DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft
Kompetenz für Stadt und Raum

Stadt Würselen

Integriertes Handlungskonzept (IHK) Innenstadt Würselen

www.dsk-gmbh.de

Integriertes Handlungskonzept (IHK) Innenstadt Würselen

AUFTRAGGEBER

Stadt Würselen
Der Bürgermeister
Rathaus | Dezernat IV
Fachdienst 4.3 – Bauen und Wohnen
Morlaixplatz 1
52146 Würselen

ANSPRECHPARTNER

Till von Hoegen, Technischer Beigeordneter
Manfred Schmitz-Gehrmann, Fachdienstleiter

AUFTRAGNEHMER

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücks-
entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
Regionalbüro Bonn
Hochstadenring 50
53119 Bonn

Tel.: +49 (0)228.555237.15
Fax: +49 (0)228.555237.91
Web: www.dsk-gmbh.de

BEARBEITUNG

Rainer Kalscheuer, Gebietsleiter NRW
Dominik Erbelding, Büroleiter
René Nürnberger, Projektbearbeiter

© DSK GmbH & Co. KG
Stand: November 2016

Liebe Würselener,
liebe Leserinnen und Leser,

wir Würselener identifizieren uns über und mit unserer Innenstadt.

Trotz einer hohen Zentralität, der guten städtebaulichen Struktur und des Handelsbesatzes zeigte sich jedoch in den vergangenen Jahren, dass auch unsere Innenstadt Anpassungsbedarf hat. Zu befürchten ist, dass die zentrale Funktion der Stadt Würselen im Wettbewerb mit Nachbarstädten in Gefahr gerät. Unsere Innenstadt ist in die Jahre gekommen und es ist nun unsere Aufgabe, zu unserer Mitte zurück zu finden.

Mit dem Integrierten Handlungskonzept wurden Ideen und Konzepte aus bisherigen Planungs- und Beteiligungsprozessen systematisch zusammengeführt, in der Öffentlichkeit über diverse Beteiligungsformate diskutiert und aufeinander abgestimmt. Im Sinne einer zukunftsfähigen und nachhaltigen Stadtentwicklung wollen wir die Innenstadt als attraktiven Wohn-, Einkaufs-, Arbeits-, Kultur - und Dienstleistungsstandort sichern und stärken.

Wir wollen den öffentlichen Raum aufwerten, Eingangssituationen betonen, neue Aufenthaltsqualitäten schaffen, die 2 großen Freiflächen – Stadtgarten und Kalkhaldenpark – in das Stadtgefüge integrieren und wichtige Wegebeziehungen gestalterische aufwerten. Gleichwohl ist es das erklärte Ziel, unsere Bildungseinrichtungen für die Zukunft aufzustellen und den heutigen Anforderungen an ein „Modernes Lernen“ anzupassen.

Zur Umsetzung der Projekte und Maßnahmen bemüht sich die Stadt um Mittel aus der Städtebauförderung. Ziel ist es, das Handlungs- und Maßnahmenprogramm in fünf bis acht Jahren umzusetzen. Unser IHK wird ein weiterer Impuls sein, unsere Stadt zukunftsfähig aufzustellen und die Wohn- und Lebensqualität in unserer Stadt nachhaltig zu verbessern.

Ich freue mich auf einen spannenden Prozess und eine erfolgreiche Zusammenarbeit.

Ihr Arno Nelles
Bürgermeister der Stadt Würselen

Würselen, im Dezember 2016

Inhalt

IHK Würselen Innenstadt

Impressum 3
Vorwort 5
Inhalt 7

01 | Einführung

Anlass, Aufgabe und Zielsetzung 10
Instrument IHK 12
Methodik 12
Aufbau des Berichtes 14

02 | Ausgangs- und Rahmenbedingungen

Lage im Raum 18
Das Untersuchungsgebiet 19
Stadthistorie (*Abstract*) 21
Planerische Vorgaben 22
Rahmenbedingungen künftiger Entwicklungen 27
Die Herausforderung für Würselen 36

03 | Bestandsanalyse

Innenstadtfunktionen & Nutzungsstruktur 38
Städtebau, Stadtgestaltung und Freiraum 47
Verkehr und Mobilität 55
Ergebnisse des Beteiligungsprozesses 58
Stärken-Schwächen-Profil 63

04 | Leitlinien und Handlungsfelder der Stadtentwicklung

Räumliches Leitbild und Entwicklungsleitlinien 69
Zielsystem für die Innenstadt 71
Die Handlungsfelder 73
Grundsätze der Innenstadtentwicklung 75

05 | Handlungs- & Maßnahmenprogramm

Maßnahmenübersicht 80
Maßnahmenkatalog – die Projektsteckbriefe 80
Priorisierung & Zeitplanung 85
Kosten und Finanzierung der Stadterneuerung 88

06 | Strategie zur Konzeptumsetzung

Einsatz von Städtebaufördermitteln 92
Abgrenzung einer Gebietskulisse 93
Projektsteuerung & -organisation 94
Projektkommunikation und Öffentlichkeitsarbeit 95
Monitoring | Evaluation und Fortschreibung 96

Kontakt und Nachweise 99

Der vorliegende Bericht enthält Formulierungen, die beide Geschlechter betreffen. Aus redaktionellen Gründen kann es vorkommen, dass Aussagen teilweise in vereinfachter Form dargestellt sind. Bei der konkreten Ansprache von Personen werden sowohl die weiblichen als auch die männlichen Personen genannt, z. B. „Bewohnerinnen und Bewohner". Sollte aus Versehen oder aus Gründen der besseren Lesbarkeit nur die männliche Form, z. B. „Akteure" gewählt sein, sind immer auch die weiblichen Personen, nämlich die Akteurinnen, gemeint. Männer und Frauen sind immer gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigung, Weitergabe, Veröffentlichung und Ähnliches des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart ist.

Kapitel 01

Einführung

01 | Einführung

Anlass, Aufgabe und Zielsetzung

Von 2015 bis 2016 hat die Stadt Würselen gemeinsam mit vielen Akteuren und Bewohnern ein städtebauliches Konzept für die Innenstadt von Würselen mit der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG erarbeitet.

In den zurückliegenden Jahren sind Teilbereiche der Innenstadt von Würselen mit finanzieller Unterstützung von Bundes- und Landesmitteln (Städtebauförderung, EUREGIONALE) neu gestaltet und aufgewertet worden. Hierzu gehören unter anderem der Bereich Markt, die Kaiserstraße sowie der so genannte Kalkhaldenpark. Die Bereiche wurden insbesondere im öffentlichen Raum aufgewertet, so dass sowohl die Aufenthaltsqualität verbessert als auch die Einkaufssituation im Bereich Kaiserstraße stabilisiert werden konnten. Parallel dazu haben sich an verschiedenen Standorten in der Innenstadt private Investitionsvorhaben und Standortentwicklungen eingestellt, die teilweise bereits fertiggestellt (z.B. Baulückenschließungen durch Eigentumswohnungsbau) oder in der konkreten Projektentwicklung sind, wie zum Beispiel die städtebauliche Neuordnung und Bebauung des ehemaligen Singer-Geländes.

Die Entwicklungen in der Innenstadt basieren bereits auf einem integrierten Handlungskonzept aus dem Jahr 1987, das bis heute den städtebaulichen Rahmenplan für die Entwicklungspotentiale in der Innenstadt abbildet sowie auf einer Fortschreibung des Handlungskonzeptes aus dem Jahr 2002, das anlässlich der Vorbereitung von Projekten im Rahmen der EuRegionale erstellt worden ist.

Wenngleich damit ein wichtiger Beitrag zu einer stabilen Innenstadtentwicklung geleistet werden konnte, steht die Stadt Würselen aktuell vor neuen Herausforderungen und Handlungsbedarfen. Zum einen sind die Gemeinbedarfseinrichtungen in der Innenstadt erneuerungs- bzw. sanierungsbedürftig. Zum zweiten gilt es, die privaten und öffentlichen Investitionen in der Innenstadt aufeinander abzustimmen und im Interesse einer geordneten städtebaulich-funktionalen Gesamtentwicklung miteinander zu vernetzen.

Dementsprechend liegt ein Schwerpunkt in einer nachhaltigen baulichen, energetischen und funktionalen Ertüchtigung der Bildungseinrichtungen sowie ihrer Integration in das Innenstadtquartier. Daneben geht es maßgeblich um die Stärkung der Kernfunktionen der Innenstadt.

Hierzu bedarf es der Mobilisierung privater Investitionen sowohl für Neubau- als auch für Modernisierungsmaßnahmen im Bestand, um die Funktion des Wohnens in der Innenstadt weiter zu stärken. Auch für die Sicherung des kleinteiligen Ladeneinzelhandels in der Kaiserstraße sind Modernisierungsinvestitionen erforderlich. Denn obgleich bereits eine Aufwertung öffentlicher Räume erfolgt ist, wirkt sich vor allem der private Gebäudebestand negativ auf das Stadtbild und die Anziehungskraft der Innenstadt aus. Zudem entsprechen viele Ladenlokale nicht mehr den heutigen Anforderungen des Einzelhandels, was sich in Leerständen ausdrückt und weitere Geschäftsaufgaben befürchten lässt. Die Gründe hierfür liegen nicht nur in zu kleinen Verkaufsflächen und in einer in die Jahre gekommenen Bausubstanz, sondern oftmals auch an der inhabergeführten Struktur der Einzelhandelsbetriebe.

Abbildung 1 – Innenstadt Würselen / Kaiserstraße

Darüber hinaus besteht zur funktionalen Stärkung der Innenstadt ein weiterer Handlungsbedarf hinsichtlich der Aufwertung des Wegenetzes und des Stadtgartens als bedeutender Grünbereich wie auch innerstädtischer Erholungs- und Freizeitraum. Das heutige Wegenetz soll kleinräumig erweitert und gestalterisch aufgewertet werden. Eine weitergehende Aufwertung der öffentlichen Räume wird angesichts der durchgeführten Maßnahmen in den zurückliegenden Jahren hingegen nur punktuell gesehen.

Die Notwendigkeit der Erarbeitung einer geeigneten Entwicklungsstrategie für die Würselener Innenstadt ist auch vor dem Hintergrund der geplanten Flächenentwicklung des Singer-Geländes zu sehen. Diese eröffnet neue Chancen für die Innenstadtentwicklung, erzeugt aber auch zusätzlichen Handlungsdruck für die weiteren innerstädtischen Quartiere.

Ein Schwerpunkt der Untersuchung liegt daher in der Bestimmung städtebaulicher und funktionaler Verknüpfungen der verschiedenen Teilräume in der Innenstadt. In diesem Zusammenhang gilt es, die öffentlichen Maßnahmen besser mit den privaten Investitionen zu verknüpfen. Darüber hinaus müssen für die Innenstadt und ihre Teilräume Handlungsstrategien entwickelt und aufgezeigt werden, um eine qualitätsvolle und für die Zukunft nachhaltige Gesamtstruktur zu erhalten.

Daher hat die Stadt Würselen beschlossen, ein integriertes Handlungskonzept als Leitfaden für die Innenstadtentwicklung aufzustellen. Das Handlungskonzept soll dazu beitragen, dass das Stadtzentrum auch weiterhin als wichtiger Handels-, Wirtschafts- und Lebensraum gesichert und gestärkt wird. Ziel ist es, Handlungsfelder mit Maßnahmenempfehlungen zu erarbeiten, die ortsspezifischen Qualitäten hervorheben, den aktuellen und zukünftigen Herausforderungen begegnen und der Vielfältigkeit der Innenstadt gerecht werden.

Instrument IHK *(Exkurs)*

Für die Innenstadt der Stadt Würselen wird mit dem vorliegenden Bericht ein sog. integriertes Handlungskonzept (IHK) gemäß Arbeitshilfe des Landes Nordrhein-Westfalen (MBWSV NRW (Hrsg.), 2016: Innenstädte und Zentren strategisch entwickeln) aufgestellt.

Ein integriertes Handlungskonzept zählt zu den strategischen Planungs- und Steuerungsinstrumenten der Stadtentwicklung. Wesentliches Merkmal eines integrierten Handlungskonzeptes ist die ganzheitliche Betrachtung eines städtischen Teilraumes bzw. Stadtquartiers; hier das der Innenstadt. Auf der Grundlage einer umfänglichen Bestandsanalyse bezogen auf städtebauliche, funktionale und sozialräumliche Defizite und Anpassungserfordernisse werden Leitlinien und Ziele zur Sicherung und Stärkung nachhaltiger Strukturen für die Zukunft abgeleitet. Zur Erreichung der definierten Ziele werden Handlungsempfehlungen und Maßnahmen formuliert, welche die ortsspezifischen Potenziale und Handlungsbedarfe aufgreifen und planerische Entscheidungen vorbereiten. Ein Handlungskonzept beschreibt damit eine geeignete Gesamtstrategie, durch welche die Gebietsentwicklung positiv beeinflusst werden kann. Dabei trifft das Handlungskonzept bereits konkrete Aussagen zur Zeit- und Investitionsplanung für die Konzeptumsetzung.

Zudem ist die Erstellung eines integrierten Handlungskonzeptes in einen partizipativen Prozess einzubinden. Dies ist nicht nur programmatisch gefordert, sondern dient im Besonderen der Erhöhung von Konsens und Akzeptanz des sich i. d. R. anschließenden, mehrjährigen Entwicklungsprozesses.

Im Ergebnis bildet ein integriertes Handlungskonzept zum einen die konzeptionelle Arbeitsgrundlage für den angestrebten Stadterneuerungsprozess. Zum zweiten ist in Nordrhein-Westfalen ein integriertes Handlungskonzept eine verpflichtende Voraussetzung für alle Programmkulissen der Städtebauförderung.

Methodik

Die inhaltlichen Grundlagen basieren zum einen auf der Auswertung bestehender Planungen, Konzepte und Gutachten sowie statistischer Daten. Zudem wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme und -analyse mehrere Ortsbegehungen sowie eine breit angelegte, öffentliche Online-Umfrage durchgeführt. Schwerpunkt bildete die Erfassung von städtebaulichen und funktionalen Defiziten und Missständen als auch von bestehenden Potentialen und Qualitäten, die es weiter auszubauen gilt.

Darüber hinaus wurden Zwischenergebnisse sukzessive und kontinuierlich rückgekoppelt und ergänzt. Die politische Rückkopplung der Ergebnisse erfolgte im zuständigen Fachausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung der Stadt Würselen. Relevante Innenstadtakteure wurden in mehreren Gesprächsrunden eng in die Zielfindung und die Entwicklung von Handlungsempfehlungen und Maßnahmen eingebunden. Die breite Öffentlichkeit wurde während des gesamten Bearbeitungsprozesses kontinuierlich informiert und in mehreren Bürgerforen aktiv in die Entwicklung des Handlungskonzeptes eingebunden.

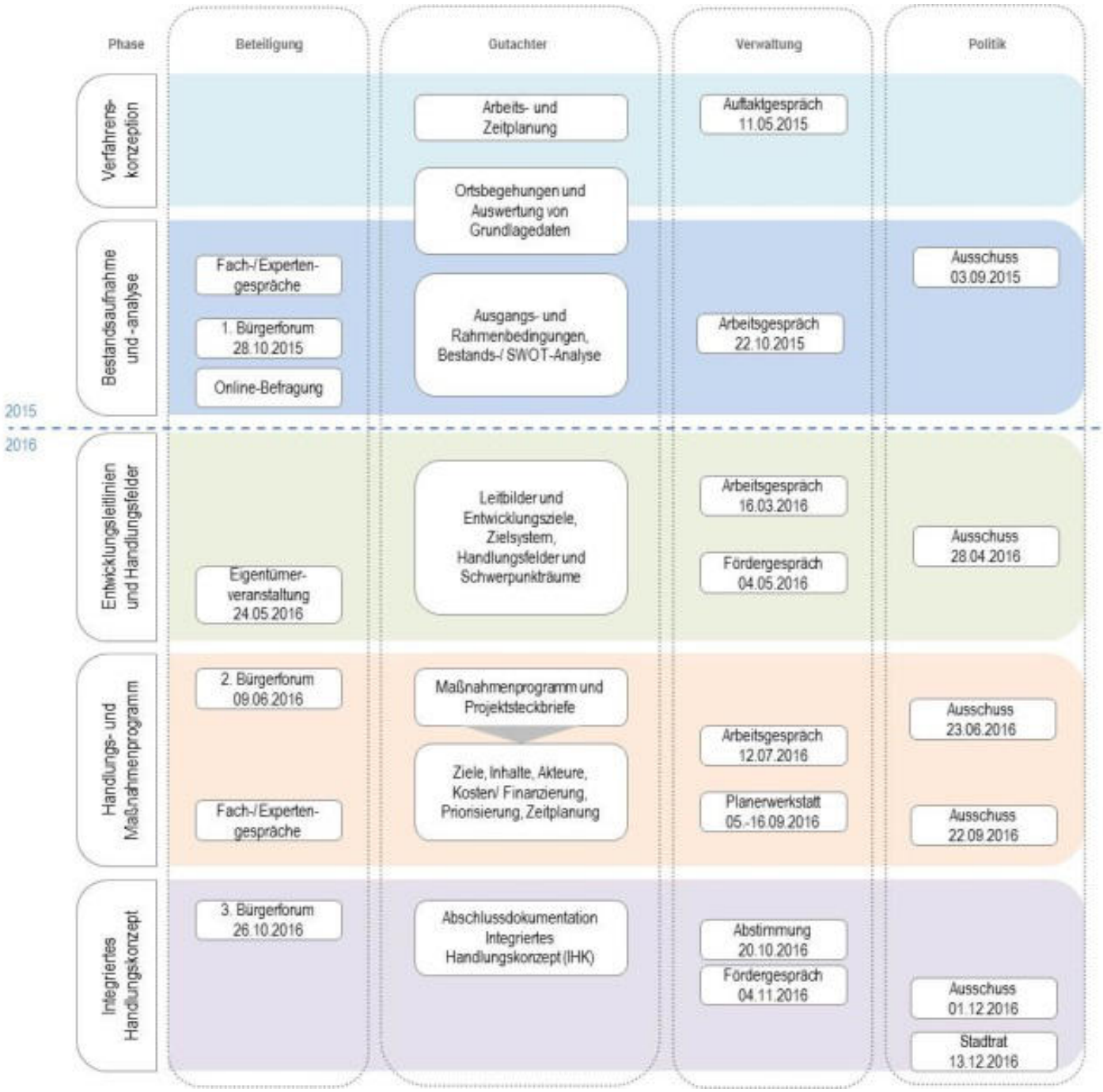


Abbildung 2 – Verfahrensablauf IHK Würselen Innenstadt

Einen Orientierungsrahmen für die langfristig nachhaltige Entwicklung der Innenstadt Würselens zu erarbeiten, bedeutet überdies auch räumlich auf unterschiedlichen Bezugsebenen und inhaltlich auf unterschiedlichen Ebenen strategischer Planung und Umsetzung zu denken. Im Integrierten Handlungskonzept stehen die Leitlinien und Ziele der innerstädtischen Entwicklung in verschiedenen Handlungsfeldern im Mittelpunkt.

Von hier aus richtet sich der Blick sowohl auf die gesamtstädtische (und regionale) Ebene und die damit verbundenen vielfältigen Wechselbeziehungen, als auch auf Entwicklungserfordernisse und -möglichkeiten in spezifischen Schwerpunkträumen des Innenstadtbereichs.

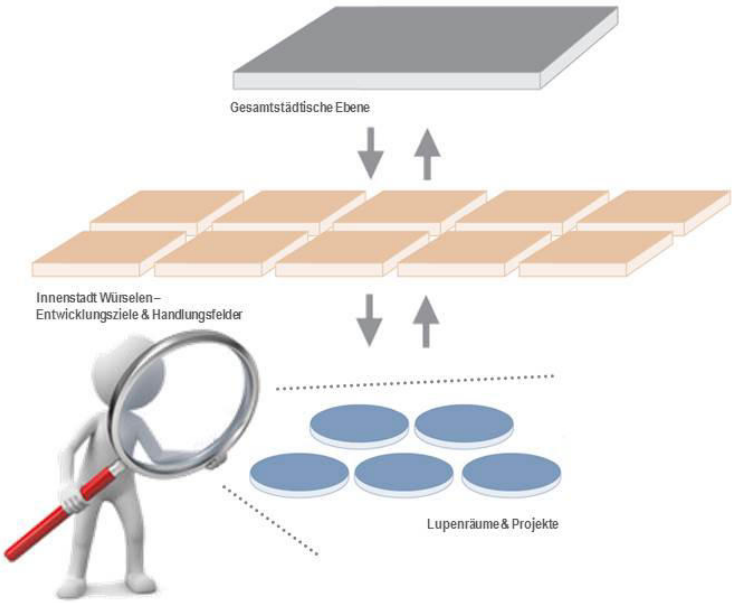


Abbildung 3 – Ebenen des IHK

Dies spiegelt sich in der Struktur und im Aufbau des integrierten Handlungskonzeptes für die Würselener Innenstadt wider.

Aufbau des Berichtes

In Kapitel 2 „Ausgangs- und Rahmenbedingungen“ werden neben der räumlichen Einordnung der Stadt Würselen, der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes Innenstadt, einer Kurzdarstellung der Stadthistorie insbesondere aktuelle Entwicklungen zusammengefasst. Dem integrierten Ansatz einer ganzheitlichen Innenstadtentwicklung Rechnung tragend, reiht sich der vorliegende Bericht in bereits bestehende Konzepte und Gutachten ein und greift relevante Zielstellungen und Handlungsfelder der Stadtentwicklung Würselens auf.

Die Bestandsanalyse, gegliedert nach thematischen Aspekten, wird in Kapitel 3 ausgeführt. Die Betrachtung der spezifischen innenstadtrelevanten Themenstellungen bildet die zentrale Grundlage für ein schlüssiges und ein auf den lokalen Bedarf ausgerichtetes Maßnahmenkonzept. Die differenzierte Betrachtung der Ausgangssituation wird abschließend in Form einer SWOT-Darstellung zum Status-quo zusammengefasst.

In Kapitel 4 werden – neben der generellen Orientierung am Ziel einer nachhaltigen Innenstadtentwicklung – auf der Grundlage der Bestandsanalyse konkrete Leitlinien und Entwicklungsziele für die Innenstadt Würselens formuliert und in ein Zielsystem für die künftige Stadterneuerung zusammengeführt. Daran anschließend werden im Weiteren die relevanten Handlungsfelder einer künftigen Stadtentwicklung beschrieben.

Im darauf folgenden Kapitel 5 wird das Handlungs- und Maßnahmenprogramm erläutert. Das Handlungs- und Maßnahmenprogramm stellt die konkreten Maßnahmen und Projekte dar, die für die Erreichung des Ziele zur nachhaltigen Stärkung der Würselener Innenstadt definiert wurden, und bildet damit den künftigen Handlungsrahmen. Die einzelnen Maßnahmen und Projekte wurden hierbei den jeweiligen Handlungsfeldern zugeordnet und sind in sog. Projektsteckbriefen festgehalten, mit denen u. a. Ziel, Aufgabe und Inhalte, Synergien mit anderen Projekten und die jeweiligen Akteure und Prioritäten sowie die zu erwartenden Kosten und Finanzierungsmöglichkeiten einheitlich dargestellt werden.

Abschließend werden in Kapitel 6 strategische Empfehlungen zur Umsetzung des vorliegenden Handlungskonzeptes getroffen. Der Abschnitt umfasst u. a. Empfehlungen zur Organisation und Ausgestaltung des Umsetzungsprozesses, zur Abgrenzung einer geeigneten Gebietskulisse, zur Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation sowie zur erforderlichen Evaluation des Stadterneuerungsprozesses.

Kapitel 02

Ausgangs- und Rahmenbedingungen

02 | Ausgangs- und Rahmenbedingungen

Lage im Raum

Räumliche Einordnung in der Region

Abbildung 4 – Lage der Stadt Würselen

Die Stadt Würselen liegt im Südwesten Nordrhein-Westfalens und ist eine mittlere regionsangehörige Stadt in der nordrhein-westfälischen StädteRegion Aachen im Regierungsbezirk Köln. Sie grenzt unmittelbar an das Oberzentrum, die kreisfreie Stadt Aachen (südlich). Darüber hinaus grenzt Würselen an die Mittelzentren Herzogenrath im Westen, Alsdorf im Norden und Eschweiler im Osten an. In ca. 10 km westlich von Würselen beginnt das Staatsgebiet der Niederlande.

Gemäß der zentralörtlichen Gliederung des Landesentwicklungsplanes NRW (LEP NRW. Entwurf; Stand: 22.09.2015) ist die Stadt Würselen – wie alle Städte in der StädteRegion Aachen neben dem Oberzentrum Aachen – als Mittelzentrum eingestuft und übernimmt eine zum Teil über die eigene Daseinsvorsorge hinausgehende Versorgungsfunktion für das Umland. Im Rahmen dieses Versorgungsauftrages übernimmt Würselen auch eine wichtige Funktion als Schul- und Kulturstandort.

Das ca. 34,38 km² große Stadtgebiet Würselens gliedert sich seit der kommunalen Gebietsreform in Nordrhein-Westfalen 1972 und des damit verbundenen Aachen-Gesetzes im Wesentlichen in die drei Ortsteile: Bardenberg, Broichweiden und die Kernstadt Würselen; insgesamt setzt sich die Stadt Würselen aus 19 Ortsteilen zusammen.

Erreichbarkeit & Anbindung

Durch die Lage Würselens an dem wichtigen Autobahnkreuz Aachen, welches die zentrale Ost-West-Verbindung über die A 4 sowie über die A 44 (Richtung Düsseldorf – Lüttich) inne hat, ist Würselen optimal an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Autobahn A 544 ist zudem das Aachener Zentrum in kurzer Zeit erreichbar.

Daneben wird die Anbindung und Erreichbarkeit von Würselen vor allem durch die Bundesstraße B 57 unterstützt, die als Aachener bzw. Krefelder Straße das Stadtgebiet von Süd nach Nord – westlich, parallel zur A 44 verlaufend – durchquert. Durch den Bau der K 30 (Willy-Brandt-Ring / L 23) wurde für die Kernstadt

später eine wichtige Umgehungsstraße zur Verkehrsreduzierung im Zentrum geschaffen.

Darüber hinaus strebt die Stadt Würselen seit geraumer Zeit den Anschluss an die neue Euregiobahn an, die nach Endausbau der Stichstrecke Würselen – Aachen Zentrum bis in die Aachener Innenstadt geführt werden soll. Derzeit verfügt Würselen über ein umfängliches Netz von Stadtbuslinien, die den Anschluss an das Liniennetz der Deutschen Bahn (Bahnhof Aachen) und den weiteren regionalen Nahverkehr gewährleisten.

Das Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen den gesamten Innenstadtbereich Würselens sowie in Funktionsbeziehung mit der Innenstadt stehende, unmittelbar angrenzende Siedlungsbereiche. Insgesamt hat das Untersuchungsgebiet eine Größe von ca. 136 ha.

Die Kaiserstraße verläuft innerhalb des Untersuchungsgebiets in Süd-Nord-Richtung und stellt als Hauptgeschäftsstraße den Kernbereich des Untersuchungsraums dar. Zwischen dem nördlichen Eingang bzw. den Kreuzungsbereich mit der Aachener Straße und dem Markt im Süden hat die Kaiserstraße eine Ausdehnung von rund 950 Metern. Die Neben- und Ergänzungsbereiche verlaufen östlich und westlich der Kaiserstraße. Westlich der Kaiserstraße schließen sich der Standort des städtischen Gymnasiums und das Rathaus sowie südwestlich der Stadtgarten an den Hauptgeschäftsbereich an. Östlich der Kaiserstraße befinden sich der Kalkhaldenpark und das Singer-Gelände. Der Marktplatz mit der Kirche St. Sebastian als historisches Zentrum bildet die geschichtliche Konstante und Landmarke der Stadtentwicklung Würselens (vgl. Kap. Stadthistorie).

Der Untersuchungsbereich lässt sich wie folgt abgrenzen: Die südliche Grenze verläuft im Bereich der Tittelstraße / Drischer Straße. Der Bereich der Kirche St. Sebastian sowie der Realschulstandort zählen ebenfalls zum Untersuchungsraum. Im Westen und im Osten orientiert sich die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes im Wesentlichen am Straßenverlauf der Aachener Straße (B 57) bzw. des Willy-Brandt-Ringes (K 30). Die nördliche Begrenzung bilden die Straßenverläufe der Weißdornstraße / Teutstraße und der Elchenrather Straße, durch welche der nördliche Kreuzungsbereich der Innenstadt (Kaiserstraße/ Aachener Straße) sowie der sich südlich an das "Recker"-Gelände anschließenden Kalkhaldenpark im Untersuchungsbereich mit erfasst werden.

Abbildung 5 – Weiß- & Schwarzplan

Abbildung 6 – Abgrenzung des Untersuchungsraums

Stadthistorie (*Abstract*)

Die Stadthistorie von Würselen ist vornehmlich gekennzeichnet durch die geographische Nähe zur Großstadt Aachen und durch die Dorfentwicklungen im Aachener Umland, die im Zeitverlauf Schritt für Schritt zusammengewachsen sind.

Zum ersten Mal wurde Würselen im Jahr 870 unter der Namensgebung *Wormsalt* oder *Uuormsalt* urkundlich erwähnt. Aus der Namensgebung herleiten lässt sich der Bezug zu einem sog. Nebenhof der Aachener Kaiserpfalz, der als Haupthof vor allem der Verwaltung seines Umlands diente, wobei für Würselen angenommen wird, dass mit dem Namen der Bereich der Kirche St. Sebastian angesprochen ist. Die Zuordnung Würselens als ein Quartier der Reichsstadt Aachen galt bis 1798. Ab 1815 zählte Würselen zum Kreis Aachen und erhielt 1924 die Stadtrechte.

Die Ortschaften, die zum heutigen Stadtgebiet von Würselen gehören, entwickelten sich vornehmlich entlang des Verlaufs der historischen Verkehrs- und Wirtschaftswege der Stadt Aachen in das nördliche Umland. Im Zuge der kommunalen Neugliederung 1972 wurden die Gemeinden Bardenberg und Broichweiden mit Würselen zusammengeschlossen.

In den Folgejahren hat die Stadt Würselen vereinzelt größere Stadtumbaumaßnahmen umgesetzt, wie bspw. den Neubau des Rathauses einschließlich der Neugestaltung des Rathausumfeldes oder den Ausbau der neuen Umgehungsstraße (K30). Trotz dieser städtebaulichen Veränderungen, ist das ursprüngliche Stadtzentrum Würselen bis heute größtenteils unverändert und die historische Entwicklung als „Straßendorf“ in der Stadtstruktur erkennbar.

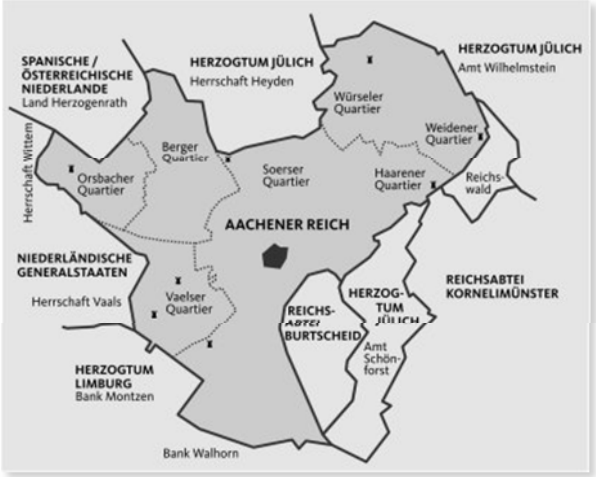


Abbildung 7 – Würselen als Quartier Aachens

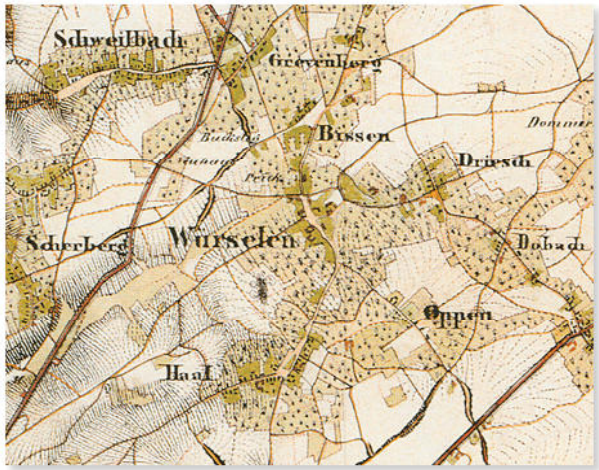


Abbildung 8 – Uraufnahme Würselen 1846 (Ausschnitt)

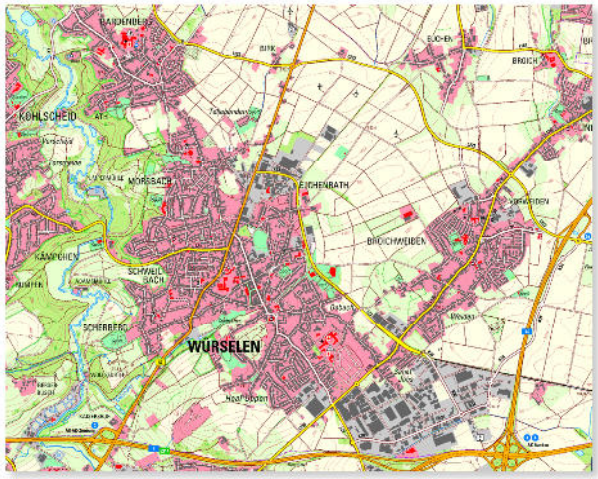


Abbildung 9 – Das heutige Stadtgebiet Würselens

Planerische Vorgaben

Im Hinblick auf eine integrierte und nachhaltige Stadterneuerung reiht sich das Handlungskonzept in bestehende Planungen und Konzepte ein und nimmt Zielstellungen und Handlungsfelder hieraus auf. Dazu zählen übergeordnete Planungen als auch vorliegende gesamtstädtische und teilräumliche Konzepte und Gutachten. Sie werden hinsichtlich ihrer Relevanz für den räumlich abgegrenzten Untersuchungsraum Innenstadt berücksichtigt und nachfolgend zusammenfassend dargestellt.

Regionalplan Köln – Teilabschnitt Region Aachen

Nach dem Landesplanungsgesetz NRW sind für die einzelnen Regierungsbezirke Regionalpläne zu entwickeln. Für die Stadt Würselen ist der Regionalplan Köln (Teilabschnitt Region Aachen) aus den Jahren 2002 und 2003 gültig, der sich aufgrund eines neuen Landesentwicklungsplans sowie veränderte gesellschaftliche, ökonomische und rechtliche Rahmenbedingungen derzeit in der Fortschreibung befindet.

In den Regionalplänen wird die aktuelle und zukünftige Siedlungs-, Infrastruktur- und Freiraumentwicklung auf der Grundlage eines kooperativen Erarbeitungsverfahrens untereinander abgestimmt. Der jeweilige Regionalplan legt damit die räumlichen und strukturellen Entwicklungen in der Region als raumplanerisches Gesamtkonzept fest.

Würselen wird im textlichen Teil des Regionalplans Köln neben Teilen von Herzogenrath, Alsdorf, Eschweiler und Stolberg dem Ballungsraum Aachen zugeordnet. Als wesentliches regionales GIB-Ziel im Kreis Aachen wird der Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) Merzbrück benannt, der interkommunal von den Städten Aachen und Würselen sowie vom Kreis Aachen planerisch zu entwickeln und umzusetzen ist. Darüber hinaus wird dem räumlichen Grundgerüst der Regionalen Grünzüge im Verdichtungsgebiet Aachen – unter anderem dem Würselener und des Propsteier Waldes – eine besondere Bedeutung als regionales Freiflächensystem und Ausgleichsräume für Verdichtungsgebiete beigemessen. Dabei wird Würselen aufgrund eines Waldanteils unter 15 % an der Gesamtfläche und nach dem Merkmal der Waldfläche pro Einwohner unter 500 qm als waldarme Kommune ausgewiesen. Der "Würselener Wald" liegt zum großen Teil in den Stadtgebieten von Stolberg und Aachen.

Entsprechend den Vorgaben des LEP NRW ist die Entwicklung umweltverträglicher Verkehrsträger vorrangig zu betreiben. Dabei kommt der Trassensicherung und der Reaktivierung stillgelegter Schienenstrecken eine hohe Bedeutung zu. Die Erschließung und Verbindungsqualität des regionalen Schienenverkehrs soll durch die Neuordnung und den Ausbau des Regionalbahnsystems verbessert werden. Entsprechend soll u. a. durch den Neubau der Schienenstrecke Merzbrück – Würselen – Aachen-Bushof die Voraussetzungen für eine stufenweise Realisierung des Projektes „euregiobahn“ hergestellt werden.

Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Würselen sind für den Untersuchungsraum vorwiegend gemischte Bauflächen (M) dargestellt.

- Die Mischgebietsflächen beschränken sich auf Großteile des Innenstadtbereiches, für die größtenteils rechtskräftige Bebauungspläne bestehen.
- Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum“ (ZVB-H) wird dargestellt.

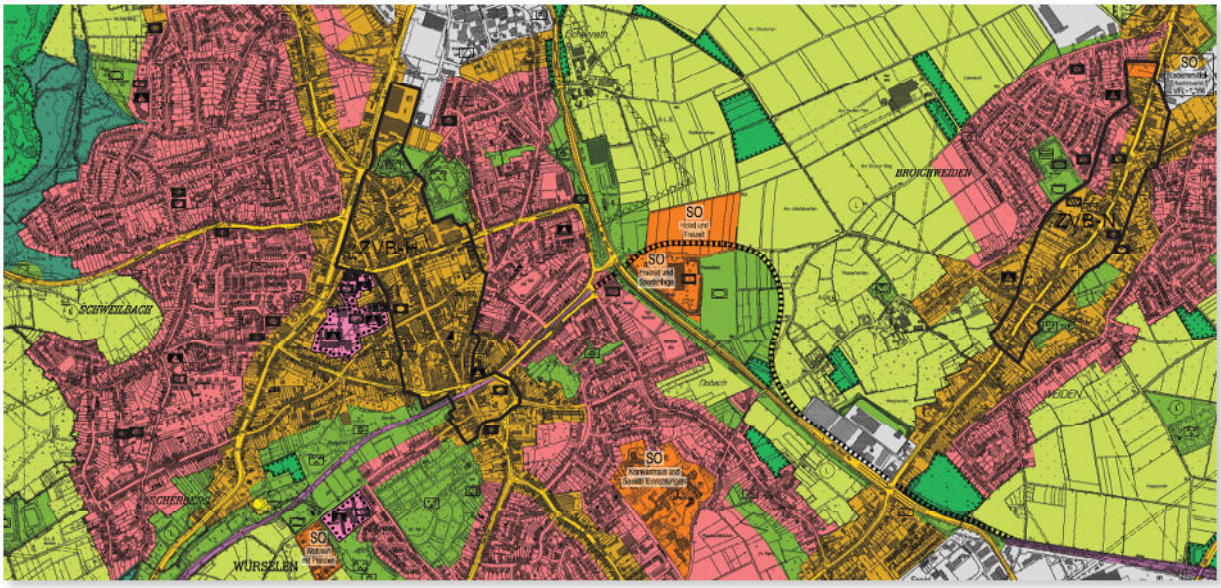


Abbildung 10 – Auszug Flächennutzungsplan

- Als Flächen für Gemeinbedarf sind die Schulstandorte städtisches Gymnasium/ Hauptschule sowie die Realschule an der Tittelstraße ausgewiesen.
- Die Flächen des Kalkhaldenparks nördlich und der Stadtgarten südlich sind als Grün- und Freiflächen sowie Parkanlage dargestellt. Zwei weitere kleinere Grünflächen werden östlich der Kaiserstraße in Blockinnenbereichen abgebildet.
- Westlich und östlich an die Mischgebietsflächen schließen sich Wohnbauflächen an.
- Die südlich gelegene, katholische Kirche St. Sebastian sowie das evangelische Gemeindezentrum (nördlich an den Gymnasiumstandort angrenzend) werden ausgewiesen.
- Das Alte Rathaus wird als kulturellen Zwecken dienendes Gebäude und Einrichtungen dargestellt.
- Als sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen werden folgende Bereiche dargestellt: ehem. Bahnhofsgebäude, kath. Kirchengemeinde St. Sebastian, evan. Gemeindezentrum und Alten- und Pflegeheim St. Antonius.

Bebauungspläne

Die Entwicklung der Innenstadtquartiere kann aufgrund bestehender und teils in Verfahren befindlicher Bebauungspläne als gesichert betrachtet werden. Darüber hinaus gelten die Bestimmungen der §§ 34/35 BauGB.

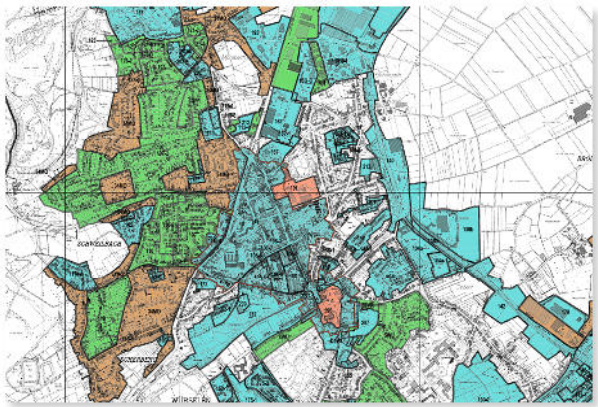


Abbildung 11 – Übersicht der Bebauungspläne Innenstadt

Innenstadt Würselen –
Integriertes Handlungskonzept (2002)

In 2002 wurde auf der Grundlage des Stadtteilrahmenplans Würselen-Mitte von 1987 das integrierte Handlungskonzept "Innenstadt Würselen" erarbeitet. Für eine nachhaltige Stadtentwicklung war es Ziel des Innenstadtkonzepts von Würselen, vor dem Hintergrund der Euregio und der EuRegionale 2008 sowie zur Positionierung der Würselener Innenstadt einen konzeptionellen Handlungsrahmen zu entwickeln.

Unter dem städtebaulichen Leitbild „Eine lebendige Innenstadt“ wurden folgende fünf Entwicklungsziele formuliert:

1. Verkehrliche Entlastung des öffentlichen Raumes,
2. Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten,
3. Unterschiedliche Raumqualitäten,
4. Klare Grenzen zwischen einzelnen Zonen,
5. Sicherung einer langfristigen Nutzungsmischung.

Diese Entwicklungsziele münden in vier Handlungsfelder, zu denen wiederum insgesamt 21 Maßnahmen und Projekte erarbeitet wurden:

- Innenstadtgestalt | Attraktivierung des öffentlichen Raums
- Grün im Stadtbild
- Wohnen und Arbeiten | Aktivierung historischer Stadtkerne
- Verkehr | ÖPNV

Auf dieser Grundlage wurde für die Würselener Innenstadt ein Rahmenplan angefertigt und in den Folgejahren Maßnahmen der Innenstadt mit finanzieller Unterstützung der Städtebauförderung umgesetzt.

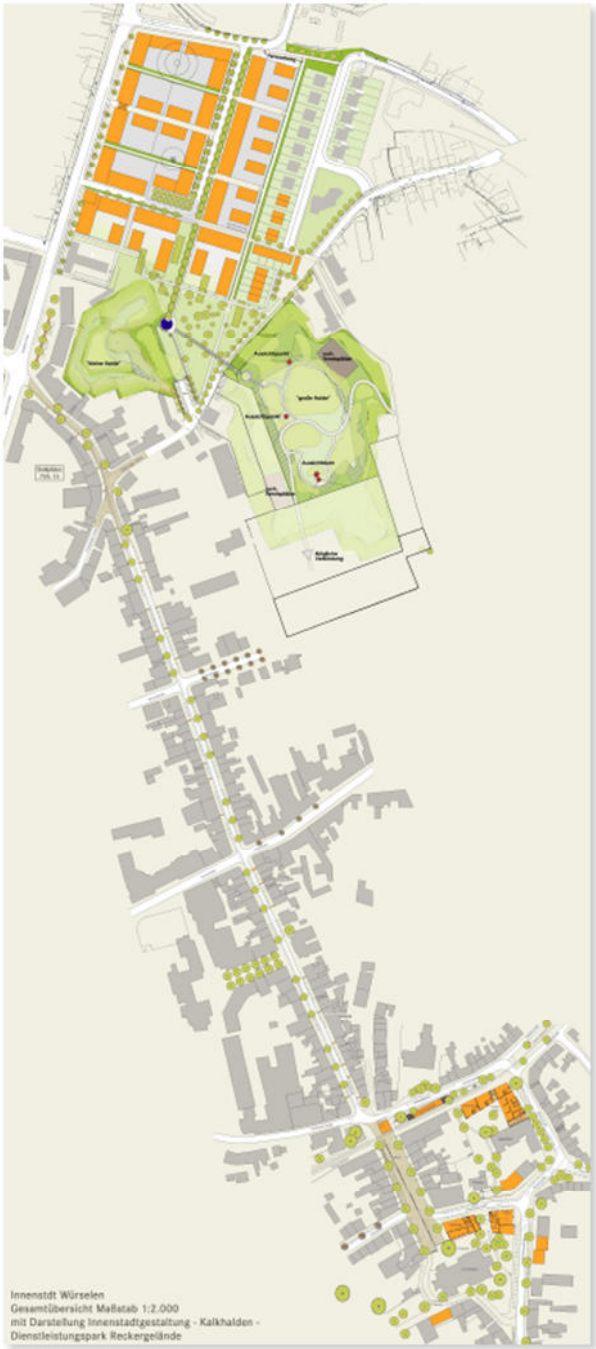


Abbildung 12 – Rahmenplan Würselen Innenstadt 2002

Zu den zentralen privat getragenen bzw. kommunalen Projekten, die auf dieser Grundlage umgesetzt wurden, zählen u. a. der Dienstleistungspark „Recker“ und der Neubau eines Wohn– und Geschäftshaus der Sparkasse einschließlich eines neuen Parkhauses in der Klosterstraße.

Mit Mitteln der Städtebauförderung wurden zur Stärkung der Innenstadt die Umgestaltung Kaiserstraße sowie südlich der Markt mit Marktumfahrung realisiert. Den Übergang von Kaiserstraße und Marktplatz definiert ein „schwebendes Stadtdach“, das einen Kiosk und eine Stadtinformation beinhaltet.

Abbildung 13 – Marktplatz Würselen

Bestehende Zweckbindungen. Vor diesem Hintergrund unterliegen die in diesem Zuge neu gestalteten, öffentlichen Flächen noch der Zweckbindung. Die bestehenden Zweckbindungen im Untersuchungsraum sind mithin im Rahmen des vorliegenden integrierten Handlungskonzeptes Innenstadt berücksichtigt.

Städteregionales Einzelhandelskonzept STRIKT Aachen (2008)

Das städteregionale Einzelhandelskonzept STRIKT Aachen wurde 2008 vorgelegt. Angesichts eines verstärkten Wettbewerbsdrucks durch neue, oft außerhalb der Zentren realisierte Einzelhandelsgroßbetriebe wurde veranlasst, dass der Zweckverband StädteRegion Aachen gemeinsam mit dem Kreis Aachen und den 10 kreisangehörigen Städten und Gemeinden ein regionales Einzelhandelskonzept erarbeitet.

Im Rahmen des städteregionalen Einzelhandelskonzeptes wurde eine umfassende Angebots- und Nachfrageanalyse der einzelnen Städten und Gemeinden vorgenommen. Auf diese Situationsanalyse aufbauend wurden die Entwicklungsperspektiven für die überörtlich bedeutsamen Standorte des großflächigen Einzelhandels in der Region Aachen abgeleitet und abschließend geeignete Verfahren zur Entscheidung bzw. Beurteilung dieser aufgezeigt.

Des Weiteren besteht eine sog. Würselener Liste, welche zentren- bzw. innenstadtrelevante Sortimente definiert und diese bereits seit 2003 in Bebauungsplänen für ausgewiesene Gewerbegebiete GE (N) ausschließt. Die Sortimente der Würselener Liste sind identisch zu den im städteregionalen Einzelhandelskonzept empfohlenen Orientierungsrahmen.

Integriertes kommunales Klimaschutzkonzept für die Stadt Würselen (2010)

Um das Ziel einer effizienten, umweltfreundlichen und nachhaltigen Umweltpolitik weiter voranzutreiben, wurde in den Jahren 2009 und 2010 ein integriertes kommunales Klimaschutzkonzept für die Stadt Würselen erarbeitet. Das Klimaschutzkonzept baut auf den bereits im Jahr 2007 initiierten Arbeitskreis Energie, bestehend aus Vertretern der Stadtverwaltung, den lokalen Energieversorgern und weiteren Fachleuten, sowie das anschließend erstellte „Energieleitbild Stadt Würselen“, das Grundlage für zukünftige energiepolitische Entscheidungen bildet, auf.

Mit dem Klimaschutzkonzept wurden über 30 Maßnahmen entwickelt, die sich in folgende Handlungsfelder unterteilen:

- Kommunikation und Information (KI),
- Stadtverwaltung (SV),
- Erneuerbare Energien und Energieversorgung (EE),
- Bauen und Wohnen (BW),
- Industrie, Gewerbe und Landwirtschaft (IGL),
- Verkehr (V).

Im Ergebnis wird ein durchaus erreichbares CO_2-Minderungsziel für die Stadt Würselen von 19 % bis 2020 vorgeschlagen. Dabei ist das Minderungsziel jedoch nur unter erhöhten Energieeinspar- und Klimaschutzbemühungen insbesondere im Gebäudebestand Würselens zu erreichen.

Gutachten zur Projektentwicklung des Singer-Geländes (2011 / 2014)

Die BBE-Handelsberatung GmbH, Köln erarbeitete 2011 für das zentral in der Innenstadt gelegene sog. Singer-Gelände eine gutachterliche Stellungnahme. Hierzu wurde eine Marktanalyse für den Nutzungsbaustein „Einzelhandel“ durchgeführt. Aufbauend auf einer Analyse der standortseitigen Nutzungspotenziale und einer Wettbewerbsanalyse werden abschließend konkrete Empfehlungen abgeleitet.

Abbildung 14 – Nadelfabrik Singer 1936 von der Bahnhofstraße

Im Weiteren wurde die Planung für das Singer-Gelände – insbesondere bezogen auf geplante Einzelhandelsnutzungen – konkretisiert. Vor diesem Hintergrund und der sich mit der Realisierung der Projektentwicklung ergebenden strukturellen Veränderungen in der Stadt Würselen wurde die BBE-Handelsberatung GmbH in 2014 mit einer ergänzenden Qualitätsanalyse der Innenstadt Würselens beauftragt. Hierin werden weitergehende Handlungsempfehlungen zur Steigerung der Gesamtattraktivität des Einkaufsstandortes Würselen formuliert.

Rahmenbedingungen künftiger Entwicklungen

Demografische Entwicklung

Die Einwohnerzahl der Stadt Würselen beträgt 38.962 per 31.12.2015 (IT.NRW). Dabei entfallen rund 60% der Einwohner auf die Kernstadt Würselen, rund 25% auf den Stadtteil Broichweiden und rund 15% auf den Stadtteil Bardenberg.

Daten zum Bevölkerungsstand liegen ab 2009 vor. In diesem Zeitraum nahm die Bevölkerung in Würselen zu; bezogen auf das Jahr 2009 ist ein relativer Bevölkerungszuwachs von +3,47 % zu verzeichnen.

Im Vergleich zu Nordrhein-Westfalen, in dem die Bevölkerungsentwicklung im gleichen Zeitraum gegenüber 2009 (-0,04 %) stagnierte, stellt sich die Bevölkerungsentwicklung Würselens damit deutlich positiver dar. Insbesondere im Jahresvergleich 2014 / 2015 hat Würselen (+1,98 %) – hier gleichermaßen Nordrhein-Westfalen (+1,29 %) – den stärksten Anstieg der Einwohnerzahl gegenüber letzten Jahren verzeichnet. Gegenüber dem Ausgangsjahr 2009 ist zwar die Bevölkerung im Regierungsbezirks Köln (+0,90 %) ebenfalls leicht angestiegen; allerdings zeigt sich in der StädteRegion Aachen dahingegen insgesamt ein deutlicher Bevölkerungsverlust (-2,19 %).

Der Geburtensaldo ist im Zeitraum der letzten 7 Jahre (2009 bis 2015) aufgrund einer gegenüber der Geburtenrate höheren Sterberate durchgehend negativ. Dies wird durch einen deutlich positiven Wanderungssaldo ausgeglichen, sodass die Bevölkerungszunahme v. a. im Zuzug begründet ist. Auch hier ist für 2015 im Vergleich zum Vorjahr ein besonders starker Anstieg der Bevölkerung festzustellen.

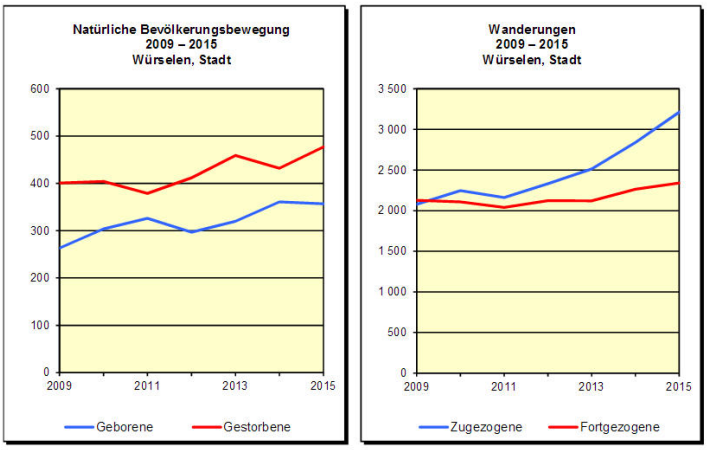


Abbildung 15 – Bevölkerungsbewegung 2009 - 2015

Neben der Bevölkerungsbewegung kennzeichnet sich Würselen zudem durch eine überdurchschnittliche Bevölkerungsdichte von 1.133,1 Einwohnern je km^2 (IT.NRW; Stand: 31.12.2015). Damit liegt Würselen über dem Kreis (784 EW je km^2), dem Regierungsbezirk Köln (601 EW je km^2) sowie dem Land NRW (524 EW je km^2).

Die Stadt Würselen wird vor diesem Hintergrund als „Typ 6: Stabile Mittelstädte“ eingestuft (Bertelsmann Stiftung), die sich als Zentrum im Agglomerationsraum u. a. durch hohe Wanderungsgewinne und eine höhere Einwohnerdichte sowie weitere Indikatoren, wie eine solide Einkommenssituation und soziale Heterogenität, auszeichnet.

Zur Prognose der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung bestehen unterschiedliche Modelle. Für Würselen ist generell von einer deutlichen Zunahme der Bevölkerung bis 2025 (um bis zu 7 %) bzw. bis 2040 (um bis zu 15 %) auszugehen. Dabei wird angenommen, dass in Würselen künftig – dem Trend in Deutschland folgend – die Geburtenrate weiterhin unter der Sterberate liegt. Die prognostizierte, zunehmende Bevölkerungsentwicklung ergibt sich durch einen positiven Wanderungssaldo, der v. a. aufgrund der räumli-

chen Nähe zur Großstadt Aachen auch für die nächsten Jahre deutlich mehr Zu- als Fortzüge für Würselen erwarten lässt.

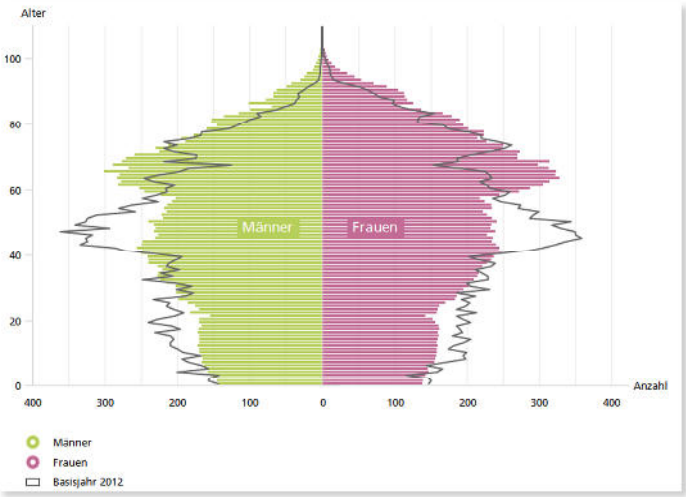
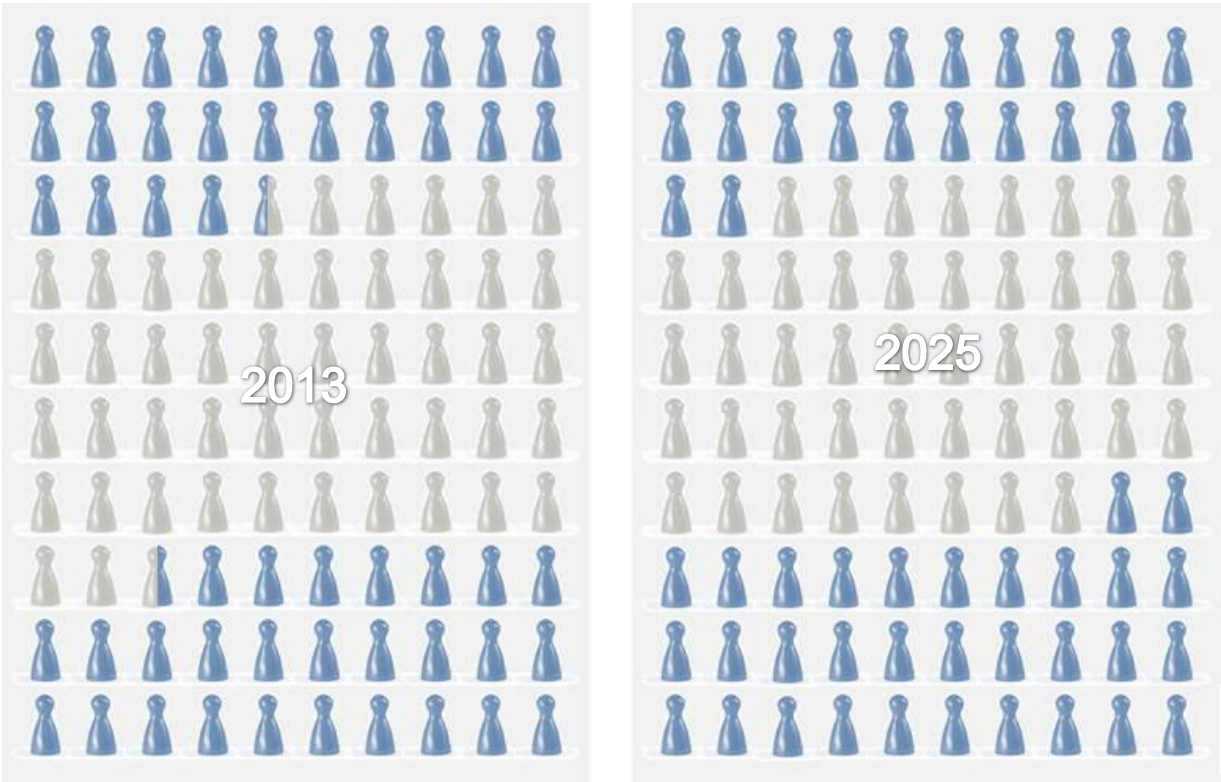


Abbildung 16 – Bevölkerungspyramide 2030, Würselen

Bei der Prognose der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung wird angenommen, dass diese mit einem Rückgang im Bereich der jungen Erwachsenen bis 25 Jahre und zugleich mit einer erheblichen Zunahme der älteren Bevölkerung ab 60 Jahren einhergeht. Demnach wird die Anzahl der unter 25 jährigen bis 2040 um rund 7 Prozent ab und dem gegenüber die Anzahl der über 65 jährigen um über 65 Prozent zunehmen. Damit wird die (gesamtdeutsche) demografische Veränderung in Bezug auf die Altersstruktur – sprich die Verschiebung der Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung – auch die Stadt Würselen vor eine zunehmende Herausforderung stellen, die alle Lebensbereiche und damit auch stadtentwicklungspolitische Handlungsfelder umfasst. Dazu gehören unter anderem sich verändernde Ansprüche an das Wohnen und Wohnumfeld sowie die infrastrukturelle Versorgung.



Anteil der unter 25-Jährigen

Anteil der über 60-Jährigen

Abbildung 17 – Verschiebung der Altersstruktur im Vergleich 2013 zu 2025

Sozioökonomische Entwicklung

Im vergangen Jahrzehnt konnte eine positive Entwicklung der Beschäftigtenanzahl in der Stadt Würselen beobachtet werden. Während im Jahr 2000 noch 12.963 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt waren, betrug 2014 die Anzahl jener 13.636 (IT.NRW; Stand: 30.06.2014), was einen Anstieg um rund 5 % bedeutet.

Der größte Anteil der Beschäftigten ist im Dienstleistungssektor tätig: 28,1% entfallen auf den Bereich Handel, Gastgewerbe, Verkehr und Lagerei sowie 46,0% auf sonstige Dienstleistungen. Während hingegen im Kreis Aachen nur 19,9 % und in NRW nur 22,2 % im Bereich Handel, Gastgewerbe, Verkehr und Lagerei tätig sind und mit 55,4 % bzw. 55,2 % mehr auf sonstige Dienstleistungen entfallen. Der Anteil der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe liegt in Würselen mit 25,7 % annähernd im Schnitt des Kreises Aachen (24,5 %) und dem Land NRW (28,2 %).

Das durchschnittliche verfügbare Einkommen privater Haushalte in der Stadt Würselen betrug im Jahre 2013 19.273 Euro. Dieser Wert liegt über dem Kreisdurchschnitt (18.536 Euro), ist aber niedriger als der Durchschnitt im Regierungsbezirk Köln (20.510 Euro) sowie dem NRW-Landesdurchschnitt von 20.571 Euro und führt dazu, dass die Stadt Würselen im Gemeindevergleich des Bundeslandes nur den 304. Rang von 396 Gemeinden einnimmt (IT.INVEST; Standortprofil Würselen; Stand: 27.06.2016).

Die Arbeitslosenquote im Einzugsgebiet des Geschäftsstellenbezirks Alsdorf der Agentur für Arbeit lag Ende des Jahres 2015 mit 7,2% geringfügig unter dem Jahresdurchschnittswert der Regionaldirektion Aachen-Düren (7,8%) und dem NRW-Landesdurchschnitt von 8,0% (Bundesagentur für Arbeit 2015).

Im Juli 2016 reichte die Spanne an den zehn Standorten der Regionaldirektion Aachen-Düren von 2,8 Prozent in Monschau bis 9,4 Prozent in Stolberg. Dabei betrug die Quote in Alsdorf 7,3 % (Juni: 7,2%) und lag damit unterhalb der Quote von 8,9% im Stadtgebiet Aachen (Juni: 8,8%).

Der Anteil Nichtdeutscher in Würselen beträgt Ende 2015 etwa 10,2 % an der Bevölkerung. Dieser Wert liegt damit unterhalb des Kreises (13,0 %), dem Regierungsbezirk (12,7 %) und dem Land NRW (11,8 %) (IT.NRW).

Wohnungswirtschaftliche Entwicklung:

Laut der Landesdatenbank NRW umfasste der Bestand an Gebäuden mit Wohnraum in der Stadt Würselen Ende 2015 rund 8.745 Gebäude mit insgesamt 17.811 Wohnungen.

Bei Betrachtung der Gebäudealter zeigt sich, dass rd. 68 % des Wohngebäudebestands in Würselen vor 1978 und damit vor Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung (WSVO) von November 1977 errichtet wurden. Davon entfallen ca. 28% auf Altbauten mit einem Baujahr vor 1949, darunter wiederum ca. 16 %, die vor 1919 erbaut wurden.

Weitere ca.16 % der Gebäude sind in den Folgejahren bis Mitte der 90er Jahre erbaut worden. Demnach kann für rd. 74 % der Gebäude – sofern nicht zwischenzeitlich Sanierungsmaßnahmen umgesetzt wurden – ein grundsätzliches Sanierungspotential hinsichtlich einer dem aktuellen Stand der Technik entsprechende Substanz angenommen werden. Lediglich für die verbleibenden ca. 16 % der Gebäude aus den letzten 20 Jahren – nach der 3. Wärmeschutzverordnung erbauten – Gebäude kann eine weitestgehend dem heutigen Stand der Technik entsprechende Substanz erwartet werden.

Die Neubautätigkeiten in der Stadt Würselen zeigen im Zeitraum von 2010 bis 2015 durchschnittlich 31 erteilte Baugenehmigungen für Wohngebäude, wobei in 2013 eine deutliche Spitze (76) festzustellen ist. Die Bodenrichtwerte haben sich in den letzten fünf Jahren für Grundstücke in guter Lage bei 250 Euro/m^2 gleichermaßen wie für Grundstücke in mittleren Lagen bei 200 Euro/m^2 nicht verändert (Boris.NRW).

Ende 2013 hatte die Stadt Aachen mit 7,37 €/qm den höchsten durchschnittlichen Mietpreis in der StädteRegion erreicht, was einen Anstieg von 20 % seit 2009 bedeutet. An zweiter Stelle steht die Stadt Würselen, die mit 6,35 €/qm gegenüber den übrigen Kommunen der StädteRegion die höchste durchschnittliche Miete aufweist; gefolgt von Herzogenrath und Roetgen. Alle Kommunen – ausgenommen der Stadt Aachen – liegen unterhalb des Durchschnittswertes der StädteRegion von 6,48 €/qm (Wohnungsmarktbericht Aachen 2014).

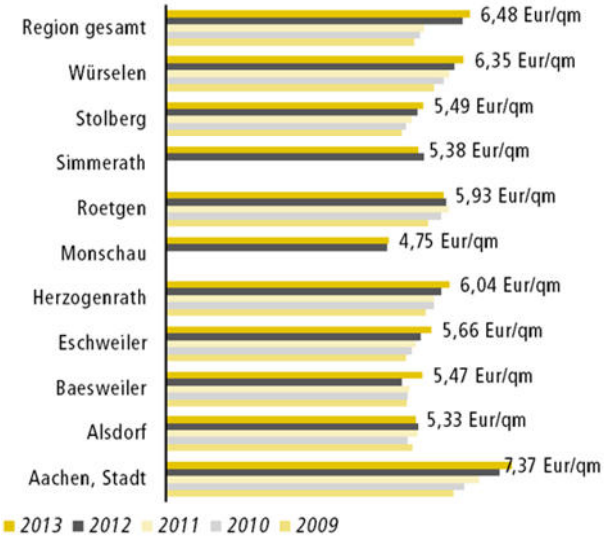


Abbildung 18 – Durchschnittliche Mietpreise in der StädteRegion

Der prognostizierte Bevölkerungszugewinn in den kommenden Jahren lässt zukünftig keine Entspannung des Wohnungsmarktes in Würselen erwarten. Zudem kommt der deutschlandweite Trend zu kleineren Haushaltsgrößen, der auch den Wohnungsmarkt in Würselen beeinflussen wird. Für die Entwicklung der Zahl der Haushalte in der StädteRegion Aachen wird im Zeitraum von 2014 bis 2040 eine Zunahme um mehr als 5 bis 10 % angenommen (NRW.Bank).

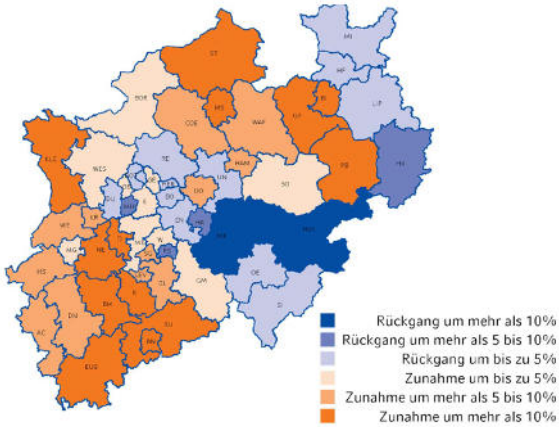


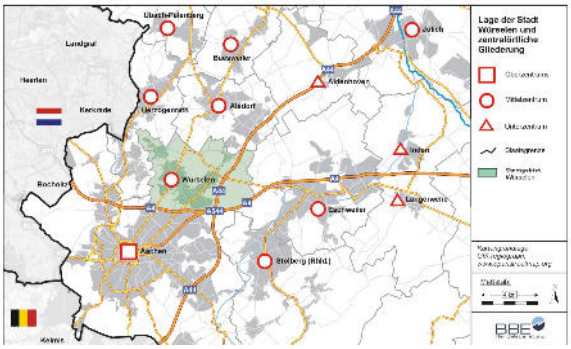
Abbildung 19 – Entwicklung der Zahl der Haushalte in NRW 2014 bis 2040

Laut Zensus 2011 (IT.NRW) gab es in 2011 in Würselen insgesamt knapp 17.300 Haushalte. Den größten Anteil machten dabei mit ca. 71 % die Ein- und Zwei-Personenhaushalte aus. Dagegen ist der Anteil von Haushalten mit 5 Personen und mehr sehr gering (ca. 4%). In den 1- und 2-Personen-Haushalten leben vor allem Alleinstehende, Paare ohne Kinder sowie Alleinerziehende. Es ist davon auszugehen, dass der Anteil der Haushalte mit 1 bis 2 Personen auch in Zukunft noch steigen wird.

Wirtschaftliche Entwicklung / Einzelhandel:
Die Stadt Würselen ist landesplanerisch als Mittelzentrum eingestuft und übernimmt über die eigene Grundversorgung hinaus auch eine Versorgungsfunktion für die Umlandgemeinden.

Im Stadtgebiet Würselens sind nach dem Städteregionalen Einzelhandelskonzept über rd. 290 Einzelhandelsbetriebe mit ca. 144.000 m² Verkaufsfläche vertreten, die zu einem wesentlichen Teil auf Anbieter innerhalb des Gewerbegebiets „Aachener Kreuz“ entfallen.

Abbildung 20 – Zentralörtliche Gliederung


Lage der Stadt Würselen und zentralörtliche Gliederung
Würselen
Aachen
Alsdorf
Herzogenrath
Eschweiler
Stolberg (Rhld.)
Langerwehe
Inden
Jülich
Baesweiler
Übach-Palenberg
Landgraf
Heerlen
Kerkrade
Roetgen
Roetgen
Simmerath
Monschau
Hellenthal
Kall
Mechernich
Zülpich
Nideggen
Heimbach
Hürtgenwald
Vettweiß
Kreuzau
Düren
Nörvenich
Elsdorf
Bergheim
Kerpen
Pulheim
Hürth
Brühl
Erftstadt
Bedburg
Kaster
Kerpen
Frechen
Köln
Leverkusen
Bergisch Gladbach
Overath
Rösrath
Wermelskirchen
Burscheid
Leichlingen
Odenthal
Kürten
Bergisch Gladbach
Lindlar
Gummersbach
Marienheide
Reichshof
Nümbrecht
Waldbröl
Morsbach
Bad Honnef
Königswinter
Hennef
Siegburg
Troisdorf
Sankt Augustin
Meckenheim
Rheinbach
Euskirchen
Mechernich
Zülpich
Bad Münstereifel
Blankenheim
Dahlem
Gerolstein
Hellenthal
Schleiden
Kall

Innerhalb des Hauptgeschäftsbereichs befindet sich u. a. das Rathaus am Morlaixplatz mit dem Sparkassenneubau, das historische Rathaus sowie das ehemalige Fabrikgelände Singer und der 2007 eröffnete „Recker Park“ am nördlichen Ende des zentralen Versorgungsbereichs.

Nach der Qualitätsanalyse für die City Würselen liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer der Stadt Würselen im Jahr 2013 bei 100,2 % und damit geringfügig über dem bundesdurchschnittlichen Kaufkraftniveau.

Die Zentralitätskennziffer, die das Verhältnis des Einzelhandelsumsatzes zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft beschreibt, beträgt 170, was bedeutet, dass die Stadt per Saldo von Kaufkraftzuflüssen deutlich profitiert und somit mehr Umsatz generiert wird als an lokaler Kaufkraft vorhanden ist. Dabei kommt jedoch dem umsatzstarken Gewerbegebiet am Aachener Kreuz ein besonderer Stellenwert zu, da sich gemäß Städteregionalen Einzelhandelskonzept ohne dieses die Einzelhandelszentralität auf nur 70 belaufen würde.

Für die Stadt Würselen ergibt die Arealitätskennziffer einen Dichtewert von 3,8 m² pro Einwohner, der deutlich über dem bundesweiten Orientierungswert von ca. 1,4 m² pro Einwohner liegt. Wird allerdings das Gewerbegebiet Aachener Kreuz nicht miteinbezogen, verringert sich die Arealitätskennziffer von 3,8 m² auf 0,9 m² pro Einwohner erheblich. Im Vergleich zum Oberzentrum Aachen (1,8 m^2 Verkaufsfläche pro Einwohner) und den umliegenden Mittelzentren stellt der Wert der Einzelhandelsverkaufsfläche von 3,8 m² je Einwohner in Würselen eine überdurchschnittliche Einzelhandelsverkaufsflächenausstattung dar (Alsdorf ca. 1,24 m^2/EW; Eschweiler ca. 1,64 m²/EW; Herzogenrath ca. 1,6 m²/EW; Stolberg ca. 1,0 m²/EW).

Die Einzelhandelsstruktur Würselens mit ihrer deutlich im regionalen Vergleich abhebenden Dominanz bezogen auf die Verkaufsfläche als auch den erwirtschafteten Umsatz sind letztlich maßgeblich auf das Gewerbegebiet „Aachener Kreuz“ zurückzuführen. Im Umkehrschluss bedeutet dies für die Innenstadt, dass die derzeitige wie zukünftige Angebotsstruktur und das Einzelhandelsangebot sich überwiegend an die lokale Kaufkraft richtet.

Schulentwicklung:

Das Betreuungs- und Bildungsangebot im Stadtgebiet Würselen ist vielfältig. Es gibt vier städtische Kindertageseinrichtungen, wovon bereits zwei durch das Land Nordrhein-Westfalen zum Familienzentrum zertifiziert wurden, sowie weitere Kindertageseinrichtungen in sonstiger Trägerschaft.

An insgesamt sieben Standorten im Stadtgebiet stehen Grundschulen zur Verfügung, darunter fünf Gemeinschaftsgrundschulen und zwei Bekenntnisschulen. An allen Grundschulen wurden flächendeckend Offene Ganztagsschulen eingeführt und alle sind – ausgenommen der GGS Linden-Neusen – Schulen des gemeinsamen Lernens.

Als weiterführende, allgemeinbildende Schulen gibt es zwei Gymnasien, eine (auslaufende) Realschule, eine (auslaufende) Gemeinschaftshauptschule und eine (aufbauende) Gesamtschule. Darüber hinaus bilden die Volkshochschule und das Euregio-Kolleg weitere wichtige Partner in der Bildungslandschaft Würselens.

In Bezug auf die Kindergartenbedarfsplanung orientiert sich die Stadt Würselen an der demografischen Entwicklung. Die Bedarfsplanung wird im Rahmen von Beschlussvorlagen für das kommende Kindergartenjahr fortgeschrieben.

	2011	2012	2013	2014	2020	2025	2030
Einwohner gesamt	37.317	37.421	37.685	38.205	39.134	40.333	41.483
0 bis unter 3 Jahre	876	905	946	1.022	937	944	914
3 bis unter 6 Jahre	1.013	962	955	955	993	1.014	1.009

Abbildung 22 – Prognose Kinderzahlen Würselen

	2012/2013	2013/2014	2015/2016*
Plätze in Kindertageseinrichtungen	1.178	1.201	1.210
Plätze in Kindertagespflege	92	85	109
Platzangebot gesamt	1.270	1.286	1.319

* Plandaten der Stadt Würselen Vorlage VO/14/0296

Abbildung 23 – Platzangebot in Kindertageseinrichtungen und Kindertagespflege in Würselen

Entscheidend sind die Altersgruppen von 0 bis unter 3 Jahren und von 3 bis unter 6 Jahren. Die Einwohnerzahl der Stadt Würselen steigt; gemäß IT.NRW ist bei den Kinderzahlen in den benannten Altersstufen ebenfalls eine leichte Zunahme bis 2030 prognostiziert.

Das Platzangebot steigt im Zeitvergleich um 49 Plätze. In der Kindergartenbedarfsplanung 2015/16 rechnet die Stadt Würselen mit 1.010 Ü-3-Jährigen und mit 924 U-3-Jährigen. Als Zielquoten hat die Stadt Würselen eine 100 prozentige Versorgung der Ü-3-Jährigen und eine 40 prozentige Versorgung der U-3-Jährigen festgelegt. Nach den Plandaten 2015/2016 benötigt Würselen insgesamt 1.380 Betreuungsplätze; davon sind 1.319 Plätze verfügbar. Für die 1.010 Ü-3-Jährigen stehen 1.002 Plätze in Kindertageseinrichtungen bereit. Für die 370 U-3-Jährigen (40 Prozent von 924 Kindern) sind insgesamt 208 Plätze in Kindertageseinrichtungen und 109 Plätze in Kindertagespflege vorhanden.

Darüber hinaus wird perspektivisch ein zusätzlicher Bedarf an Betreuungsplätzen aufgrund der aktuellen Flüchtlingssituation erwartet.

Demnach zeigt sich für das Betreuungsangebot 2015/2016 bereits eine Unterdeckung von 61 Plätzen. Perspektivisch wird ein weiter leicht steigender Bedarf entsprechend der Prognosedaten gesehen, der durch geeignete Maßnahmen (Kompensation durch Überbelegungen, Erweiterung von Einrichtungen) unter zu bringen ist.

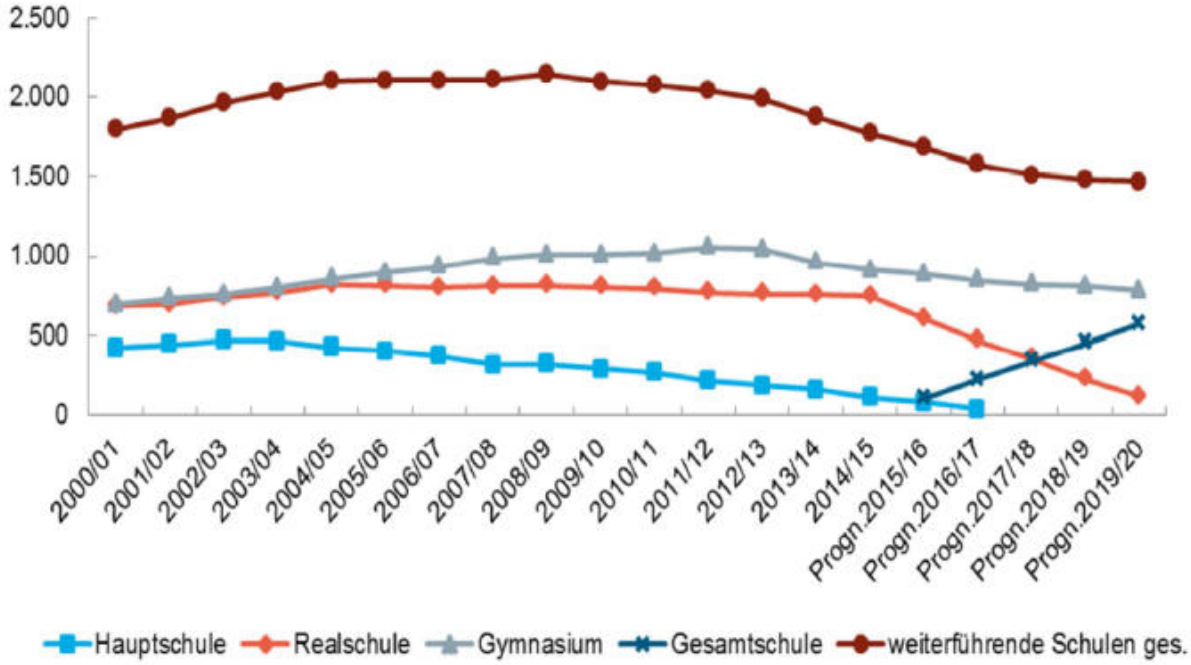


Abbildung 24 – Entwicklung der Schülerzahlen von 2000/01 bis 2019/20

Die Stadt Würselen hat keinen aktuellen Schulentwicklungsplan (SEP). Der letzte Schulentwicklungsplan stammt aus 2006. Derzeit werden die Schülerzahlen jährlich fortgeschrieben und im Schulausschluss vorgestellt. Anlässlich der Gründung einer Gesamtschule wurde eine Prognose der Schülerzahlen für die weiterführenden Schulen aufgestellt.

Bei der Betrachtung der Schulentwicklung werden ausschließlich die Schulen in kommunaler Trägerschaft einbezogen. Dementsprechend werden das Heilig-Geist-Gymnasium und die Albert-Schweitzer-Förderschule, die seit 2015 als Asylantenunterkunft genutzt wird, als auch das Euregio-Kolleg in Trägerschaft des Vereins für allgemeine und berufliche Weiterbildung nicht berücksichtigt. Neben den Grundschulen umfasst das Angebot an kommunalen weiterführenden Schulen in Würselen die Hauptschule, die Realschule sowie das städtische Gymnasium.

Die Prognose der Schülerzahlen liegt bis 2019/20 vor. Für die Zahl der Schüler in den sechs Grundschulen, von denen eine auf zwei Standorte verteilt ist (Wurmtalschule), wird laut IT-NRW ein Rückgang der Schülerzahlen um rund 13 % erwartet. Die Gemeinschaftshauptschule wurde im Vergleich der Schuljahre 2000/01 bis 2013/14 von rund 73 % weniger Schülern besucht. Aufgrund dessen wurden seit dem Schuljahr 2012/13 keine Eingangsklassen mehr gebildet. Gleiches gilt für die Realschule, die im gleichen Zeitraum 9 % weniger Schüler verzeichnete und für die seit dem Schuljahr 2015/16 keine neuen Schüler mehr aufgenommen werden.

Das städtische Gymnasium ist seit 2013/14 eine Ganztagsschule und wird vierzügig geführt. Bis zum Schuljahr 2019/20 wird ein Rückgang der Schülerzahlen von rund 15 % gegenüber dem Schuljahr 2014/15 erwartet. Als Alternative zur Haupt- und Realschule wurde aktuell die Einführung einer Gesamtschule beschlossen, die mit dem Schuljahr 2015/16 vierzügig eingerichtet wurde.

Vor diesem Hintergrund und auf Grundlage mehrerer Analysen und Gutachten wurde/wird seitens der Stadt hinsichtlich der weiterführenden Schulen folgender Weg eingeschlagen.

Aufgrund der stark zurück gegangenen Nachfrage nach den beiden Schulformen Gemeinschaftshauptschule und Realschule hat die Stadt Würselen beschlossen, diese Schulformen durch eine Gesamtschule zu ersetzen. Vier Optionen für die Einrichtung der neuen Gesamtschule standen zur Diskussion. Zum einen hätte das Gymnasium mit der Real- oder der Hauptschule saniert und erweitert werden können. Oder das Gymnasium wäre mit einem Neubau ergänzt worden. Als vierte Option wurden zwei Neubauten für das Gymnasium und die Gesamtschule diskutiert. Im Ergebnis hat sich die Stadt für einen Neubau an anderer Stelle entschieden.

Gymnasium. Da das Gebäude des Gymnasiums für die wachsende Schülerzahl bis 2012/13 (auch durch die Umstellung auf G8) zu klein war, wurden gemietete Container als zusätzliche Klassen- und Sanitärräume aufgestellt. Mit dem Neubau der Mensa im Gymnasium sind zudem drei Klassenräume im Bestand entfallen. Diese wurden im Hauptschulgebäude dem Gymnasium zur Verfügung gestellt. Mit dem Neubau der Gesamtschule werden die Container für zusätzliche Klassenräume dann nicht mehr benötigt.

Hauptschule. Das Gebäude der auslaufenden Hauptschule dient als Zwischenlösung für die ersten Schuljahre der Gesamtschule; hier werden teilweise – neben den drei Räumen, die dem Gymnasium zur Verfügung gestellt werden – Flächen von der neuen Gesamtschule genutzt. Nach der Errichtung des Neubaus für die Gesamtschule soll das Hauptschulgebäude teilweise weiter durch das Gymnasium genutzt werden. Nutzungspotentiale für die übrigen Flächen sind noch zu konkretisieren.

Realschule. Die auslaufende Realschule ist noch bis 2020 in Betrieb. Sie wird - wie die Hauptschule - mittelfristig durch die Gesamtschule ersetzt. Das Gebäude wird nach Übergang dieser Schulform in die Gesamtschule leer gezogen. Eine geeignete Nachnutzung des Gebäudes ist noch zu bestimmen. Aufgrund des Bedarfs an Kindertagesstättenplätze in Würselen, könnte hier möglicherweise eine Zwischenlösung geschaffen werden. Allerdings weist das bestehende Schulgebäude einen erheblichen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf.

Gesamtschule. Die neue Gesamtschule hat mit dem Schuljahr 2015/16 begonnen und nutzt derzeit in der Übergangszeit bis zur Fertigstellung des Neubaus Flächen im Hauptschulgebäude. Der Rat der Stadt Würselen fasste in seiner Sitzung am 29. September 2015 mehrheitlich den Beschluss, das neue Schulgebäude für die Gesamtschule auf den Sportplätzen an der Krottstraße zu errichten.

Die Ausführungen zeigen, dass sich – wie in vielen anderen Städten auch – die Schullandschaft in Würselen im Umbruch befindet. Die Haupt- und Realschule laufen aus, die Gesamtschule hat ihren Betrieb im Gebäude der Hauptschule aufgenommen. Für den endgültigen Standort der neuen Gesamtschule wurde die Entscheidung für einen Neubau getroffen. Dies macht deutlich, dass in der Stadt Würselen weiterhin Handlungsbedarf für die Schulen besteht. So bedarf es z.B. wirtschaftlich wie städtebaulich-funktional sinnvoller Nachnutzungskonzepte für die Gebäude und Flächen, die im Bestand stabilisiert und aufgewertet bzw. durch Auslaufen freigezogen werden

Die Herausforderung für Würselen

Die Zukunftsaufgabe der Würselener Stadtentwicklung ist es, die besonderen Potenziale der Stadt unter Berücksichtigung der vorangehend dargestellten Rahmenbedingungen fort zu entwickeln und für die Zukunft nachhaltig zu stärken.

In den nächsten Jahren steht die Stadt Würselen vor der Herausforderung, sich vor dem Hintergrund der veränderten bzw. sich verändernden Rahmenbedingungen, die maßgeblichen Einfluss auf den Standort und seine Wettbewerbsfähigkeit und damit auf das Leben, Wohnen und Arbeiten in Würselen unmittelbar haben, zu positionieren und zu profilieren. Dabei sind die Einflussfaktoren auf das städtebaulich-funktionale Gefüge zum einen durch die Lokalpolitik und Stadtentwicklungsplanung sowie zum anderen durch geeignete Steuerungsansätze zu beeinflussen. Angesichts der Vielfältigkeit des Systems Stadt – und vor allem der Innenstadt – stellt dies eine komplexe Aufgabe dar.

Die Rahmenbedingungen der bisherigen und zu erwartenden demografischen, sozialen, ökonomischen und wohnungswirtschaftlichen wie auch ökologischen Veränderungen Würselens werden maßgeblich durch die räumliche Nähe zum Oberzentrum Aachen sowie der umliegenden Mittelzentren (v.a. Herzogenrath, Alsdorf, Eschweiler, Stolberg) bestimmt, wodurch der Standort Würselen mithin in einem stark ausgeprägten regionalen Wettbewerb steht.

Die Baustruktur bzw. der Bestand der gewachsenen Stadt werden auch in Zukunft prägend bleiben; hier kommt es vor allem darauf an, den Bestand qualitativ an veränderte Anforderungen anzupassen.

Eine umfassende Veränderung wird dabei in den nächsten Jahren vor allem in der Projektentwicklung des ehemaligen Singer-Geländes zu erwarten sein; aber auch mittlere und kleinere Projekte, wie Verdichtungen in Blockinnenbereichen, werden Veränderungen im Stadtgefüge und neue Impulse für die Stadtentwicklung bewirken. Sie sind entscheidend für eine zukunftsfähige Ausrichtung der Stadt; sie sind notwendige Voraussetzungen für die Aufrechterhaltung der überörtlichen Funktionen, für die Sicherstellung städtischer Qualitäten und für einen attraktiven Wohn-, Lebens- und Handelsstandort.

Die in Würselen bereits realisierten Projekte, wie die Kaiserstraße, der Bereich Markt und der Kalkhaldenpark, die Bestandteil des IHK aus 2002 sind, sowie die über den baulichen Bestand hinausgehende Entwicklungen, z. B. im Gemeinbedarfsbereich und im Einzelhandel zeigen, dass neben neuen städtebaulichen Veränderungen aber auch thematische und räumliche Aufgabenerfordernisse anstehen. Aufgrund dessen sind komplementär zu baulichen Projekten integrierte Maßnahmen anzugehen.

Dazu ist an die bestehenden raum- und fachplanerischen Grundlagen anzuknüpfen und diese unter Berücksichtigung der aktuellen und künftigen Rahmenbedingungen weiterzuentwickeln. Eingebettet in eine integrierte Gesamtstrategie können so die Voraussetzungen generiert werden, dass die Würselener Stadtentwicklung auch den Herausforderungen der nächsten Jahre begegnen kann. Vor diesem Hintergrund reiht sich das vorliegende Handlungskonzept in die bestehenden raum- und fachplanerischen Gutachten ein und greift neue Handlungsbedarfe in der Innenstadt auf, die angesichts der aktuellen Rahmenbedingungen neu hervorgegangen sind und in den früheren Konzepten noch keinen Niederschlag gefunden haben.

Kapitel 03

Bestandsanalyse

03 | Bestandsanalyse

Im Folgenden werden jeweils Qualitäten und Handlungsbedarfe für Aspekte der übergeordneten Themenfelder

- Innenstadtfunktionen und Nutzungsstruktur,
- städtebauliche und stadtgestalterische Gegebenheiten sowie
- Verkehr und Mobilität

in Bezug auf den Untersuchungsraum Innenstadt festgehalten.

Innenstadtfunktionen & Nutzungsstruktur

Einzelhandel & Dienstleistung

Betrachtet man die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Würselen in den vergangenen Jahren insgesamt, wird deutlich, dass Würselen insbesondere von der Lage zu Aachen profitiert. (vgl. Kap. 02 | „Einzelhandelsentwicklung“)

Der entlang Kaiserstraße, Markt und Morlaixplatz gewachsene zentrale Geschäftsbereich Würselens umfasst rd. 100 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 9.900 m²; wobei allein auf das an der Neuhauser Straße gelegene „Wohnforum Würselen“ (u. a. ehemals „Krychowski Wohnen“ und „Küchen Thelen“ mit geplanter Nachnutzung eines Fitness-Studios) rd. 4.000 m² entfallen. 11 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 3.200 m² befinden sich dabei in Streulagen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, wovon rd. 2.700 m² auf den Betrieb ehemals „Möbel Schultheis“ (rd. 2.100 m²) an der Bahnhofstraße, der aktuell umgebaut wird, sowie den an der Krefelder Straße ansässigen Motorrad-Fachmarkt „FC Moto“ mit rd. 560 m² entfallen.

Am nördlichen Ende des zentralen Versorgungsbereiches befindet sich das 2007 eröffnete, autokundenorientierte Fachmarktzentrum „Recker Park“, das ebenfalls dem Hauptzentrum räumlich zugeordnet ist. Hier sind 12 Betriebe ansässig, die einen Verkaufsflächenanteil von rd. 6.600 m² umfassen. Neben den beiden Lebensmittelanbietern Edeka und Netto befinden sich hier Fachmärkte für Drogeriewaren, v.a. aber auch Bekleidung & Schuhe sowie Haushaltswaren. Mit der Realisierung des Recker Parks konnten zum einen sortimentsspezifische Angebotslücken des innerstädtischen Einzelhandels abgedeckt werden. Zum anderen konzentriert sich hier ein hoher Anteil des nahversorgungsrelevanten Angebotes bzw. der zentrenprägenden Sortimente (Bekleidung, Schuhe und Haushaltswaren) auf diesen Standort.

Im Gegensatz zu den größeren Filialbetrieben im „Recker Park“ sind entlang der Kaiserstraße nur vereinzelte Filial-Konzepte vorzufinden. Das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot ist hier vornehmlich durch kleinteilige Facheinzelhandelsstrukturen und inhabergeführte Geschäftseinheiten gekennzeichnet. Dies spiegelt sich auch in den durchschnittlichen Verkaufsflächengrößen wider: die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Ladenlokal im Recker Park beträgt rd. 550 m²; die durchschnittliche Verkaufsfläche entlang Kaiserstraße/Markt hingegen lediglich rd. 60 m² und ist damit deutlich geringer.

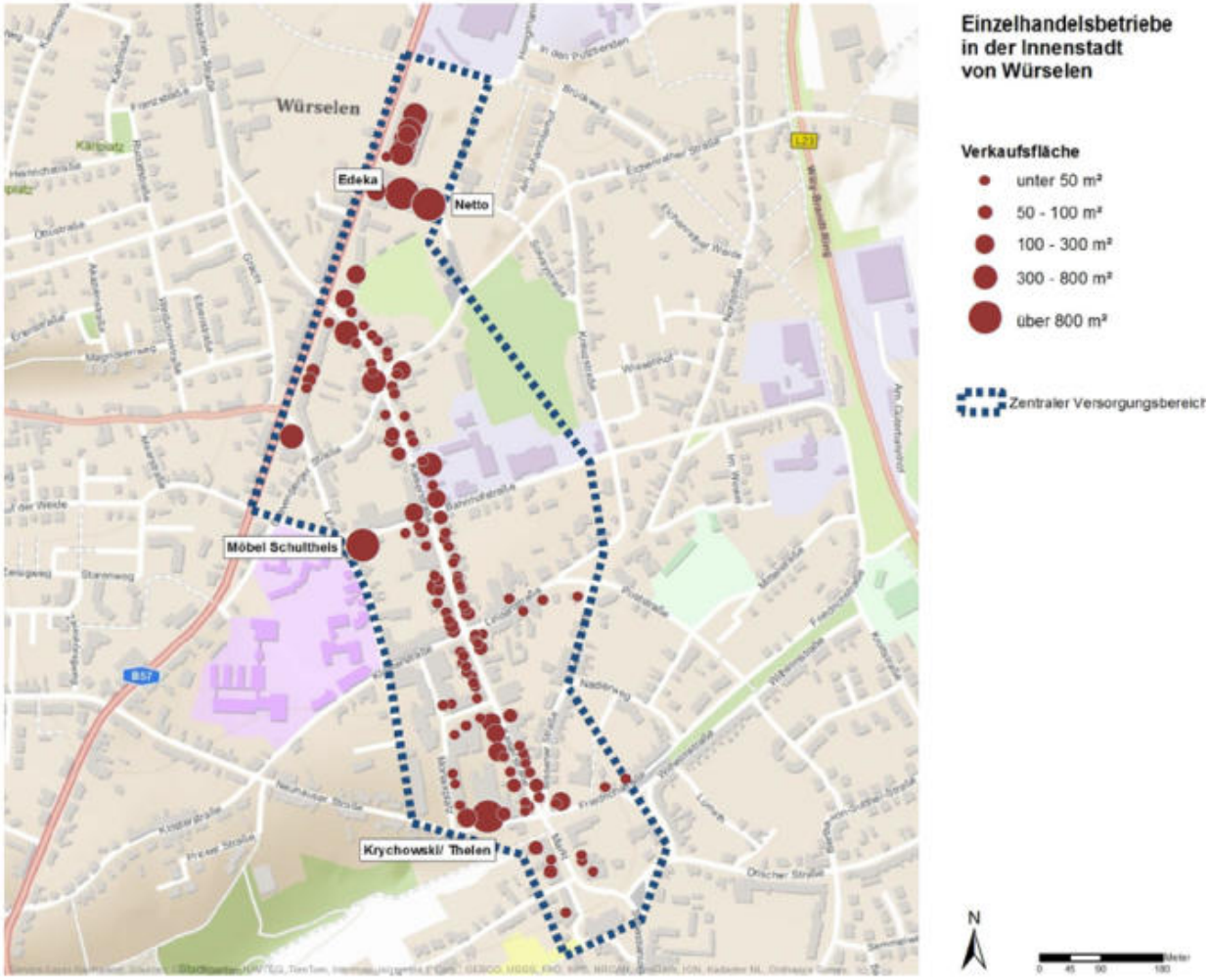


Abbildung 25 – Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt von Würselen

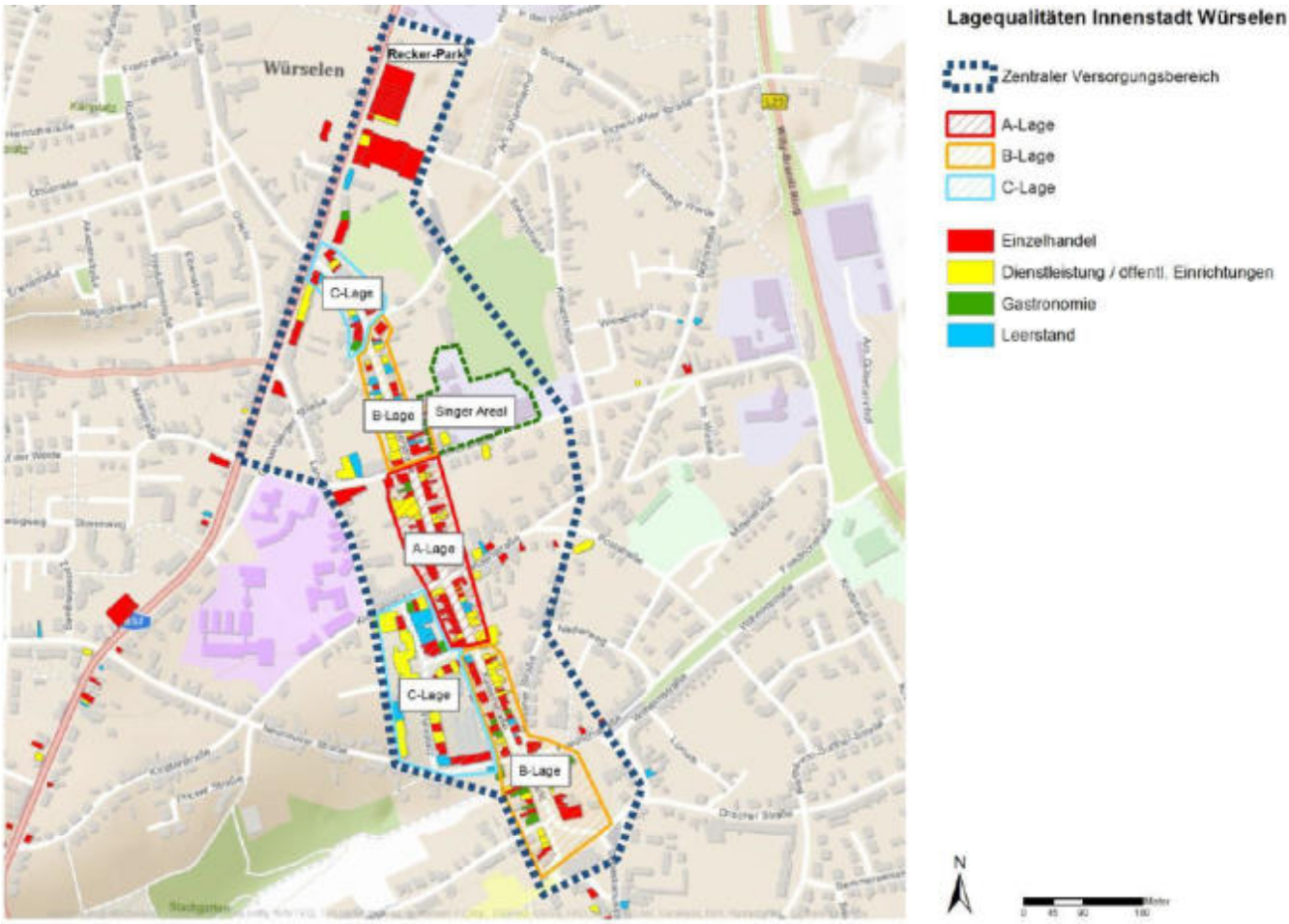


Abbildung 26 – Lagequalitäten Innenstadt Würselen

Der gewachsene zentrale Geschäftsbereich Würselens lässt sich in verschiedene Lagequalitäten gliedern, die im Wesentlichen durch den Besatz an Einzelhandelsbetrieben und durch die Passantenfrequenz bestimmt werden. Gemäß den Untersuchungen der BBE-Handelsberatung GmbH zeigt sich, dass sich die beste Lage an der Kaiserstraße zwischen der Bahnhofstraße und dem Morlaixplatz befindet. Außerhalb dieses Bereichs nehmen die Lagequalitäten aufgrund des Besatzes und der Passantenfrequenz teilweise deutlich ab.

Im Bereich zwischen Bahnhofstraße bis Höhe des Morlaixplatzes bzw. des Kulturzentrums „Altes Rathaus“ ist die höchste Nutzungsdichte bzw. ein nahezu geschlossener Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz mit nur vereinzelten Ladenleerständen im südlichen Bereich des Morlaixplatzes vorzufinden. Der Großteil der wenigen innerstädtisch vorhandenen Filial-Konzepte befindet sich in diesem Bereich.

Im südlich Bereich der Kaiserstraße bis zum Markt als südlichen Abschluss des zentralen Versorgungsbereiches sind vermehrt ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomieangebote und damit eine etwas erhöhte Nutzungsdurchmischung vorzufinden. Die Leerstandsituation ist nur gering ausgeprägt. Im südwestlich der Kaiserstraße gelegene Bereich befinden sich neben dem neuen Rathaus der Stadt Würselen zudem mehrere Gesundheitseinrichtungen und das neue Geschäftshaus der Sparkasse, in das auch eine Bäckerei mit Café integriert ist. Trotz räumlicher Nähe zur Kaiserstraße und einem hohen Zielkundenanteil zählt dieser Bereich nicht mehr zur innerstädtischen Lauflage, was sich in mehreren leerstehenden Geschäftslokalen ausdrückt. In 2016 konnte hier ehemals "Aldi" zwischen Klosterstraße und Morlaixplatz zu einer Boxsportschule umgenutzt werden.

In nördlicher Richtung der Kaiserstraße nehmen Betriebe mit frequenzschaffender Wirkung ab, was sich in einer entsprechend geringen Passantenfrequenz und vermehrten Ladenleerständen widerspiegelt. Der südliche Teil zwischen Elchenrather Straße und Bahnhofstraße wird dabei im Wesentlichen von Dienstleistungsbetrieben und einzelnen Fachgeschäften geprägt. Diesem Bereich ist auch das Singer-Gelände zuzuordnen.

Abbildung 27 – Beispiele Ladenleerstände Kaiserstraße

Insgesamt ist der Einzelhandelsbesatz in den gewachsenen Geschäftslagen durchgängig kleinteilig strukturiert und überwiegend dem inhabergeführten Facheinzelhandel zuzuordnen. Vermehrte Ladenleerstände sind im nördlichen Teilbereich der Kaiserstraße und im Bereich des Morlaixplatzes auszumachen, wobei es sich u. a. auch v. a. um eine strukturelle Problemlage handelt. Aufgrund der geringen durchschnittlichen Ladenlokalfläche, der komplexen Eigentümerstrukturen – hier insb. der Erosion des inhabergeführten Einzelhandels, für die es überwiegend keine Nachfolger gibt – aber auch einem deutlichen Sanierungsbedarf in großen Teilen des Gebäudebestands ergibt sich eine schwierige Vermarktungslage.

Hier bedarf es geeigneter Ansätze, gemeinsam mit den Eigentümern und Einzelhändlern in einen Aufwertungsprozess einzusteigen. Ein erster Einstieg wurde in Würselen mit dem Mitte 2001 initiierten und bis 2003 laufenden Stadtmarketingprozess gemacht. Eine koordinierende und organisierende Stelle gibt es jedoch aktuell nicht, was von der Einzelhändlerschaft der Innenstadt als zunehmend erforderlich erachtet wird. Eine wesentliche Chance wird gerade in einer gemeinsamen, übergreifenden Koordination aus einer Hand gesehen, die sich der Vermarktung von leer stehenden Ladenlokalen (Flächen-/ Leerstandsmanagement), dem Auftritt und Zusammenschluss/ Kooperation von Einzelhändlern zu Aktionsgemeinschaften (Image- und Marketing, gemeinsame Aktionen) und der Sanierungsberatung annimmt. Ziel wäre es, gemeinsam an der Zukunft der Innenstadt zu arbeiten, diese zu vermarkten und wieder stärker in das Bewusstsein der Kunden zu rücken.

Darüber hinaus fehlt es an entsprechenden Orientierungshinweisen, die auf die Dienstleistungs-, Gastronomie- und Einzelhandelsangebote der Innenstadt hinweisen. Insbesondere für Ortsfremde und Besucher der Stadt Würselen ist es schwierig, sich aufgrund fehlender Beschilderungen in der gewachsenen Stadtmitte mit der Kaiserstraße als Einbahnstraße zurecht zu finden, vor allem in die Hauptgeschäftslage zu kommen.

Kultur & Freizeit

Die Bürger der Stadt zeigen ein starkes ehrenamtliches Engagement, was u. a. auch in rund 270 aktiven Vereinen, die ein breites und vielfältiges Angebot an kulturellen Aktivitäten vorhalten, zum Ausdruck kommt. Darüber hinaus unterstützen viele Bürger die Stadt auch bei öffentlichen Aufgaben (z.B. Würselener Tafel e.V. Förderkreis Asyl Würselen, Freiwillige Feuerwehr, Patenschaften für Grünflächen uvm.).

KULTURSTIFTUNG
WÜRSELEN

Abbildung 28 – Logo der Kulturstiftung Würselen

Ein wesentlicher Akteur in Würselen bildet die seit dem Jahr 1994 existierende Kulturstiftung in Würselen. Unter der Initiative von Achim Großmann lebte die Stiftung ab 2010 erst wirklich auf und erhielt Mitte 2010 ein neues, vom Rat der Stadt Würselen verabschiedetes Stiftungskonzept. Die Kulturstiftung Würselen versteht sich als „Akteur, Treiber und Partner kultureller Erziehung und Bildung“ und generiert einen erheblichen Mehrwert für die Stadt durch die enge Zusammenarbeit mit den zahlreichen Vereinen, Organisationen, Bildungseinrichtungen und weiteren Trägern.

Abbildung 29 – Kulturzentrum „Altes Rathaus“

Das Alte Rathaus als ehemaliger Verwaltungssitz der Stadt Würselen dient heute als wichtige Kultureinrichtung und kulturelle Begegnungsstätte. Der Umbau erfolgte Ende der 80er Jahre u. a. mit Mitteln der Städtebauförderung. Das heutige Kulturzentrum "Altes Rathaus" befindet sich in zentraler Lage an der Kaiserstraße und umfasst neben der öffentlichen Stadtbibliothek fünf multifunktionale Räume, einen Ausstellungsbereich und einen Veranstaltungssaal. Zudem sind das Kulturbüro und Kulturarchiv der Stadt Würselen sowie die Jugendkunst-, Theater- und Musikschule hier untergebracht. Das Kulturzentrum "Altes Rathaus" gilt mithin als wichtige Bürger- und Begegnungsstätte in Würselen.

Allerdings weist das Gebäude einen erheblichen energetischen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf. Zudem liegt das Flächenangebot, das die Stadt Würselen für kulturelle Zwecke insgesamt vorhält, im interkommunalen Vergleich deutlich niedriger. Vor dem Hintergrund wird seitens der Kulturstiftung seit Längerem ein dringend benötigter, zusätzlicher Raumbedarf reklamiert. Ein Ansatz von Stadt und Kulturstiftung, einen zweiten Standort in einem Gebäudekomplex der ehem. Singer-Fabrik aufzubauen, hat sich zwischenzeitlich zerschlagen. Zur Sicherung und Ausbau des kulturellen Angebots in Würselen hat sich dadurch der Handlungsbedarf verschärft.

Die Stadt Würselen verfügt über ein gutes Angebot an Freizeit- und Sportmöglichkeiten. Alleine 37 Sportvereine bieten eine breite Palette an sportlichen Aktivitäten an; unter anderem in Schulturnhallen und auf Sportaußenanlagen. In verkehrsgünstiger Lage nahe der Innenstadt befindet sich das Freizeitbad AQUANA. Das Metropolis Filmtheater, welches von einem Verein und damit ehrenamtlich betrieben wird, und der seit 1982 bestehende, selbstverwaltete Jugendtreff „Bahnhof“ im ehemaligen Bahnhofsgebäude sowie das traditionelle und identitätsstiftende Maibrauchtum unter der Marke „Würselen – Stadt der Jungenspiele“ und die Großkirmes mit dem nicht weniger traditionellen Straßenkarneval, dem jährlichen „Cityfest“ im Frühjahr, Schützenfeste uvm. sind kennzeichnend für das kulturell vielfältige Angebot der Stadt Würselen.

Gemeinbedarfseinrichtungen | soziale Infrastruktur

Die Innenstadt Würselens erfüllt für die Gesamtstadt und zum Teil stadtübergreifend wichtige Versorgungsfunktionen. Zur Daseinsgrundversorgung zählt auch die Bereitstellung und Unterhaltung von Gemeinbedarfseinrichtungen.

Die Kernverwaltung der Stadt Würselen ist im (neuen) Rathaus am Morlaixplatz untergebracht. In den 1980er Jahren wurde das Rathaus errichtet und die Rathausumgebung neu gestaltet. Beide Rathäuser – das neue Rathaus der Kernverwaltung und das heutige Kulturzentrum „Altes Rathaus“ – liegen zentral in der gewachsenen Stadtmitte, in einer Sichtachse beiderseits der Kaiserstraße.

Angesichts der Veränderungen und Entwicklungen in der Schullandschaft Würselens bildet vor allem das städtische Gymnasium mit dem angrenzenden Hauptschulgebäude (Lehnstraße), das vom Gymnasium zukünftig genutzt werden soll, sowie der Standort der Realschule, für dessen Nachnutzung ab 2020 noch kein Konzept vorliegt, einen maßgeblichen Schwerpunkt. Grundstücke und Gebäude befinden sich im Eigentum der Stadt Würselen. In diesem Zusammenhang ist der bauliche Zustand der Gebäude wichtig, der einen erheblichen insbesondere energetischen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf aufweist.

Bei dem Gymnasium Würselen an der Klosterstraße handelt es sich um ein städtisches Gymnasium, das aktuell von rd. 900 Schülerinnen und Schülern aus Würselen sowie Nachbarkommunen besucht wird. Das städtische Gymnasium ist seit 2013/14 eine Offene Ganztagsschule und wird vierzügig geführt. 2014 feierte das Gymnasium sein 50 jähriges Jubiläum. Das Gebäude des Gymnasiums aus den 1960er Jahren als auch das der Hauptschule – welche als auslaufende Schule bis Ende 2017 die letzte von ursprünglich drei Hauptschulen in Würselen ist –

Abbildung 30 – städtisches Gymnasium Würselen

sind entsprechend alt und erneuerungsbedürftig, so dass sich trotz kontinuierlicher Instandhaltung ein erheblicher funktionaler und baulicher Erneuerungsbedarf eingestellt hat.

Auch in den Bereichen Kultur, Erwachsenenbildung und Freizeit wird das Gebäude des Gymnasiums vielfältig genutzt. Es gibt ein vielfältiges Angebot der individuellen Förderung, ein breites kulturelles Angebot (Literatur, Theater, Bigband, Schulchor) und eine weitergehende Öffnung der Schule durch intensive Zusammenarbeit mit externen Kooperationspartnern (Systemhaus Moser, Metro, Regio-IT, RWTH-Aachen, ANTalive, Beratungsstelle der StädteRegion etc.). Für die Erwachsenenbildung sind die Volkshochschule und das Euregio-Kolleg wichtige Partner.

Mit dem Anfang 2016 begonnen Neubau der Mensa investiert die Stadt bereits in die Zukunft. Für den Neubau sind rd. 3,2 Mio. Euro eingeplant. In der Mensa werden 250 Sitzplätze sein, die zweimal täglich zur Versorgung der Schüler im Ganztagsbetrieb dient. Darüber hinaus soll sie auch für andere Veranstaltungen der Würselener Bevölkerung zur Verfügung stehen und damit im Sinne einer multifunktionalen Nutzung als Kultur- und Veranstaltungsraum von gesamtstädtischer Bedeutung sein.

Mit dem Gymnasium und der auslaufenden Gemeinschaftshauptschule sowie dem Kulturzentrum „Altes Rathaus“ liegen drei Gemeinbedarfseinrichtungen von gesamtstädtischer Bedeutung und Funktion in unmittelbarer räumlicher Nähe in der Innenstadt. Zur Sicherung und zum Ausbau der hier vorgehaltenen vielfältigen und innenstadtrelevanten Angebote stellt der funktionale und bauliche Erneuerungsbedarf der Gebäude und die städtebaulich-funktionale Integration in das Stadtgefüge einen wesentlichen Handlungsbedarf für die Zukunft Würselens dar.

Wohnen

Nicht nur das Einkaufen, auch die Wohnnutzung ist eine wichtige Innenstadtfunktion und trägt zur Frequentierung und Belebung bei. Die Stadt Würselen bietet aufgrund der guten und vielfältigen Angebote, der guten verkehrlichen Anbindung und ihrer Nähe zum Oberzentrum Aachen sehr gute Wohnstandortbedingungen.

Wie in anderen Innenstädten unterscheidet sich auch in Würselen das Wohnraumangebot im engeren Innenstadtbereich vom übrigen. Viele der Gebäude im Hauptgeschäftsbereich verfügen über heute nur bedingt marktfähige Wohnungen. Sei es der Grundrisszuschnitt, der Zustand, der fehlende private Freiraum in Form von Balkonen und Gärten oder eine fehlende separate Zugangsmöglichkeit unabhängig vom Ladenzugang im Erdgeschoss. Zudem bestehen erhöhte Nutzungskonflikte zwischen der Wohnnutzung und den übrigen innenstadttypischen Nutzungen (Verkehr, Gastronomiebetriebe etc.).

Abbildung 31 – Wohn- und Geschäftshaus in der Kaiserstraße

Darüber hinaus befindet sich – gleichermaßen wie in der Region – der höchste Anteil der Wohnungen mit mehr als zwei Dritteln in Mehrfamilienhäusern. Bei Betrachtung der durchschnittlichen Wohnungsgrößen und Wohnflächen pro Person sowie des Anteils an Ein- und Zweipersonenhaushalten gegenüber Drei- und Mehrpersonenhaushalten lassen sich aufgrund der Verschiebung der Altersstruktur und der Bevölkerungsprognose für die Stadt Würselen Veränderungen feststellen. Es ist davon auszugehen, dass in der Stadt Würselen die Anzahl der Haushalte weiterhin steigen wird. Zudem ist eine Verschiebung der Haushaltsgrößen festzustellen.

So steigt ebenfalls die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte, während die Zahl der Drei- und Mehrfamilienhaushalte abnimmt. Dies ist auf den Trend zu mehr Singlehaushalten und die zunehmende Alterung der Würselener Bevölkerung zurückzuführen. Gleichzeitig wird erwartet, dass die Wohnfläche je Einwohner ansteigt. Auch zukünftig ist aufgrund der Prognosen davon auszugehen, dass diese Entwicklungen weiter zunehmen werden. Dieser Trend ist intensiv zu beobachten und nach Möglichkeit sollten geeignete Strategien bzw. Maßnahmen entwickelt werden, um steuernd eingreifen zu können.

Durch eine Reihe von Neu- und Umbaumaßnahmen ist vor allem in der Innenstadt das für die Bedürfnisse der Senioren relevante Angebot ausgeweitet worden. Schon in 2006 hat die Stadt den Grundsatzbeschluss gefasst, „die demographische Zukunft der Stadt Würselen aktiv zu gestalten“ und in einem Zukunftsprogramm u. a. das Ziel der Stadtentwicklung festgelegt, neue Wohnformen für ältere Menschen zu schaffen bzw. deren Einrichtung zu unterstützen.

Abbildung 32 – Carpe Diem Seniorenpark

Im Innenstadtgebiet Würselens bestehen mehrere Einrichtungen für Senioren, die den unterschiedlichen Ansprüchen im Hinblick auf Service- und Pflegeleistungen gerecht werden. Die direkt im Untersuchungsgebiet liegenden Einrichtungen wurden in jüngerer Vergangenheit errichtet und befinden sich in einem guten Zustand. Hierzu gehören u. a. Vitalia Seniorenresidenz Würselen GmbH, das Senioren- und Pflegezentrum St. Antonius, der Carpe Diem Seniorenpark und das Seniorenzentrum der SEW am Lindenplatz.

Abbildung 33 – Projektentwicklung Singer-Gelände (vor dem Rückbau)

Daneben sind aktuell wichtige Wohnungsbauprojekte in der Innenstadt die Nachverdichtung im Blockinnenbereich Kaiserstraße – Bahnhofstraße – Kreuzstraße – Lindenstraße, der fertiggestellte Wohnungsbau im Bereich des ehemaligen Bahnhofs sowie das Singer-Projektgelände. Das Projektgrundstück der ehemaligen Singer Nadelfabriken umfasst eine Fläche rd. 16.750 m². Die ehemaligen leer stehende Industriegebäude und -hallen wurden in 2016 zurückgebaut. Die Verhandlungen mit potenziellen Investoren laufen derzeit. Dabei sieht die Revitalisierung des Singer-Geländes die Schaffung eines multifunktionalen Innenstadtquartiers vor, das sich in die städtebauliche Situation integriert. Das Planvorhaben wird mit überwiegend Wohnnutzungen vorgesehen, das sich u.a. an die Zielgruppen junge Familien und Ältere richtet sowie bezahlbaren Wohnraum schaffen soll.

Insgesamt betrachtet, weist die Stadt Würselen innerhalb ihrer Stadtmitte gut durchmischte Quartiere auf, in denen verschiedenen Wohnformen, soziale Infrastruktur, Bildungs- und Versorgungseinrichtungen in kurzen Wegen liegen. Trotzdem wird sich die Stadt Würselen zukünftig mit den sich ändernden Ansprüchen der Nachfrager am Wohnungsmarkt auseinandersetzen müssen, um einen ausgewogenen Wohnungsmix anbieten zu können.

Abschließend aufzuführen sind an dieser Stelle Flächen, die zur Unterbringung von Flüchtlingen und Obdachlosen genutzt werden. Dass das Flächenangebot der Stadt Würselen hier überdurchschnittlich ist, liegt v. a. an der derzeitigen Flüchtlingssituation. Neben eigenen Asylbewerber- und Wohnungslosenheimen hat die Stadt Würselen zusätzlich Wohnungen zur Flüchtlingsunterbringung angemietet, wie bspw. in Gebäuden an der Kaiserstraße; auch in Wohnungen der SEW sind Flüchtlinge untergebracht.

Naherholung

Die Stadt Würselen bietet für den Naherholung eine attraktive Umgebung. Der Stadtwald und das Wurmtal bieten Wanderern, Joggern, Reitern und Bikern ganzjährig viele Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Neben den Wiesen und Wäldern des Bardenberger und Pleyer Wurmtals mit ihren Reit- und Rundwanderwegen verfügt Würselen auch über einen fast 400 Hektar großen Stadtwald, der überwiegend in den Stadtgebieten von Stolberg und Aachen liegt und als Landschaftsschutzgebiet klassifiziert ist. Im Stadtwald Würselens sind zahlreiche Wanderwege vorhanden. Zu nennen sind u. a. der Hermann-Löns-Pfad, die Forsthaus-Runde oder der eigene Forstlehrpfad.

Die mittelalterliche Grenzburg Wilhelmstein mit Freilichtbühne, Restaurantbetrieb und Minigolfanlage ist ein wichtiger Anziehungspunkt. Sie ist eine Attraktion im Naherholungsgebiet Wurmtal und die kulturellen Veranstaltungen auf der Freilichtbühne sind regional bekannt. Zusätzlich werden mit Unterstützung von drei ehrenamtlichen Stadtführern individuelle Stadtführungen für Würselener und Besucher zu unterschiedlichsten Sehenswürdigkeiten angeboten.

Städtebau, Stadtgestaltung und Freiraum

Würselen zeichnet seine städtebaulichen Entwicklungsprozesse, seine Tradition, sein gewachsenes historisches Erbe, seine Kulturangebote und seine gewachsene Kulturlandschaft aus. Dies macht wesentlich die Einzigartigkeit und die Identität Würselens aus. Zugleich bestehen weitere Potenziale im Städtebau, in der Baukultur und im Bestand. Das städtebauliche Erscheinungsbild wird in den nächsten Jahren durch Entwicklungen in der Schullandschaft, im Wohnungsbau, durch Anforderungen an die energetische Sanierung von Gebäuden, durch Nachverdichtung im Bestand sowie durch eine qualitativ veränderte Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum beeinflusst werden.

Baustruktur & Stadtbild

Der historische gewachsene Stadtgrundriss ist noch in der Struktur abzulesen. Durch die Wirtschafts- und Handelsentwicklungen sowie das Eingemeinden des Stadtgebietes hat sich der Hauptgeschäftsbereich entlang der Kaiserstraße entwickelt. Im Wesentlichen prägen kleinteilige Strukturen das Stadtbild der Innenstadt Würselens.

Die Kirche St. Sebastian und der Markt markieren bis heute den historischen Mittel- und Bezugspunkt in der Innenstadt. Das imposante und exponiert gelegene Kirchengebäude von St. Sebastian „dominiert“ das Stadtbild gewissermaßen und es ergeben sich spannende Sichtbeziehungen von der Kirche ins Zentrum und umgekehrt.

Prägend ist auch die bandartige Struktur der Hauptgeschäftsstraße, die allein im Vorfeld von St. Sebastian eine großzügige Platzaufweitung erfährt. Entlang der Hauptgeschäftsstraße entwickelt sich ein eher orthogonales Straßenraster, etwa in der Mitte der Kaiserstraße liegen das historische und das neue Rathaus.

Ein weiteres prägendes Element im Stadtgrundriss ist der nahezu halbkreisförmige Verlauf der Neuhauser und Friedrich- bzw. Wilhelmstraße, die quasi die Innenstadt zum Landschaftsraum (Stadtgarten) hin abrunden. Der Stadtgarten selbst zieht sich wie eine grüne Zunge bis fast ins Zentrum und bietet einen Wechsel von Wald- und Wiesenflächen, die sowohl eine wichtige ökologische Ausgleichsfunktion als auch eine bedeutende Naherholungsfunktion haben.

Der innerstädtische Bereich weist überwiegend eine geschlossene Bauweise mit Wohn- und Geschäftshäusern auf, in den Randlagen des zentralen Innenstadtbereiches schließt sich eine bauliche Mischung aus Stadthäusern, Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern sowie vereinzelten Geschosswohnungsbauten an.

Großformatige Baukörper markieren im Innenstadtbereich vor allem die Schulstandorte des städtischen Gymnasiums und das Gebäude der Hauptschule sowie das neu entwickelte Recker-Gelände. Die Planungen zum Gelände der ehemaligen Singer-Nadelfabriken sehen zum Teil ebenfalls größere Baukörper vor, etwa zur Unterbringung von Handelsbetrieben und Geschosswohnungsbau.

Abbildung 34 – Mietgeschosswohnungsbau Weißdornstr./ Gracht

Größere Wohnliegenschaften in Form der Wohneigentumsgemeinschaft (WEG), die jüngst in Teilen saniert wurden, befinden sich in Verlängerung der Kaiserstraße nördlich der Aachener Straße (Weißdornstraße/ Gracht).

In den Blockstrukturen überwiegt eine kleinteilige Parzellierungs- und Bebauungsstruktur. Das Stadtbild im Untersuchungsgebiet ist weitgehend durch typische Bauformen geprägt. Im Untersuchungsgebiet entlang der Kaiserstraße überwiegen drei- bis vier-geschossige Gebäude, die größtenteils als Wohn- und Geschäftshäuser mit Satteldächern und Putzfassaden, vereinzelt auch mit Klinkerfassade, ausgestaltet sind. In den Randbereichen bzw. angrenzenden Wohnquartieren finden sich vermehrt auch zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude.

Die Innenstadtgebäude befinden sich nahezu ausschließlich in Privateigentum. Viele der Eigentümer kommen aus Würselen bzw. der Region, sodass ein höheres Interesse in Bezug auf den Zustand der Immobilien und ihre Wertentwicklung angenommen werden kann, als bei institutionellen Anlegern und Eigentümern. Für die Bereitschaft zur Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist dies ein wichtiger Aspekt.

Abbildung 35 – Gebäudebestand Kaiserstraße

In Bezug auf den baulichen Zustand des privaten Gebäudebestandes lässt sich hinsichtlich des Stadtbildes bzw. der Fassadengestaltung eine große Heterogenität feststellen – attraktive, neue Konzepte bestehen neben in die Jahre gekommenen Außengestaltungen. Zudem lassen sich immer wieder Gebäude im Hauptgeschäftsbereich erkennen, bei denen kein Bezug zwischen Erdgeschossnutzung und der Obergeschossfassade besteht.

In Verbindung der Auswertung der Online-Umfrage mit eigenen Bewertungen, lassen sich die städtebaulichen Defizite und Mängel im Bereich der Innenstadt Würselens gemäß § 136 BauGB wie folgt zusammenfassen:

- Bauliche Mängel bei den Funktionsgebäuden (Altes Rathaus, Gymnasium, Rathaus u.a.m.) aufgrund des Alters der Gebäude, die in den siebziger Jahren errichtet worden sind (Altes Rathaus stammt bereits aus dem Jahre 1904), wie u. a. Energieverbrauchsdaten unterhalb der EnEV 2014, schlechte Arbeits- und Betriebsverhältnisse aufgrund unzureichender Gebäudedämmung (Überhitzung im Sommer) sowie schlechte Be- und Entlüftung und tlw. fehlende Barrierefreiheit.
- Technische Mängel in den Gebäuden aus den 70er Jahren aufgrund des Baualters und geänderter technischer Anforderungen (Elektrotechnik, Heiztechnik, Sanitärausstattung).
- Vielzahl von Solitärbauten, die mit ihrem überwiegend unmodernen und tristen Gesamtbild den Eindruck vermitteln, dass sie den heutigen Anforderungen an eine moderne Stadt nicht mehr gerecht werden.
- Anforderungsgerechte Nutzung der Gebäude tlw. nicht gewährleistet (Grundrisse, Sanitäreinrichtungen, Raumgrößen, nicht barrierefreie Zugänge, innere Gebäudeerschließung, etc.).
- Struktureller Anpassungsbedarf an wettbewerbsfähige bauliche Formate im Einzelhandel aufgrund Baualter, Raumaufteilung, interner Erschließung, Energieverbrauch etc..
- Tlw. fehlende räumliche und nutzungsmäßige Verknüpfungen unter den Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen.

Auch in anderen Bereichen der Innenstadt – vor allem in den Straßenzügen der Kreuzstraße, der Nordstraße sowie der Klosterstraße – weisen Einzelimmobilien deutlichen Sanierungsbedarf auf. Insbesondere der hohe Anteil an vor 1978 errichteten Gebäuden lässt einen erheblichen Bedarf im Hinblick auf eine energetische Modernisierung annehmen. Gerade bei den Immobilien mit einem schon lang anhaltenden Sanierungsstau und negativen Auswirkungen auf das Stadtbild sind daher entsprechende Anreize zu schaffen und Überzeugungsarbeit zu leisten, in die eigene Immobilie und damit Werterhaltung zu investieren und zur Aufwertung des Stadtbildes beizutragen.

Straßen, Wege & Plätze

Aufgrund der Stadtstruktur, die durch eine Kleinteiligkeit gekennzeichnet ist, entstehen innerhalb des Untersuchungsgebietes unterschiedlichste Aufenthaltsbereiche und Plätze. Die Kaiserstraße stellt als Hauptgeschäftsstraße das Rückgrat der Innenstadt und die Verbindung zwischen den Räumen unterschiedlicher Prägung und Funktion dar. Aufgrund dieser langgestreckten, bandartigen Struktur besteht keine Rundgang, sondern werden diese Räume vor allem durch die orthogonal verlaufenden Neben- bzw. Querstraßen; die Bahnhofstraße, die Klosterstraße, die Neuhauser Straße und die Elchenrather Straße an die Kaiserstraße angebunden.

Abbildung 36 – Übergang Kaiserstraße/ Markt

Die Innenstadt verfügt über viele unterschiedliche Plätze und Platzsituationen, die auf den ersten Blick kaum erkennbar sind, aber ein wesentliches Alleinstellungsmerkmal der Würselener Innenstadt darstellen. Bei Betrachtung der Platzformen fällt der Markt als klassischer, rechteckiger "Hauptplatz" auf. Mit der Umgestaltung der Kaiserstraße und des Marktes wurden diese unter gestalterischen Ansprüchen erneuert und aufgewertet. Vor allem durch die Außengastronomie ist der Marktplatz in den Sommermonaten belebt und wir als beliebter Treffpunkt und Kommunikationsraum angenommen. Im Übrigen variieren die Plätze sehr untereinander und verfügen nur über geringe Verweilangebote

Zudem findet sich auf den Plätzen eine Vielzahl von unterschiedlichen Möblierungselementen, die offensichtlich keinem erkennbaren Gestaltungsprinzip folgen.

Der **Morlaixplatz** bildet aufgrund seiner zentralen Lage in der Achse und seiner räumlichen Nähe zu Neuem und Alten Rathaus sowie seiner städtebaulichen Merkmale und räumlichen Fassung eine attraktive Platzfläche innerhalb der Innenstadt, die vielfach bespielt und gut angenommen ist. Zwar optisch etwas in die Jahre gekommen, besteht kein dringender Handlungsbedarf am baulichen Zustand der Platzfläche. Lediglich kleinere Erneuerungsmaßnahmen in Form eines Austauschs des Stadtmobiliars sind notwendig.

Abbildung 37 – Morlaixplatz mit Blick Richtung Rathaus

Der **Lindenplatz** mit historischer Bedeutung – was sich mitunter durch seine angrenzenden Gebäude ergab (u. a. dem Postgebäude) –wird aufgrund der Vielzahl an sich kreuzenden Wegebeziehungen mehr als Durchgangsraum in der Bewohnerschaft wahrgenommen, wirkt überdimensioniert und verfügt über wenig Aufenthaltsqualität. In Konkurrenz zum Morlaixplatz bleibt der Platz weitestgehend ungenutzt und wird in

Teilen als „verwaist“ bezeichnet. Auf dem Platz befinden sich ein Skulpturenbrunnen und einzelne kleinere Kinderspielgeräte. Das Mobiliar ist überwiegend erneuerungsbedürftig, auch der Oberflächenbelag bedarf an einigen Stellen einer Ausbesserung. Mit einer Aufwertung und multifunktionalen Ausrichtung des Plates wäre eine Platzfolge von Markt- Morlaixplatz – Lindenplatz entlang der Hauptgeschäftsachse anzustreben.

Abbildung 38 – Lindenplatz

Der sog. Dreiecksplatz im nordöstlichen Bereich zwischen den beiden Kalkhalden gelegen, südlich des Carpe Diem Seniorenparks, wurde als Projekt der EuRegionale 2008 des Landes NRW umgestaltet und unterliegt noch der Zweckbindung für die geförderte Herrichtung der Fläche. Eine klare Funktion des Platzes ist nicht erkennbar und bietet aufgrund seiner Dimensionierung nur geringe Aufenthaltsqualität.

Abbildung 39 – Dreiecksplatz Kalkhaldenpark

Darüber hinaus ist die Orientierung und Wahrnehmung dieser Räume als auch ihre Verbindung bzw. Vernetzung funktional nur unzureichend. Es fehlen entsprechende Orientierungshinweise/-punkte, die auf diese Aufenthaltsbereiche und Plätze hinweisen. Aufgrund fehlender „**Trittsteine**“ stellt dies einen deutlichen funktionalen Bruch dar. Hier bedarf es einer entsprechenden Gestaltung des öffentlichen Raums, die zu einer eine besseren Wahrnehmung und durch ergänzende fußläufige Verbindungen zu einer Verbesserung der Austauschbeziehungen zwischen den Räumen beiträgt. Vom Kulturzentrum „Altes Rathaus“ zum Lindenplatz existiert bereits ein fußläufig kurzer Weg.

Abbildung 40 – Wegeverbindung Kulturzentrum - Lindenplatz

Eine weiterführende Wegeverbindung vom Lindenplatz zur Bahnhofstraße sowie im Weiteren über das Singer-Geländes zu den Kalkhalden wird seitens der Stadt im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung dieser Bereiche im Zuge der Bauleitplanung angestrebt und lässt eine deutliche Verbesserung der innerstädtischen Wegevernetzung erwarten.

Mit der Entwicklung des Singer-Geländes kommt zukünftig insbesondere der **Bahnhofstraße** eine erhöhte Bedeutung zu. Als maßgebliche Erschließungsstraße des Singer-Geländes bedarf es einer attraktiven und städtebaulich-adäquaten Anbindung an die Kaiserstraße. Die Bahnhofstraße weist jedoch erhebliche städtebaulich-qualitative Missstände auf und ist erneuerungsbedürftig. Die Gehweganlagen entsprechen nicht den heutigen Anforderungen an Barrierefreiheit und sind nicht altersgerecht wie standardkonform ausgelegt.

Abbildung 41 – Straßenraum Bahnhofstraße

Freiräume / Grünbereiche

Für die Stadt Würselen, eine der durch die kompakte Stadtstruktur bedingte und innerstädtisch typische Bebauungsdichte, kommt innerstädtischen Grün- und Freiräumen eine besondere Bedeutung zu. Schwerpunkte bilden hier der Stadtgarten und der Kalkhaldenpark, die sich südwestlich und nordöstlich an die Innenstadtachse anschließen.

Südwestlich des zentralen Geschäftsbereichs befindet sich der großzügige **Stadtgarten**. Der Stadtgarten dient der Würselener Bevölkerung als wichtiger Naherholungs- und Rückzugsort und stellt neben dem Stadtwald die größte Grünanlage in der Stadt Würselen dar. Zudem verläuft durch den Stadtgarten der regionale Wander- und Radweg auf der ehemaligen Bahntrasse. Diverse Bänke, Wege, ein Spielplatz, ein Grillplatz, eine Skateranlage, eine Bocciabahn, ein Schützenschießstand sowie ein kleines Amphitheater laden zum Verweilen ein.

Allerdings ist festzustellen, dass die Gestaltung des Stadtparks nicht mehr zeitgemäß ist. Veraltetes Stadtmobiliar, Vandalismus und verunreinigte Ecken tragen dazu bei, dass der Stadtpark nicht angemessen angenommen wird. Eine in Teilen unzureichende Beleuchtung führen dazu, dass der Stadtpark in einigen Bereichen als Angstraum wahrgenommen wird. Auch unattraktive Eingänge und eine fehlende direkte Anbindung an den Innenstadtbereich, etwa über den Morlaixplatz, stellen ein Hindernis dar und führen zu einer isolierten Lage des Stadtgartens.

Abbildung 42 – Stadtgarten Würselen

Zwischen Elchenrather Straße und Aachener Straße gelegen, befinden sich zwei – eine kleine und eine große – etwa 15 m hohe Kalkhalden, die als industrielle Folgelandschaft aus der Produktion von Soda bis vor wenigen Jahren brach lagen. Im Rahmen der EuRegionale 2008, einem Projekt des Landes Nordrhein-Westfalen zur Förderung der Strukturentwicklung, wurden die ehemaligen Halden zum Kalkhaldenpark. Hierbei ging es nicht nur um die Entdeckung einer verborgenen Landschaft, sondern auch um die Entwicklung der Würselener Innenstadt.

Die kleinere Halde wurde als Waldgebiet mit Aussichtspunkt gestaltet. Hier befindet sich ein Treppenaufgang, der Besucher zu zwei Aussichtsplattformen führt, wovon eine über den Rand der Halde hinausragt.

Die größere Halde wurde zu einem städtischen Garten, die über einen serpentinenartigen Weg ebenfalls bestiegen werden kann. Oben angekommen kann von den Sitzbänken aus bei gutem Wetter die gesamte Region mit Blick bis Alsdorf, Baesweiler und Landgraaf überschaut werden.

Abbildung 43 – Serpentinenweg Kalkhaldenpark

Die Umgestaltung des Kalkhaldenparks wurde jedoch nicht vollständig umgesetzt. So wurde nach Fertigstellung des Serpentinenwegs der großen Kalkhalde das Projekt beendet.

Auch bei den Kalkhalden sind Vandalismus und Verschmutzung festzustellen. Zudem führen ein überbordender Bewuchs mit Büschen und eine fehlende Auslichtung dazu, dass der Ausblick von den Kalkhalden verwehrt wird. Eine schlechte Integration in das Stadtgefüge und Anbindung an die Kaiserstraße bewirken zudem, dass der Kalkhaldenpark kaum wahrgenommen wird.

Zudem stellen eine schlechte Zugänglichkeit und fehlende Wegeverbindungen als auch Nutzungsangebote, insbesondere auf die große Kalkhalde bezogen, weitere Hindernisse dar, weshalb diese von der Bewohnerschaft kaum angenommen wird.

Abbildung 44 – Zugang Große Kalkhalde

Verkehr und Mobilität

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Stadt Würselen ist durch ihre Lage am Autobahnkreuz Aachen sowie über mehrere Anschlussstellen an die A 4 und A 44 mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) überregional und regional sehr gut angebunden und erreichbar. Zudem ist das Aachener Zentrum über die Autobahn A 544 in Kürze erreichbar.

Die innerörtliche Erreichbarkeit und Anbindung wird im Wesentlichen durch die B 57, die als Aachener bzw. Krefelder Straße das Stadtgebiet von Süd nach Nord durchquert, gewährleistet.

Dem Willy-Brandt-Ring (L 23) östlich sowie der Aachener / Krefelder Straße (B 57) westlich kommt dabei eine wichtige innerstädtische Erschließungsfunktion zu. Verbunden über die Neuhauser Straße/ Friedrichstraße besteht damit eine innerstädtische Ringerschließung, innerhalb dessen der Innenstadtbereich Würselen liegt.

Die Hauptgeschäftsstraße von Würselen, die Kaiserstraße, durchquert den Innenstadtbereich bandartig in Süd-Nord-Richtung über eine Länge von rd. 900 Metern. Dabei ist die Kaiserstraße aufgrund ihrer Einbahnstraßenregelung nur in nördliche Richtung befahrbar. Aufgrund der erst jungen Sanierung der Kaiserstraße befindet sie sich in einem guten baulichen Zustand. Die übrigen Verkehrsstraßen innerhalb des Innenstadtbereichs sind weitestgehend als verkehrsberuhigte Straßen ausgewiesen.

Optimierungsbedarf wird hier insbesondere für die beschilderte Verkehrsführung im Innenstadtbereich gesehen. Innerörtlich ist es in Teilen für Innenstadtbesucher ohne Ortskenntnis mitunter sehr schwierig, sich aufgrund einer unzureichenden Beschilderung zu orientieren und zur Hauptgeschäftslage zu gelangen.

Entsprechend der Entwicklung der Stadt entlang der historisch gewachsenen Verkehrswege setzt die Stadt – im Unterschied zu den umliegenden Kommunen – auf eine attraktive Erreichbarkeit der Innenstadt mit dem privaten PKW. Mit Ausnahme des Morlaixplatzes wurde auf die Herstellung einer Fußgängerzone verzichtet; dies u. a. aufgrund des Fehlens eines klassischen, attraktiven Innenstadt- bzw. Altstadtbereichs. Zudem wird in der guten Erreichbarkeit der Innenstadt Würselens mit dem privaten PKW ein wesentliches Potential als auch Alleinstellungsmerkmal gegenüber anderen konkurrierenden Innenstädten gesehen. Dementsprechend naheliegend ist der PKW das bevorzugte Verkehrsmittel der Würselener Bevölkerung und ein vergleichsweise hoher Anteil an Pkw je Einwohner in Würselen zu verzeichnen.

Mit dem Bau der heutigen L 23 (ehemals K 30) und der Bestrebung der Stadt, an die neue Euregiobahn als alternatives Verkehrsmittel angeschlossen zu werden, soll jedoch dem in Zukunft erhöhten Verkehrsaufkommen und einer Zunahme des Verkehrs in der Innenstadt begegnet werden. Hierdurch sollen neue städtebauliche Qualitäten zugunsten der Attraktivierung der Innenstadt generiert werden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
Im örtlichen Nahverkehr verfügt Würselen über ein Netz von Buslinien, die auch den regionalen Nahverkehr und den Anschluss an das Liniennetz der Deutschen Bahn – hier v. a. den Bahnhof Aachen – gewährleisten. Der innerörtliche Nahverkehr wird durch zahlreiche Buslinien abgedeckt, welche innerstädtisch insgesamt ein gutes Angebot im öffentlichen Personennahverkehr und eine gute Erreichbarkeit der Würselener Innenstadt darstellen. Der Haupteinkaufsbereich wird über mehrere Bushaltestellen – u. a. Markt, Rathaus, Bahnhofstr., Parkhotel – angebunden.

Signifikante Unterversorgungen bzw. strukturell fehlende Verbindungen im ÖPNV-Netz sind nicht festzustellen. D. h. für die Lage Würselens in der Region ist das regionale wie innerstädtische Nahverkehrsangebot insgesamt als gut zu bewerten.

Ruhender Verkehr
Über die Innenstadt verteilt finden sich viele Stellplatzmöglichkeiten. Neben den fahrbahnbegleitenden Stellplätzen gibt es darüber hinaus die Möglichkeit, den PKW im Parkhaus an der Klosterstraße oder in der Parkpalette am unteren Morlaixplatz abzustellen. Ein elektronisches bzw. dynamisches oder ein statisches Parkleitsystem für Innenstadtbesucher existiert nicht, welches die Orientierung unterstützen und eine Reduzierung des Parksuchverkehrs für Ortsfremde bewirken würde. Lediglich entlang der Aachener Straße wird mittels vereinzelter Beschilderungen auf das Parkhaus bzw. die Parkpalette hingewiesen.

Das fahrbahnbegleitende Parken ist in der Innenstadt mittels verschiedener Parkzonen geregelt. Das Parken wird hier vornehmlich auf max. 2 Stunden mit Parkschein bzw. mit Parkscheibe begrenzt. Es gibt die Möglichkeit, sich einen Anwohnerparkausweis als auch einen Handwerkerparkausweis ausstellen zu lassen, um – unter bestimmten Voraussetzungen – innerhalb der Parkzonen gebührenfreien parken zu dürfen. Darüber hinaus können ansässige Geschäftsleute und andere Interessierte in der Innenstadt ein Jahresparkticket zum uneingeschränkten Parken in bestimmten Bereichen erwerben.

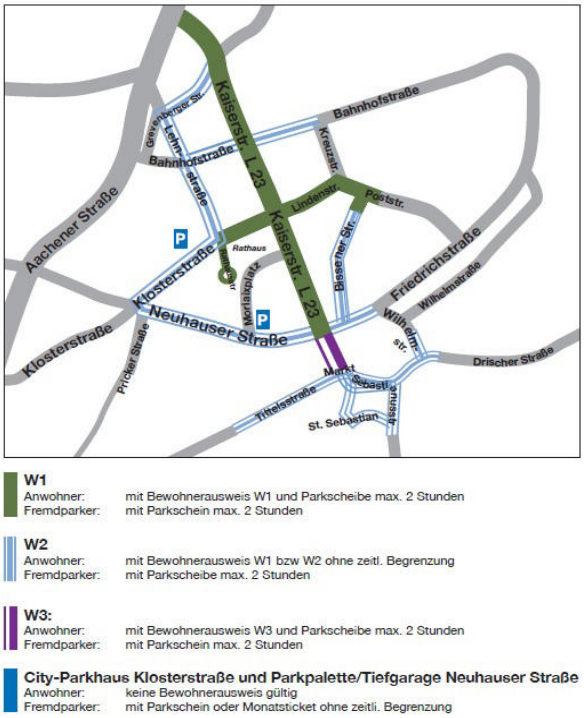


Abbildung 45 – Parkzonen in Würselen Mitte

Innenstadttypisch ist dabei die Anwohnerparkproblematik. Hier ist der Innenstadtbereich am stärksten betroffen, da das Parken auf den privaten Grundstücken nur in Teilen möglich ist und die Bewohner meist auf Stellplätze im öffentlichen Raum angewiesen sind, was zu bestimmten Uhrzeiten zu verstärkten Parksuchverkehren führt. Ähnliches gilt für das Parken durch Innenstadtbesucher bzw. Kundschaft, dem seitens der Geschäftsbetreibenden in der Innenstadt eine hohe Bedeutung beigemessen wird.

Entsprechend sind die Innenstadt und insbesondere die Kaiserstraße von der Dominanz des fahrenden und ruhenden Verkehrs geprägt. Um den Durchgangsverkehr zu verringern, Parksuchverkehre zu reduzieren, die Orientierung zu erhöhen und neue Aufenthaltsqualitäten zu erhalten bedarf es daher weiterer Ansätze, sodass das Erlebnis „Einkaufen in der Innenstadt“ dem Grunde nach ortsspezifisch weiter attraktiviert würde. Das Potential, das sich darin zeigt, dass man an jedem Punkt der Hauptgeschäftslage einen Stellplatz vorhält, gilt es dahingehend weiter zu optimieren.

Fuß- und Radwege – Vernetzung und Wegebeziehungen

Eine klassische Fußgängerzone findet sich in der Würselener Innenstadt nicht. Der Haupteinkaufsbereich entlang der Kaiserstraße sowie ihre Querstraßen zu weiteren Teilräumen unterschiedlicher Funktion und Prägung bilden kleinräumlich ein rippenartiges Gebilde mit der Kaiserstraße als Rückgrat aus. Aufgrund dieser Struktur mit langgestreckter, bandartiger Kaiserstraße und Querstraßen hierzu ermöglicht der Hauptgeschäftsbereich den Besuchern und Kunden keine „Rundläufe“.

Das innerörtliche Straßennetz ist nahezu durchgängig im Separationsprinzip angelegt, sodass die Fußgänger in der Regel über beidseitige Bürgersteige geführt werden. Es stehen hinreichend breite und übersichtliche Bürgersteige zu Verfügung. Entlang der Kaiserstraße und im Bereich des Marktes ermöglichen niedrige Bürgersteige grundsätzlich eine bequeme Fußgängerquerung. Allerdings wird aufgrund der relativ geringen Zahl an Querungshilfen und des relativ hohen Durchgangsverkehrs eine deutliche Barrierewirkung entfaltet. Ggf. würden zusätzliche Querungshilfen – bei zurzeit ausgewiesenem Tempo 30 – die Attraktivität der Geschäftsstraße für den fußläufigen Verkehr erhöhen.

Taktile Leitelemente für seh- und geheingeschränkte Menschen bestehen in der Kaiserstraße nicht. Bei aktuellen verkehrsplanerischen Maßnahmen wie etwa dem Kreuzungsbereich Neuhauser Str. / Klosterstr wurde das Thema Barrierefreiheit / Taktile Elemente berücksichtigt. Angesichts der fortschreitenden Alterung und der damit einhergehenden Mobilitätseinschränkung wird dies künftig eine große Herausforderung für die Stadt (und für die Bewohner/innen) darstellen.

Darüber hinaus verfügt Würselen über ein ausgeschildertes Radroutennetz, das insbesondere in der StädteRegion Aachen stark vernetzt ist und damit attraktive Fahrradtouren über die Stadtgrenzen hinaus anbietet. Hierzu zählt v. a. der Radweg auf der ehemaligen Bahntrasse, die Anfang der 1980er Jahre stillgelegt wurde. Die StädteRegion plant diese Radroute zwischen Aachen und Jülich zu einer durchgehend und komfortabel zu befahrenden Radverkehrsverbindung als radtouristischen Wanderradweg weiter auszubauen und in das überregionale Radverkehrsnetz einzubinden.

Im Stadtgebiet selbst verlaufen die Radrouten in der Regel außerhalb der Hauptverkehrsstraßen. Im Innenstadtbereich werden separate Radwege entlang der Kaiserstraße, die den Zweirichtungsverkehr ermöglichen, vorgehalten. Darüber hinaus gibt es separat geführte Radwege nur vereinzelt im Bereich der Innenstadt.

Eine wichtige Anbindung des Bahntrassenradweges an den Innenstadtbereich erfolgt im Kreuzungspunkt Kaiserstraße/ Markt. Durch diese zentrale Anknüpfung (und im Weiteren parallel zur L 23 im Bereich des ehemaligen Bahnhofs Würselen) wird eine attraktive Alternative zum Auto für Wege zur Arbeit, zum Einkauf und in der Freizeit geboten und profitiert der Freizeitverkehr und Tourismusbereich.

Ergebnisse des Beteiligungsprozesses

Stadtentwicklung kann nur in unmittelbarer Zusammenarbeit mit allen Akteuren sowie den Bürgerinnen und Bürgern gelingen. Der aktiven Einbindung der Bürgerinnen und Bürger zur Aufnahme Ihrer Interessen, Ideen und Vorstellungen kommt eine besondere Bedeutung hinsichtlich eines von allen mitgetragenen und akzeptierten Prozesses zu.

Demnach wurde bereits die Erarbeitung des integrierten Handlungskonzeptes in einen breit angelegten partizipativen Prozess eingebettet, der in einem Wechsel aus geeigneten Bürgerbeteiligungsformaten, der Einbindung relevanter Akteure und regelmäßigen Arbeitsgesprächen mit der Stadtverwaltung und der Politik erfolgte. (vgl. Kapitel 01 | „Methodik“)

Zu den durchgeführten Beteiligungsverfahren im Rahmen der Konzeptbearbeitung gehören im Einzelnen:

- drei Bürgerforen mit moderierten bzw. themenbezogenen Arbeitsgruppen, davon eine zu den Ergebnissen der Planungswerkstatt für den öffentlichen Raum,
- eine breit angelegte Online-Umfrage,
- eine Informationsveranstaltung für Immobilieneigentümer der Innenstadt,
- die Durchführung einer Planungswerkstatt zum öffentlichen Raum sowie
- Fach-/Expertengespräche mit relevanten Innenstadtakteuren, Verwaltung & Fördergeber.

Abbildung 46 – Bürgerforum IHK am 28. Oktober 2015

Bürgerforen. Die Besonderheit in der Prozessgestaltung für die Erarbeitung des Innenstadtkonzeptes für Würselen liegt darin, dass für eine Beteiligung aller Bürgerinnen und Bürger, aber auch der Innenstadtakteure von Würselen insgesamt drei Bürgerforen durchgeführt wurden. In diesen wurde allen interessierten Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit gegeben, sich über den Bearbeitungsstand und dessen Ergebnisse zu informieren und ihre Anregungen, Ideen, Wünsche und Vorschläge in den Planungsprozess einzubringen.

Ein erstes Bürgerforum zum IHK (Auftaktveranstaltung) wurde am 28. Oktober 2015 durchgeführt, in der erste wesentliche Erkenntnisse der Bestandsanalyse vorgestellt wurden. Das Forum stellte den Beginn des breit angelegten öffentlichen Dialogs über die Zukunft der Innenstadt dar. Es wurde über Stärken, Schwächen und Potenziale der Innenstadt mit allen Beteiligten diskutiert und diese in drei Arbeitsgruppen zu den Themen „Stärkung der Stadtfunktionen“, „Innenstadtentwicklung“ und „Modernisierung im privaten Gebäudebestand“ vertiefend besprochen.

In einem zweiten Bürgerforum, das am 09. Juni 2016 stattgefunden hat, wurden generelle Zielsetzungen und erste strategische Ansätze thematisiert. In zwei thematischen Arbeitsgruppen mit Fokus auf die Stärkung der Innenstadt und den öffentlichen Raum wurden die bisherigen Erkenntnisse konkretisiert und erste Projektansätze zu besonderen Handlungsbedarfen identifiziert.

Am 26. Oktober 2016 wurde schließlich ein drittes Bürgerforum durchgeführt. Ziel des Forums war es, die Ergebnisse der durchgeführten Planungswerkstatt (s. u.) zur Aufwertung öffentlicher Teilbereiche in der Innenstadt vorzustellen und zu diskutieren. Die eingebrachten Meinungen und Anregungen zu den vorgestellten Detailplanungen wurden aufgenommen und im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

Mit insgesamt rund 130 Personen waren die Foren sehr gut besucht, so dass ein konstruktiver Austausch mit vielen lebhaften Diskussionen stattfand.

Abbildung 47 – Bürgerforum IHK am 9. Juni 2016

Abbildung 48 – Header der IHK Online-Umfrage

Online-Umfrage. Im Zeitraum vom 20.11.2015 bis 31.12.2015 wurde temporär für rd. sechs Wochen eine breit angelegte Online-Bürgerumfrage durchgeführt. Mittels der Online-Umfrage konnten zahlreiche, zielgruppenspezifische Angaben und Anregungen für die städtebauliche Ausgangsbestimmung gewonnen werden. Im Rahmen der Online-Umfrage wurden Fragebögen für fünf verschiedene Zielgruppen

- Eigentümer innerhalb/ außerhalb des Untersuchungsraums wohnhaft
- Gewerbebetreibende der Innenstadt
- Bewohner/ Mieter im Untersuchungsgebiet
- Besucher der Innenstadt und sonstige Interessierte

bereitgestellt. Hierdurch wurde es ermöglicht, unterschiedliche Interessenlagen, Ansprüche und Anforderungen an die Innenstadt Würselens herauszustellen.

Insgesamt wurde die Online-Umfrage im benannten Zeitraum 1.365 Mal aufgerufen. Im Ergebnis wurden insgesamt 369 Fragebögen ausgefüllt und eingereicht. Erfreulich hoch war dabei die Resonanz der Immobilieneigentümer; darin haben von 121 Privateigentümer insgesamt 77 ihr -

grundsätzliches Interesse und Mitwirkungsbereitschaft an der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen mitgeteilt.

Die Ergebnisse der Online-Umfrage wurden in einer umfassenden Dokumentation zusammenfassend aufbereitet. Die Dokumentation ist als Anlage dem IHK beigefügt.

Informationsveranstaltung für private Immobilieneigentümer. Im Rahmen der Bestandsanalyse sowie der durchgeführten Bürgerbeteiligungsverfahren hat sich gezeigt, dass ein erhöhter Sanierungsbedarf im privaten Gebäudebestand besteht und auch in der Bürgerschaft erkannt wird.

Vor diesem Hintergrund und auf der Grundlage der Resonanz bzw. Ergebnisse der durchgeführten Online-Umfrage wurde am 24. Mai 2016 eine Beteiligungsveranstaltung für Immobilieneigentümer durchgeführt. Im Rahmen der Veranstaltung wurden ein Überblick über potentielle Förderzugänge gegeben und das Interesse und die Mitwirkungsbereitschaft der Immobilieneigentümer hinsichtlich der Umsetzung privater Modernisierungsmaßnahmen weitergehend ermittelt.

Die Veranstaltung stellte u. a. auch heraus, dass die Bereitschaft der Eigentümer in ihre Immobilie zu investieren tlw. in Abhängigkeit von bzw. an die Voraussetzung von als notwendig erachteten Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum und im unmittelbaren Wohnumfeld geknüpft ist.

Im Ergebnis wurde von 14 Eigentümern ein konkretes Interesse an der kurz- bis mittelfristigen Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen verbunden mit möglichen Förderzugängen bekundet; davon befinden sich 4 Objekte in der Kaiserstraße, die übrigen verteilen sich auf die an die Kaiserstraße angrenzenden Wohnbereiche.

Planungswerkstatt. Zur Konkretisierung des im Rahmen des Bearbeitungsprozesses identifizierten Handlungsbedarfs im öffentlichen Raum – als auch zur Qualifizierung von Einzelmaßnahmen für eine Förderantragsstellung – wurde auf der Grundlage der Beschlussfassung des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses im September 2016 eine Planungswerkstatt durchgeführt.

Zur Teilnahme an der Planungswerkstatt wurden drei geeignete Planungsbüros ausgewählt:

- archigraphus, Aachen
- ASH atelier stadt & haus, Essen
- KLA kiparlandschaftsarchitekten, Duisburg

Abbildung 49 – Planungswerkstatt Auftakt Ortsbegehung

Die Aufgabe bestand darin, für insgesamt fünf öffentliche Teilbereiche der Innenstadt, für die ein städtebaulich-gestalterischer und -funktionaler Handlungsbedarf eruiert wurde, erste konzeptionelle Lösungsansätze in Form von Detailplanungen / Gestaltungskonzepten zu erarbeiten.

Die Planungswerkstatt startete mit einem Auftakttermin und einer Ortsbegehung am 05. September 2016. Daran anknüpfend folgte eine zweiwöchige Bearbeitungsphase der Aufgabenstellung durch die teilnehmenden Planungsbüros. Die Arbeitsergebnisse wurden sodann am 22. September 2016 dem zuständigen Ausschuss für Umwelt- und Stadtentwicklung der Stadt Würselen durch die Verfasser vorgestellt und im dritten öffentlichen Bürgerforum am 26. Oktober 2016 diskutiert.

Das Verfahren und die Arbeitsergebnisse der Planungswerkstatt wurden zusammenfassend dokumentiert. Die Dokumentation ist als Anlage dem IHK beigefügt.

Fach-/ Expertengespräche. Den Bearbeitungsprozess des Handlungskonzeptes begleitend wurden zu spezifischen Themen- und Fragestellungen (Fach-)Gespräche mit innenstadtrelevanten Akteuren, wie etwa der Kulturstiftung oder den Schulleitungen, geführt. Darüber hinaus erfolgte ein kontinuierlicher Austausch und Abstimmung über Projektfortschritt, Zwischenergebnisse und weiteres Vorgehen mit der städtischen Projektleitung. Für Planungen im öffentlichen Raum sowie im Hinblick auf die Gemeinbedarfseinrichtungen wurden die jeweiligen Fachbereiche der Stadtverwaltung eingebunden.

Der Bearbeitungsfortschritt des IHK mit den jeweils gewonnen Erkenntnissen wurde der Bezirksregierung Köln im Rahmen von zwei Gesprächsterminen im Mai und im November 2016 vorgestellt und besprochen.

Auswahl einiger Ergebnisse der Bürgerbeteiligung

Ideen und Anregungen

Grundsätzliches

- Funktionsstärkung der Kaiserstraße
- Erhalt und Ausbau des Schul-, Versorgungs- und Kulturangebotes
- Entwicklung des ehem. Singer-Geländes als maßgeblicher Impuls der Innenstadtstärkung
- frühzeitige Beteiligung und hohe Transparenz zu Planungen und Konzepten

Innenstadtfunktionen & Nutzungsstruktur

- Erhalt und Sicherung des bestehenden Geschäftsbestands
- Einzelhandel stärken, größere Vielfalt an Fachgeschäften, keine (Billig-) Läden
- ergänzende Nahversorgungsangebote (Lebensmittelmarkt, Drogeriemarkt) schaffen
- Etablierung eines Zentrums für Bürger und Vereine (Angebote für Jung und Alt)
- Berücksichtigung aktueller Entwicklungen (z.B. Online-Handel, fehlende Nachfolger bei Inhaber/ Familien geführter Betriebe)
- Leerstände im Einzelhandel in der Kaiserstraße beseitigen; weitere Verdrängungseffekte vermeiden
- Vermarktung der Leerstände in unterschiedlicher Größen und Lage (ggf. Modernisierung/ bauliche Anpassung)
- Barrierefreiheit der Geschäfte
- übergreifende Koordination aus einer Hand schaffen (u. a. bez. auf Marketing, Aktionen, Flächen-/ Leerstandsmanagement, Beratung und Unterstützung der Einzelhändler)
- Angebote auch auf ältere Bewohner ausrichten (Erreichbarkeit, Sortimente)
- Nachnutzung des Singer-Geländes (Tendenz: kein großflächiger Einzelhandel)
- die Belebung der Innenstadt fördern und erhöhen (mehr Aktionen, Gastronomie etc.)

Städtebau, Stadtgestaltung und Freiraum

- Aufwertung des Erscheinungsbildes der Innenstadt durch gestalterische und städtebauliche Einheitlichkeit
- Multifunktionale Aufwertung und Belebung der historischen Mitte Lindenplatz
- Verbesserung der Wegebeziehungen/-führung und der Beschilderung zur Erhöhung von Wahrnehmung und Orientierung
- Schaffung von mehr Aufenthaltsqualität und Nutzungsangeboten
- Aufwertung des Stadtgartens und die Anbindung an den Morlaixplatz/ Innenstadt
- Bessere Einbindung des Kalkhaldenparks ins Stadtgefüge
- Attraktives Wohnangebot für Ältere und junge Familien vorhalten (z.B. Singer-Gelände)

Verkehr & Mobilität

- Verbesserung der Verkehrs- und Parkplatzsituation in der Innenstadt
- Erhalt von Stellplätzen im Bereich des Vorplatzes der Kirche St. Sebastian
- Fortschreibung des Parkraumkonzeptes
- Verbesserung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- tlw. Instandsetzung von Gehweganlagen
- Schaffung ergänzender Angebote für Fußgänger und Radfahrer

Stärken- & Schwächen-Profil

In der zusammenfassenden Bewertung der Stärken und Schwächen sowie der Chancen und Risiken wird deutlich, dass die Stadt Würselen trotz einer guten Ausgangslage räumlich verteilt einige städtebaulich-funktionale, -strukturelle sowie gestalterische Defizite aufweist.

Zu den sicherlich wichtigsten Potenzialen der Innenstadt zählen die Kompaktheit und kurzen Wege sowie das breite und vielfältige Spektrum an Angeboten der Bildung, Soziales, Kultur und Integration.

Die Problemlagen liegen zusammengefasst in den nicht mehr zeitgemäßen baulichen und energetischen Standards der Gemeinbedarfseinrichtungen, dem Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf im Gebäudebestand, der Wahrnehmung des Haupteinkaufsbereichs und seiner angrenzenden Teilräume sowie in der Gestaltung, Aufenthaltsqualität und Vernetzung im öffentlichen Raum.

Auch wenn in der Vergangenheit in den öffentlichen Raum investiert wurde, reicht dies bei weitem nicht aus, um die Attraktivität des Wohn- und Einkaufsstandorts Innenstadt Würselen zu erhalten. Es muss das erklärte Ziel der Stadterneuerung sein, diese Missstände kurz- bis mittelfristig zu beheben, um die gute Struktur und Akzeptanz durch Einheimische und Besucher sowie die wirtschaftliche Lage der Einzelhändler, Geschäftsleute, Dienstleister und Gastronomen nicht zu gefährden. Dies ist auch notwendig, um das noch vorhandene Engagement der innenstadtrelevanten Akteure aufrechtzuerhalten.

Neben der Funktion als Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum kommt den Bildungs- und Kultureinrichtungen wie -angeboten eine besondere Bedeutung zu. Mit gezielten Projekten und Maßnahmen gilt es, diesen verstärkt Vorrang zu gewähren, um die etwaig daraus resultierenden Konflikte möglichst einzudämmen. Letztlich stellt das hohe Engagement in den Vereinen und sozialen Einrichtungen sowie ehrenamtliches Bürgerengagement ein großes Potenzial für die zukünftige Stadtentwicklung dar. Ohne dieses Engagement würde es viele Angebote nicht geben und ohne die Bereitschaft, auch in Zukunft an der Stadtentwicklung aktiv mit zu wirken und dabei Verantwortung und ehrenamtliches Engagement einzubringen, könnten viele Angebote nicht aufrecht erhalten werden.

Es gibt keinen Anlass, die weitere Entwicklung abzuwarten und die Stärkung und Aufwertung des Innenstadtbereiches zurück zu stellen. Im Gegenteil: Die Sicherung der Kernfunktionen des Innenstadtbereiches ist für die Bewältigung des demografischen Wandels von entscheidender Bedeutung. Über ein modernes und attraktives Schulangebot können junge Familien an die Stadt gebunden und die demografisch bedingten Entwicklungen verlangsamt werden. Die Bindung junger Familien trägt umgekehrt zur dauerhaften Auslastung der Schulen sowie aller anderen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur bei.

Die perspektivische Herangehensweise zeichnet die Stadt Würselen aus, die Probleme aktiv anzugehen und einer Negativentwicklung vorzugreifen.

Im Stärken- und Schwächenprofil wird auf der Grundlage der Bestandsanalyse und der Ergebnisse der Bürgerbeteiligungsverfahren zusammenfassend eine SWOT-Darstellung über die für den Untersuchungsraum in Würselen identifizierten städtebaulichen Potentiale und Defizite gegeben. Diese werden anschließend in jeweils einer Stärken- bzw. Mängelkarte grafisch dargestellt.

Darauf aufbauend erfolgt im Weiteren die Ableitung von Entwicklungszielen sowie geeigneter Projekte und Maßnahmen für die Würselener Innenstadt, mittels deren gezielter Ausrichtung eine nachhaltige Stärkung der Innenstadt erreicht werden kann.

Abbildung 50 – Zusammenfassende SWOT-Darstellung

Stärken

- Neu gestaltete Kaiserstraße und Markt
- Kompaktheit, kurze Wege und gute Erreichbarkeit des Individualverkehrs
- Soziale Infrastruktureinrichtungen in zentraler Lage (Rathaus, Kulturzentrum, Gymnasium)
- Plätze mit unterschiedlicher Prägung und Funktion
- Vielfältiges Angebot an Kultur, Soziales und Integration
- Guter Nutzungs- und Angebotsmix aus Wohnen, Einkaufen und Dienstleistung
- zahlreiche private Investitionen zur Wohnraumschaffung
- Stadtgarten mit reg. Radweg in zentraler Innenstadtlage
- Hohe Identifikation der Bürgerschaft mit Ihrer Stadt
- Viele Vereine und Organisationen, Präsenz von sonstigen Trägern

Schwächen

- Erheblicher Modernisierungsbedarf von Gemeinbedarfseinrichtungen zur Angebotssicherung
- Erneuerungsbedürftige Gebäudesubstanz im privaten Gebäudebestand; schwierige Altbauten mit beschränkten Entwicklungsmöglichkeiten
- Leerstände im Hauptgeschäftsbereich und fehlende Profilierung
- Geringe Verkaufsflächengrößen im Zentrum
- Fehlende Orientierung und Wahrnehmung des Innenstadtbereichs und unzureichende Vernetzung / Einbindung urbaner Räume ins Innenstadtgeschehen
- z. T. nur vereinzelte oder fehlende Platzfunktionen
- Fehlende Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Veraltetes Stadtmobiliar

Chancen

- Attraktiv gestaltete Innenstadt für alle Generationen
- Ausbau des vielfältigen Bildungs-, Kultur- und Freizeitangebots
- Attraktive Aufenthaltsqualitäten für alle Altersgruppe
- Bessere An-/ Einbindung der urbanen Räume
- Verbesserung der Orientierungs- und Informationsmöglichkeiten für die Innenstadt
- Modernisierungsmaßnahmen im Bestand zur Verbesserung von Stadtbild, Zustand und Marktfähigkeit
- Projektentwicklung Singer-Areal sowie weitere Nachverdichtungen im Innenbereich
- Koordination der Innenstadtakteure für eine gemeinsame Entwicklung (Marketing, Leerstand, Aktionsgemeinschaften, Beratung)
- Erhalt und Stärkung des ehrenamtlichen Engagements

Risiken

- Fehlende Einbindung und Vernetzung urbaner Räume (Lindenplatz, Stadtgarten) führen zu isolierter Lage
- Nutzungs-/ Interessenkonflikte im Hauptgeschäftsbereich
- Erosion inhabergeführter Geschäfte
- Leerstände und geringe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Attraktivitäts- und Imageverlust durch negative Entwicklungen im Leerstand und Gebäudezustand
- Fehlendes Interesse und Mitwirkungsbereitschaft von Immobilieneigentümer und Akteuren

Abbildung 51 – Mängelkarte Innenstadt Würselen

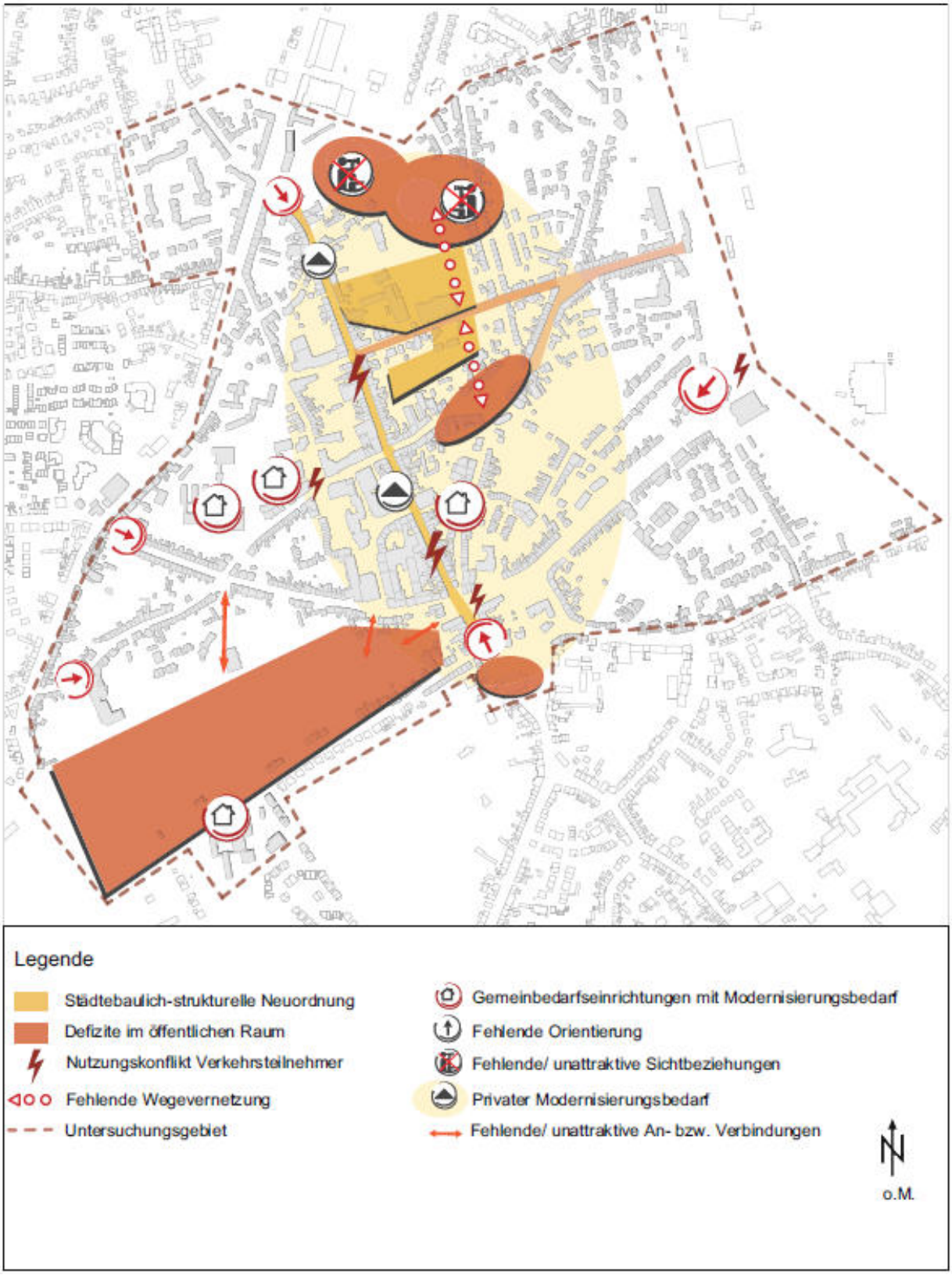
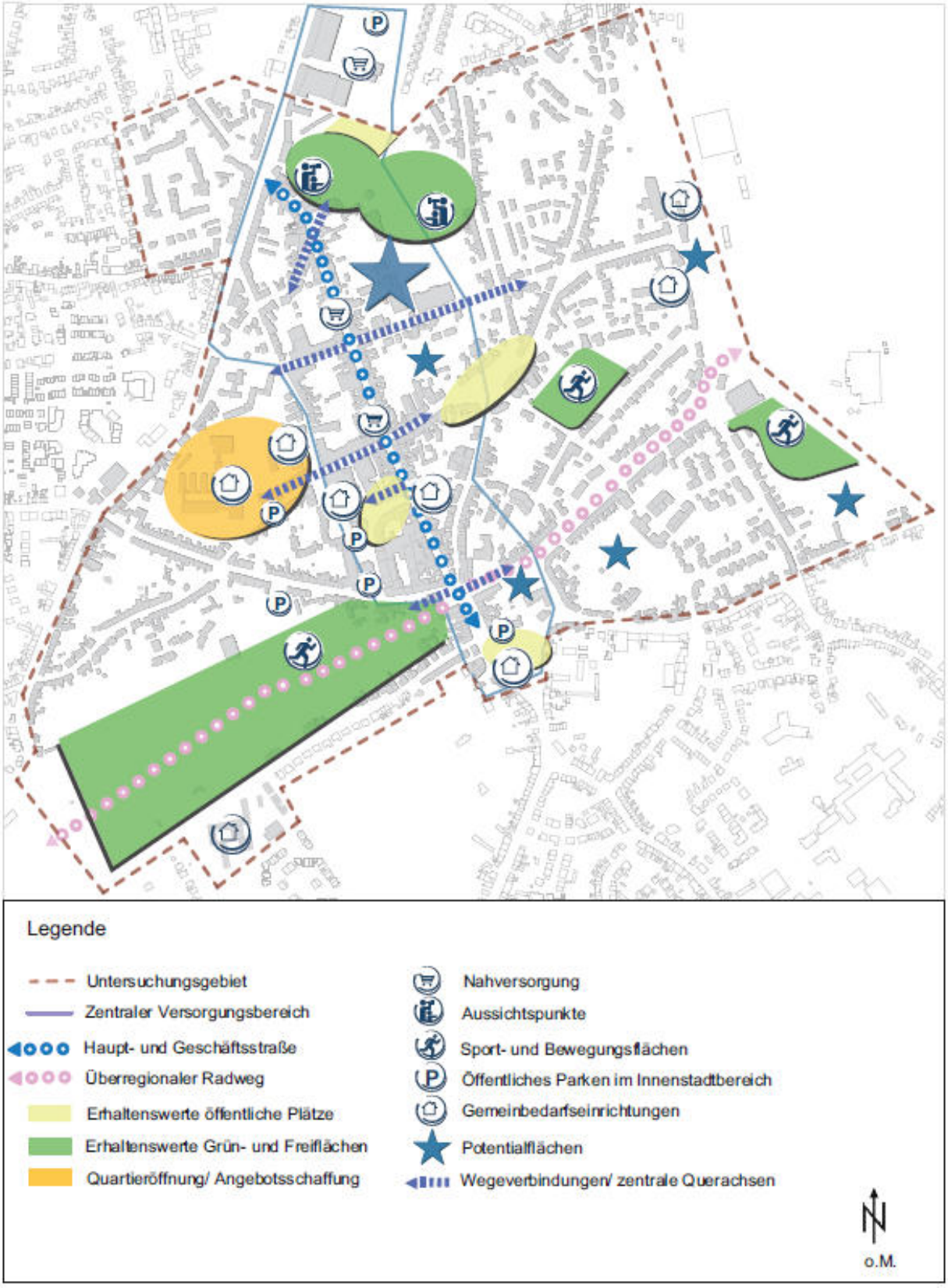


Abbildung 52 – Potentialkarte Innenstadt Würselen



Kapitel 04

Leitlinien und Handlungsfelder der Stadtentwicklung

04 | Leitlinien und Handlungsfelder der Stadtentwicklung

Der Innenstadtentwicklung Würselens wird ein plakatives, leicht verständliches und prägnantes Leitbild zugrunde gelegt. Das Leitbild bildet die übergeordnete Zielvorstellung ab und ist Grundlage für ein gemeinsames und zielgerichtetes Handeln.

Im Folgenden wird das Leitbild für die Innenstadtentwicklung erläutert und anschließend die Leitlinien und Entwicklungsziele sowie die konkreten Handlungsfelder dargelegt. Die Entwicklungsziele und die daraus abgeleiteten Handlungsfelder bauen auf dem Leitbild auf.

Auf dieser Basis wird im nächsten Schritt ein geeignetes, zielorientiertes wie pragmatisches Maßnahmen- und Handlungsprogramm mit konkreten Projekten und Maßnahmen vorgestellt, mit dessen Hilfe die Ziele für die künftige Innenstadtentwicklung erreicht werden sollen.

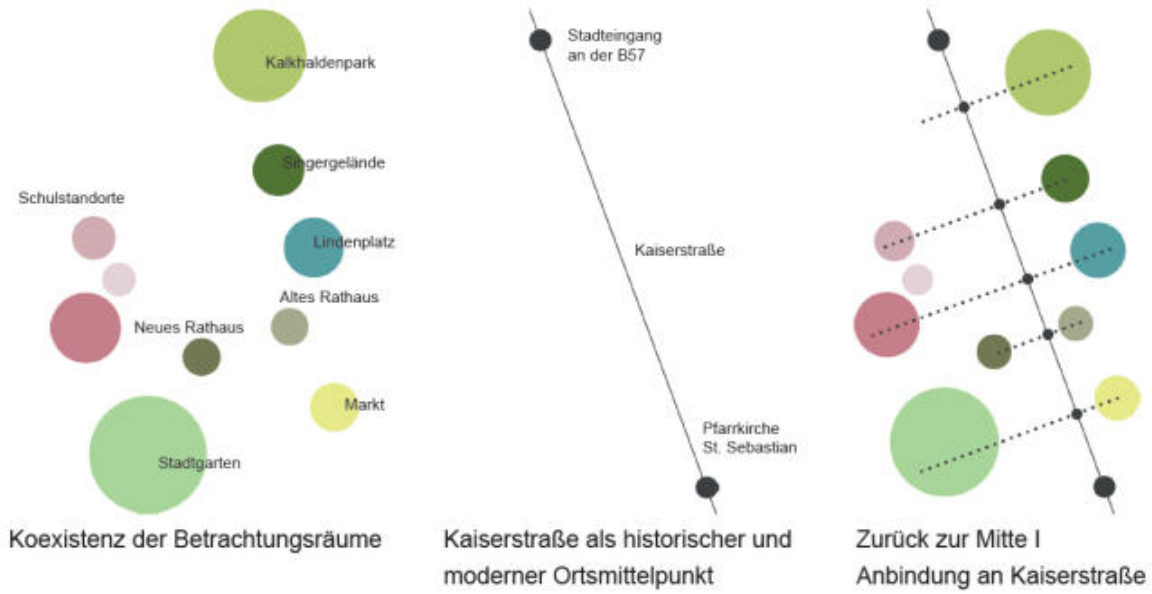


Abbildung 53 – Leitbildentwicklung
(Arbeitsergebnis Planungswerkstatt Würselen Sept. 2016, KLA kiparlandschaftsarchitekten, Duisburg)

Räumliches Leitbild und Entwicklungsleitlinien

Räumliches Leitbild

Im IHK aus 2002 wurde als übergeordnetes Ziel „Eine lebendige Innenstadt“ genannt. Um dieses Ziel zu erreichen, wurde ein Ziel- und Maßnahmenpaket für die Innenstadt erstellt, das den damaligen Herausforderungen und Rahmenbedingungen Rechnung trug. Im Fokus standen dabei die Kaiserstraße und der Markt von Würselen, „über dieses Rückgrat werden die städtischen Wohn- und Arbeitsfelder vernetzt, durchwebt von kleinräumigen Grün- und Verkehrsnetzen, die durch ihren Bezug zum Euregioraum ihre Stärke erhalten.“

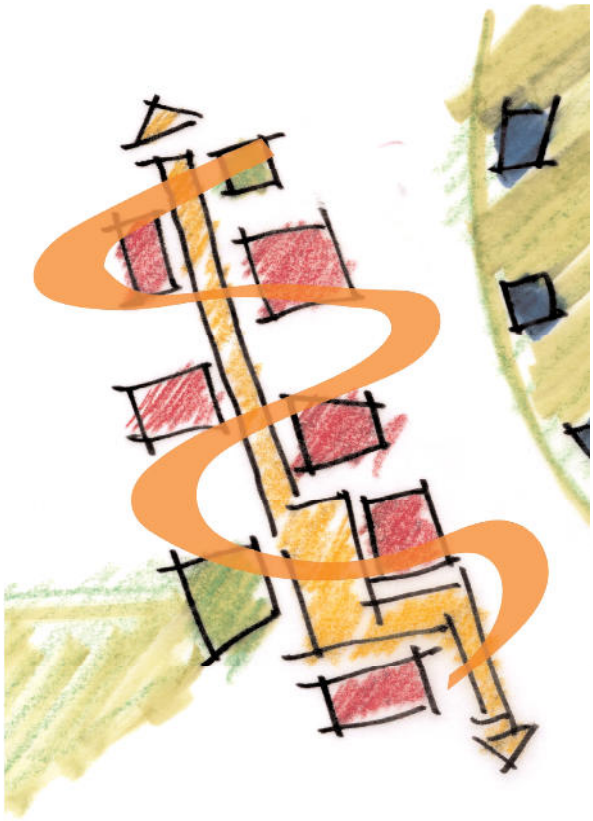


Abbildung 54 – Leitbild des IHK 2002

Das übergeordnete Ziel – sowie die hierzu formulierten Entwicklungsziele im Weiteren – sind auch nach knapp 15 Jahren Stadtentwicklungsprozess in ihren Grundzügen weiterhin gültig. Das räumliche Leitbild und übergeordnete Ziel wurde im Rahmen des vorliegenden Handlungskonzeptes hinsichtlich der zwischenzeitlich veränderten, aktuellen und künftigen Rahmenbedingungen und Herausforderungen verifiziert und angepasst, um die Bedeutung der Innenstadt als multifunktionales Zentrum zu verdeutlichen.

Das Leitbild für die Innenstadt Würselens geht heute davon aus, dass eine Stärkung der Innenstadt im Wesentlichen über eine Optimierung der Innenstadtfunktionen erreicht werden kann und dass eine stärkere Vernetzung und Anbindung vorhandener, funktional unterschiedlicher Teilbereiche in der Innenstadt erforderlich sein wird. Die übergeordnete Zielsetzung lautet jetzt die „**Stärkung der Innenstadt Würselens als multifunktionale Mitte**“. Das Leitbild hierzu setzt sich im Wesentlichen aus zwei Elementen zusammen.

Die Kaiserstraße und der Markt von Würselen bilden die zentrale Achse und das Rückgrat der Innenstadt. Diese bündelt als wesentliches Element die innerstädtischen Kernfunktionen, die es als Standort vieler inhabergeführter Einzelhandelslagen gezielt zu stärken gilt.

Entlang dieses Rückgrats schließen sich östlich und westlich weitere Stadtquartiere an; vornehmlich durch eine innerstädtische Wohnfunktion gekennzeichnet, die zu stärken ist. Darüber hinaus flankieren das Rückgrat mehrere städtebauliche Teilbereiche mit unterschiedlicher Prägung und Funktion, die nebeneinander koexistieren.

Dies unterschiedlichen Teilbereiche/-räume der Innenstadt sind für eine funktionale Vielfältigkeit ausschlaggebend. Dazu gehören u. a. die Gemeinbedarfseinrichtungen, Begegnungs- und

Kommunikationsräume sowie Aufenthalts-, Freizeit- und Erholungsbereiche. Diese sind aufzuwerten, mit der und über die Kaiserstraße stärker miteinander zu vernetzen und in das innerstädtische Gesamtgefüge zu integrieren.

Vor diesem Hintergrund basiert der Stadterneuerungsprozess für die Innenstadt Würselens auf dem Ziel der Sicherung und Stärkung einer attraktiven und lebendigen Innenstadt durch eine hohe Funktionsvielfalt und kann unter dem Leitsatz „**Zurück zur Mitte**“ zusammengefasst werden. Diese Formulierung resultiert aus der historischen Entwicklung der zentralen Mitte Würselens – der Kaiserstraße, an welche sich Teilräume bzw. städtebauliche Schwerpunkte mit unterschiedlichen Funktionen angliedern.

Diese Besonderheit der Würselener Innenstadt wird durch das neu erarbeitete räumliche Leitbild stärker hervorgehoben. Die Kaiserstraße bildet die räumliche Achse bzw. die Mitte. Umliegende Teilbereiche haben ihren eigenen Platz und ihre eigene Identität, die es im Rahmen der Innenstadtentwicklung zu stärken gilt. Im Leitbild werden diese durch Kreise, welche sowohl Strahlkraft als auch Anziehungskraft innehaben, abgebildet.

Diese Schwerpunkte sind durch ihre unterschiedlichen Funktionen alle für eine funktionierende multifunktionale Innenstadt von großer Bedeutung. Verbunden werden die einzelnen Schwerpunkte durch die Achse. Die Achse bildet gemeinsam mit den Schwerpunktbereichen damit die multifunktionale Mitte Würselens, die es mit städtebaulichen Maßnahmen herauszuarbeiten und zu stärken gilt.

Mit dem räumlichen Leitbild wird darüber hinaus eine weitere Besonderheit Würselens betont. Würselen stellt sich als kompakte Stadt dar, in der Bewohner und Besucher der Innenstadt alle wichtigen Punkte auf kurzem Weg schnell erreichen können.

Das räumlich-städtebauliche Leitbild für die künftige Stadterneuerung der Innenstadt Würselens kann demnach plakativ visualisiert wie folgt dargestellt werden:

Abbildung 55 – Leitbild der Innenstadtentwicklung Würselens

Würselen Mitte

Abbildung 56 – Eine Wort-Bild-Marke (exemplarisch)

Entwicklungsleitlinien

Das entwickelte Leitbild für die Innenstadt Würselens bildet die übergeordnete Zielvorstellung der Stadterneuerung ab. Dem Leitbild zugrunde liegend und basierend auf den Ergebnissen der Bestandsanalyse sowie den durchgeführten Beteiligungsformaten werden 11 strategische Entwicklungsleitlinien für die Würselener Innenstadt formuliert. Sie stellen den Orientierungsrahmen des zukünftig mehrjährigen Stadterneuerungsprozesses und des zukünftigen Handelns der Würselener Stadtentwicklung dar. Künftige Projekte und Planungen im Innenstadtbereich gilt es, bezogen auf ihre Verträglichkeit, Integrität und Beitrag zur Zielerreichung dahingehend zu überprüfen.

1 Stärkung und Weiterentwicklung des innerstädtischen Einzelhandels entlang der Hauptgeschäftslage Kaiserstraße mit Markt!

2 Verbesserung und Stärkung des Images der Innenstadt als Einzelhandels- und Kulturstandort für die Bewohner der Stadt und das Umland!

3 Stärkung der Identifikation der Bürger und Gewerbetreibenden mit der Stadt Würselen sowie Förderung des bürgerschaftlichen Engagements einschließlich der Verstetigung von Akteursaktivitäten!

4 Sicherstellung einer hohen Wohn- und Lebensqualität der Innenstadt durch eine Angebots- und Nutzungsvielfalt!

5 Erhalt und Fortentwicklung einer attraktiven, multifunktionalen Infrastruktur/ Gemeinbedarfsangebotes!

6 Qualitäten und Stärken der Innenstadt (Schwerpunkt-/ Potenzialbereiche) bewahren, für eine differenzierte Profil-/ Funktionsausbildung entwickeln/ aufwerten und diese sichtbar/ erlebbar machen!

7 Optimierung der Vernetzung und Wahrnehmung von „besonderen/ urbanen Orten“ in der Innenstadt (Schwerpunkt-/ Potenzialbereiche)!

8 Weiterentwicklung und Anpassung der innerstädtischen Wohnfunktion an den demografischen Wandel und auf neue Zielgruppen!

9 Attraktivitätssteigerung des Stadtbildes!

10 Steigerung der Aufenthaltsqualität und der Barrierefreiheit in den öffentlichen Räumen!

11 Stärkung der Verkehrsträger des Umweltverbundes (ÖPNV, Fußgänger- und Radverkehr)!

Zielsystem für die Innenstadt

Für die Innenstadtentwicklung Würselens wurde abgeleitet aus dem übergeordneten Ziel sowie den diesem zugrunde liegenden Leitlinien ein strukturiertes Zielsystem entwickelt. In dem Zielsystem sind unterhalb des übergeordneten Ziels (hier Oberziel) Querschnittsziele der Entwicklung, die für den Gesamtprozess und alle Projekte und Maßnahmen gültig sind, sowie – die Leitlinien zusammenfassend – sechs Leitziele mit jeweiligen Unterzielen zugeordnet. Durch die Unterziele werden die Leitziele, die eine multifunktionale Innenstadt ausmachen, konkretisiert und sollen mithin zu einer langfristigen Stärkung der Innenstadt als multifunktionale Mitte beitragen. In der folgenden Abbildung ist das Zielsystem für die künftige Innenstadtentwicklung Würselens abgebildet.

Abbildung 57 – Zielsystem Innenstadt Würselen

Stärkung der Innenstadt Würselens als multifunktionale Mitte
„Würselen Innenstadt – Zurück zur Mitte“

Leitbild/ Oberziel

Beteiligung und Aktivierung von Bewohnerschaft und Privatwirtschaft

Stärkung des Images und Erhöhung der Identifikation mit der Innenstadt als Einzelhandels-, Wohn- und Kulturstandort

Querschnittsziele

Leitziele

Unterziele

Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels	Aufwertung des öffentlichen Raums	Stärkung des Wohnstandortes	Stärkung der Bildungs-, Kultur- und Freizeitfunktion	Bestanderneuerung (öffentlich/privat)	Förderung von Klimaschutz, Energieeffizienz und Mobilität
▶ Gemeinsame Vermarktung und Profilierung des Geschäftsstandorts Innenstadt ▶ Erhöhung von Orientierung und Wahrnehmung der Innenstadt im Stadtgefüge ▶ Mobilisierung von privatwirtschaftlichen Engagement ▶ Stärkung von Image und Identifikation ▶ Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung ▶ Optimierung der Orientierung und der Parksituation für Besucher der Innenstadt ▶ Qualitativer und quantitativer Ausbau des Angebots	▶ Vernetzung und Qualifizierung von Schwerpunktbereichen entsprechend des Leitbildes ▶ Aufwertung von städtebaulichen Schwerpunkt-/ Potenzialbereichen ▶ Profilierung und funktionale Profilausbildung von Schwerpunktbereichen ▶ Erhöhung der Wahrnehmung und Erlebbarkeit von Qualitäten und Stärken der Innenstadt ▶ Erhöhung der Aufenthaltsqualität für alle Altersgruppen ▶ Steigerung der Barrierefreiheit	▶ Sicherung, Erhalt und Fortentwicklung eines vielfältigen Wohnangebots ▶ Anpassung an den demografischen Wandel und auf neue Zielgruppen ▶ Aufwertung und Modernisierung des Gebäudebestands ▶ Entwicklung des ehemaligen Singerareals; konsequente Innenentwicklung/ Nachverdichtung ▶ Attraktivitätssteigerung des Stadtbildes ▶ Verbesserung der Aufenthaltsqualität im direkten Wohnumfeld ▶ Stärkung der wohnungsnahen Grundversorgung	▶ Profilierung der Innenstadt als Bildungs-, Kultur- und Freizeitstandort ▶ Sicherung und Weiterentwicklung der Angebotsvielfalt ▶ Ausbau und gemeinsame Vermarktung der Freizeit- und Kulturangebote ▶ Schaffung von Freizeit- und Kulturangeboten für alle Altersgruppen ▶ Profilierung und Belebung des Stadtgartens und Kalkhaldenparks als bedeutende innerstädtische Naherholungs- und Freizeitstandorte	▶ Ertüchtigung des kommunalen Gebäudebestands ▶ Aufwertung und Modernisierung des Gebäudebestands hinsichtlich energetischer Optimierung, Barrierearmut, Gestaltung und Anpassungsbedarfen ▶ Mobilisierung von privatwirtschaftlichen Engagement ▶ Attraktivitätssteigerung des Stadtbildes	▶ Steigerung der Energieeffizienz im Gebäudebestand und der Infrastruktur ▶ Ertüchtigung des kommunalen Gebäudebestands ▶ Reduzierung des Primärenergiebedarfs und der CO_2-Emissionen ▶ Stärkung des Umweltverbundes und der Nahmobilität ▶ Optimierung des ruhenden Verkehrs ▶ Sensibilisierung und Bewusstseinsbildung

Die Handlungsfelder

Für die Innenstadt Würselens wurden insgesamt fünf Handlungsfelder identifiziert, denen im Weiteren die einzelnen Projekte und Maßnahmen zugeordnet werden und diese thematisch gliedern. Die Handlungsfelder der Innenstadtentwicklung Würselen werden nachfolgend zusammenfassend beschrieben und dem übergeordneten Leitbild/ Oberziel bzw. den strategischen Entwicklungszielen zugeordnet. Die Handlungsfelder wurden in unterschiedlichen Beteiligungsformaten mit den Bürgern, den Innenstadtakteuren und der Politik erarbeitet, diskutiert und konkretisiert.

Funktionsvielfalt Mitte Würselen

Das Handlungsfeld " Funktionsvielfalt Mitte Würselen" greift die essentiellen Funktionen der Innenstadt auf. Dazu gehört der Handel mit seinen unterschiedlichen Facetten genauso wie die Bildungs-, Kultur-, Freizeit- und Wohnfunktionen. Würselen ist bekannt in der Region, verzeichnet jedoch seit einigen Jahren veränderte Rahmenbedingungen, weshalb präventiv Funktionsverluste zu vermeiden sind. Die Fähigkeit und die Bereitschaft der Innenstadtakteure sich den neuen Anforderungen und Ansprüchen zu stellen, zeigt die Zukunftsfähigkeit und auch die Zuversicht der gesamten Innenstadt. Hierfür bedarf es gezielter Maßnahmen, um den Standort wieder stärker zu qualifizieren und zu profilieren.

Insbesondere das Thema Netzwerke und bürgerschaftliches Engagement ist eine wichtige Basis für den Erfolg des Prozesses und konkreter Projekte. Dieses wurde von den Akteuren vor Ort schon erkannt, bislang jedoch nur in Teilen umgesetzt.

Leitziele:

- Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels
- Stärkung des Wohnstandortes
- Stärkung der Bildungs-, Kultur- und Freizeitfunktion

Besondere Orte der Innenstadt

Eine Innenstadt lebt von ihren öffentlichen Räumen, von Plätzen und Wegen. Diese Orte prägen die unverwechselbare „Visitenkarte“ der Innenstadt. Dabei kommt der Gestaltung und Aufenthaltsqualität dieser Räume eine hohe Bedeutung zu; ebenso wie den jeweiligen Nutzungsmöglichkeiten und der jeweiligen Funktion im städtischen Kontext. Die stadthistorischen und stadtstrukturellen Qualitäten und Stärken der Innenstadt müssen stärker herausgearbeitet werden, um die Unverwechselbarkeit der einzelnen Stadträume hervorzuheben. Ein wesentliches Alleinstellungsmerkmal der Würselener Innenstadt sind die unterschiedlichen urbanen Räume, die entlang der Hauptgeschäftsachse Kaiserstraße vorzufinden sind. Insbesondere diese innerstädtischen Teilräume stellen Potenziale zur Stärkung der Innenstadt durch eine hohe Angebots- und Nutzungsvielfalt dar und tragen zur Belebung der Innenstadt bei.

Neben dem Morlaixplatz und dem Lindenplatz sowie den Naherholungs- und Freizeitbereichen Stadtgarten und Kalkhaldenpark gilt es gleichermaßen die wichtigen Bildungs- und Kulturstandorte, wie das städtische Gymnasium mit Schulhof und das Alte Rathaus weiterzuentwickeln und stärker in das innerstädtische Leben einzubeziehen.

Leitziele:

- Aufwertung des öffentlichen Raums
- Stärkung der Bildungs-, Kultur- und Freizeitfunktion

Vernetzung der Innenstadt

Das Handlungsfeld befasst sich mit der Komplexität und Bedeutung der innerstädtischen Wege. Wege sind ein wesentliches vernetzendes Element im Stadtgefüge und ganz entscheidend für die Erreichbarkeit und Funktionsfähigkeit einer Innenstadt. Zum einen ist die Ablesbarkeit von Zugängen, Eingängen und Übergängen ein wesentliches Element. Zum anderen eine gute Orientierung und Wahrnehmung als auch Attraktivität. Darüber hinaus müssen vor dem Hintergrund des demographischen Wandels die Wegestrukturen an die veränderten Bedürfnisse der Bevölkerung angepasst werden. In der Würselener Innenstadt geht es daher insbesondere um die Wahrnehmung der Innenstadt insgesamt als auch um die Verbindung der unterschiedlichen Teilräume untereinander und über die Kaiserstraße sowie um die Verbesserung der Orientierung innerhalb des Stadtgefüges mit seinen kurzen Wegen.

Leitziele:

- Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels
- Aufwertung des öffentlichen Raums

Wohnen in der Innenstadt

Der innerstädtische Wohnstandort gewinnt grundsätzlich an Bedeutung. Dabei profitiert Würselen vor allem von der Nähe zu Aachen. Die kurzen Wege und die Nähe zu Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten sowie zu Gemeinbedarfseinrichtungen werden zunehmend wichtig, auch angesichts des demografischen Wandels. Die Wohnnutzung ergänzt die Handelsnutzungen und belebt die Innenstadt. In der Würselener Innenstadt finden sich unterschiedliche Wohnangebote im Innenstadtbereich. Zudem sollen neue, zeitgemäße Wohnangebote geschaffen werden, wie bspw. auf dem ehemaligen Singer-Gelände und weiteren Innenentwicklungen bzw. Nachverdichtungen. Allerdings bestehen im Bestand vermehrt Optimierungspotentiale hinsichtlich einer Anpassung an veränderte Wohnansprüche. Dabei ist die Wohnqualität auch in Zusammenhang mit dem Wohnumfeld zu betrachten. Insgesamt muss das Wohnangebot im Innenstadtbereich an neue Zielgruppen, wie z.B. Wohngemeinschaften, junge Paare, Singles aber auch sogenannte "Best Ager" und Senioren, angepasst werden und vor allem bezahlbares Wohnen zu ermöglichen. Hierfür bedarf es lokal angepasster, geeigneter Ansätze, die eine ausgewogene und zugleich qualitätsvolle Wohnungsmarktentwicklung ermöglichen.

Leitziele:

- Stärkung des Wohnstandortes
- Bestandserneuerung (öffentlich/privat)
- Förderung von Klimaschutz, Energieeffizienz und Mobilität

Ertüchtigung der Gemeinbedarfseinrichtungen

Unter diesem Handlungsfeld werden die Aspekte und Auswirkungen des demographischen Wandels und die Bedürfnisse der unterschiedlichen Nutzergruppen an die Innenstadt zusammengefasst. Als Innenstadt ist das Stadtzentrum nicht nur Herz der Gesamtstadt, sondern muss auch für die unterschiedlichsten Bevölkerungsgruppen eine Angebotsvielfalt ihrer sozialen Einrichtungen bereithalten. Angesichts des Sanierungsbedarfs der Gemeinbedarfseinrichtungen im Innenstadtbereich Würselens, der sich aus dem Baualter und der Bausubstanz als auch aus einem Anpassungsbedarf an die veränderten gesellschaftlichen, pädagogischen, kulturellen und sonstigen Anforderungen an die Funktionalität der Gebäude ableiten lässt, steht die Stadt Würselen vor erheblichen finanziellen Herausforderungen, ihre kommunalen Einrichtungen zeit- und anforderungsgerecht zu modernisieren. Hier gehen das Erfordernis der baulichen Ertüchtigung, der Reduzierung der Betriebskosten der Gebäude vor allem durch eine signifikante Reduzierung der Energieverbräuche und –kosten sowie der Verbesserung der Nutzbarkeit der Einrichtungen für die unterschiedlichen Ziel- und Nutzergruppen bzw. vielfältigen Angebote der Träger und Institutionen Hand in Hand.

Das Land NRW bietet den Städten und Gemeinden seit 2013 die Möglichkeit, die energetische und bauliche Ertüchtigung von Gemeinbedarfseinrichtungen im Kernhaushalt aus Mitteln der Städtebauförderung finanziell zu unterstützen. Der Förderzugang ist an bestimmte Voraussetzungen geknüpft. Maßgeblich ist, dass ein entsprechender baulich-energetischer Handlungsbedarf nachgewiesen werden kann und die erforderlichen Investitionen in den Kontext eines integrierten Handlungskonzeptes gesetzt werden können. Dabei sind u. a. die langfristigen Nutzungsperspektiven der Einrichtungen und ihre Quartiersfunktion darzulegen.

Die Stärke und Strahlkraft der Innenstadt für die Gesamtstadt ist maßgeblich durch die hier ansässigen Bildungs-, sozialen und Dienstleistungseinrichtungen geprägt. Dies wird auch mittelfristig, d. h. in den nächsten 15-20 Jahren so bleiben, denn zum einen ist die Bevölkerungsentwicklung entgegen dem Bundestrend positiv und zum zweiten nehmen die kommunalen Aufgaben in den Bereichen Bildung, Jugend und Soziales, Integration tendenziell weiter zu.

Leitziele:

- Stärkung der Bildungs-, Kultur- und Freizeitfunktionen
- Bestandserneuerung (öffentlich/privat)
- Förderung von Klimaschutz, Energieeffizienz und Mobilität

Grundsätze der Innenstadtentwicklung

Die Darstellung der Entwicklungsziele und Handlungsfelder macht die Komplexität und Vielfalt der Aufgaben und Ansatzpunkte der Innenstadtentwicklung Würselens deutlich. Wie in vielen anderen Städten auch, stehen in Würselen hierzu nur begrenzte kommunale Ressourcen zur Verfügung. Dies erfordert eine Ressourcenbündelung und die Konzentration auf zielorientierte und Erfolg versprechende Projekte und Maßnahmen und deren Einbindung in einen integrierten, ganzheitlichen Stadtentwicklungsprozess. Für die politische Beschlussfassung und die zukünftige Umsetzung des Handlungskonzeptes wurden vorrangige Handlungsräume bzw. räumlich-thematische Schwerpunkte benannt.

Räumliche Schwerpunktbereiche

Straßenraum/ Platzgestaltungen

1. Lindenplatz
2. Bahnhofstraße
3. Vorplatz der Kirche St. Sebastian
4. Eingangssituationen/Wegevernetzungen

Freiraum

1. Stadtgarten
2. Kalkhaldenpark

Gemeinbedarfseinrichtungen

1. Gymnasium
2. Altes Rathaus
3. Realschule

Projektentwicklung

1. Singergelände

Funktionsstärkung

1. Kaiserstraße/ Einzelhandel/ Kulturmeile

Baustrukturen

1. Gebäudemodernisierung

N

o.M.

Abbildung 58 – Räumliche Schwerpunktbereiche Innenstadt Würselen

Durch die Umsetzung von Leitprojekten soll dabei die Zukunftsfähigkeit der Stadt gesichert, ihre Wettbewerbsfähigkeit gestärkt und die Wohn- und Lebensqualität der Innenstadt nachhaltig verbessert werden. Leitprojekte werden insbesondere gesehen in:

- der Entwicklung des ehem. Singer-Geländes,
- der Förderung der Einzelhandelsentwicklung in der Innenstadt,
- der Ertüchtigung des städtischen Gymnasiums und
- der Sanierung des Alten Rathauses.

Trotz dass aufgrund der Größe, Komplexität und Kosten von unterschiedlichen (ggf. stufenweisen) Realisierungszeiträumen ausgegangen werden muss, werden durch diese erhebliche direkte wie indirekte positive Auswirkungen auf den Standort Innenstadt erwartet.

Daneben werden thematische wie räumliche Schwerpunkte aufgezeigt, die sowohl gesamtstädtisch als auch für die Innenstadt und einzelne Teilräume eine dauerhaft positive Entwicklung verfolgen, um städtebaulich-gestalterische und funktionale Defizite zu beheben. Innerhalb dieser ausgewählten Schwerpunkte überschneiden bzw. bündeln sich mitunter verschiedene Entwicklungsansätze mit unterschiedlicher Ausrichtung und Dringlichkeit. Ein besonderer Handlungsbedarf wird bei folgenden Schwerpunkten gesehen:

- die Kaiserstraße mit Markt,
- der Gebäudemodernisierung,
- dem Lindenplatz,
- der Bahnhofstraße,
- dem Stadtgarten,
- dem Kalkhaldenpark,
- dem Vorplatz St. Sebastian sowie
- der Wegevernetzung und Eingangssituationen.

Ein weiteres Element bilden ergänzende Maßnahmen und Projekte zu den Schwerpunkten und die Schaffung stadt- und fachplanerische Grundlagen, welche Voraussetzung und Arbeitsgrundlage für den künftigen Entwicklungsprozess bilden. Dazu gehören – neben dem vorliegenden Handlungskonzept und bereits begonnenen, öffentlichen und privaten Projekten (z. B. Planung Neubau Gesamtschule, Bauleitplanverfahren Blockinnenentwicklung) – unter anderem:

- Konzept zur Mobilisierung von Hauseigentümern im Bestand im Hinblick auf Aufgaben der energetischen Sanierung und der Energieeffizienz, der Anpassung an den demografischen Wandel, der Anpassung von Gewerbeflächen an den Markt/Nachfrage sowie der Gestaltung (Fokus Kaiserstraße),
- Einrichtung einer Anlauf-, Informations-, Koordinations- und Beratungsstelle für alle Innenstadtakteure in zentraler Lage,
- Handlungskonzept Wohnen in der Innenstadt,
- Strategiekonzept zur Neuordnung/ Nachnutzung des Realschulstandortes,
- Konzept zur Förderung der Nutzung des Fahrrads in der Innenstadt als Alternative zum MIV sowie
- die hierzu notwendige Schaffung von Anreizen zur Mobilisierung privaten Engagements und Investitionen als auch prozessbegleitender Maßnahmen.

Darüber hinaus sind für den Erfolg des Entwicklungsprozesses die Kommunikation und Kooperation unerlässliche Bestandteile. Bereits die Erarbeitung des Handlungskonzeptes erfolgte in einem umfassenden partizipativen Prozess, an

den es anzuknüpfen und den es in die bzw. in der Umsetzungsphase zu über- und fortzuführen gilt. Dabei kommt es maßgeblich darauf an, die zentralen Inhalte des IHK und den Fortschritt des Umsetzungsprozesses kontinuierlich zu vermitteln, die Verständigung über Projekte und Ziele zwischen allen Innenstadtakteuren fortzusetzen sowie die Kooperationen zu verstetigen. Die Umsetzung der Ziele, Aufgaben, Projekte und Kommunikationsaufgaben begleitend sind zudem umsetzungs- und managementbezogene Aspekte, wie eine Prozesssteuerung und -koordination, eine Qualitätssicherung und ein Monitoring, zu berücksichtigen. (vgl. Kap. 06 | Strategie zur Konzeptumsetzung)

Kapitel 05

Handlungs- und Maßnahmenprogramm

05 | Handlungs- und Maßnahmenprogramm

Maßnahmenübersicht

Auf der Grundlage des städtebaulichen Leitbildes und den formulierten Entwicklungszielen für die Innenstadt Würselens wurde ein Handlungs- und Maßnahmenprogramm entwickelt, das sich auf die Ergebnisse der Bestandsanalyse stützt.

Die empfohlenen Maßnahmen und Projekte werden im Weiteren den definierten Handlungsfeldern zugeordnet:

1 Funktionsvielfalt Mitte Würselen

2 Besondere Orte der Innenstadt

3 Vernetzung der Innenstadt

4 Wohnen in der Innenstadt

5 Ertüchtigung der Gemeinbedarfseinrichtung

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der unmittelbare Einflussbereich der öffentlichen Hand, der Stadt Würselen, in den Handlungsfeldern und damit auf die Umsetzung von Einzelmaßnahmen differiert. So befindet sich bspw. die Sanierung des Gebäudebestandes vornehmlich im Wirkungsbereich Privater und ist eine Stärkung der Zentrumsfunktionen mitunter auf die Kooperation und Mitwirkungsbereitschaft der Innenstadtakteure angewiesen.

Im Folgenden wird zunächst ein Überblick über die einzelnen Maßnahmen und Projekte für die Innenstadt Würselens gegeben.

Maßnahmenkatalog – die Projektsteckbriefe

Für die Projekte und Maßnahmen des Integrierten Handlungskonzeptes, für die eine finanzielle Unterstützung mit Bundes- und Landesmitteln aus dem Städtebauförderungsprogramm angestrebt wird, sind sog. Projektsteckbriefe erstellt worden. Die Projektsteckbriefe sind einheitlich aufgebaut und beinhalten Angaben u. a. zu folgende Aspekten:

- Projektname/-titel,
- Zuordnung zum jeweiligen Handlungsfeld,
- Zielsetzung,
- Leistungsbeschreibung,
- Angaben zu Maßnahmenträger/ Initiator, Projektbeteiligten und Akteuren,
- Zuordnung gemäß Gliederung der Kosten- und Finanzierungsübersicht (Muster NRW),
- Finanzierungs-/ Kalkulationsansätze und Gesamtumsetzungskosten,
- Priorisierung (geplanter Durchführungszeitraum).

Die Projektsteckbriefe dienen als Arbeitsgrundlage der angestrebten Innenstadtentwicklung und der Beantragung von Städtebaufördermitteln.

Lfd. -Nr.	Projekte und Maßnahmen
1	Aufstellung eines Integrierten Handlungskonzeptes (IHK) & Förderantragsstellung
2	Durchführung einer Online-Umfrage *[im Rahmen der Konzepterstellung]*
3	Planungswerkstatt zur Aufwertung öffentlicher Räume *[im Rahmen der Konzepterstellung]*
4	Öffentlichkeitsarbeit
4.1	• Internetplattform (Onlinekommunikation, Imagewerbung)
4.2	• Erstellung von Einladungsflyern für Veranstaltungen, Informationsflyer (Printmedien)
4.3	• Tag der Städtebauförderung (jährlich)
4.4	• Erstellung einer Abschlussdokumentation
5	Erarbeitung Machbarkeitsstudie zur Nachnutzung Schulstandort "Städt. Realschule"
6	Erstellung eines Handlungskonzeptes "Wohnen"
7	Planungswerkstatt zur Aufwertung der Schulhofflächen des "Städt. Gymnasium"
8	Erarbeitung eines Konzeptes "Stadtfahrrad"
9	Projektsteuerung (Gesamtkoordination, Fördermittelmanagement, Laufzeit: 5 Jahre)
10	Neu- / Umgestaltung des Lindenplatzes
11	Aufwertung und Verbesserung der Zugänglichkeit des Kalkhaldenparks
12	Aufwertung des Stadtgartens
13	Gestaltung des Vorplatzes der Kirche St. Sebastian
14	Umgestaltung der Bahnhofstraße
15	Aufwertung von Wegebeziehungen und Platzsituationen im Zentrum
16	Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude (FRL Nr. 11.1)
17	Profilierung und Standortaufwertung - Fassadenprogramm (FRL Nr. 11.2) - 2 Trachen
18	Ertüchtigung des Schulstandortes "Städt. Gymnasium"
19	Energ. Ertüchtigung Altes Rathaus/Kulturzentrum
20	Verfügungsfondrichtlinie u. Verfügungsfondsbudget zur Projektumsetzung
21	Einrichtung eines Stadtteil- bzw. Quartiersbüros für das Quartiersmanagement
22	Stadtteil- und Geschäftsflächenmanagement / Sanierungsberatung

Abbildung 59 – Übersicht der Projekte und Maßnahmen

Projektsteckbriefe

Maßnahmenkatalog „IHK Würselen Innenstadt“

Die einzelnen Steckbriefe der Projekte und Maßnahmen sind dem vorliegenden Bericht des Integrierten Handlungskonzeptes (IHK) „Würselen Innenstadt“ als Anlage beigefügt.

Priorisierung & Zeitplanung

Aufgrund der Größe des Gebietes, der Vielfalt der baulichen, funktionalen, strukturellen, thematischen wie räumlichen Ansatzpunkte und der damit notwendigerweise verbundenen Kapazitätsbindungen, Koordinationserfordernisse und finanziellen Aufwendungen kann eine Umsetzung der Zielsetzungen nicht in einem Zuge, sondern nur über einen längeren Zeitraum zielorientiert erfolgen. Hierzu sind Prioritäten festzulegen, die es ermöglichen, die unterschiedlichen Ansatzpunkte aufeinander aufbauend, zeitlich versetzt oder ggf. parallel zueinander, zu strukturieren und aufeinander zu synchronisieren. Dabei ist sicherzustellen, dass aus dem integrierten Handlungskonzept nicht einzelne Maßnahmen für sich isoliert herausgegriffen werden, sondern der konzeptionelle ganzheitliche und integrierte Ansatz stets erhalten bleibt.

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

- der Dringlichkeit des Handlungsbedarfs,
- der Bedeutung der Einzelmaßnahme für die Innenstadt,
- der Umsetzbarkeit der Einzelmaßnahmen – z. B. aufgrund der Verfügbarkeit der notwendigen Finanzierungsmittel,
- inhaltlicher Zusammenhänge und Abhängigkeiten einzelner Maßnahmen und Projekte untereinander,
- der Berücksichtigung von erforderlichen Vorbereitungs- und Umsetzungszeiten,
- den Kapazitäten und der Mitwirkungsbereitschaft der jeweils betroffenen öffentlichen oder privaten Maßnahmenträger und Akteure.

Aufgrund der Vielschichtigkeit der thematischen und räumlichen Einzelmaßnahmen sowie den derzeit bestehenden finanziellen Rahmenbedingungen kann die Umsetzung des integrierten Handlungskonzeptes (IHK) nur auf einen mittelfristigen Zeitraum ausgelegt werden. Ein zeitlicher Rahmen von ca. 7-8 Jahren erscheint für die Umsetzung der Maßnahmen angemessen.

Angesichts der Dringlichkeit des Handlungsbedarfs soll mit der energetischen Ertüchtigung des Alten Rathauses begonnen werden. Unter Berücksichtigung des planerischen Vorlaufs und der Bewilligung von Fördermitteln in 2017, wird der Baubeginn ab Anfang 2018 anvisiert.

Des Weiteren wird für 2017 eine Zuwendung für Kosten der Projektsteuerung und der Öffentlichkeitsarbeit sowie für das Citymanagement beantragt, zumal sich diese Maßnahmen über die Gesamtlaufzeit erstrecken.

Im Einzelnen ergibt sich folgende Priorisierung und Förderantragstellung:

Programmjahr 2017

- Erstellung IHK & Förderantragsstellung
- Online-Umfrage IHK
- Planungswerkstatt Öffentlicher Raum
- Öffentlichkeitsarbeit
- Machbarkeitsstudie Nachnutzung Schulstandort „Städt. Realschule“
- Handlungskonzept „Wohnen“
- Planungswerkstatt zur Aufwertung der Schulhofflächen „Städt. Gymnasium“
- Projektsteuerung
- Profilierung und Standortaufwertung – Fassadenprogramm (11.2) – 1. Tranche

- Ertüchtigung des Alten Rathauses / Kulturzentrum (11.3)
- Einrichtung eines Stadtteil- bzw. Quartiersbüros
- Stadtteil- und Geschäftsflächenmanagement

Programmjahr 2018

- Konzept „Stadtfahrrad“
- Umgestaltung des Lindenplatzes
- Gestaltung des Vorplatzes der Kirche St. Sebastian
- Aufwertung von Wegebeziehungen / Platzsituationen in der Innenstadt
- Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude (11.1)
- Ertüchtigung des Schulstandortes „Städt. Gymnasium“ (11.3)
- Verfügungsfondrichtlinie / Verfügungsfondsbudget

Programmjahr 2019

- Aufwertung des Stadtgartens
- Profilierung und Standortaufwertung – Fassadenprogramm (11.2) – 2. Tranche

Programmjahr 2020

- Aufwertung des Kalkhaldenparks

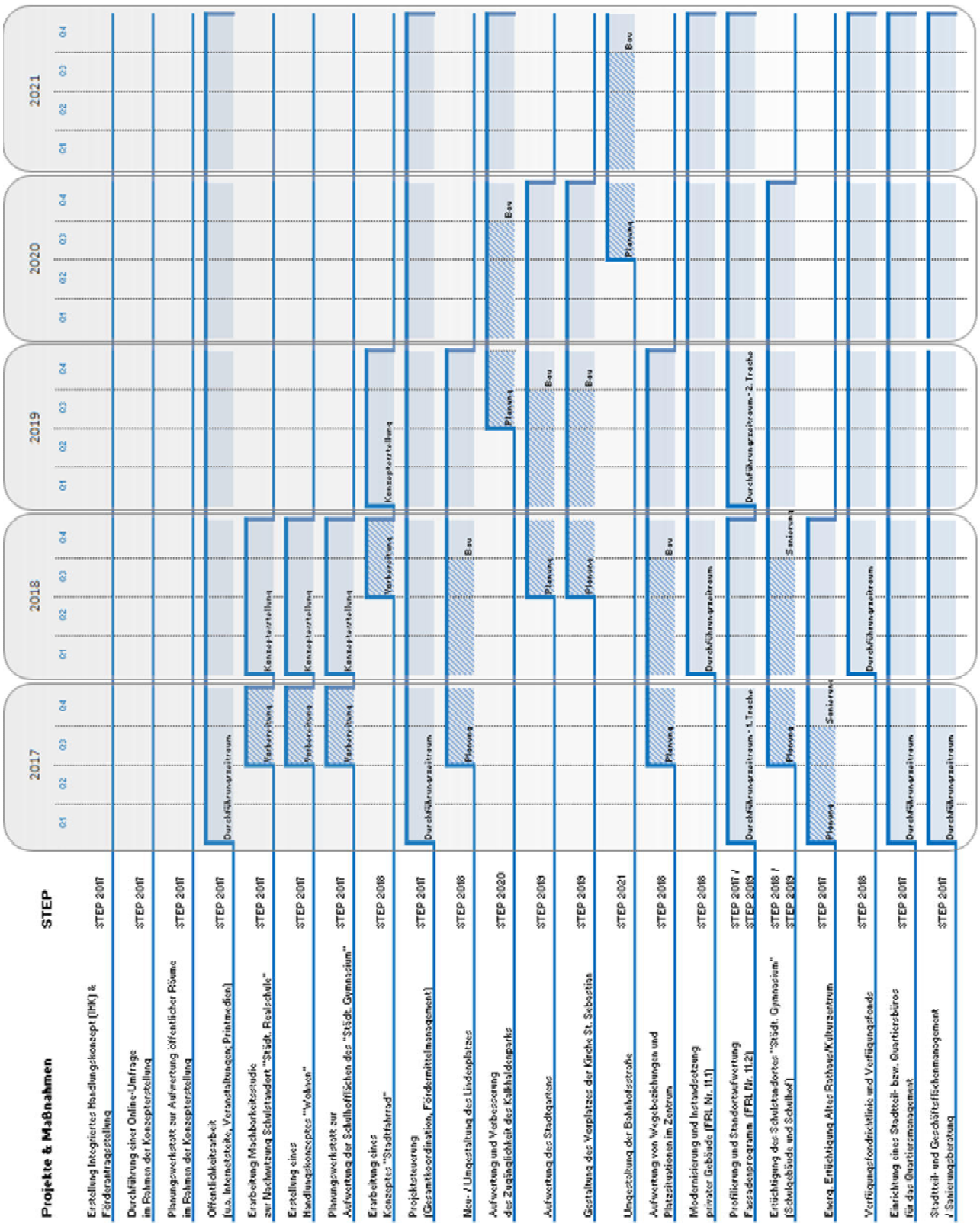
Programmjahr 2021

- Umgestaltung der Bahnhofstraße

Sofern aus heute noch nicht erkennbaren, unvorhersehbaren Gründen eine Verschiebung in der zeitlichen Abfolge oder Priorisierung erforderlich werden sollte, wird dies mit dem Fördergeber frühzeitig abgestimmt. Das Ziel der Gesamtmaßnahme hat dabei stets oberste Priorität.

Nachfolgend wird – aufbauend auf der Priorisierung sowie maßnahmenbezogen differenziert nach vorbereitenden Planungszeiträumen für die Herstellung der Bewilligungsreife und Realisierungszeitenräumen nach Bewilligung – die Zeitplanung für die Umsetzung der Maßnahmen und Projekte zusammenfassend dargestellt.

Abbildung 60 – Zeitplan Innenstadt Würselen



Kosten- und Finanzierungsübersicht der Gesamtmaßnahme (KuF)

Im Rahmen der Ziel- und Maßnahmenentwicklung des IHK sind die voraussichtlichen Kosten für die Umsetzung der Projekte und Maßnahmen ermittelt worden. Unter Berücksichtigung der Förderbestimmungen und der Anforderungen an bewilligungsreife Unterlagen sowie in Absprache mit dem Fördergeber wurde für die baulich-investiven bzw. die nicht investiven Projekte und Maßnahmen wie folgt vorgegangen:

Grundförderantrag

- qualifizierte Vorentwurfsplanung mit qualifizierter Kostenschätzung für Hochbaumaßnahmen (Gemeinbedarfseinrichtungen)
- Detailplanungen/ Gestaltungskonzept mit Kostenschätzung für Tiefbaumaßnahmen (öffentlicher Raum)
- Aufwands-/ Kostenkalkulation bzw. -abschätzung für sonstige Maßnahmen (prozessbegleitende Maßnahmen)

Programmantrag 2017

- Entwurfsplanung mit Kostenberechnung für Hochbaumaßnahmen (Altes Rathaus)
- Entwurfsplanung mit Kostenberechnung für Tiefbaumaßnahmen (keine)
- Aufwands-/ Kostenkalkulation bzw. -abschätzung für sonstige Maßnahmen (prozessbegleitende Maßnahmen)

Dabei wurde wie folgt vorgegangen:

- Zusammenstellung der Einzelmaßnahmen für jeden Projekt- und Bauabschnitt.
- Prüfung einer eventuellen Förderfähigkeit der jeweiligen Einzelmaßnahmen.
- Ermittlung der voraussichtlich förderfähigen Ausgaben (Ansatz: Fördersatz 70/30).
- Ermittlung der sich daraus ergebenden Anteile: Städtebauförderung / Eigenanteil.

Die Kostenschätzungen für die unterschiedlichen öffentlich-investiven und die nicht investiven/ konsumtiven Maßnahmen wurden wie folgt ermittelt:

Hochbaumaßnahmen

- Ertüchtigung Altes Rathaus – Paulssen + Schlimm Architekten, Aachen
- Ertüchtigung städtisches Gymnasium – Hahn Helten + Assoziierte Architekten, Aachen

Tiefbaumaßnahmen *(gem. Planungswerkstatt)*

- Aufwertung Bahnhofstraße – archigraphus – architektur | raumkonzepte, Aachen
- Umgestaltung Lindenplatz – KLA kiparlandschaftsarchitekten, Duisburg
- Neugestaltung Vorplatz St. Sebastian – Fachdienst 4.2 - Tiefbau
- Aufwertung Stadtgarten – atelier stadt & haus, Essen
- Aufwertung Kalkhaldenpark – KLA kiparlandschaftsarchitekten, Duisburg
- Optimierung Wegevernetzung – archigraphus – architektur | raumkonzepte, Aachen

Nicht investive Maßnahmen –
DSK GmbH & Co. KG

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass der Planungsprozess für die baulich-investiven Projekte noch am Anfang steht und zunächst Gestaltungskonzepte bzw. Vorentwurfsplanungen mit Kostenschätzungen erstellt worden sind. Mit den nächsten Planungsphasen bis zur Entwurfsplanung werden diese deutlich konkretisiert und eine Kostenberechnung nach DIN 276 erstellt. Die Kostensicherheit nimmt insofern mit jeder Planungsphase zu, es können sich aber noch Veränderungen bei den Kosten ergeben.

Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)

Auf der Grundlage der vorangehenden Ausführungen sowie der Projektsteckbriefe mit den jeweiligen spezifischen Kennziffern wurde die Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß Muster des Landes erstellt bzw. die Kosten- und Finanzierungsangeben in diese überführt. Sie zeigt das Ergebnis aller Kostenschätzungen, wonach ein Investitionsbedarf in Höhe von insgesamt rd. 65 Mio. € besteht.

Darin enthalten ist die Erfassung und nachrichtliche Darstellung der öffentlichen Investitionen, die nach anderen Förderprogrammen gefördert werden sowie eine Erfassung und nachrichtliche Darstellung der privaten Investitionen, die im Zusammenhang mit der Entwicklung des Innenstadtbereichs von Würselen in den zurückliegenden 2 Jahren bereits getätigt worden sind, aktuell im Bau befindlich oder projektiert bzw. mittelfristig noch zu erwarten sind.

Davon entfallen rd. 34,4 Mio. € auf Maßnahmen und Projekte, die gemäß den Bestimmungen der Förderrichtlinien für die Städtebauförderung (FRL NRW 2008) und den bislang erfolgten Abstimmungsgesprächen mit dem Fördergeber, vertreten durch das Dezernat 35 der BR Köln, dem Grunde nach zuwendungsfähig sind. Eine konkrete Prüfung der Förderfähigkeit und Förderhöhe erfolgt im Zuge der Prüfung des Grundförderantrags durch die BR Köln als Fördergeber.

Auf der Grundlage des derzeitigen Planungsstandes kommen somit Gesamtausgaben in Höhe von rd. 10,4 Mio. € in den nächsten 5-10 Jahren auf die Stadt Würselen zu. Der Betrag bezieht sich auf den kommunalen Eigenanteil der Stadt Würselen an den zuwendungsfähigen Ausgaben (z. Zt. 30 %). Hinzu kommen nochmals nicht zuwendungsfähige Ausgaben, wie u. a. für die Herstellung von Stellplätzen und Kosten für die Neuorganisation von Schulräumen, die keinen Fördertatbestand darstellen.

Kapitel 06

Strategie zur Konzeptumsetzung

06 | Strategie zur Konzeptumsetzung

Am Ende des Erarbeitungs- und Erörterungsprozesses zum integrierten Handlungskonzept für die Innenstadt Würselens steht, neben den notwendigen politischen Beschlüssen, auch eine Verständigung über die nächsten Schritte. Denn der Prozess ist mit dem vorliegenden Handlungskonzept nicht beendet, sondern geht nun in die nächste Phase –die Konzeptumsetzung– über.

Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung

Die finanzielle Situation vieler Kommunen in Nordrhein-Westfalen (NRW) 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 städtebaulichen 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 Bereichen sich verstetigt und verstärkt. 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.

Dem gilt es nachhaltig zu begegnen. Hier sind weitsichtige und zukunftsweisende Entscheidungen gefordert, die von einer breiten Basis getragen werden.

Im Unterschied zu vielen anderen Stadterneuerungsgebieten wurden und werden in der Innenstadt Würselens bereits erhebliche öffentliche und private Investitionen getätigt. Beispiele für öffentliche Investitionen sind der Neubau der Aula des städtischen Gymnasiums und der avisierte Neubau der Gesamtschule; für private Investitionen können u. a. die angestrebte Projektentwicklung des Singer-Geländes sowie verschiedene in Vorbereitung oder bereits in Umsetzung befindliche Wohnbauprojekte zur Innenverdichtung genannt werden. Diese Investitionen werden ohne den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln abgewickelt.

Wie im vorliegenden Bericht ausgeführt sind Aufwertungs- und Erneuerungsmaßnahmen öffentlicher Räume zwischen den einzelnen Gebäuden und Einrichtungen dringend erforderlich, so dass hier private und öffentliche Investitionen Hand in Hand gehen und sich gegenseitig positiv bestärken.

Der größte Anteil der öffentlichen Investitionen entfällt auf die Hochbaumaßnahmen städtisches Gymnasium und Altes Rathaus bzw. die energetische Ertüchtigung der Gemeinbedarfseinrichtungen. Dies erfordert es, das Angebot des Landes, die Kommunen bei der Ertüchtigung finanziell aus Mitteln der Städtebauförderung zu unterstützen wahrzunehmen. Der Handlungsbedarf ist bei der Sanierung des Alten Rathauses als auch des städtischen Gymnasiums kurzfristig gegeben. Der Realschulstandort an der Titelstraße soll mittelfristig ebenfalls ertüchtigt werden.

Da sich das Gesamtpaket des IHK nur mit finanzieller Unterstützung aus der Städtebauförderung umsetzen lässt, ist vorgesehen, auf der Grundlage des IHK für das Programmjahr 2017 die Aufnahme in das Stadterneuerungsprogramm (STEP) sowie erste Projekte für das Programmjahr 2017 zu beantragen (Grundförderantrag und erster Programmjahrantrag für 2017).

Der Einsatz von Fördermitteln ist an die Bereitstellung von kommunalen Eigenanteilen seitens der Stadt Würselen gekoppelt. Die Höhe der Fördersätze wird jährlich unter Berücksichtigung der jeweiligen kommunalen Leistungsfähigkeit neu festgelegt. Gemäß „Verteilung der Fördersätze für die Städtebauförderung“ liegt Würselen in 2016 als auch im Jahr 2017 bei einem Fördersatz von 70 %, d.h. der kommunale Eigenanteil liegt bei 30 %. (Bez.-reg. Köln). Hierauf basiert auch die Veranschlagung im kommunalen Haushalt. Im Rahmen der Haushaltsplanungen für 2017 und der mittelfristigen Haushaltsplanung kann die Bereitstellung der kommunalen Eigenanteile nach Angaben der Stadt sichergestellt werden.

Abgrenzung einer Gebietskulisse

Auf der Grundlage der Bestandsanalyse, wonach ein qualifizierter städtebaulicher Handlungsbedarf nachgewiesen wird und da keine, der Umsetzung der Stadtentwicklungsziele grundsätzlich entgegenstehenden Belange erkennbar sind, wird die Festlegung eines Stadtumbaugebietes gemäß § 171 b Abs. 1 BauGB empfohlen.

Die Abgrenzung des Gebietes erfolgt auf der Grundlage der Erkenntnisse des vorliegenden integrierten Handlungskonzeptes und zielt darauf ab, dass sich die empfohlenen Stadterneuerungsmaßnahmen funktional und zweckmäßig durchführen lassen. Durch Beschluss der Kommune wird das Stadtumbaugebiet zur zukünftigen Grundlage für die Durchführung aller Projekte und Maßnahmen.

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes für das IHK wurde seinerzeit so gewählt, dass auch Wechselbezüge zwischen dem Hauptzentrum, den Gemeinbedarfseinrichtungen sowie den verschiedenen innerstädtischen Quartieren betrachtet werden konnten. Die im Untersuchungsraum durchgeführten Analysen ergaben entsprechend vordringliche, räumliche Handlungs- bzw. Interventionsschwerpunkte für das Programmgebiet „Innenstadt Würselen“. Auf diese Weise kann dem Handlungsbedarf bezogen auf Bereiche und Einrichtungen mit einer quartiersübergreifenden/ stadtweiten Wirkung bzw. Funktion und Bedeutung als auch Anpassungserfordernisse an veränderte wirtschaftliche und demographische Rahmenbedingungen Rechnung getragen wer-

den. Dies gilt unter anderem auch für den Realschulstandort, der zwar „am Rande“ der Gebietsabgrenzung liegt (südwestliche Plangrenze), gleichwohl ebenfalls von stadtweiter Bedeutung ist und einen städtebaulich-funktionalen und strategischen Handlungsbedarf aufweist.

Neben den vordringlichen Handlungsräumen bestehen demnach auch Bereiche, die einen geringeren städtebaulichen oder strukturellen Anpassungsbedarf aufweisen. Hier stehen vor allem privates Engagement und bewohnergetragene Projekte, die zur Stärkung der Innenstadt beitragen, im Fokus.

Der Geltungsbereich des Stadtumbaugebiets deckt somit zum einen den wesentlichen Innenstadtbereich Würselens vollständig ab, wie er durch die innerörtliche Verkehrsführung (Aachner/Krefelder Straße – Willy-Brandt-Ring – Neuhauser Straße/Friedrich- bzw. Wilhelmstraße) erschlossen wird. Darin enthalten ist die Hauptgeschäftsstraße Kaiserstraße des zentralen Versorgungsbereichs einschließlich den rechts und links angrenzenden Wohnquartieren mit kommunalen Gemeinbedarfseinrichtungen, dem privaten Gebäudebestand und den öffentlichen Wegeverbindungen zwischen den Einrichtungen und Aufenthalts- bzw. Kommunikationsräumen.

Aufgrund der quartiersübergreifenden bzw. stadtweiten Funktion und Bedeutung umschließt das Stadtumbaugebiet zum anderen den südwestlich gelegenen Stadtgarten sowie den Realschulstandort. Zudem wird das Wohnquartier südlich der Friedrichstraße/ Wilhelmstraße, in dem der Neubau der Gesamtschule realisiert werden soll, einbezogen.

Prozesssteuerung & -organisation

Die sich an die Konzepterstellung anschließende Umsetzungsphase stellt hohe finanzielle und personelle Anforderungen an die Stadtverwaltung. Bereits die Konzepterstellung stellt den Einstieg in einen mehrjährigen Stadterneuerungsprozess dar, in welchem die Projekte und Maßnahmen sukzessive umgesetzt werden. Dies erfordert weitergehende Konkretisierungen der einzelnen Maßnahmen durch vorbereitende Untersuchungen und Planungen sowie eine prozessbegleitende Bürgerbeteiligung in und an Planverfahren. In diesem Prozessverlauf können sich neue Sachverhalte, zusätzliche Akteure und Projektbeteiligte, die zeitlich und inhaltlich koordiniert werden müssen, oder etwaige Kostensteigerungen ergeben als auch Rahmenbedingungen und Fördertatbestände ändern.

Insbesondere in der Anfangsphase kann bei Kommunen, die erstmalig in die Städtebauförderung aufgenommen werden, in erheblichem Umfang städtisches Personal gebunden werden, was in Zeiten angespannter kommunaler Haushalte eine große Herausforderung wie gleichermaßen Voraussetzung für eine erfolgreiche Programmumsetzung darstellt. Um den spezifischen Anforderungen an die Steuerung der Gesamtmaßnahme zu erfüllen, einen reibungslosen Ablauf des Stadterneuerungsprozesses sowie eine richtige finanzielle und fördertechnische Abwicklung der Maßnahmen sicherzustellen, kommt daher einer professionellen und kontinuierlichen Gesamtprojektsteuerung und -koordination eine hohe Bedeutung zu.

Vor diesem Hintergrund ist es ratsam, etablierte Steuerungsstrukturen der Konzepterarbeitung in der Umsetzungsphase fortzuführen und mit entsprechenden Zuständigkeiten zu versehen. Die Projektsteuerung bildet im Weiteren zentraler Ansprechpartner für alle Akteure und Projektbeteiligten – in Verwaltung und Politik, für beauftragte Planungsbüros etc. – und ist „Motor“ des Umsetzungsprozesses. Erfahrungsgemäß ist es zudem sinnvoll, eine ämterübergreifende Steuerungs- oder Arbeitsgruppe einzurichten, die den Stadterneuerungsprozess steuernd begleitet.

Die Projektsteuerung umfasst im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- der Aufbau einer klaren Projektorganisation mit Zuständigkeiten und geeigneter Prozessabläufe sowie die Steuerung des Umsetzungsprozesses,
- das Fördermittelmanagement (Antragsverfahren, Mittelabflussplanung, Verwendungsnachweise etc.),
- die Aufstellung und Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF),
- die Schaffung förderrechtlicher Voraussetzungen und Beratung für die Durchführung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie
- die Weiterentwicklung der Ziele und Inhalte des IHK in enger Abstimmung mit der Stadt Würselen.

Eine professionelle Projektsteuerung und -organisation ist mithin entscheidend für den Erfolg des Prozesses, die von der Verwaltung und/oder einem externen Dienstleister, wie bspw. eines Sanierungsträgers, übernommen werden kann. Gerade angesichts der kommunalen Kapazitäten, zeitlicher Abhängigkeiten und notwendiger Erfahrung im Rahmen des Fördermittelmanagements hat sich die Einschaltung eines externen Projektsteuerers, der mit dem Städtebauförderungs- und Vergaberecht vertraut ist, bewährt.

Projektkommunikation & Öffentlichkeitsarbeit

Sowohl während der Erarbeitung des vorliegenden Handlungskonzeptes als auch in der Umsetzungsphase ist die Information und Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger von maßgeblicher Bedeutung für die Mitwirkungsbereitschaft und Akzeptanz des Stadterneuerungsprozesses. Die im Rahmen der Konzepterarbeitung durchgeführten Beteiligungsformate und Eigentümerbefragung zeigen bereits das hohe öffentliche Interesse an der Innenstadtentwicklung. Dieses gilt es in die Umsetzungsphase zu überführen, kontinuierlich weiterzuführen und auszubauen. Zudem wurden im Rahmen der Konzepterarbeitung vielfältige Erwartungshaltungen bei den Akteuren und in der Öffentlichkeit erzeugt, dass „jetzt etwas passieren wird“.

Auch während der Umsetzungsphase des Handlungskonzepts sind daher die Eigentümer, Bewohner und Besucher der Innenstadt sowie die Innenstadtakteure, wie Einzelhändler, Gastronomen und Dienstleister, aktiv an der Realisierung und dem Erfolg des Stadterneuerungsprozesses einzubinden.

Entsprechend kommt einer zielorientierten, prozessbegleitend umfassenden Öffentlichkeitsarbeit, welche über den Gesamtprozess transparent und nachvollziehbar informiert, grundsätzlich eine hohe Bedeutung zu. Daher ist die Einrichtung einer Internetplattform vorgesehen, die alle Aspekte der Projektinformation und -kommunikation abdeckt und eine ansprechende und motivierende Prozessbegleitung sicherstellt.

Daneben bildet ein Citymanagement vor Ort ein zentrales Instrument zur Aktivierung der verschiedenen Akteure und Zielgruppen. Als zentrale Anlauf-, Informations- und Beratungsstelle unterstützt es als wichtige Schnittstelle zur Öffentlichkeit die Prozesssteuerung von Stadtverwaltung und Lokalpolitik, entwickelt Projekte, wirbt Mittel ein und verwaltet diese, vernetzt, beteiligt und aktiviert die örtlichen Akteure und die Bewohnerschaft und stärkt den Aufbau selbsttragender Strukturen.

Das Citymanagement unterstützt bei der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, der Entwicklung geeigneter Printmedien und der Bürger- und Akteursbeteiligung und ist Anlaufpunkt für Kooperationen und bürgerschaftliches Engagement. Durch das Citymanagement werden Kontinuität und Beständigkeit in der Außenwahrnehmung des Prozesses sichergestellt. Über das bereits bekannte Format des Bürgerforums kann in regelmäßigen Abständen der Sachstand des Projektfortschritts vorgestellt und eine breite Diskussionsplattform angeboten werden. Darüber hinaus werden themenspezifischer Arbeitsgruppen eingerichtet und koordiniert, wie bspw. für die Themen Kommunikation, Image und Marketing ein Arbeitskreis „Aktive Innenstadt Würselen“.

Monitoring | Evaluation und Fortschreibung

Die Komplexität und Gleichzeitigkeit einer Vielzahl unterschiedlicher Prozesse und eine hohe Variabilität sind kennzeichnend für Stadterneuerungsprojekte. Dazu gehören zum einen (bauliche) Veränderungen in der Stadtstruktur als auch Aktivitäten der Verwaltung und anderer Akteure, mit denen bestimmte prozessuale und strukturelle Entwicklungen angestrebt werden.

Aufgrund des dynamischen Prozesses integrierter Stadtentwicklungen sind zur Erfolgskontrolle und Zielerreichung ein kontinuierliches und systematisches Monitoring und eine Evaluation unerlässlich.

Das Monitoring als Beobachtungssystem hält die Projektverläufe fest und setzt sie in Bezug zu den Zielen des IHK. Durch regelmäßig erhobene Daten werden die Veränderungen im Programmgebiet erfasst und dokumentiert. Hierdurch können Erfolge als auch Handlungsbedarfe identifiziert bzw. positive wie negative Entwicklungen erkannt und entsprechende Handlungserfordernisse für etwaige Anpassungen des IHK („Frühwarnsystem“) eingeleitet werden. Die Aktualisierung und Fortschreibung des Monitorings sollte fester Bestandteil des Umsetzungsprozesses sein und in die jährlichen Programmanträge einfließen.

Für das Monitoring der aktuell laufenden Durchführungsmaßnahmen in der Städtebauförderung hat der Bund in Zusammenarbeit mit den Ländern bereits ein elektronisches Monitoring (eMo) aufgelegt, mit dem bestimmte Indikatoren erhoben werden.

Aufbauend auf dem begleitenden Monitoring erfolgt die Evaluierung, d.h. die Bewertung der Einzelmaßnahmen sowie des Gesamtprogramms hinsichtlich ihrer Wirkung, welche Stärken und Schwächen aufzeigt bzw. Erfolgs- und Misserfolgsfaktoren der Umsetzung des IHK herausstellt, und ermöglicht entsprechende Schlussfolgerungen für die zukünftige Programmgestaltung zu ziehen. Die Evaluation kann dabei als Zwischenevaluierung oder nach Abschluss des Gesamtprozesses durchgeführt werden. Somit ist die Evaluation wichtig für eine Wirkungs- und Erfolgskontrolle und die Prüfung der Notwendigkeit einer Fortschreibung des IHK – unter Berücksichtigung des integrativen Ansatzes – in

Teilen oder in Gänze. Dies kann aufgrund der Umsetzungsdauer, neuer Entwicklungen und sich veränderter Rahmenbedingungen notwendig und erfolgsfördernd auswirken.

Den Gegenstand des Monitoring und der Evaluation bildet in erster Linie die Entwicklung des Innenstadtbereichs. Eine wichtige Hilfestellung – und da nicht alle Indikatoren für einzelne Teilräume des Stadtgebietes vorliegen – ist der Vergleich der Indikatoren und Entwicklungen im Programmgebiet mit ähnlichen Teilräumen und denen der Gesamtstadt zum Umland oder zu vergleichbaren Städten ein Anhaltspunkt für die Bewertung der Veränderungen.

Information und Kontakt

Das Projekt „Integriertes Handlungskonzept (IHK) Würselen Innenstadt“
wurde von der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
in enger Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung und den Bürgerinnen und Bürgern erarbeitet.

Wer mehr über den Bearbeitungsprozess des integrierten Handlungskonzeptes erfahren möchte

… findet im Internet unter www.wuerselen.de weitere Informationen;

… kann sich per Mail oder Telefon an die folgenden Adressen wenden:

Stadt Würselen | Fachdienst 4.3 – Bauen und Wohnen
Fachdienstleiter Manfred Schmitz-Gehrmann | manfred.schmitz@wuerselen.de | 02405 - 67434

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
Büro Bonn | Dominik Erbelding | dominik.erbelding@dsk-gmbh.de | 0228 - 5552 37 45

Abbildungsnachweis

Die im vorliegenden Bericht enthaltenen Abbildungen sind zum Großteil eigene Darstellungen und Fotos der DSK GmbH & Co. KG. Für die übrigen Abbildungen erfolgt im Folgenden der Nachweis:

Integriertes Handlungskonzept Würselen Innenstadt (2002), rha | reicher haase architekten, Aachen: S. 24, S. 69

IT.NRW, Landesdatenbank, Kommunalprofil Würselen, Stand: 07.10.2016:
S. 27, S. 28 (oben links), S. 30 (rechts)

kulturarchiv-wuerselen.de (Online: Zugriff: 10-2016): S. 26

kulturstiftung-wuerselen.de (Online: Zugriff 10-2016): S. 41

Qualitätsanalyse City Würselen (2014), BBE-Handelsberatung GmbH, Köln: S. 31, S. 39

rheinische-landeskunde.lvr.de (Online: Zugriff 10-2016): S. 21 (rechts mitte)

Stadt Würselen / wuerselen.de (Online: Zugriff 10-2016): S. 23, S. 55

tim-online.nrw.de (Online: Zugriff 10-2016): S. 20, 21 (rechts unten)

wikipedia.org (Online: Zugriff 10-2016): S. 18, S. 21 (rechts oben)

Überörtliche Prüfung Würselen (2015), Gemeindeprüfungsanstalt Nordrhein-Westfalen
(Hrsg.: gpa NRW): S. 33, S. 34

Wohnungsmarktbericht 2015, Stadt Aachen (Nov. 2015): S. 30 (links)

Literaturhinweise und weitere Informationen

Adapton Energiesysteme AG (Hrsg.): Integriertes kommunales Klimaschutzkonzept für die Stadt Würselen. Aachen, 2010

BBE Handelsberatung GmbH (Hrsg.): Machbarkeitsanalyse und Nutzungskonzept STUFEN 1 und 2, Development Singer-Areal. Köln, 2011

BBE Handelsberatung GmbH (Hrsg.): Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des LIDL-Lebensmittel-Discountmarktes am Standort „Am alten Kaninsberg“ in Würselen. Köln, 2014

BBE Handelsberatung GmbH (Hrsg.): Qualitätsanalyse City Würselen unter besonderer Berücksichtigung des Planvorhabens zur Revitalisierung des Singer-Areals. Köln, 2014

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Carola Scholz, Christian Meyer: Integrierte Handlungskonzepte in der Stadterneuerung – das Beispiel Nordrhein-Westfalen. Informationen zur Raumentwicklung, Heft 4.2010, S. 287-295

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (Hrsg.): Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung. Eine Arbeitshilfe für Kommunen. Berlin, 2015

Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MBWSV NRW) (Hrsg.): Innenstädte und Zentren strategisch entwickeln. Eine Arbeitshilfe zur Erstellung von integrierten Handlungskonzepten. Düsseldorf, 2016

Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MBWSV NRW) (Hrsg.): Integrierte Handlungskonzepte in der Stadtentwicklung. Leitfaden für Planerinnen und Planer. Düsseldorf, 2012

Montag Stiftung (Hrsg.): Initialkapital für eine chancengerechte Stadtteilentwicklung – Investition in das Gemeinwesen. Bonn, 2014

Stadt Aachen (Hrsg.): Wohnungsmarktbericht 2015 – Fakten und Daten zum Aachener Wohnungsmarkt. Aachen, 2015

Stadt Würselen, Fachbereich 3 (Hrsg.): Erläuterungen zur Würselener Liste. Würselen, 2015

reicher haase architekten (Hrsg.): Integriertes Handlungskonzept Würselen Innenstadt. Aachen, 2002

Stadt Würselen (Hrsg.): Zukunftsprogramm für die Stadt Würselen – Würselen heute und im Jahr 2025. Würselen, 2011

Gemeindeprüfungsanstalt Nordrhein-Westfalen (Hrsg.: gpa NRW): Überörtliche Prüfung – Vorbericht der Stadt Würselen im Jahr 2015. Herne, 2015