unter Einbeziehung von gastronomischen und kulturellen Nutzungen zum Verweilen einlädt.

Einen weiteren Ansatzpunkt für den Oberen Steinweg stellt das Thema „Wohnen“ dar. Unmittelbar in der Innenstadt gelegen könnten innovative Wohnformen für unterschiedliche Zielgruppen entwickelt werden, die unter Berücksichtigung der Anforderungen des demographischen Wandels einen neuen Schwerpunkt bilden und somit neue Impulse zur Belebung der Innenstadt setzen.

Umbau-/Gestaltungs-/Rückbaumaßnahmen

- kleinflächige Ladenlokale – Vereinigung Erdgeschosse
- Rückbau einzelner Gebäude
- ggf. Querachse Mühlenstraße (Durchstich)
- Rückbau der Vichtüberbauung (punktuell)
- Modernisierung der Obergeschosse ➔ Wohnen
- Umgestaltung und Neuordnung der Hinterhöfe / rückwärtige Bereiche zur Krone
- Schaffung von Kurzzeitstellplätzen entlang der „Krone“

Weitere Maßnahmen

- Zwischennutzungen in leer stehenden Ladenlokalen
- Ausbildung eines öffentlichen Platzes: Stielsgasse / Steinweg
- Modernisierung der Fassaden zur Vicht
- Schaffung von Sichtachsen zur Burg
- Optimierung der Erreichbarkeit der Innenstadt / Altstadt (An der Krone)
- soweit möglich: Zugang zur Vicht (z.B. Austritt, Treppenanlage)

Nicht investive Maßnahmen / Starterprojekte

- aktives Leerstands- und Geschäftsflächenmanagement
- Beratungsoffensive für Eigentümer (Grundrisse, Energieeinsparung, Fassadengestaltung, Fördermöglichkeiten etc.)
- regelmäßige Veranstaltungen und Aktionen

Vertiefungsansatz: Ausbildung eines öffentlichen Platzes Steinweg / Stielsgasse / Mühlenstraße

Grundidee und Prinzip

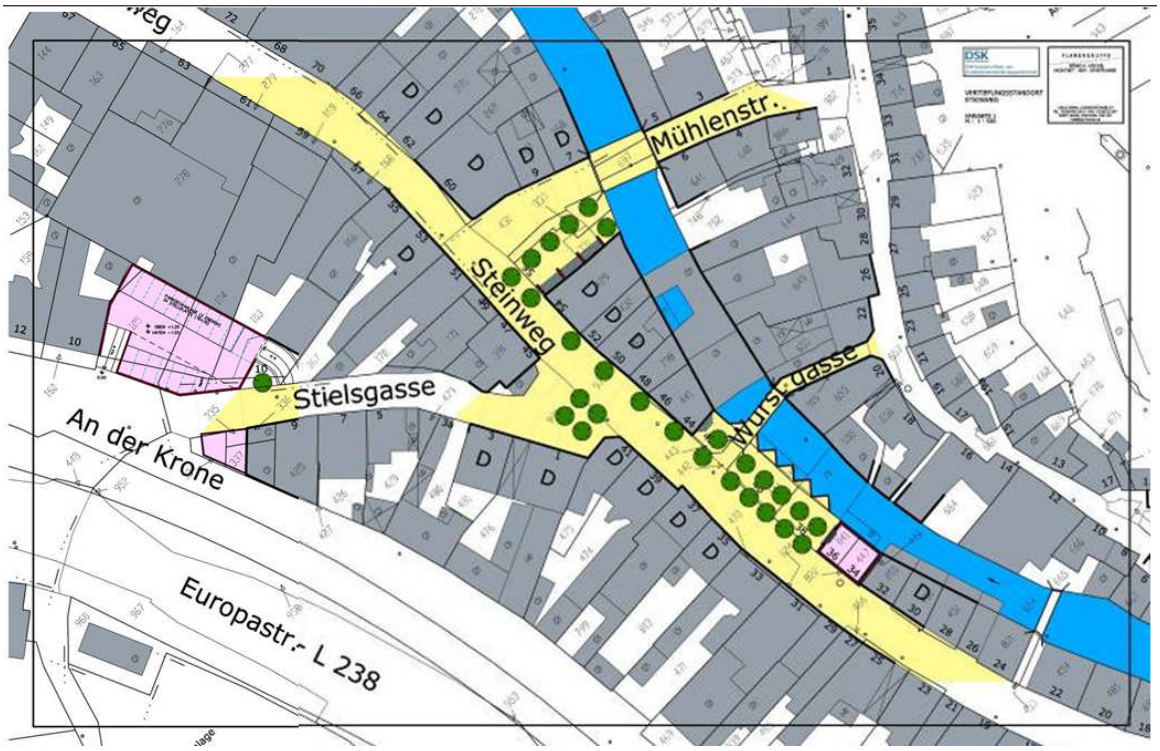
Konzeption einer Platzabfolge von drei kleineren Plätzen mit Schaffung eines Zugangs zum Vichtbach.

Umsetzung

Maßnahmen:

- Abriss der eingeschossigen Eckgebäude, Einmündung Mühlenstraße / Steinweg unter Entwicklung einer Platzfläche - uferbezogener Ruhe- u. Aufenthaltsbereich
- Gestaltung des Brandgiebels des Gebäudes Steinweg 54 durch gestalterisch (ggf. künstlerische) Maßnahmen in Form von Schrägglaselementen
- Umformung der Gebäude Steinweg 42, 40 und 38 zu Gunsten einer neuen kleinen Platzfläche im Bereich des Brückenkopfes der Wurstgasse
- Öffnung des Brandgiebels des Gebäudes Steinweg 44
- Schaffung eines neuen Ladenzugangs mit neuer Qualität
- Umformung der beiden Gebäude Steinweg 34 und 36 zur Entwicklung eines Ufercafes mit Außenbestuhlung unter geplantem Baumdach
- Gestaltung der Uferzone zur Vicht durch die Anordnung bastionsartiger Elemente, die den Blick in den rückwärtigen Bereich der Vichtuferbebauung zulassen

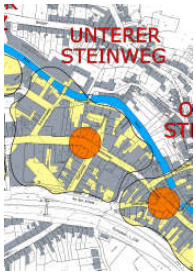
- durchgehendes Begrünungskonzept im Straßenraum des Steinweges durch eine Baumreihe unter Einbeziehung bereits ggf. vorhandener Baumpflanzungen
- Ergänzung der Begrünungsachse im Bereich der drei Plätze durch Baumcarres, Baumgruppen und Baumwinkel



Verfolgte Zielsetzungen:

- Schaffen der Blickbeziehung aus dem Eckbereich Mühlenstraße / Steinweg auf die historische Burg (Burgturm)
- Reduzierung der Verkaufsflächen im Bereich von Gebäuden mit unzureichender Bautiefe (Fläche im Erdgeschoss) für Ladennutzungen
- Errichtung eines neuen Nutzungsschwerpunktes durch ein Ufercafe im Steinweg

Unterer Steinweg



Der Untere Steinweg besitzt eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen dem Kaiserplatz und dem Oberem Steinweg. Im Unteren Steinweg funktioniert der Ladeneinzelhandel nach wie vor, obwohl auch hier bereits einzelne Ladenlokale leer stehen.

Unabhängig davon stellt der Bereich einen zentralen Standort für Einzelhandel und Dienstleistung dar und sollte diesbezüglich auch weiterhin gestärkt werden. In begrenztem Umfang gib es hier auch das erforderliche Nachverdichtungs- und Entwicklungspotenzial, welches an anderer Stelle innerhalb der Talachse fehlt.

Probleme ergeben sich allerdings hinsichtlich der Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Die erforderlichen Stellplätze sind dort, wo sie gebraucht werden, nur zum Teil verfügbar oder aber nur auf Umwegen erreichbar. Hier gilt es anzusetzen, um den bestehenden und intakten Einzelhandelsstrukturen die Existenzgrundlage zukünftig zu sichern.

Weiterer Handlungsbedarf ergibt sich darüber hinaus in erster Linie in der Außengestaltung und Präsentation des Angebotes. Unter Einbeziehung der betroffenen Einzelhändler könnten hier mit gestalterischen und werbewirksamen Maßnahmen neue Impulse gesetzt werden, die zu einem „Einkaufs Zentrum mit Ambiente“ weiterentwickelt werden.

Umbau- / Gestaltungs- / Rückbaumaßnahmen

- Zusammenlegung der Ladenlokale im Erdgeschoss
- Initiierung eines Erlebniseinkaufes (vergleichbar Möbel Kaesmacher)
- Schließung der Baulücken „An der Krone“
- Fassadengestaltung (speziell Wohnblock an der Vicht)
- Akzentuierung der Gründerzeitfassaden (z.B. Beleuchtung)
- Uferweg entlang der Vicht
- Parkdeck Aldi; kleines Parkdeck im Bereich der Einmündung Stielsgasse

Weitere Maßnahmen

- Zwischennutzungen in leer stehenden Ladenlokalen
- Info-Point im Bereich der Kreuzung Steinweg / Kortumstraße (Übersichtsplan Geschäfte; Erläuterung über Gründerzeitbebauung Kortumstraße)
- Parkgebührerstattung ab 15,- € Einkauf
- Vereinheitlichung Außenwerbung

Nicht investive Maßnahmen / Starterprojekte

- Initiierung einer Immobilen- und Standortgemeinschaft
- Aktives Leerstands- und Geschäftsflächenmanagement
- Marketing
- Veranstaltungen und Aktionen (z.B. Kinderbetreuung für einkaufende Eltern)
- Station für Fahrradverleih (Stadtfahrrad)
- Service, Service, Service (z.B. „Service-WM“)

Kaiserplatz

Der Kaiserplatz ist der zentrale Mittelpunkt zwischen den Einkaufsbereichen Rathausstraße und Steinweg. Der innerstädtische Platz ist bei den Bürgern sehr beliebt, aber in der Regel wenig belebt. Die nutzungseinschränkende Platzgestaltung - insbesondere in den Randbereichen – bewirkt, dass die vorhandene Aufweitung der Talachse an dieser Stelle kaum wahrgenommen wird und somit der achsiale Stadtgrundriss nicht funktional unterbrochen werden kann.

Damit der Kaiserplatz weiter in den städtischen Mittelpunkt gerückt werden kann, bedarf es auf dem Platz selbst entsprechender Umgestaltungs- und Rückbaumaßnahmen. Damit könnte zum Beispiel erreicht werden, dass adäquate Platznutzungen an dieser zentralen Stelle etabliert werden können und somit die Voraussetzungen für eine Belebung der Innenstadt geschaffen werden. Hiervon würde nicht nur der Kaiserplatz selbst, sondern insbesondere auch die angrenzenden Teilräume Rathausstraße und Unterer Steinweg und die dort etablierten Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen dauerhaft profitieren.

Umbau- / Gestaltungs- / Rückbaumaßnahmen

- Rückbau der ebenerdigen Pflanzbeete
- Anpassung der rückgebauten Flächen an die Platzgestaltung
- Schließung der Platzrandbebauung Kaiserplatz / Ecke Grüntalstraße
- Anbindung der Fußgängerbrücke über die Vicht (Beschilderung, spezielle Beleuchtung)

Weitere Maßnahmen

- Einrichtung einer Haltestelle für den Pendelbus Innenstadt
- Saisonale Belebung / Nutzung des Kaiserplatzes („4-Jahreszeiten-Konzept“)
  - Blumenmarkt im Frühjahr
  - Außengastronomie im Sommer
  - Spiel- und Sport im Sommer (Schachturnier, Boule im Schatten der Bäume, Beachvolleyball)
  - Weinfest im Herbst
  - „Halloween-Markt“ mit Geisterumzug von / zur Burg
  - Frischemarkt (Obst, Gemüse)
  - Eislauffläche während der Adventszeit
  - Glühweinstand im Winter

Nicht investive Maßnahmen / Starterprojekte

- Planungswerkstatt „Platzbelebung und -gestaltung“
- Kinderaktionen

Rathausstraße

Die Teilraum Rathausstraße ist ein zentraler Standort für Einzelhandel und Dienstleistung. Aufgrund der starken Belastung durch den Durchgangs- und Querungsverkehr rückt allerdings die Aufenthalts- und Einkaufsqualität deutlich in den Hintergrund. Die unzureichende Gehweg- und Geschäftsvorfläche stellt dabei ein besonderes Problem dar und lädt die Besucher der Innenstadt nicht zum Flanieren und Verweilen ein. Vermehrt können auch in diesem Bereich der Innenstadt Leerstände von Ladenlokalen und Fluktuationen beobachtet werden.

Zum Teil bestehen im rückwärtigen Bereich Richtung Europastraße / Bahnlinie durchaus noch Entwicklungs- und Nachverdichtungspotenziale. Allerdings können diese Bereiche aufgrund der kleinteiligen Grundstücksstrukturen und den fehlenden Möglichkeiten der Aufschließung kaum

aktiviert werden. Eine wünschenswerte Entzerrung des Knotenpunktes Rathausstraße / Schellerweg / Steinfeldstraße durch eine parallel zur Bahnlinie verlaufende rückwärtige Erschließung ist aufgrund der topographischen und verkehrstechnischen Aspekte nach derzeitigem Erkenntnisstand leider nicht möglich.

Aufgrund der o.g. Rahmenbedingungen für die Rathausstraße gilt es deshalb umso mehr, die vorhandenen Potenziale mit dem ausgebauten Olof-Palme-Friedensplatz, den Kupferhof Rosental und die Villa Lynen zu nutzen. Mit dem Rückbau der verfügbaren Verkehrsfläche zugunsten des fußläufigen Verkehrs und der gestalterischen Aufwertung des Straßenraumes durch die Fortsetzung des Ausbaustandards vom Olof-Palme-Friedensplatz bis zum Kaiserplatz können hier neue Impulse gesetzt werden. Dabei sind der Erhalt der Parkmöglichkeiten vor den Geschäften und die Einbindung der historischen Gebäude (Kupferhof / Villa Lynen) sicherzustellen.

Umbau- / Gestaltungs- / Rückbaumaßnahmen

- Umbau der Rathausstraße (Verbreiterung der Gehwege, Parktaschen für Kurzzeitparken, Baumreihen, Bushaltestelle in die Fahrbahn integrieren)
- Zusammenlegung der Ladenflächen im Erdgeschoss
- Mobilisierung: Nachverdichtungspotenzial an der Europastraße
- Rückwärtige Erschließung der Potenzialflächen
- Weiterentwicklung vorhandener Konzepte
- private Modernisierungsmaßnahmen
- Uferweg entlang der Vicht

Weitere Maßnahmen

- Optimierung der Verkehrsführung / -lenkung für den Durchgangsverkehr (Nord-Süd und Ost-West), insbesondere an den drei Knotenpunkten ➔ ggf. gutachterliche Prüfung
- Schaffung zusätzlicher Außengastronomie
- Anteilige Rückerstattung der Parkgebühren durch Geschäftsinhaber
- Beschilderung: Kupferhof / Villa Lynen
- Akzentuierung historischer Fassaden (z.B. Beleuchtung)

Nicht investive Maßnahmen / Starterprojekte

- Haltestelle Pendelbus in Höhe Villa Lynen
- Station für Fahrradverleih (Stadtfahrrad) in Höhe Villa Lynen
- aktives Leerstands- und Geschäftsflächenmanagement
- Eigentümerberatung für private Modernisierungsmaßnahmen

Bastinsweiher (Vertiefungsstandort)

Eine innerstädtische Wasserfläche mit angrenzender öffentlicher Grünfläche stellt in der Regel immer einen ganz besonderen Anziehungspunkt dar. Als verbindendes Element zwischen den Teilräumen Rathausstraße und Mühle / Salmstraße ist dieser Bereich vornehmlich durch seine umgebende Wohnnutzung geprägt und besitzt für die dort lebenden Bürger und Besucher ein hohes

Freiraumpotenzial. Die unmittelbare Nähe zum Mühlener Bahnhof und somit die regionale Anbindung sind als weitere Kennzeichen hervorzuheben.

Aber auch dieser Teilraum der Innenstadt ist zum Teil dadurch geprägt, dass die vorhandenen Potenziale nicht konsequent oder nur unzureichend genutzt werden. Das belebende Element „Wasser im Stadtraum“ ist zwar sichtbar, aber aufgrund der Gestaltung und Unzugänglichkeit nur im begrenzten Umfang erlebbar. Unüberbrückte Niveauunterschiede, vorhandene Barrieren und eine nutzungseinschränkende Gestaltung tragen nicht dazu bei, die wünschenswerte Aufenthaltqualität zu erzielen.

Hier gilt es, mit baulichen und gestalterischen Mitteln Abhilfe zu schaffen. Dazu gehört zum Beispiel die Reduzierung des Straßenquerschnitts auf das an dieser Stelle notwendige Maß und die Nutzung der dadurch gewonnenen Freiräume zur Neugestaltung. Wie diese Neugestaltung aussehen kann, soll im Rahmen des Vertiefungsansatzes näher betrachtet werden.

Aber auch das Umfeld um den Bastinsweiher herum ist in die Betrachtung mit einzubeziehen. Nach Abwägung der Vor- und Nachteile einer Bebauung von Teilen der Grünfläche mit Stadthäusern wurde entschieden, die Frei- und Grünfläche als solche zu erhalten und in den stadträumlichen Kontext zu integrieren. Unabhängig davon muss der Charakter des benachbarten Wohngebietes weiter gestärkt werden. Durch die Neuordnung und Nutzung vorhandener Potenzialflächen kann das Quartier eine neue Prägung erhalten und dem Leitgedanken als „Ruhezone und Wohnquartier zwischen pulsierenden Geschäftsbereichen“ Rechnung tragen. Hierbei ist auch der Bereich des Mühlener Bahnhofs mit einzubeziehen, um seiner funktionalen Bedeutung als Entree für die Innenstadt gerecht werden zu können.

Umbau-/Gestaltungs-/Rückbau-/Neubaumaßnahmen

- Freitreppe zum Weiher
- bauliche Anpassung zum Straßenraum
- Reduzierung des Straßenquerschnitts
- Nachverdichtung: Wohnen / Hofbegrünung Baublock Blaustraße
- Gestaltung der Grünfläche Jordanstraße
- Gestaltung der Brandgiebel / Gebäuderückseiten

Weitere Maßnahmen

- Sicherung des Parkplatzangebotes
- Sicherung der Geschäftslage
- Schaffung / Erweiterung einer Außengastronomie am Bastinsweiher
- Erneuerung des Stadtplans am Bahnhof
- Schaffung einer Orientierungshilfe für Besucher, die mit der Bahn und dem Bus ankommen
- Begrünung des Parkplatzes

Nicht investive Maßnahmen / Starterprojekte

- Aktionen rund um den Bastinsweiher (z.B. Bobbycar- / Kinderkettcar-Rennen, Trödelmarkt, Freilichtkonzerte, Kabarettbühne, Malwettbewerb, Schiffsmodellausstellung)
- Haltestelle für den Pendelbus Talachse

Vertiefungsansatz: Neugestaltung des Bastinsweiher

Grundidee und Prinzip

Konzeptionelle Kombination des gestalterisch umgeformten Platz- und Freiraumbereiches „Bastinsweiher“ mit punktueller baulicher Nachverdichtung im angrenzenden Umgebungsbereich.

Umsetzung

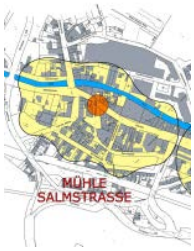
Maßnahmen:

- Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs im Straßenraum der Rathausstraße im Bereich Bastinsweiher / Frankentalwiese
- Neugestaltung des Uferbereiches des Bastinsweiher im Einmündungsbereich Rathausstraße / Am Bastinsweiher durch Umformung des Höhenversprungs zur Wasserfläche mit parallel verlaufenden, nach unten zur Wasserfläche führenden Stufen
- Entfernung der die Wasserfläche absperrenden Geländerumwehrung
- Entwicklung eines uferbezogenen Ruhe- u. Aufenthaltsbereiches
- Schaffung einer in der Wasserfläche liegenden Plattform mit Stegzugang zur Entwicklung eines „Weiher-Cafes mit Außenbestuhlung
- Ergänzungsbebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Straße „Am Bastinsweiher“ unter Ersatz der dort vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen
- Durchgehendes Begrünungskonzept im Straßen- und Platzraum „Rathausstraße / Bastinsweiher / Frankentalwiese“ unter Einbeziehung bereits vorhandener Baumpflanzungen
- Ergänzungspflanzungen mit kronenbildenden Laubbäumen zu den vorhandenen großkronigen Bäume
- Neugestaltung des Spielplatzes und Einbeziehung der Grünanlage

Verfolgte Zielsetzungen:

- langfristige Sicherung und Erhaltung der Wasser- und Grünfläche im Stadtgrundriss
- Reduzierung der Fahrverkehrstrasse unter Neuordnung der Stellplätze zur Schaffung eines den Bastinsweiher begleitenden frei zugänglichen breiten Uferstreifens zur Weiterentwicklung und Stärkung der Freiraumqualitäten der innerstädtischen Wasserfläche Bastinsweiher mit Alleinstellungsmerkmal
- Angebot einer vielfältig nutzbaren Plattform innerhalb der Wasserfläche für Musik-, Tanz- und sonstige kulturelle und gesellschaftliche Veranstaltungen und Feste
- Ergänzung der Außengastronomie in der Innenstadt durch die exponierte Lage des Weiher-Cafes in der Wasserfläche
- Schaffung eines Gestaltungsschwerpunktes im Übergangsbereich der Einkaufsbereiche „Mühle / Salmstraße“ und „Rathausstraße“ auf Höhe des ÖPNV-Verknüpfungspunktes Schiene / Straße am Mühlener Bahnhof
- bauliche Nachverdichtung im angrenzenden Umgebungsbereich zur Stärkung und Diversifizierung des innerstädtischen Wohnens durch das Angebot spezieller Wohnformen für besondere Nutzergruppen (barrierefreies Wohnen, altengerechtes Wohnen, Wohnen mit Außenwohnbereich ohne hohen Gartenpflegeaufwand, zentrales Wohnen, „Mitten im Leben“)

Mühle / Salmstraße



Der Teilraum Mühle / Salmstraße stellt den nördlichen Stadteingang zur Innenstadt dar und ist durch sein multikulturelles Erscheinungsbild geprägt.

Ein in sich eigenständig erscheinender Bereich, der durch seine funktionale Vielfalt besticht. Maßgeblich bewirkt wird dieser Eindruck durch die abgeschlossene und in sich stimmige Sanierung des öffentlichen Raumes. Hiervon hebt sich allerdings die Qualität im privaten Bereich ab. Gestalterische Defizite, Qualitätsverluste in der Nutzung sowie fehlende Modernisierung und Instandsetzung offenbaren an verschiedenen Stellen einen Qualitätsbruch zwischen öffentlichem und privatem Raum.

Und genau hier gilt es anzusetzen. Dazu gehört zum einen eine intensive Beratung der privaten Eigentümer im Hinblick auf die Möglichkeiten der Modernisierung und Instandsetzung ihrer Gebäude wie auch zum anderen die Erarbeitung eines gemeinsam getragenen Gestaltungsrahmens. Hierbei ist ein Gleichgewicht zu schaffen zwischen der Bewahrung der vorhandenen und bewusst gewollten Vielfalt und der Vereinheitlichung im Rahmen der Erarbeitung einer gestalterischen Grundstruktur.

Ziel soll es sein, dem Quartier als Ganzes einen eigenen, unverwechselbaren Charakter zu verleihen.

Umbau- / Gestaltungs- / Rückbaumaßnahmen

- Gestaltung des nördlichen Stadteingangs
- Modernisierung und Akzentuierung der Eckgebäude „Auf der Mühle / Salmstraße“

- private Modernisierungsmaßnahmen
- Gestaltung der Passage über der Vicht
- Begrünung des Parkplatzes Mühle (aber zu beachten: Kirmesplatz)

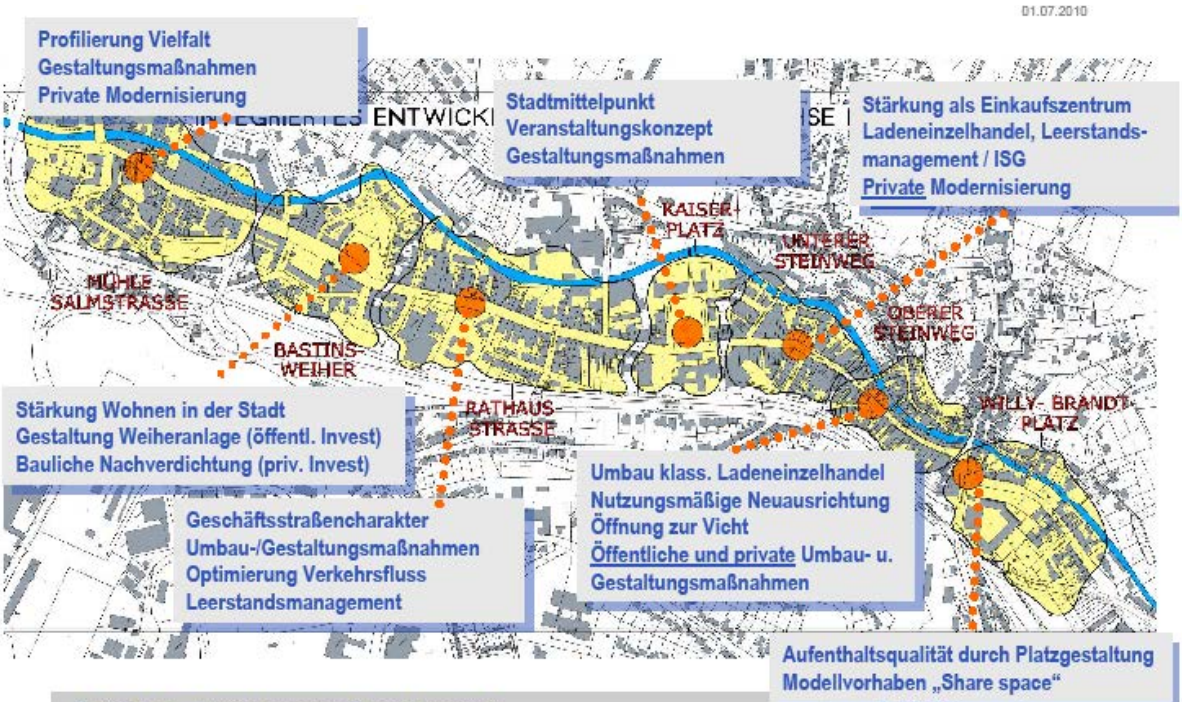
Weitere Maßnahmen

- Vereinheitlichung der Auslagen vor den Geschäften
- Überdachung der Auslagen mit einheitlichen Markisen („Arkaden-Charakter“)
- Gestaltung der Schaufenster
- häufigere Straßenreinigung
- eigenständiges Profil / Marketing

Nicht investive Maßnahmen / Starterprojekte

- Eigentümerberatung für private Modernisierungsmaßnahmen
- Haltestelle für den Pendelbus Talachse
- Station für Fahrradverleih (Stadtfahrrad)

Talachse Innenstadt



Bildung einzelner Projekt-/ Bauabschnitte

Im Hinblick auf die spätere Umsetzung der einzelnen teilraumbezogenen Handlungsmaßnahmen werden im Folgenden in sich geschlossene, abgrenzbare und zusammenhängende Projekt- und Bauabschnitte gebildet. Die Bildung von Projekt- und Bauabschnitten dient dabei als Grundlage

- für die Erarbeitung der notwendigen Planungsgrundlagen (Entwurfsplanung),
- für die Ermittlung der damit verbundenen Kosten (Kostenschätzung / -berechnung),
- für die Schaffung der erforderlichen Unterlagen für die spätere Ausschreibung der Umsetzungsmaßnahmen,
- für die Festlegung einer sinnvollen Prioritätenreihenfolge sowie
- für die Aufstellung einer projektorientierten Zeit-/Maßnahmenplanung.

Die Bildung von Projekt- und Bauabschnitten ist darüber hinaus auch für die Finanzierung der verschiedenen Einzelmaßnahmen erforderlich. Insbesondere dort, wo der Einsatz von Städtebaufördermitteln angestrebt wird, ist eine entsprechende Abschnittsbildung aus förderrechtlicher Sicht unabdingbar.

Anforderung aus der Städtebauförderung

- Antrag auf Gewährung von Städtebaufördermitteln:
  - Antrag für die Gesamtmaßnahme (Talachse Innenstadt)
  - Antrag für einzelne Teilmaßnahmen (Projekt- / Bauabschnitte)
- Aufteilung der Gesamtmaßnahme in einzelne in sich abgeschlossenen Projekt- / Bauabschnitte:
  - Zusammenstellung aller Einzelmaßnahmen innerhalb des Projekt- / Bauabschnitts (Planung / Grunderwerb / Erschließung / Ordnungs- und Baumaßnahmen / Vermarktung)
  - Erstellung der Planungsgrundlagen (Entwurfsplanung / Kostenberechnung): LP I bis III
  - Festlegung des Realisierungszeitraums
  - Aufstellen der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)

Übersicht: Projekt- / Bauabschnitte[3]

- Nr. 1: Oberer Steinweg: Quartiersplatz Steinweg / Stielsgasse / Mühlenstraße
- Nr. 2: Oberer / Unterer Steinweg: ISG / Verfügungsfond / Leerstandsmanagement
- Nr. 3: Talachse: Anstoß von privaten Modernisierungsmaßnahmen
- Nr. 4: Willy-Brandt-Platz: Umbau (share space) / Eingang Steinweg
- Nr. 5: Rathausstraße: Umgestaltung / Rückbau
- Nr. 6: Kaiserplatz: Um- und Neugestaltung
- Nr. 7: Unterer Steinweg / Kaiserplatz: Konzept: Nachverdichtung Einzelhandel
- Nr. 8: Bastinsweiher: Umgestaltung Bastinsweiher / Flora / Jordanswiese
- Nr. 9: Rathausstraße / Bastinsweiher: Aufwertung Mühlener Bahnhof
- Nr. 10: Talachse: Gestaltung: Leitelemente / Info-Points / Fassaden
- Nr. 11: Oberer Steinweg: Erweiterung: Parkplatz an der Krone
- Nr. 12: Talachse: Erhöhung der Mobilität: Pendelbus / Stadtfahrrad
- Nr. 13: Talachse: Vicht begleitender Uferweg
- Nr. 0: Talachse: Overhead

[3] Die Nummerierung der Projekt- / Bauabschnitte stellt keine inhaltliche oder zeitliche Rangfolge dar

Projekt-/Bauabschnitt Nr. 1: Oberer Steinweg: Quartiersplatz Steinweg / Stielsgasse / Mühlenstraße

Beschreibung:

- Gestaltungswettbewerb für den neuen Quartiersplatz Oberer Steinweg (Steinweg / Stielsgasse / Mühlenstraße)
- Erarbeitung Detailkonzept für das Quartier „Steinweg / Mühlenstraße / Stielsgasse / An der Krone“ zur Konkretisierung der städtebaulichen Neuordnung (Quartiersplatz, Rückbau / Öffnung zur Vicht)
- Ankauf und Rückbau von Gebäuden inkl. Anbauten
- Abriss der rückwärtigen Überbauung der Vicht
- Ausbau des neuen Quartiersplatzes inkl. Zugang zur Vicht
- Erstellung eines Gestaltungskonzeptes für die Rückansichten jenseits der Vicht
- Errichtung einer Parkpalette im rückwärtigen Bereich Kaesmacher (Ecke Stielsgasse / An der Krone)

Projekt-/Bauabschnitt Nr. 2: Oberer / Unterer Steinweg: ISG / Verfügungsfond / Leerstandsmanagement

Beschreibung:

- Initiierung einer ISG
- Einrichtung eines Verfügungsfonds
- Aufbau eines Leerstands- und Geschäftsflächenmanagements / Konzept für Zwischennutzungen
- Entwicklungsansätze für ein „Service-Konzept“ für den Einzelhandel

Projekt-/Bauabschnitt Nr. 3: Talachse: Anstoß von privaten Modernisierungsmaßnahmen

Beschreibung:

- Anstoß und Umsetzung von privaten Modernisierungsmaßnahmen
- Erstellung eines Info-Flyers für private Modernisierungsmaßnahmen
- Erarbeitung eines Gestaltungshandbuches für die Bereiche Steinweg / Mühle / Salmstraße (aufbauend auf den vorhandenen Gestaltungssatzungen)

Projekt-/Bauabschnitt Nr. 4: Willy-Brandt-Platz: Umbau (share space) / Eingang Steinweg

Beschreibung:

- Gestaltungswettbewerb zum Umbau des Willy-Brandt-Platzes
- Aus- und Umbau des Willy-Brandt-Platzes
- Aufbau und Begleitforschung zum Modellvorhaben share space
- Info-Flyer zu share space
- Errichtung eines zentralen Info-Points für den Stadteingang SÜD

– Anpassungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum im Bereich der Kreuzung Aachener Str. / Burgstr. / Steinweg)

Projekt-/Bauabschnitt Nr. 5: Rathausstraße: Umgestaltung / Rückbau

Beschreibung:

– Überprüfung der vorhandenen Gestaltungsalternativen für die Neugestaltung
– Umbaumaßnahmen im Bereich der Rathausstraße
– Beschilderung (z.B. Kupferhof / Villa Lynen)
– Überprüfung der vorliegenden Verkehrsstudie für den Bereich Schellerweg / Rathausstr. / Steinfeldstr.

Projekt-/Bauabschnitt Nr. 6: Kaiserplatz: Um- und Neugestaltung

Beschreibung:

– Wettbewerb zur Gestaltung des Kaiserplatzes
– Um- und Neugestaltung des Kaiserplatzes
– Erarbeitung eines ganzjährigen Nutzungskonzeptes
– Prüfung der Öffnung der Tiefgarage Rathaus
– Errichtung eines zentralen Info-Points

Projekt-/Bauabschnitt Nr. 7: Unterer Steinweg / Kaiserplatz: Konzept: Nachverdichtung Einzelhandel

Beschreibung:

– Entwicklung eines Konzeptes für die Nachverdichtung der Standorte Kaufhaus Victor / Victor Passagen
– Machbarkeitsstudie für die Unterbringung von Einzelhandel im Bereich des Rathauses

Projekt-/Bauabschnitt Nr. 8: Bastinsweiher: Umgestaltung Bastinsweiher / Flora / Jordanswiese

Beschreibung:

– Überprüfung der Gestaltungsmöglichkeiten für den Bereich des Bastinsweiher
– Herstellung der Zugänglichkeit zum Bastinsweiher
– Rückbau des Straßenquerschnittes
– Neugestaltung der Flora
– Neugestaltung der Grünfläche Jordanwiese
– Errichtung einer öffentlichen Toilettenanlage

Projekt-/Bauabschnitt Nr. 9: Rathausstraße / Bastinsweiher: Aufwertung Mühlener Bahnhof

Beschreibung:

- Überprüfung der Gestaltungsmöglichkeiten für den Bereich Mühlener Bahnhof
- Aufwertung des Platzbereiches vor dem Mühlener Bahnhof

Projekt-/Bauabschnitt Nr. 10: Talachse: Gestaltung: Leitelemente / Info-Points / Fassaden

Beschreibung:

- Errichtung gestalterischer Leitelemente (Verbindung der einzelnen Teilbereiche)
- Erstellung eines Beleuchtungskonzeptes
- Fassadengestaltung Steinweg 1-11
- Errichtung zusätzlicher Info-Points

Projekt-/Bauabschnitt Nr. 11: Oberer Steinweg: Erweiterung: Parkplatz an der Krone

Beschreibung:

- Erweiterung des bestehenden Parkplatzes an der Krone

Projekt-/Bauabschnitt Nr. 12: Talachse: Erhöhung der Mobilität: Pendelbus / Stadtfahrrad

Beschreibung:

- Einrichtung eines Pendelbusses für die Talachse
- Erstellung eines Gesamtkonzeptes „Stadtfahrrad
- Errichtung einer Fahrradstation (10 Fahrräder)

Projekt-/Bauabschnitt Nr. 13: Talachse: Vicht begleitender Uferweg

Beschreibung:

- Prüfung der Realisierbarkeit eines Vicht begleitenden Uferweges

Projekt-/Bauabschnitt Nr. 0: Talachse: Overhead

Beschreibung:

- Einrichtung eines Vorortbüros für den Bereich Steinweg
- Aufbau eines Netzwerkes
- Informationsveranstaltungen für Anlieger
- Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes für die Talachse Innenstadt
- Trägerleistung für die Durchführung des Entwicklungskonzeptes

4. Die Ermittlung der voraussichtlichen Kosten für die Umsetzungsmaßnahmen

Zielsetzung

- Überschlägige Ermittlung von Kostenansätzen für die einzelnen Teilräume
- Grundlage für die Erstellung eines Förderantrages

Vorgehensweise

- Zusammenstellung der Einzelmaßnahmen für jeden Teilraum
- Überschlägige Ermittlung der voraussichtlichen Kosten für jeden Teilraum und die Talachse insg. (übergreifende Kosten)
- Unterscheidung zwischen Maßnahmen / Kosten im öffentlichen Raum und Investitionen Privater
- Prüfung einer eventuellen Förderfähigkeit der jeweiligen Einzelmaßnahmen
- Ermittlung der voraussichtlich förderfähigen Ausgaben (Ansatz: Fördersatz 60/40)
- Ermittlung der sich daraus ergebenden Anteile: Städtebauförderung / Eigenanteil

Kostenansätze für die einzelnen Projekt- / Bauabschnitte

Projekt-/Bauabschnitt Nr. 1: Oberer Steinweg: Quartiersplatz Steinweg / Stielsgasse / Mühlenstraße

Vorläufige Kostenschätzung:

– GESAMT:	ca. 3,1 Mio. € (geschätzt)
– Anteil öffentlicher Maßnahmen:	ca. 3,1 Mio. € (geschätzt)
– Anteil Stadt insg. (über die Gesamtlaufzeit):	ca. 1,9 Mio. € (geschätzt)
– voraussichtlich nicht förderfähige Kosten:	ca. 1,1 Mio..€ (geschätzt)
– Voraussichtlicher Eigenanteil (40 %):	ca. 0,8 Mio. € (geschätzt)

Projekt-/Bauabschnitt Nr. 2: Oberer / Unterer Steinweg: ISG / Verfügungsfond / Leerstandsmanagement

Vorläufige Kostenschätzung:

– GESAMT:	ca. 130 Tsd. € (geschätzt)
– Anteil öffentlicher Maßnahmen:	ca. 110 Tsd. € (geschätzt)
– Anteil Stadt insg. (über die Gesamtlaufzeit):	ca. 50 Tsd. € (geschätzt)
– voraussichtlich nicht förderfähige Kosten:	ca. 0 Tsd. € (geschätzt)
– Voraussichtlicher Eigenanteil (40 %):	ca. 50 Tsd. € (geschätzt)

Projekt-/Bauabschnitt Nr. 3: Talachse: Anstoß von privaten Modernisierungsmaßnahmen

Vorläufige Kostenschätzung:

– GESAMT:	ca. 7,5 Mio. € (geschätzt)
– Anteil öffentlicher Maßnahmen:	ca. 270 Tsd. € (geschätzt)

– Anteil Stadt insg. (über die Gesamtlaufzeit):	ca. 110 Tsd. € (geschätzt)
– voraussichtlich nicht förderfähige Kosten:	ca. 0 Tsd. € (geschätzt)
– Voraussichtlicher Eigenanteil (40 %):	ca. 110 Tsd. € (geschätzt)

Projekt-/Bauabschnitt Nr. 4: Willy-Brandt-Platz: Umbau (share space) / Eingang Steinweg

Vorläufige Kostenschätzung:

– GESAMT:	ca. 1,7 Mio. € (geschätzt)
– Anteil öffentlicher Maßnahmen:	ca. 1,7 Mio. € (geschätzt)
– Anteil Stadt insg. (über die Gesamtlaufzeit):	ca. 660 Tsd. € (geschätzt)
– voraussichtlich nicht förderfähige Kosten:	ca. 10 Tsd. € (geschätzt)
– Voraussichtlicher Eigenanteil (40 %):	ca. 650 Tsd. € (geschätzt)

Projekt-/Bauabschnitt Nr. 5: Rathausstraße: Umgestaltung / Rückbau

Vorläufige Kostenschätzung:

– GESAMT:	ca. 2,2 Mio. € (geschätzt)
– Anteil öffentlicher Maßnahmen:	ca. 2,2 Mio. € (geschätzt)
– Anteil Stadt insg. (über die Gesamtlaufzeit):	ca. 890 Tsd. € (geschätzt)
– voraussichtlich nicht förderfähige Kosten:	ca. 10 Tsd. € (geschätzt)
– Voraussichtlicher Eigenanteil (40 %):	ca. 880 Tsd. € (geschätzt)

Projekt-/Bauabschnitt Nr. 6: Kaiserplatz: Um- und Neugestaltung

Vorläufige Kostenschätzung:

– GESAMT:	ca. 340 Tsd. € (geschätzt)
– Anteil öffentlicher Maßnahmen:	ca. 340 Tsd. € (geschätzt)
– Anteil Stadt insg. (über die Gesamtlaufzeit):	ca. 180 Tsd. € (geschätzt)
– voraussichtlich nicht förderfähige Kosten:	ca. 60 Tsd. € (geschätzt)
– Voraussichtlicher Eigenanteil (40 %):	ca. 120 Tsd. € (geschätzt)

Projekt-/Bauabschnitt Nr. 7: Unterer Steinweg / Kaiserplatz: Konzept: Nachverdichtung Einzelhandel

Vorläufige Kostenschätzung:

– GESAMT:	ca. 10 Tsd. € (geschätzt)
– Anteil öffentlicher Maßnahmen:	ca. 10 Tsd. € (geschätzt)
– Anteil Stadt insg. (über die Gesamtlaufzeit):	ca. 7 Tsd. € (geschätzt)
– voraussichtlich nicht förderfähige Kosten:	ca. 5 Tsd. € (geschätzt)
– Voraussichtlicher Eigenanteil (40 %):	ca. 2 Tsd. € (geschätzt)

Projekt-/Bauabschnitt Nr. 8: Bastinsweiher: Umgestaltung Bastinsweiher / Flora / Jordanswiese

Vorläufige Kostenschätzung:

– GESAMT:	ca. 1,6 Mio. € (geschätzt)
– Anteil öffentlicher Maßnahmen:	ca. 1,6 Mio. € (geschätzt)
– Anteil Stadt insg. (über die Gesamtlaufzeit):	ca. 740 Tsd. € (geschätzt)
– voraussichtlich nicht förderfähige Kosten:	ca. 180 Tsd. € (geschätzt)
– Voraussichtlicher Eigenanteil (40 %):	ca. 560 Tsd. € (geschätzt)

Projekt-/Bauabschnitt Nr. 9: Rathausstraße / Bastinsweiher: Aufwertung Mühlener Bahnhof

Vorläufige Kostenschätzung:

– GESAMT:	ca. 100 Tsd. € (geschätzt)
– Anteil öffentlicher Maßnahmen:	ca. 100 Tsd. € (geschätzt)
– Anteil Stadt insg. (über die Gesamtlaufzeit):	ca. 40 Tsd. € (geschätzt)
– voraussichtlich nicht förderfähige Kosten:	ca. 0 Tsd. € (geschätzt)
– Voraussichtlicher Eigenanteil (40 %):	ca. 40 Tsd. € (geschätzt)

Projekt-/Bauabschnitt Nr. 10: Talachse: Gestaltung: Leitelemente / Info-Points / Fassaden

Vorläufige Kostenschätzung:

– GESAMT:	ca. 190 Tsd. € (geschätzt)
– Anteil öffentlicher Maßnahmen:	ca. 190 Tsd. € (geschätzt)
– Anteil Stadt insg. (über die Gesamtlaufzeit):	ca. 80 Tsd. € (geschätzt)
– voraussichtlich nicht förderfähige Kosten:	ca. 0 Tsd. € (geschätzt)
– Voraussichtlicher Eigenanteil (40 %):	ca. 80 Tsd. € (geschätzt)

Projekt-/Bauabschnitt Nr. 11: Oberer Steinweg: Erweiterung: Parkplatz an der Krone

Vorläufige Kostenschätzung:

– GESAMT:	ca. 250 Tsd. € (geschätzt)
– Anteil öffentlicher Maßnahmen:	ca. 250 Tsd. € (geschätzt)
– Anteil Stadt insg. (über die Gesamtlaufzeit):	ca. 250 Tsd. € (geschätzt)
– voraussichtlich nicht förderfähige Kosten:	ca. 250 Tsd. € (geschätzt)
– Voraussichtlicher Eigenanteil (40 %):	ca. 0 Tsd. € (geschätzt)

Projekt-/Bauabschnitt Nr. 12: Talachse: Erhöhung der Mobilität: Pendelbus / Stadtfahrrad

Vorläufige Kostenschätzung:

– GESAMT:	ca. 180 Tsd. € (geschätzt)

- Anteil öffentlicher Maßnahmen: ca. 180 Tsd. € (geschätzt)
- Anteil Stadt insg. (über die Gesamtlaufzeit): ca. 80 Tsd. € (geschätzt)
  - voraussichtlich nicht förderfähige Kosten: ca. 0 Tsd. € (geschätzt)
  - Voraussichtlicher Eigenanteil (40 %): ca. 80 Tsd. € (geschätzt)

Projekt-/Bauabschnitt Nr. 13: Talachse: Vicht begleitender Uferweg

Vorläufige Kostenschätzung:

- GESAMT: ca. 70 Tsd. € (geschätzt)
- Anteil öffentlicher Maßnahmen: ca. 70 Tsd. € (geschätzt)
- Anteil Stadt insg. (über die Gesamtlaufzeit): ca. 30 Tsd. € (geschätzt)
  - voraussichtlich nicht förderfähige Kosten: ca. 0 Tsd. € (geschätzt)
  - Voraussichtlicher Eigenanteil (40 %): ca. 30 Tsd. € (geschätzt)

Projekt-/Bauabschnitt Nr. 0: Talachse: Overhead

Vorläufige Kostenschätzung:

- GESAMT: ca. 500 Tsd. € (geschätzt)
- Anteil öffentlicher Maßnahmen: ca. 500 Tsd. € (geschätzt)
- Anteil Stadt insg. (über die Gesamtlaufzeit): ca. 200 Tsd. € (geschätzt)
  - voraussichtlich nicht förderfähige Kosten: ca. 0 Tsd. € (geschätzt)
  - Voraussichtlicher Eigenanteil (40 %): ca. 200 Tsd. € (geschätzt)

Zusammenfassung der Kostenansätze: Talachse (insg.)

Vorläufige Kostenschätzung:

- Gesamtkosten: ca. 31,8 Mio. €
  - davon Investitionen Privater: ca. 21,2 Mio. €
    z.B.
    - für private Hochbau- / Umbau- / Modernisierungsmaßnahmen
    - für die Nachverdichtung im Einzelhandel inkl. Parkplätzen
    - u.a.
  - davon Maßnahmen / Kosten im öffentlichen Raum: ca. 10,6 Mio. €
    z.B.
    - für Planungsleistungen / Wettbewerbe / Stadtteilmanagement
    - für den Aus- / Umbau / Neugestaltung von öffentlichen Flächen (Straßen / Plätze)
    - für den Ankauf und Rückbau von privaten Gebäuden
    - für die Errichtung zusätzlicher öffentlicher Parkmöglichkeiten
    - für die Öffentlichkeitsarbeit
    - u.a.

- davon voraussichtlich förderfähige Kosten: ca. 9,0 Mio. €
  Aufteilung:
  - Städtebauförderung: Regelsatz: 60 %: ca. 5,4 Mio. €
  - Eigenanteil: Regelsatz: 40 %: ca. 3,6 Mio. €

- davon voraussichtlich nicht förderfähige Kosten: ca. 1,6 Mio. €
  - z.B. für die Errichtung von Parkplätzen

Auswirkungen auf den Haushalt

- Zeitraum für die Durchführung: ca. 5 bis 8 Jahre
- Finanzielle Belastung der Stadt:
  - Eigenanteil der Stadt: ca. 3,6 Mio. €
    - 40 %: entspricht pro Jahr zwischen 450.000 € (8 Jahre) und 720.000 € (5 Jahre)
  - Nicht förderfähige Kosten: ca. 1,6 Mio. €

5. Die Festlegung von Prioritäten

Aufgrund der Größe des Gebietes, der Vielfalt der baulichen, funktionalen und strukturellen Ansatzpunkte sowie der damit notwendigerweise verbundenen finanziellen Aufwendungen kann eine Umsetzung der Zielsetzungen nicht in einem Zuge, sondern nur über einen längeren Zeitraum bedarfsorientiert angestrebt werden. Hierzu wird es erforderlich sein, Prioritäten festzulegen, die es ermöglichen, die unterschiedlichen Ansatzpunkte aufeinander aufbauend, zeitlich versetzt oder ggf. parallel zueinander, zu strukturieren. Dabei ist allerdings sicherzustellen, dass aus dem integrierten Handlungskonzept nicht einzelne Maßnahmen für sich isoliert herausgegriffen werden, sondern der konzeptionelle ganzheitliche Ansatz stets dabei erhalten bleibt.

Die Festlegung der Prioritäten und somit die zeitliche Abfolge der Umsetzung orientieren sich anhand

- der Dringlichkeit des Handlungsbedarfs,
- der Bedeutung der Einzelmaßnahme für die Innenstadt,
- der Umsetzbarkeit der Einzelmaßnahmen - z.B. aufgrund der Verfügbarkeit der notwendigen Flächen und Finanzierungsmittel sowie
- der Mitwirkungsbereitschaft der jeweils betroffenen öffentlichen oder privaten Maßnahmenträger.

Aufgrund des sehr hohen Leerstandes im Bereich des Einzelhandels kam im Rahmen der Erstellung des Entwicklungskonzeptes dem Oberen Steinweg von Beginn an eine vordringliche Bedeutung zu. Mitten im Bereich der Altstadt, am Fuße der Burg, dort wo die Vicht so nah wie an keiner anderen Stelle im Stadtgebiet an die zentrale Innenstadtachse heranrückt, besteht dringender Handlungsbedarf, um die zum Teil elementaren Missstände zu beheben und beginnende Negativtrends zu stoppen. Der Handlungsbedarf an dieser Stelle ist umso dringlicher, da ansonsten

keine Anbindung mehr an die Einzelhandelsbereiche Burgcenter und Kaufland vorhanden ist und die Innenstadt von den dortigen Kundenströmen dauerhaft abgeschnitten wird.

Aufgrund der schwierigen finanziellen Gesamtsituation der Stadt Stolberg wird es bei der Umsetzung der Entwicklungsziele aber gerade zu Beginn maßgeblich auf die Mitwirkungsbereitschaft und das Engagement der Privaten (Eigentümer / Interessensverbände / Gewerbetreibende etc.) ankommen. Dort wo bereits zum jetzigen Zeitpunkt Ansätze für zielorientierte Investitionen erkennbar sind, müssen die notwendigen Voraussetzungen geschaffen und ggf. bestehende Hindernisse ausgeräumt werden. Hier ist die Unterstützung in Form

- der Einrichtung eines zentralen Stadtteilbüros als Anlaufstelle für die Beantwortung aller offenen Fragen,
- der intensiven und offensiven Beratung der privaten Eigentümer (z.B. über bestehenden Förderprogramme zur Modernisierung),
- der Initiierung einer ISG (Immobilien- und Standortgemeinschaft) im Bereich Unterer Steinweg,
- der Einrichtung eines privat organisierten Geschäftsflächen- und Leerstandsmanagements sowie
- die Vernetzung der Beteiligten untereinander

gefragt. Das Motto muss dabei lauten:

Bereitschaft wecken – Möglichkeiten aufzeigen – Voraussetzungen schaffen.

Neben dem privaten Engagement stehen aber auch öffentliche Starterprojekte im besonderen Fokus, die es aufgrund ihrer Ausstrahlungskraft ermöglichen, weitere Investitionen im privatwirtschaftlichen Bereich zu generieren. Hierzu gehört zweifelsohne der Bereich Rathausstraße. Mit dem vorgesehenen Umbau der Rathausstraße in Form

- der Fortführung der Neugestaltung des Olof-Palme-Friedensplatzes in Richtung Rathaus,
- der Neugestaltung und Aufteilung des öffentlichen Verkehrsraums,
- der Verbreiterung der Bürgersteige vor den Einzelhandelsgeschäften,
- der Schaffung von einzelhandelsnahen Stellplätzen,
- der zusätzlichen Möblierung und Beschilderung des öffentlichen Raumes,
- der Begrünung der fußläufigen Wegeverbindungen,
- der Einbeziehung von stadtbildprägenden Gebäuden (z.B. Kupferhof / Villa Lynen) in das Gesamtkonzept sowie
- der wünschenswerten Überprüfung der vorliegenden Verkehrsstudie für den Bereich Schellerweg / Rathausstraße / Steinfeldstraße zur Entzerrung des Verkehrsbeziehung in Ost-West-Richtung,

kann es gelingen, die Mitwirkungs- und Investitionsbereitschaft der unmittelbar angrenzenden Eigentümer und Gewerbetreibenden zu initiieren, um somit aus den eingesetzten öffentlichen Mitteln ein Mehrfaches an privatem Kapital zu generieren. Die Rathausstraße kann sich somit als verbindendes und belebendes Element zwischen dem Bereich Bastinsweiher und dem Bereich

Steinweg etablieren und die bisherige Dominanz als Verkehrsachse für den Durchgangsverkehr in den Hintergrund treten lassen.

6. Die Nachhaltigkeit

Das Entwicklungskonzept Talachse Innenstadt ist kein einzelner - für sich isolierter - Maßnahmenkatalog, sondern ein integriertes Handlungskonzept, welches aufgrund der zwingend notwendigen Wechselwirkungen aus der gesamtstädtischen Perspektive abgeleitet ist.

Die Zielvorstellungen und die hierfür vorgeschlagenen Handlungsmaßnahmen basieren auf einer gesamtstädtischen Notwendigkeit, die durch die Nachhaltigkeit des Handelns in Form der hierzu notwendigen politischen Entscheidungen und Beschlüsse zu belegen ist.

Bedeutung der Nachhaltigkeit

- aus fördertechnischer Sicht:
  - Nachweis der Belastbarkeit der Zielsetzungen des Entwicklungskonzeptes (Bedarf / Nachfrage / Angebot)
  - Berücksichtigung einer ganzheitlichen Betrachtungsweise ➔ Konzept muss sich in einen gesamtstädtischen Kontext einfügen
- aus städtebaulicher Sicht:
  - zukünftig: Überprüfung von Entscheidungen in den Stadt- und Ortsteilen auf ihre Verträglichkeit für die Innenstadt / Gesamtstadt
- aus finanzieller Sicht:
  - Sicherstellung der Finanzierung über den gesamten Realisierungszeitraum
  - Bekenntnis bei freiwilligen Leistungen: Vorrang der Innenstadtentwicklung

Handlungsbedarf

- Vermeidung ggf. vorhandener / zukünftiger „Konkurrenz“-Standorte innerhalb des Stadtgebietes
- Konkretisierung des zukünftigen Anforderungsprofils an einzelne Nutzungen (z.B. Wohnformen) vor dem Hintergrund der sich ändernden Rahmenbedingungen (z.B. Demographie) ➔ Bedarfsanalyse

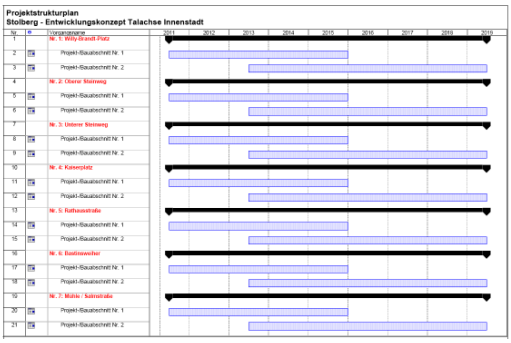
Erforderliche Nachweise

- keine Erstellung von zusätzlichen Gutachten
- aber:
  - Auswertung der vorhandenen Planungsgrundlagen (F-Plan / B-Plan etc.)
  - Auswertung von vorliegenden Gutachten
- Ziel: Abgleich des Bestandsangebotes und des Planungsangebotes mit den Zielen des Entwicklungskonzeptes (Innenstadt ⇔ Stadt- / Ortsteile)

7. Die zeitliche Planung

Aufgrund der Vielzahl und Vielschichtigkeit der thematischen und räumlichen Einzelmaßnahmen sowie den derzeit bestehenden finanziellen Rahmenbedingungen kann die Umsetzung des Handlungskonzeptes nur auf einen mittelfristigen Zeitraum angelegt werden.

Die Umsetzung wird dabei in einzelnen Projekt- / Bauabschnitten erfolgen, die es ermöglichen, die städtebaulichen Zielsetzungen sukzessive sowie zeitlich und räumlich aufeinander abgestimmt zu realisieren.



Ein zeitlicher Rahmen von ca. 5 bis 8 Jahren erscheint dabei für die Umsetzung angemessen.

Augrund des dringenden Handlungsbedarfs müssen die ersten Maßnahmen allerdings zeitnah und unmittelbar begonnen werden. Hierzu sind die entsprechenden Vorbereitungen zu treffen und die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen.

8. Die Initiierung erster Umsetzungsmaßnahmen – Starterprojekte

Beginnend mit ersten – anhand der Prioritätenreihenfolge ausgewählten – Starterprojekten und einer breit angelegten Beratungsoffensive sollen die Grundlage für erste private Modernisierungsmaßnahmen im Bereich der Talachse angestoßen werden.

Da die Realisierung der Baumaßnahmen im öffentlichen Raum maßgeblich von der Bereitstellung von öffentlichen Fördermitteln sowie dem damit verbundenen städtischen Eigenanteil abhängig ist, soll der Zeitraum bis zur Verfügbarkeit von entsprechenden Mitteln durch vorbereitende Maßnahmen genutzt werden, die vorzugsweise die Aktivierung von privatem Kapital zum Ziel haben. Hierzu gehören beispielsweise

- die Initiierung der Gründung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft im Bereich Unterer Steinweg,
- die flächendeckende Gestaltung und Aktivierung leerstehender Ladenlokale durch private Akteure (Eigentümer / Einzelhändler / Interessenvertretungen),
- die Initiierung eines aktiven Geschäftsflächen- und Leerstandsmanagements
- der Anstoß von besonderen Marketingaktionen (z.B. „Pendelbus“) sowie
- die intensive Beratung der betroffenen Eigentümer im Hinblick auf die Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude sowie deren Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten.

Die Umsetzung der privaten Starterprojekte kann mit Unterstützung der Stadt oder einem von ihr beauftragten Dritten vorbereitet und initiiert werden. Dabei sind auch die städtische Wirtschafts-

förderung sowie die vor Ort tätigen Interessensgemeinschaften – z.B. die der Einzelhändler – sowie lokale Schlüsselpersonen und Multiplikatoren aktiv in die Umsetzung mit einzubeziehen.

Ziel ist es, die für den Anstoß und die Umsetzung notwendigen Grundlagen zu schaffen und die Handlungsfähigkeit der privaten Akteure herzustellen. Aufbauend auf dem öffentlichen Input zu Beginn des jeweiligen Projektes können dann bei Bedarf die Akteure prozessbegleitend unterstützt werden.

Zielsetzung

- Umsetzung erster Starterprojekte
- Öffentlichkeitswirksame Umsetzung / Fortsetzung des Entwicklungskonzeptes
- Überbrückung des Zeitraums bis zur Verfügbarkeit von öffentlichen Mitteln

Umsetzung

- Initiierung von privat finanzierten Maßnahmen
- Verstärkte Aktivierung von privatem Engagement
- Vernetzung und Aktivierung von Beteiligten: Eigentümer / Einzelhändler / Unternehmen / Interessensvertretungen / Wirtschaftsförderung / Stadt
- Voraussetzung: Bereitstellung der erforderlichen Ressourcen (Personal / Finanzen)

9. Das Monitoring und die Erfolgskontrolle

Unter dem Begriff Monitoring ist die Einrichtung eines Beobachtungssystems zu verstehen in dem langfristig, kontinuierlich und systematisch Daten für festgelegte Ziele anhand von ausgewählten Indikatoren erfasst und ausgewertet werden.

Den Gegenstand des Monitoring bildet in erster Linie die Entwicklung der Talachse Innenstadt. Da allerdings einzelne Indikatoren unter Umständen nicht für einzelne Teilräume des Stadtgebietes vorliegen, ist natürlich auch die Entwicklung der Gesamtstadt im Verhältnis zum Umland oder zu vergleichbaren Städten ein Gradmesser für die Bewertung der Veränderungen. Die Entwicklung ist deshalb ins Verhältnis zu setzen zu den Entwicklungen in Bezug auf

- die Gesamtstadt,
- die einzelnen Stadt- und Ortsteile,
- die angrenzenden Nachbarstädte,
- die Region als Ganzes sowie
- vergleichbare Städte (Einwohnerzahl / Lage / Struktur) auf Landes- und Bundesebene.

Ausgehend von der derzeitigen IST-Situation als Basis sind die Veränderungen in den einzelnen Bereichen zu erfassen und zu bewerten, damit auf diesen Grundlagen frühzeitig und fortlaufend Erkenntnisse gewonnen werden, die eine Steuerung der angestrebten Ziele ermöglichen. Die für die Auswertung der Indikatoren benötigten Daten können hierzu beispielsweise aus amtlichen Statistiken, Eigenerhebungen, Bürgerbefragungen oder Experteninterviews gewonnen werden.

Unter Berücksichtigung der in Kapitel III genannten Ziele können die nachfolgend genannten – aber nicht abschließend aufgezählten – Indikatoren eine hilfreiche Grundlage hierfür bilden:

Ziele	Indikatoren
Bevölkerung / Demographie	– Einwohnerentwicklung
	– Altersverteilung
	– Wanderungssaldo
	– Pendlersaldo
	– Kaufkraftkennziffer
	– Zahl der Erwerbstätigen / Arbeitslosen
	– etc.
Wohnen	– Anzahl der Wohneinheiten
	– Anzahl von Spezialwohnungen
	– Anzahl der Bauanträge / Baugenehmigungen
	– Anzahl der Anträge zur Fassadensanierung
	– Mietpreisspiegel
	– Grundstücksmarktbericht
	– Baulückenkataster
	– etc.
Einzelhandel	– Verkaufsfläche (insgesamt / branchenbezogen)
	– Anzahl der Geschäfte (Einzelgeschäfte / Center)
	– Durchschnittliche Verkaufsfläche pro Geschäft
	– Anzahl der Leerstande (Geschäfte / Verkaufsfläche)
	– Erfassung der Fluktuationen
	– etc.
Tourismus	– Anzahl der Übernachtungen
	– Anzahl der verfügbaren Betten (insgesamt / Auslastung)
	– Anzahl der Stadtführungen
	– Anzahl der Veranstaltungen auf dem Kaiserplatz
	– etc.
Verkehr	– Anzahl der Parkplätze
	– Auslastung der Parkplätze
	– Verkehrsbelastung
	– etc.

Der Aufbau eines Monitoring-Systems ermöglicht eine nachhaltige Sicherstellung der Entwicklungsziele und befähigt die Stadt kurzfristig, auf negative Veränderungen und Einflüsse zu reagieren, Handlungspotenziale zu erkennen und auf erfolgreiche Maßnahmen aufzubauen. Ebenso können durch das System Fehlentwicklungen frühzeitig aufgezeigt und die daraus gewonnenen Erkenntnisse für zukünftige Entscheidungen genutzt werden.

V. Beteiligungsverfahren

1. Die Begehung am 31.01.2009 mit Vertretern aus Politik und Verwaltung

Zum Auftakt der Erarbeitung des integrierten Handlungskonzeptes erfolgte am 31.01.2009 eine gemeinsame Begehung des Untersuchungsgebietes mit den Vertretern aus Politik und Verwaltung. Ziel des gemeinsamen Rundgangs war die Sammlung von Problem- und möglichen Handlungsfeldern für den Bereich der Innenstadt zwischen dem Willy-Brandt-Platz im Süden und der Straße „Auf der Mühle“ im Norden.

Neben der Aufgabenstellung und der Herangehensweise wurde auch die Erwartungshaltung der Teilnehmer an das Entwicklungskonzept abgefragt. Die Ergebnisse des Rundgangs sowie der anschließenden Diskussion sind der als Anlage beigefügten Dokumentation zu entnehmen.

2. Die Workshops mit örtlichen Akteuren aus den Bereichen Einzelhandel / Gastronomie / Tourismus / Kultur / Architektur / Stadtplanung / Immobilien

Für die Erreichung der Zielsetzung ist es zunächst angedacht gewesen, zwei voneinander unabhängige Workshops zu folgenden Themen durchzuführen:

- Workshop I: Einzelhandel / Gastronomie / Tourismus und Kultur
- Workshop II: Architektur / Planung und Immobilien

Zu den beiden Workshops sind innenstadtrelevante Akteure und Experten zu unterschiedlichen thematischen Einzelfragen eingeladen worden, damit auf dieser breiten Basis die unterschiedlichen Interessen und Belange gemeinsam erörtert werden konnten.

Aufgrund der unterschiedlichen Resonanz zu den einzelnen Workshops haben sich die Teilnehmer dann aber darauf geeinigt, einen gemeinsamen Workshop mit allen Akteuren durchzuführen.

Neben der Abfrage des vorhandenen Kenntnisstandes bei den einzelnen Teilnehmern und einer inhaltlichen Auseinandersetzung mit den Problemlagen, Chancen und Handlungserfordernissen der Innenstadt und ihrer Teilräume wurden im Rahmen der Workshops auch Ideen und Anregungen für die zukünftige Innenstadtentwicklung aufgenommen und gemeinsam diskutiert.

Darüber hinaus sollten die Workshops auch dazu dienen, private und öffentliche Akteure zusammenzuführen, um im Hinblick auf die Notwendigkeit öffentlich-privater Zusammenarbeit bei konkreten Projekten und Maßnahmen der Stadtentwicklung frühzeitig Ansätze zu Initiierung und Etablierung geeigneter Organisations- und Finanzierungsformen aufzuzeigen.

Die Ergebnisse des Workshops sind der als Anlage beigefügten Dokumentation zu entnehmen.

3. Die Bürgerversammlung

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes Talachse Innenstadt fand am 01.07.2009 eine erste Bürgerversammlung für alle interessierten Bürger statt. Eingeladen waren nicht nur die unmittelbar betroffenen Eigentümer und Anlieger, sondern jeder interessierte Bürger hatte die Möglichkeit, sich über den aktuellen Stand des Entwicklungskonzeptes zu informieren.

Aufbauend auf die vorangegangenen Workshops sowie die bisher vorliegenden Analyseergebnisse wurden den interessierten Bürgern die einzelnen Teilräume der Innenstadt mit ihren Stärken, Schwächen, Chancen und den ersten Leitgedanken für die zukünftige Entwicklung vorgestellt.

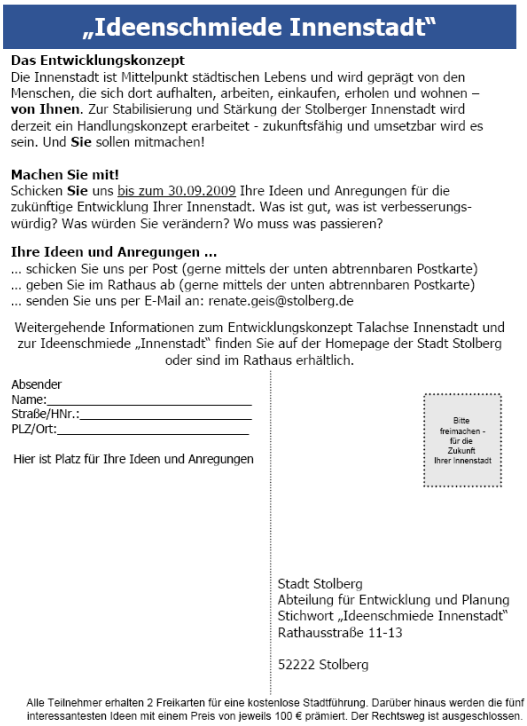
Die Bürger konnten sich einen ersten Eindruck vom aktuellen Stand der Planung machen und ihre Wünsche, Bedürfnisse und Anregungen in der gemeinsamen Diskussion äußern, damit diese in den weiteren Planungsprozess einfließen können.

4. Die Ideenschmiede „Innenstadt“

In der Bürgerversammlung am 01.07.2009 wurde der Startschuss für die Ideenschmiede „Innenstadt“ gegeben. Unter dem Motto

„Zukunft Stolberger Innenstadt – Machen Sie mit …“

wurden alle Interessierten dazu aufgerufen, ihre Ideen und Anregungen in den Entwicklungsprozess mit einfließen zu lassen.



„Ideenschmiede Innenstadt“

Das Entwicklungskonzept
Die Innenstadt ist Mittelpunkt städtischen Lebens und wird geprägt von den Menschen, die sich dort aufhalten, arbeiten, einkaufen, erholen und wohnen – **von Ihnen**. Zur Stabilisierung und Stärkung der Stolberger Innenstadt wird derzeit ein Handlungskonzept erarbeitet - zukunftsfähig und umsetzbar wird es sein. Und **Sie** sollen mitmachen!

Machen Sie mit!
Schicken **Sie** uns bis zum 30.09.2009 Ihre Ideen und Anregungen für die zukünftige Entwicklung Ihrer Innenstadt. Was ist gut, was ist verbesserungswürdig? Was würden Sie verändern? Wo muss was passieren?

Ihre Ideen und Anregungen ...
... schicken Sie uns per Post (gerne mittels der unten abtrennbaren Postkarte)
... geben Sie im Rathaus ab (gerne mittels der unten abtrennbaren Postkarte)
... senden Sie uns per E-Mail an: renate.geis@stolberg.de

Weitergehende Informationen zum Entwicklungskonzept Talachse Innenstadt und zur Ideenschmiede „Innenstadt“ finden Sie auf der Homepage der Stadt Stolberg oder sind im Rathaus erhältlich.

Absender
Name:_____
Straße/HNr.:_____
PLZ/Ort:_____

Hier ist Platz für Ihre Ideen und Anregungen

Bitte freimachen - für die Zukunft Ihrer Innenstadt

Stadt Stolberg
Abteilung für Entwicklung und Planung
Stichwort „Ideenschmiede Innenstadt“
Rathausstraße 11-13

52222 Stolberg

Alle Teilnehmer erhalten 2 Freikarten für eine kostenlose Stadtführung. Darüber hinaus werden die fünf interessantesten Ideen mit einem Preis von jeweils 100 € prämiert. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

Auswertung der Ideenschmiede

- Insgesamt 18 eingegangene Beiträge
- Auswertung erfolgte anhand folgender Kriterien :
  - Bezug Innenstadtentwicklung: (nein = 0 Punkte; ja = 2 Punkte)
  - Anzahl realisierbarer Ideen, Anregungen, Lösungsvorschläge: (pro Vorschlag = 1 Punkt)
  - Kreativität und Originalität: (einfach = 1 Punkt; durchschnittlich = 2 Punkte; hoch = 3 Punkte; hervorragend = 4 Punkte)
  - Bearbeitungsaufwand: (gering = 1 Punkt; durchschnittlich = 2 Punkte; hoch = 3 Punkte)
- Große Vielfalt an Ideen und Hinweisen
  - Visionen: Straßenbahn durch die Talachse; Abriss Steinweg 1; Designer Outlet

  - Ideen: Steg am Bastinsweiher; Streichelzoo / Minigolf am Bastinsweiher, Souvenirladen mit Stolberger Produkten, mehr Angebote für Jugendliche (Musikkneipe, Club mit gemischtem Pogramm), Vichtzugänge
  - Pragmatisches: Öffentliche Toiletten, Hunde-WC (Beutel), Ministadtplan, vorhandene Altstadtpläne austauschen, mehr Grün
- Häufigste Nennungen : Bastinsweiher, Sauberkeit, Parkplätze, Thema „Wasser“

Die sechs erstplazierten Teilnehmer wurden mit einem Geldpreis in Höhe von jeweils 100 € prämiert. Darüber hinaus erhielt jeder Teilnehmer zwei Freikarten für eine kostenlose Stadtführung.

5. Die Gespräche mit Schlüsseleigentümern

Im Hinblick auf die Realisierbarkeit einzelner Handlungsansätze wurde gezielt der Kontakt zu einzelnen betroffenen „Schlüsseleigentümern“ aufgenommen. Die „Schlüsselfunktion“ ergab sich dabei aus der Bedeutung und Lage der jeweiligen Immobilie bzw. der Nutzung der Immobilie für den jeweiligen Teilraum oder die Talachse insgesamt.

Mit der Direktansprache von Schlüsseleigentümern sollten folgende Ansatzpunkte verfolgt werden:

- Eruierung der individuellen Zielsetzungen und Handlungsmöglichkeiten,
- Vorstellung der konzeptionellen Überlegungen für den jeweiligen Teilbereich,
- Darlegung des damit verbundenen „Mehrwertes“,
- Abfrage der Mitwirkungsbereitschaft sowie ggf.
- die Festlegung von gemeinsam getragenen Vereinbarungen.

Zielgruppe

- Schlüsseleigentümer aus dem Bereich Oberer Steinweg / Willy-Brandt-Platz

Ergebnis

- Angebot von alternativen Gesprächsterminen an 8 Schlüsseleigentümer
- 4 Gespräche haben stattgefunden
- 4 Eigentümer haben kein Interesse an einem Gespräch gezeigt

Ergebnis der Gespräche mit den Eigentümern

- Einheitliche Einschätzung, dass die aktuelle Situation sehr bedenklich ist
- Unterschiedliche Einschätzung der Revitalisierungschancen und des zukünftigen Entwicklungspotenzials
- Bestehende Hemmnisse:
  - private Finanzierungsmöglichkeiten
  - soziales Umfeld
  - Struktur und Zustand der Bausubstanz
  - Perspektiven der Innenstadt
  - „bürokratische“ Hürden (z.B. Stellplatznachweis / -ablöse)

  - schlechte Vermietungsmöglichkeiten (Wohnen / Gewerbe)
  - fehlende Rentabilität
  - fehlendes Bewusstsein und Engagement der Nachbarn
- Fazit / Einschätzung:
  - Einzelne Eigentümer sind durchaus mitwirkungsbereit
  - Hemmnisse erwartungsgemäß, aber nicht unüberwindbar
  - Beginn mit den mitwirkungsbereiten Eigentümern ➔ sukzessive Erweiterung der zu beteiligenden Eigentümer

6. Die Gespräche mit Interessensverbänden

Ein wesentlicher Bearbeitungsschwerpunkt des Entwicklungskonzeptes befasst sich mit dem zum Teil elementaren Leerstand im Einzelhandel in einzelnen Teilbereichen der Talachse. Davon betroffen ist insbesondere der Bereich des Oberen Steinwegs, wo abschnittsweise zum Teil jedes zweite Ladenlokal leer steht. Aber auch im Bereich des Unteren Steinwegs und der Rathausstraße gibt es zunehmende Leerstände, die unmittelbaren Handlungsbedarf erzeugen.

Vor diesem Hintergrund wurden auch von Anfang die in Stolberg ansässigen Interessensverbände der Einzelhändler aktiv in den Erarbeitungsprozess mit eingebunden. Hierzu gehören

- die SMS – Gesellschaft für Stadtmarketing Stolberg e.V.,
- die GIO – Gemeinschaftsinitiative Oberstolberg sowie
- die SIDE e.V. – Zusammenschluss türkischer Geschäftsleute.

Neben der Teilnahme der Interessensverbände an den Workshops wurden Einzelthemen auf Anfrage auch in den Mitgliederversammlungen der Interessensverbände vorgestellt und Anregungen zur aktiven Mitarbeit gegeben. So wurde beispielsweise auf der Mitgliederversammlung der SMS am 29.10.2009 über die Grundlagen und Möglichkeiten zur Initiierung einer ISG – Immobilien- und Standortgemeinschaft informiert. Der gemeinsam getragene Wunsch unter den Mitgliedern nach Initiativen für den Steinweg mündete in dem Ansatz, „Patenschaften“ für leer stehende Ladenlokale zu übernehmen. Ziel dabei war es, das unattraktive äußere Erscheinungsbild einzelner Ladenlokale möglichst kurzfristig in Abstimmung mit den jeweiligen Eigentümern positiv zu verändern und die Schaufenster neu zu gestalten.

7. Die Expertengespräche

Neben den Gesprächen mit den Interessensverbänden wurde auch ein Werkstattgespräch mit einem externen Experten (BBE Handelsberatung) geführt. Ziel des Gespräches war die Einschätzung der Gesamtsituation und der Zukunft des Einzelhandels in Stolberg.

Ergebnis des Gespräches

- Standortstruktur hat sich durch die Ansiedlung von Burgcenter / Kaufland verändert
- zwischen Rathausstraße und Willy-Brandt-Platz fehlt die „Erlebnisdichte“
- Einzugsbereich ist auf das Stadtgebiet beschränkt ➔ Aktivierung des endogenen Potenzials erforderlich:
  - Herstellung der funktionalen Verdichtung zwischen Kaiserplatz und Willy-Brandt-Platz
  - räumliche Konzentration auf die Einkaufsinnenstadt
  - Wiederherstellung der „Erlebnisdichte“ im Kernbereich
  - Prüfung, ob der Bereich Rathaus ein möglicher Standort für Einzelhandel ist, um eine sog. „Knochenstruktur“ aufzubauen
  - Erforderlichkeit der Initiierung von Impulsmaßnahmen

Darüber hinaus wurden auch Gespräche mit zwei zentralen Einzelhändlern geführt, deren Geschäfte innerhalb des Untersuchungsraums liegen und die die Situation, die Probleme und die Perspektiven aus dem eigenen Blickwinkel darstellten.

Ergebnis der Gespräche mit den vor Ort tätigen Einzelhändlern

- flächendeckende Versorgung mit Einzelhandelsangeboten ist aufgrund des hohen Kaufkraftabflusses nicht über die Gesamtlänge der Talachse möglich
- Frequenz aus dem Bereich Oberen Steinweg ist sehr gering
- Stolberg muss sich ein Alleinstellungsmerkmal schaffen, um die Frequentierung zu erhöhen und weiteren Kaufkraftabfluss zu verhindern

8. Die Internetpräsenz

Mit dem Beginn der Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes wurde auf der städtischen Internetseite eine maßnahmenbezogene Projektseite eingerichtet.

Unter dem Sichtwort „Innenstadtentwicklung“ werden dort alle wesentlichen Bearbeitungsschritte dokumentiert und die wesentlichen Zwischenergebnisse präsentiert.

Darüber hinaus dient die Internetseite auch der fortlaufenden Bekanntmachung der jeweils geplanten Veranstaltungen und Mitmachaktionen, wie zum Beispiel der Ideenschmiede Innenstadt.

VI. Ausblick

1. Die Finanzierungsmöglichkeiten / -voraussetzungen

Die finanzielle Situation der Kommunen in Nordrhein-Westfalen hat sich in den letzten Jahren dramatisch verschlechtert. Steigenden Ausgaben stehen sinkende Einnahmen gegenüber, das verfügbare Eigenkapital der Kommunen muss drastisch reduziert werden, Kreditlinien müssen zur Finanzierung der laufenden Ausgaben deutlich erweitert werden, die Liquidität ist langfristig gefährdet.

Die Entwicklung der Kommunalfinanzen engt den Handlungsspielraum und die aktiven Gestaltungsmöglichkeiten der Kommunen dramatisch ein. Dort wo dringend notwendige Konsolidierungsmaßnahmen im Vordergrund stehen und das politische Tagesgeschäft bestimmen, bleibt kaum Raum für dringend notwendige Investitionen, die über die Erfüllung der rechtlichen Verpflichtungen hinausgehen oder die für die Weiterführung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar sind.

Dies darf aber nicht dazu führen, dass notwendige Investitionen zur Behebung von bestehenden Missständen und Mängeln vollständig unterbleiben. Die „Nicht-Investition“ würde mittel- und langfristig dazu führen, dass sich die heutigen Probleme deutlich verstärken, ggf. auf heute noch intakte Bereiche ausweiten und sich der beginnende Abwärtstrend in einzelnen Segmenten verstetigt. Der Verlust einer starken und intakten Innenstadt mit allen ihren Kernfunktionen wird sich dabei nicht nur im Untersuchungsbereich selbst bemerkbar machen. Auch die angrenzenden Stadt- und Ortsteile werden von den Folgen unmittelbar berührt, wenn der Innenstadt die wirtschaftliche Grundlage entzogen wird.

Dies muss auf jeden Fall verhindert werden. Hier sind weitsichtige und zukunftsweisende Entscheidungen gefragt, die von einer breiten Basis getragen werden. Dabei ist auch das große kreative Potenzial in den Kommunen gefragt und die regionale Wirtschaft aktiv mit einzubinden.

Ausgangslage in Stolberg

- Situation des städtischen Haushalts:
  - Doppelhaushalt 2010-2011
  - Haushaltssicherungskonzept 2010-2014
  - Haushaltslage im Jahr 2011: Überschuldung droht / Höchstgrenze für Kassenkredite wird auf 150 Mio. € erhöht
- Aktuelle Prioritätensetzung: beinhaltet bisher noch keine Maßnahmen aus dem Entwicklungskonzept für die Innenstadt

Handlungsbedarf

- Abstimmung der finanziellen Rahmenbedingungen mit der Kommunalaufsicht
- Herbeiführung der notwendigen politischen Beschlüsse für die Umsetzung des Entwicklungskonzeptes

- Modifizierung der Prioritätensetzung ➔ vorrangige Aufnahme der Entwicklungsziele für die Innenstadt in die Prioritätenliste
- Vorbereitung eines Förderantrages zur Aufnahme ins Städtebauförderprogramm
  - Hinweis: Mit der Einreichung des Förderantrages muss der Nachweis geführt werden, dass die kommunalen Mittel für die Durchführung der Maßnahmen sichergestellt sind
- Prüfung der Möglichkeiten zur Einwerbung von Mitteln Dritter

2. Die Städtebauförderung

Ein wesentliches Ziel der Städtebauförderung ist die Stärkung der Innenstädte und Ortsteilzentren in ihrer städtebaulichen Funktion. Zuwendungsgegenstand ist dabei die städtebauliche Entwicklung oder Erneuerung eines Gebietes, das unter Beachtung der dafür geltenden Grundsätze abgegrenzt worden ist und für dessen Entwicklung, Neuordnung oder Aufwertung ein Bündel von Einzelmaßnahmen notwendig ist. Grundlage für die Stadtbauförderung bildet das städtebauliche Entwicklungskonzept[4].

Voraussetzungen für die Förderung

- Politische Absicherung des Entwicklungskonzeptes ➔ Prioritätensetzung
- Nachweis der Finanzierbarkeit über die Gesamtlaufzeit der Maßnahme
- Einbettung der Ziele des Entwicklungskonzeptes in den gesamtstädtischen Kontext
- Aufstellen der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) auf Grundlage einer nachhaltig belegbaren Kostenberechnung
- Nachweis der Bereitschaft Privater für private Investments
- Bildung von Projekt- / Bauabschnitten i.S.d. Städtebauförderung
- Einreichung eines bewilligungsreifen Förderantrages (Entwurfsplanung / Kostenberechung (LP I bis III)

Vorläufige Kostenschätzung für die Umsetzung der Ziele

– Gesamtkosten:	ca. 31,8 Mio. € (geschätzt)
– davon Anteil privater Maßnahmen:	ca. 21,2 Mio. € (geschätzt)
– davon öffentliche Maßnahmen:	ca. 10,6 Mio. € (geschätzt)
– Öffentliche Maßnahmen:	
– davon voraussichtlich nicht förderfähig:	ca. 1,6 Mio. € (geschätzt)
– davon ggf. förderfähig:	ca. 9,0 Mio. € (geschätzt)
– voraussichtlicher Anteil Städtebauförderung (60 %):	ca. 5,4 Mio. € (geschätzt)
– voraussichtlicher Eigenanteil (40 %):	ca. 3,6 Mio. € (geschätzt)

Auswirkungen auf den Haushalt (für einen Zeitraum von 5 bis 8 Jahren)

– Gesamtkosten für öffentliche Maßnahmen:	ca. 5,2 Mio. € (geschätzt)
– davon voraussichtlich nicht förderfähig:	ca. 1,6 Mio. € (geschätzt)
– davon voraussichtlicher Eigenanteil:	ca. 3,6 Mio. € (geschätzt)

[4] Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008

Finanzierungsansätze für die öffentlichen Maßnahmen

- Bereitstellung von Eigenmitteln (sofern die Finanzlage es zulässt)
- Aufnahme von Kreditmitteln (sofern die Finanzlage es zulässt)
- Nicht förderfähige Kosten: Einwerbung von privaten Mitteln Dritter (Sponsoring / Spenden etc.)
- Eigenanteil der Stadt: ggf. Ersatz durch Mittel Dritter
  - Teilersatz durch zweckgebundene Spenden
  - Förderung privater Bauinvestitionen durch die Stadt ➔ Mittel des Eigentümers können auf den Eigenanteil der Stadt angerechnet werden (Voraussetzung: Haushaltssicherungskonzept)
  - Baukostenzuschüsse anderer Gebietskörperschaften zu öffentlichen Investitionen ➔ Reduzierung des Eigenanteils auf bis zu 10 %
  - zu beachten: der Eigenanteil der Stadt an der Gesamtmaßnahme darf 10 % nicht unterschreiten

Einzureichende Unterlagen für einen Förderantrag (u.a.):

- Förderantragsformular inkl. Anlagen
- Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) – Gliederung nach Projekt- / Bauabschnitten
- Entwurfsplanungen / Kostenberechnungen für die beantragten Projekt- / Bauabschnitte

Handlungsbedarf zur Vorbereitung eines Förderantrages

- Herbeiführung der notwendigen politischen Beschlüsse
- Vergabe von Planungsaufträgen:
  - Entwurfsplanung für die ersten Projekt- / Bauabschnitte: LP I bis III
- Erstellung des Förderantrages unter Berücksichtigung der für Stolberg relevanten Strukturkenndaten (Haushaltssituation / Arbeitslosenquote)
- Klärung ggf. noch bestehender Gebietskulissen:
  - derzeit: Überlagerung des Untersuchungsgebietes mit verschiedenen – nach wir vor bestehenden Gebietskulissen (z.B. Sanierungsgebiete / Soziale Stadt) ➔ Prüfung: Schlussrechnung / Aufhebung / Umwidmung der bestehenden Gebietskulissen
  - Hinweis für die bestehenden Sanierungsgebiete: in einem förmlichen Sanierungsgebiet besteht für die Eigentümer die Möglichkeit, Herstellungskosten sowie Erhaltungsaufwand an Gebäuden erhöht steuerlich abzusetzen ➔ aktive Information der Betroffenen über die bestehenden steuerlichen Besonderheiten zur Aktivierung von privatem Kapital (Information ersetzt allerdings keine Beratung durch einen Steuerberater)

3. Die Vernetzung der Beteiligten

Die Umsetzung der Entwicklungsziele kann und darf nicht Aufgabe eines „Einzelnen“ sein. Hier bedarf es einer gemeinsamen Anstrengung von verschiedenen öffentlichen und privaten Akteuren, um die vielfältigen Aufgaben zu bewältigen.

Ausgangslage

- Unterschiedliche Beteiligte haben ein gemeinsames Interesse an der Stärkung der Innenstadt
  - Stadt: Politik / Verwaltung / Wirtschaftsförderung
  - Private: Eigentümer / Mieter / Gewerbetreibende
  - Interessensvertretungen: SMS / GIO / SIDE etc.

Bei der Erstellung des Entwicklungskonzeptes ist deutlich geworden, dass es trotz des gemeinsamen Interesses an der Stärkung der Innenstadt zum Teil unterschiedliche Auffassungen zwischen den Interessen der einzelnen Akteure hinsichtlich des Umfangs und der Priorität der einzelnen Maßnahmen bestehen. Oftmals lag es einfach daran, dass die einzelnen Akteure über einen unterschiedlichen Wissensstand verfügten, der Kontakt zwischen den Akteuren aufgrund von anderen Themen belastet war oder aber bisher – warum auch immer - gar nicht bestand.

Da die Umsetzung der Entwicklungsziele auf die Beteiligung aller Akteure angewiesen ist, bedarf es hier der Zusammenführung und Vernetzung der jeweiligen Ansprechpartner.

Zielsetzung

- Zusammenführung der verschiedenen Beteiligten
- Einschwörung auf ein gemeinsames Ziel von dem jeder – vor allem aber die Innenstadt - profitiert

Ansatzpunkte

- Schaffung einer gemeinsamen Informationsplattform (z.B. Einrichtung einer interaktiven Internetseite)
- Zusammenführung von engagierten Einzelpersonen zur Umsetzung von Pilotprojekten
- Etablierung eines gemeinsamen – Einzelinteressen unabhängigen - Forums
- Initiierung und Vermittlung von Patenschaften für Einzelprojekte (z.B. Gestaltung der Schaufenster bei leerstehenden Ladenlokalen)

4. Die Perspektive

Die massiven Probleme der Innenstadt im Bereich der Talachse spiegeln sich in einer Vielzahl von unterschiedlichen Problemfeldern sowohl im öffentlichen wie auch im privaten Bereich wider. Massive Leerstände im Bereich des Einzelhandels, Modernisierungsrückstau im Immobilienbestand, hoher Kaufkraftabfluss in die angrenzenden Nachbarstädte, unzureichende Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum und zum Teil unzeitgemäße Grundrissstrukturen im privaten Bereich sind nur einige Aspekte.

Hier ist dringender Handlungsbedarf gegeben. Dabei stellt sich nicht die Frage nach dem „ob“ oder dem „wann“, sondern ausschließlich nach dem „WIE“ - und das nach Möglichkeit „SOFORT“. Einen Aufschub kann sich die Stadt eigentlich nicht leisten. Zu groß sind die Probleme, als dass sie sich irgendwann durch das Marktgeschehen von alleine lösen würden. Zu groß

ist die Gefahr, dass bestehende Probleme die Innenstadt in ihrer Funktionsfähigkeit weiter nachhaltig beeinträchtigen.

Einzelmaßnahmen und räumlich begrenzte Ansätze hat es in der Vergangenheit bereits gegeben. Dabei konnten auch durchaus Erfolge erzielt werden, wie zum Beispiel die Neugestaltung des Olof-Palme-Friedensplatzes. Aber die bisherigen Ansätze haben nicht verhindern können, dass die Probleme an verschiedenen Stellen der Talachse deutlich in Erscheinung treten und die Innenstadt in ihren wesentlichen Kernfunktionen für die Zukunft zum Teil nur unzureichend aufgestellt ist.

Strukturelle Veränderungen im Großen sind ebenso von Nöten wie kleinteilige Lösungen im Einzelnen. Dabei bedarf es aber eines ganzheitlichen Ansatzes, der dazu geeignet und in der Lage ist, die strukturellen und funktionalen Probleme zu beheben und dort - wo sie aufgrund der besonderen Lage und Topographie nicht verändert werden können - zu überwinden.

Größtes Problem bei der Umsetzung der Zielsetzungen sind - und werden auch zukünftig - die finanziellen Rahmenbedingungen darstellen. Hierzu zählen sowohl die notwendigen Investitionen in die öffentliche Infrastruktur wie auch die Bereitstellung der finanziellen Eigenanteile im Rahmen der Städtebauförderung. Aufgrund der immer geringer werdenden finanziellen Ressourcen der Stadt ist hier eine klare Prioritätensetzung erforderlich. Dem programmatischen Leitbild einer „Starken Innenstadt als Motor für die Gesamtstadt“ kommt dabei eine ganz besondere Rolle zu.

Ein weiterer wesentlicher Faktor wird die Aktivierung von privatem Kapital sein. Dort, wo der Einsatz von öffentlichen Mitteln derzeit oder ggf. auch zukünftig nicht möglich ist, müssen die Grundlagen für das private Engagement geschaffen werden. Hierzu gehören eine aktive Beratung und Information über die bestehenden Möglichkeiten, die Beseitigung von ggf. vorhandenen Hindernissen, die Schaffung von Anreizen sowie die Vernetzung der Beteiligten. Oftmals reicht dazu ein kleiner Anstoß oder eine fachliche Begleitung mit begrenzten öffentlichen Mitteln aus, um das vorhandene Potenzial an privatem Kapital zu aktivieren.

Auch wenn die finanziellen Voraussetzungen aufgrund der Haushaltslage in Stolberg äußerst schwierig sind, muss dringend und vor allem zeitnah gehandelt werden. Eine Alternative hierzu gibt es nicht. Hierbei sind alle Akteure der Innenstadt – öffentliche wie private - gemeinsam aufgerufen, miteinander tätig zu werden.

VII. Anhang

Zu I: Grundlagen

- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
- Übersicht: Teilräume der Innenstadt
- Zusammenfassung der vorliegenden Gutachten und Untersuchungen zu den Themen „Einzelhandel / Verkehr / Städtebau“

Zu II: Analyse: Die IST-Situation der Stolberger Innenstadt

- Bestandsanalyse für die Teilräume der Innenstadt

Zu III: Städtebauliche Leitgedanken und Zielsetzungen

- Übersicht: Fingerabdrücke
- Übersicht: Leitgedanken

Zu IV: Umsetzung: Das Integrierte Handlungskonzept

- Erweiterung des Bereichs Talachse Innenstadt
- Vertiefungsstandort: Willy-Brandt-Platz
- Vertiefungsstandort: Oberer Steinweg
- Vertiefungsstandort: Bastinsweiher
- Übersicht: Handlungsansätze
- Übersicht: Kostenschätzung für die Projekt- / Bauabschnitte

Zu V: Beteiligungsverfahren

- Dokumentation der Begehung am 31.01.2009
- Dokumentation des Workshops am 31.03.2009