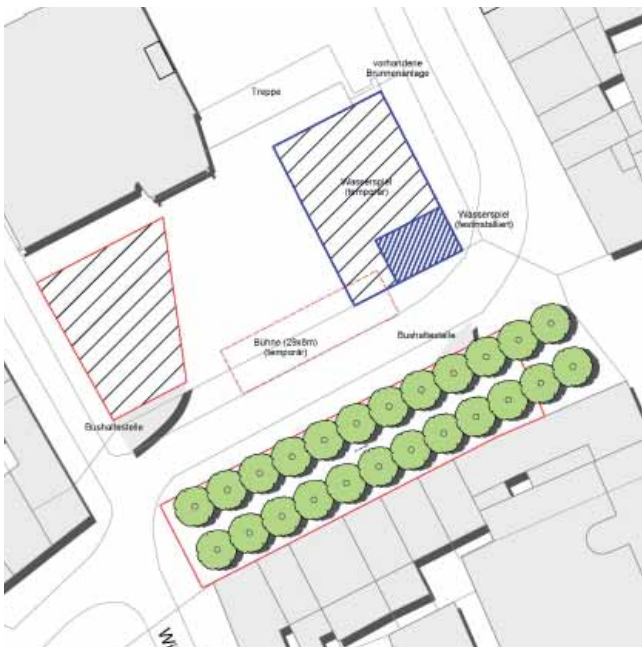
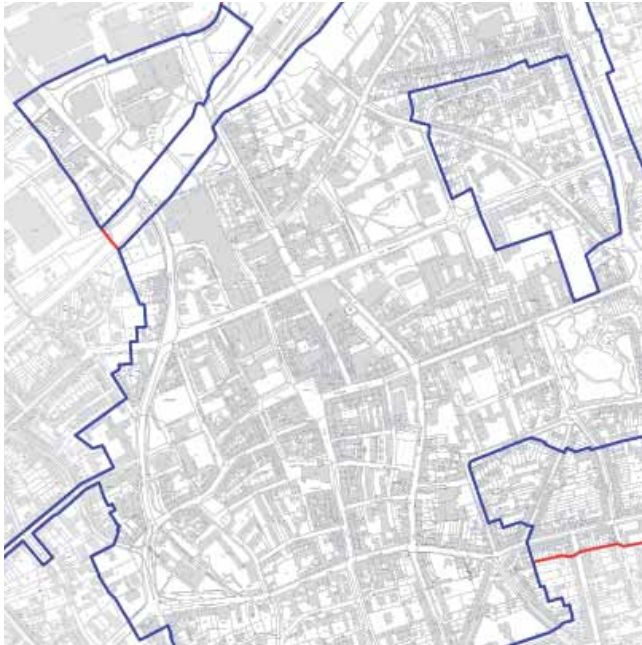


# Integriertes Handlungskonzept Innenstadt Düren



### **Impressum**

**Auftraggeber** Stadt Düren

**Auftragnehmer** HJPplaner Aachen

**Stand** Oktober 2014

**Datei** 961 1410013 layout bericht IHK

## INHALT

<b>1</b>	<b>Aufgabe</b>	<b>11</b>
1.1	Anlass	11
1.2	Grundsätze für den Masterplan	13
1.3	Methodik	15
<b>2</b>	<b>Analysen</b>	<b>17</b>
2.1	Historische Informationen	17
2.1.1	Mittelalterliche Spuren	17
2.1.2	Zeugnisse einer prosperierenden Stadt	19
2.1.3	Wiederaufbau nach 1945	21
2.1.4	Aus der Historie in die Zukunft	22
2.2	Gesamtstädtische Planungsgrundlagen	23
2.2.1	Flächennutzungsplan	23
2.2.2	Lärmaktionsplan	25
2.2.3	Klimaschutzkonzept	25
2.2.4	Luftreinhalteplan	27
2.2.5	Innenstadtkonzept 2003	27
2.2.6	Einzelhandelskonzept	29
2.2.7	Vergnügungsstättenkonzept	29
2.2.8	Kommunales Handlungskonzept Wohnen	30
2.3	Definition des Betrachtungsbereichs	31
2.4	Bebauungsstruktur	35
2.4.1	Blöcke	35
2.4.2	Zeilen	35
2.4.3	Blöcke und Zeilen gemischt	37
2.4.4	Gemengelagen	37
2.4.5	Offene Wohnbebauung	39
2.4.6	Geschlossene Wohngebiete	39
2.4.7	Sonderstrukturen	39
2.4.8	Baudenkmale	41
2.5	Urbanität	43
2.5.1	Handel	44
2.5.2	Gastronomie	45
2.5.3	Märkte	45
2.5.4	Veranstaltungen	46
2.5.5	Wohnen	47
2.5.6	Kultur	49
2.5.7	Erholung	51

2.6	Verkehr	55
2.6.1	MIV	55
2.6.2	ÖPNV	57
2.6.3	Nahmobilität	59
2.6.4	Parkplätze	61
2.7	Planungsansätze	63
2.7.1	Rahmenplanung Bahnhofsumfeld	63
2.7.2	Handlungskonzept Bahnhofsumfeld/Josef-Schregel-Straße	63
2.7.3	Heyder-Gelände	65
2.7.4	Hoeschplatz	67
2.7.5	Papiermuseum	69
2.7.6	Schützenstraße	69
2.8	Grundstücksmarkt und Immobilien	70
2.8.1	Bodenrichtwerte	70
2.8.2	Wohnungsmarkt	70
2.8.3	Gewerbeflächenmarkt	71
2.8.4	Leerstand im Erdgeschoss	73
2.8.5	Leerstand in den Obergeschossen	73
2.8.6	Bautätigkeit	75
3	Erarbeitsungsverfahren	76
3.1	Innenstadtforen	76
3.1.1	Innenstadtforum am 21.03.2013	76
3.1.2	Innenstadtforum am 21.07.2013	81
3.1.3	Innenstadtforum am 13.11.2013	85
3.2	Lenkungsgruppe	95
3.3	Zusammenarbeit mit der Öffentlichkeit	97
3.3.1	SchulCoop	97
3.3.2	AG60+	99
3.3.3	IdeenReich U18	101
3.3.4	Arbeitskreis Josef-Schregel-Straße/Bahnhofsumfeld	105
3.3.5	Handel und Gastronomie	107
3.3.6	Behindertenbeirat	107
3.3.7	Frauen und junge Familien	109
3.3.8	Arbeitskreis Kultur und Bildung	110
3.3.9	Einzelgespräche	111
3.3.10	Stadtrundgänge	111



3.4	Virtueller Projektraum	112
3.5	Infoveranstaltungen	112
3.6	Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln	112
3.7	Politische Meinungsbildung und Entscheidung	113
3.7.1	Sitzung des ASU am 28.11.2013	113
3.7.2	Sitzung des ASU am 30.01.2014	113
3.7.3	Sitzung des ASU am 02.04.2013	113
3.7.4	Sitzung des ASU am 30.10.2014	114
3.8	Terminübersicht	114
<b>4</b>	<b>Leitmotiv „düren 2025 - Lebensraum Innenstadt“</b>	<b>115</b>
4.1	Lebensraum Innenstadt stärken	116
4.1.1	Wohnen	116
4.1.2	Handel	118
4.1.3	Gastronomie	119
4.1.4	Marktwesen	120
4.1.5	Kultur	121
4.2	Öffentliche Räume attraktiver gestalten	122
4.2.1	Aufenthalt und Erholung	122
4.2.2	Öffentliches Raumnetz	123
4.2.3	Plätze und Parkanlagen	124
4.2.4	Straßen	125
4.2.5	Angenehme Seitenräume	126
4.2.6	Barrierefreiheit	126
4.2.7	Verbesserung der Ausstattung	127
4.2.8	Attraktivierung der Beleuchtung	128
4.2.9	Bepflanzung	129
4.2.10	Entsiegelung	129
4.2.11	Attraktivierung des öffentlichen Raums durch Kunst	130
4.3	Wasser in die Stadtmitte bringen	131
4.3.1	Attraktivität Wasser	131
4.3.2	Orte des Wassers	131
4.3.3	Mitte mit Wasser	132
4.3.4	Einbau von Wasseranlagen	132
4.3.5	Brunnenanlagen	133
4.3.6	Wasserflächen und Wasserbecken	133
4.3.7	Düsenfelder	133

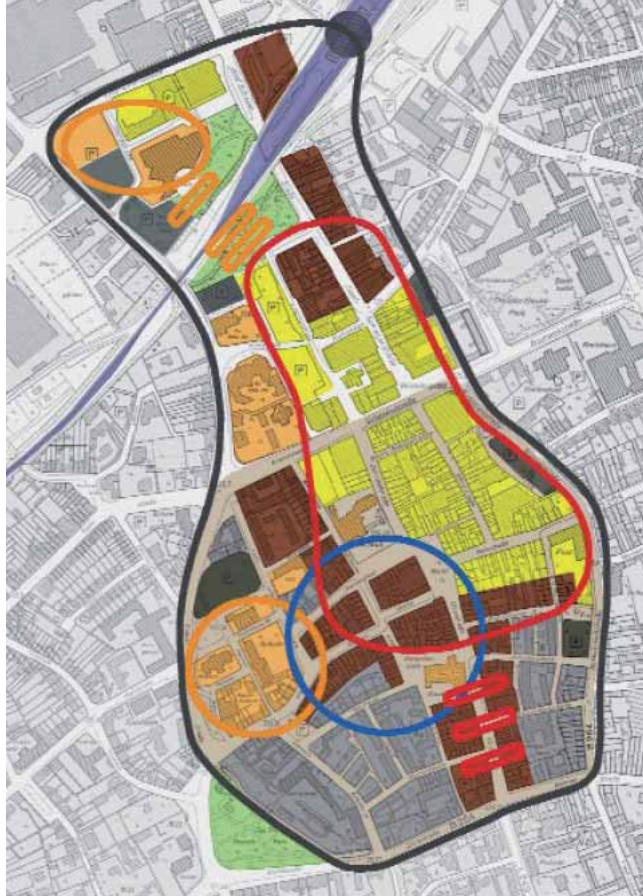
4.4	Bedeutung des Papiers für Düren verdeutlichen	134
4.4.1	Wasser und Papier	134
4.4.2	PaperShopping	134
4.4.3	Essen aus Papier	135
4.4.4	Papiermarkt	135
4.4.5	Papierfest	135
4.5	Stadtbild weiterentwickeln	136
4.5.1	Wettbewerbe und Mehrfachbeauftragungen	137
4.5.2	Beiräte	137
4.5.3	Bauherren- (und Architekten-) Beratung	138
4.5.4	Neue Formen der Zusammenarbeit mit der Öffentlichkeit	138
4.5.5	Baukulturelle Selbstverpflichtung der Stadt	139
5	Vorbereitung der Gesamtmaßnahme (FRL Nr. 9, KuF 2)	141
5.1	Vorbereitungsmaßnahmen (KuF 2.1)	141
5.1.1	Masterplan	141
5.1.2	Realisierungswettbewerb zum Kaiserplatz	142
5.1.3	Mehrfachbeauftragung zum Hoeschplatz	143
5.1.4	Mehrfachbeauftragung zum Projekt „Am Theodor-Heuss-Park (ehemalige Stadthalle)“	144
5.1.5	Mehrfachbeauftragung zum Projekt „Am Pletzerturm“	145
5.1.6	Machbarkeitsstudie zur Erweiterung des KOMM	145
5.1.7	Mehrfachbeauftragung zur Erweiterung des KOMM	146
5.1.8	Machbarkeitsstudie zur Erweiterung des Hallenbads Jesuitenhof	146
5.1.9	Mehrfachbeauftragung zur Erweiterung des Hallenbads Jesuitenhof	147
5.1.10	Künstlerwettbewerb für die Gestaltung der Kreiselmitte des Friedrich-Ebert-Platzes	147
5.1.11	Aktivierende Immobilienberatung, Vorbereitungsphase	148
5.2	Sonstige Vorbereitungsmaßnahmen (KuF 2.2)	153
5.2.1	Bodenwertgutachten zum geeigneten Sanierungsverfahren	153
5.2.2	Bodenwertgutachten zu einzelnen Grundstücken	153
5.3	Städtebauliche Planung (KuF 2.3)	154
5.3.1	Regelwerk für die Nutzung und Ausstattung des Stadtraums	154
5.3.2	Lichtkonzept	162
5.3.3	„Immokreise“ (Vorbereitungsphase)	165
5.3.4	Verkehrsgutachten zum möglichen Gestaltungsspielraum in der Innenstadt	166
5.3.5	Rahmenplanung Südlich Bahn/Fritz-Keller-Weg	167
5.3.6	Bebauungspläne	168
5.4	Vergütung von Beauftragten/Beratern in der Vorbereitungsphase (KuF 2.5)	169

<b>6</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen (FRL Nr.10, KuF 3)</b>	<b>171</b>
6.1	OM Adenauerpark	173
6.2	OM Am Pletzerturm	175
6.3	OM Am Theodor-Heuss-Park	179
6.4	OM Arnoldsweilerstraße	185
6.5	OM Bahnhofsvorplatz	189
6.6	OM Euskirchener Straße	191
6.7	OM Friedrich-Ebert-Platz	193
6.8	OM Hoeschplatz	197
6.9	OM Holzbendenpark	201
6.10	OM Kaiserplatz	205
6.11	OM Kölnstraße	208
6.12	OM Marktplatz	211
6.13	OM Nördlich Bahn	215
6.14	OM Schützenstraße	221
6.15	OM Willy-Brandt-Park (Stadtpark)	227
6.16	OM Südlich Bahn	229
6.17	OM Verbindung Innenstadt-Rur	234
6.18	OM Wallanlagen	237
6.19	Prioritäten, Reihung der Ordnungsmaßnahmen	242
<b>7</b>	<b>Private Entwicklungsmaßnahmen</b>	<b>245</b>
7.1	Bereich zwischen Bahn und Arnoldsweilerstraße	245
7.2	Depiereux-Gelände	251
7.3	Heydergrundstück	257
<b>8</b>	<b>Baumaßnahmen (FRL Nr. 11, KuF 4)</b>	<b>260</b>
8.1	Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude (FRL 11.1, KuF 4.1)	260
8.1.1	Energetische Sanierung	262
8.1.2	Erhöhung des Anteils barrierefreier Wohnungen	263
8.1.3	Grundrissverbesserungen	264
8.1.4	Umnutzungen	265
8.1.5	Verbesserung der Ausstattung	266
8.1.6	Balkone und Dachterrassen	266
8.1.7	Aufwertung der Blockinnenbereiche	267
8.1.8	Kosten der Modernisierung und Instandsetzung	269

8.2	Profilierung und Standortaufwertung (FRL 11.2, KuF 4.2)	270
8.2.1	Entsiegelung und Bepflanzung	270
8.2.2	Gestaltung von Hof- und Gartenflächen	270
8.2.3	Fassadenverbesserung, Maßnahmen an Außenwänden und Dächern	271
8.2.4	Trennung von privaten und öffentlichen Räumen	272
8.2.5	Verbesserung störender Werbeanlagen	273
8.2.6	Gestaltverbesserung der Außengastronomie	275
8.3	Gemeinbedarfseinrichtungen (FRL 11.3, KuF 4.3)	277
8.3.1	Papiermuseum	277
8.3.2	Erweiterung KOMM	278
8.3.3	„JUFO Düren“ JugendForum am Theodor-Heuss-Park	281
8.3.4	Industriemuseum am Hoeschplatz	282
8.3.5	Erweiterung Hallenbad Jesuitenhof	285
9	Besondere städtebauliche Maßnahmen (KuF 5)	286
9.1	Sanierungsbeauftragter (FRL 12, KuF Nr. 5.2)	286
9.1.1	Organisation des Citybüros	286
9.1.2	Interne Projektbesprechungen des Teams	287
9.1.3	Verwaltungsinterne Abstimmungen	287
9.1.4	Abstimmungen mit den politischen Gremien	287
9.1.5	Unterstützung der Verwaltung in Fragen der Sanierung	288
9.1.6	Stellungnahmen zu privaten Bauvorhaben	288
9.1.7	Stellungnahmen zu Vorgängen gemäß §§144 und 145 BauGB	289
9.2	Aktivierende Immobilienberatung (Durchführungsphase)	291
9.3	Aktive Mitwirkung der Beteiligten (FRL 17, KuF 5.5)	294
9.3.1	Innenstadtforen	295
9.3.2	Wettbewerb „Besser Wohnen“	297
9.3.3	Workshops	298
9.3.4	Aktionen von Gruppen der Innenstadt	298
9.3.5	Jugendwerkstatt „Papier“	304
9.3.6	Integration von „Randgruppen“	305
9.3.7	Ausstellungen	305

9.4	Citybüro, Stadtteilmanagement (FRL 18, KuF 5.6)	307
9.4.1	Beratungsangebot zu privaten Neubauten	307
9.4.2	Teilnahme an Veranstaltungen der Stadt	308
9.4.3	Abgleich des Citymarketings mit den Sanierungszielen	308
9.4.4	Koordination unterschiedlicher Handelsinteressen	309
9.4.5	Städtebaulich ausgerichtetes Marktmanagement	310
9.4.6	Event-Steuerung	313
9.4.7	Imageaufbau „Stadt des Papiers“	314
9.4.8	Mitwirkung am städtischen Internetauftritt	316
9.4.9	Mitwirkung an der Erarbeitung eines Touristischen Stadtplans	316
9.4.10	„Kümmerer“	317
9.4.11	Aufbau einer Leerstandsdatenbank	317
9.4.12	Leerstandsmanagement	318
9.5	Öffentlichkeitsarbeit	320
9.5.1	Pressemitteilungen	320
9.5.2	Poster	320
9.5.3	Flyer	320
9.5.4	Doku „Lebensraum Innenstadt“	321
9.5.5	Broschüren	321
9.5.6	Vorträge und Diskussionen	321
9.5.7	Pflege des Virtuellen Projektraums	322
9.6	Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzepts (IHK) und der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) (FRL 20, KuF 5.7)	323
10	Gesamtkosten	324
11	Indikatoren für die Evaluierung des Masterplanprozesses	326
12	Sanierungsgebiet „Innenstadt Düren“	329
12.1	Begründung für das Sanierungsgebiet	329
12.2	Abgrenzung des Sanierungsgebiets	329
12.3	Vereinfachtes Sanierungsverfahren	329
12.4	Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge	330
12.5	Sanierungssatzung	330

Abbildung 1 Handlungskonzept  
Innenstadt 2003





# 1 AUFGABE

Das Integrierte Handlungskonzept ist das Ergebnis des Masterplans, der von 2013 bis 2014 erarbeitet wurde. Zugleich ist es die Grundlage für die Fortsetzung des Masterplanprozesses in den nächsten sieben Jahren, gerechnet ab dem Jahr des Förderbescheids (voraussichtlich 2015).

## 1.1 ANLASS

Die Beschlussvorlage zur Ratssitzung vom 17.07.2013 beschreibt den Anlass zur Erarbeitung eines Masterplans:

Mit dem Entwicklungs- und Handlungskonzept des Planungsbüros Hamerla erfolgte 2003 erstmals eine integrierte planerische Betrachtung der Innenstadt. Anlass zum damaligen Zeitpunkt war unter anderem die Errichtung des StadtCenters und die damit verbundenen möglichen Auswirkungen auf die Innenstadt. Mit 20 „Highlights“ wurden Maßnahmen mit herausragender Priorität für die künftige Entwicklung der Dürener Innenstadt formuliert, die in den folgenden Jahren sukzessive umgesetzt werden sollten.

Dies ist zum Teil geschehen. Zu dem „Geschafften“ zählen z. B. die Erneuerung der Straßenoberflächen in der Wirtelstraße, der kleinen Zehnthofstraße und der Hirschgasse, der Ausbau des innerstädtischen Parkraumangebotes an der Schützenstraße und auf dem ehemaligen Postgelände oder die dauerhafte Einrichtung des Citymanagements und des Innenstadtforums.

Gleichwohl gibt es auch „Versäumtes“. Die Erneuerung der Kölnstraße oder die städtebauliche Entwicklung des Parkplatzes Schützenstraße, des Hoesch(park)platzes und des Blockinnenbereichs zwischen Zehnthofstraße/ Wirtelstraße/ kleiner Zehnthofstraße sind beispielsweise Projekte aus dem Innenstadtkonzept, die bislang nicht umgesetzt werden konnten. Fehlende Finanzierungsmöglichkeiten, eingeschränkter Zugriff auf Grundstücke oder fehlende Mitwirkungsbereitschaft von Dritten sind mit verantwortlich hierfür, aber auch andere Schwerpunktsetzungen in Politik und Verwaltung.

In den vergangenen zehn Jahren sind aber auch neue Herausforderungen, Probleme und Handlungsfelder in den Vordergrund der Innenstadtentwicklung getreten, die zum damaligen Zeitpunkt des Hamerla-Prozesses noch nicht absehbar waren oder nicht in ausreichendem Maße Berücksichtigung fanden:

- Negative Entwicklungen bei den Leerständen von Ladenlokalen haben sich in Verbindung mit einer zunehmenden Fluktuation verstärkt.
- Die Polarisierung innerstädtischer Lagen zwischen 1a-Lage und City-Randlagen nimmt zu.
- Die Bewohnerstruktur in der Innenstadt befindet sich in Verbindung mit räumlichen Segregationsprozessen im Wandel.

- Der Investitionsstau an vielen Immobilien konnte in den vergangenen zehn Jahren nicht aufgebrochen werden, der Modernisierungs-, z. T. Sanierungsbedarf ist gestiegen.
- Problemimmobilien (z. B. DB-Immobilie an der Josef-Schregel-Straße, Provinzialhochhaus an der Brückmannstraße) drohen sich negativ auf das Umfeld auszuwirken.
- Die städtebauliche Entwicklung des südlichen Bahnhofareals konkretisiert sich und bedarf einer integrierten Betrachtung mit der Innenstadtentwicklung.
- Die inhaltliche Ausrichtung von Städtebauförderungsmaßnahmen und anderen Förderprogrammen hat sich gewandelt. Neue städtebauliche und förderrechtliche Instrumente, wie die ISG (Immobilien- und Standortgemeinschaft) oder der Verfügungsfond sind hinzugekommen.

In Anbetracht dessen wurde im Innenstadtforum am 05.12.2012 auch eine durchaus differenzierte Bilanz der vergangenen zehn Jahre des Hamerla-Prozesses gezogen. Aus heutiger Sicht fehlte es dem Entwicklungs- und Handlungskonzept von 2003 vor allem an einer übergeordneten Umsetzungsstrategie, sodass es zum Teil bei der Realisierung von Einzelmaßnahmen blieb. Auch fehlte es an einer integrierten Betrachtung und frühzeitigen Abstimmung von Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten.

Der Handlungsdruck auf die Dürener Innenstadt wird künftig mit Blick auf die demographischen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Veränderungen weiter steigen. Die Innenstadt in ihrer Funktionsfähigkeit als multifunktionalen und attraktiven urbanen Stadt- und Lebensraum zu stärken und weiterzuentwickeln, ist eine zentrale Aufgabe der Stadtentwicklung.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 12.03.2013 wurde von der Verwaltung das Erfordernis und die Absicht, einen Masterplan Innenstadt zu erstellen, dargelegt.

## 1.2 GRUNDSÄTZE FÜR DEN MASTERPLAN

In der Wahrnehmung der Öffentlichkeit spielen oft Einzelbeobachtungen und Ärgernisse eine wichtige Rolle. All dies muss im Tagesgeschäft der Verwaltung ernst genommen, aufgegriffen und gelöst werden. Der Masterplan beschäftigt sich allerdings mit Fragen, die über derartige kurzfristige Problemlösungen hinausreichen.

Für eine positive Entwicklung der Innenstadt ist ein integriertes Leitbild wichtiger als Einzelthemen. Einzelprojekte sind dann prioritär zu verfolgen, wenn sie zu diesem Leitbild passen. Wichtig ist eine Vision zu entwickeln und im Bewusstsein der Stadt, ihrer Bevölkerung, Politik und Verwaltung fest zu verankern. Der Masterplan muss eine derartige Vision erarbeiten und aufzeigen, welche Maßnahmen auf dem Weg dorthin besonders wichtig sind. Da alle Maßnahmen Ressourcen binden, muss der Masterplan auch aufzeigen, wo die Prioritäten des Handelns liegen sollten.

Da viele Investitionen in einer Stadt nur mit privatem Kapital möglich sind, muss der Masterplan auch Planungssicherheit für Investoren schaffen. Nur wenn Vertrauen in eine positive Entwicklung der Stadt besteht, werden Investoren ihr Kapital in Düren einsetzen. Die Vision des Masterplans muss daher zwar optimistisch, zugleich aber auch realistisch sein.

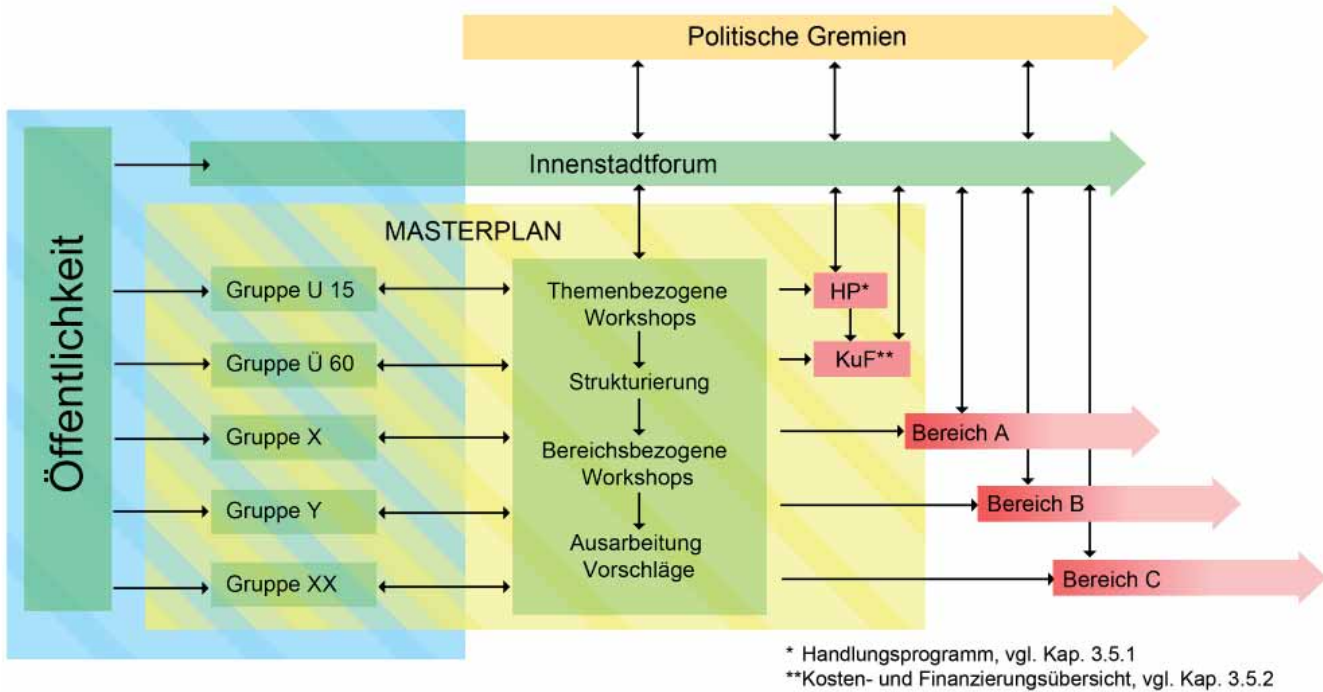


Abbildung 2 Zusammenarbeit mit der Öffentlichkeit

## 1.3 METHODIK

Der Masterplan will nicht den Eindruck erwecken, dass mit seiner Hilfe alle Missstände beseitigt werden können. Wichtige Änderungen erfordern vor allem ein Umdenken bei Akteuren und die Ausrichtung des eigenen Denkens und Handelns auf veränderte Rahmenbedingungen und künftige Aufgaben. Städtebauliche Maßnahmen können solche Prozesse höchstens unterstützen. Städtebauförderung kann daher nur Erfolg haben, wenn sie von möglichst vielen Akteuren durch flankierende eigene Anstrengungen und kreative Aktionen unterstützt wird.

Im Mittelpunkt der Erarbeitung des Masterplans stand daher eine intensive Zusammenarbeit mit der Öffentlichkeit. Da für viele Teilbereiche bereits Untersuchungen, Konzepte und Vorschläge vorhanden sind, erschien es nicht sinnvoll, erneut detailliert quantitative Erhebungen durchzuführen. Vielmehr wurde die Situation und der Handlungsbedarf qualitativ ermittelt und mit einer Vielzahl von Personen und Gruppen diskutiert. Auf diese Weise konnten nicht nur die funktionalen und strukturellen Defizite aufgedeckt werden, die eine positive Entwicklung der Innenstadt behindern, sondern auch die Ursachen und Hintergründe, die es zu verändern gilt.

Leitbilder und vorgeschlagene Maßnahmenschwerpunkte sind daher nicht nur auf räumliche Aspekte gerichtet, sondern umfassen auch organisatorische Vorschläge.

Abbildung 3 Mauern, Tore, Wasserläufe, Wallanlagen





## 2 ANALYSEN

### 2.1 HISTORISCHE INFORMATIONEN

Beim Innenstadtforum am 13.11.2013 nannten die meisten Anwesenden als Orte, an denen Düren atmet, das Leopold-Hoesch-Museum und die Annakirche, wobei unklar blieb, ob mit „Annakirche“ das aktuelle Gebäude oder der Ort gemeint war. Einen weiteren Spitzenplatz nahm die Stadtmauer ein, sie lag deutlich vor Markt und Rathaus.

Dass bei den virtuellen Stadtrundgängen mit Besuchern alle an den Resten der Stadtmauer vorbeigingen, zeigt, dass diese Zeugnisse der Stadtgeschichte durchaus im kollektiven Bewusstsein der Bürgerschaft verankert sind.

#### 2.1.1 Mittelalterliche Spuren

Der mittelalterliche Stadtumriss ist an den früheren Wallanlagen, die heute als Straßen genutzt werden, zu erkennen: August-Klotz-Straße, Schenkelstraße, Schützenstraße, Hohenzollernstraße und die Stürtzstraße verlaufen entlang der früheren Stadtmauer. An einigen Stellen, vor allem im Westen der Stadt sind noch Mauerreste vorhanden, auch einige teilweise zerstörte Türme zeugen von dieser Zeit. Am Stiftischen Gymnasium ist ein eindrucksvoller, sorgfältig konservierter Abschnitt der Stadtmauer beidseitig sichtbar. Vom „Mühlenteich“, der in den westlichen Wallanlagen verlief, ist heute nur noch ein Teilstück im Südwesten sichtbar, der Rest des Wasserlaufs verläuft unterirdisch verrohrt. Dies ist in einer Stadt, deren Entwicklung stark von Wasser geprägt ist, besonders bedauerlich. Auch an die „Bach“, kleine offene Wasser- (und Abwasser-)führungen, die in den meisten Straßen Dürens verliefen, erinnert nichts mehr.

Einige mittelalterliche Reste sind nur über Privatgrundstücke zu erreichen oder stehen – wie an der Schützenstraße und am Pletzerturm – inmitten von Parkplätzen. Gerade in einer Stadt, die so viel von ihrer historischen Substanz eingebüßt hat, sollten die wenigen verbliebenen Zeugen der Geschichte betont und in den Vordergrund gerückt werden.

Gute Möglichkeiten hierzu bietet eine entsprechende Inszenierung bei Nacht durch eine zurückhaltende, aber dennoch prägnante Beleuchtung der Mauern und Türme (vgl. Kap. 4.2.8). Stellenweise sind solche Inszenierungen bereits vorhanden.

Abbildung 4 Düren um 1940



## 2.1.2 Zeugnisse einer prosperierenden Stadt

Von der industriellen Zeit, die Düren zu einer der reichsten Städte des Deutschen Reichs werden ließ, gibt es infolge der Zerstörung 1944 im Stadtkern kaum noch Zeugnisse: Einige der wenigen erhaltenen Gebäude sind

- Leopold-Hoesch-Museum (Hoeschplatz) von 1905, 1952 in vereinfachter Form wiederaufgebaut, 2007-2009 erweitert
- Ehemalige Villa Kapller in der Bonner Straße 34 von 1890
- Klassizistische Villa, August-Klotz-Straße 24, errichtet Mitte des 19. Jahrhunderts
- Ehemalige Villa Eugen Hoesch, Oberstraße 135, von 1890
- Der Leydel-Bau in der Schenkelstraße 6-8 (heute Verwaltungsgebäude), eine ehemalige Schule
- Die ehemalige Villa Schüll (heute Musikschule mit Erweiterung)
- Mehrere Gebäude in Holzstraße, Goethestraße und Tivolistraße, etc.

Auch die kunstvollen und teilweise prächtigen Grabmale auf dem evangelische Friedhof an der Kölner Straße zeugen von dieser reichen Epoche Dürens.

Der Stadtplan des mittelalterlichen Stadtkerns zeigt eine kleinteilig differenzierte Baustruktur mit überwiegend klaren, meist aber leicht geschwungenen oder geknickten Raumkanten. Die Blockinnenbereiche sind teilweise kleinteilig bebaut, teilweise aber auch große zusammenhängende Freiflächen. Der Verlauf der mittelalterlichen Stadtmauer ist über weite Strecken noch erkennbar, allerdings sind die Wallanlagen in Teilen mehr bebaut als heute. Der auffälligste Unterschied zur heutigen Situation besteht in Größe und Verbindung der zentralen Plätze: um 1940 sind die Plätze wesentlich kleiner, der Kaiserplatz besteht aus einem dreieckigen kleinen Platz an der Wilhelmstraße und einem länglichen Teil zum Markt hin. Die Verbindung zwischen Kaiserplatz und Marktplatz ist eng und geknickt, die direkte Blickverbindung beschränkt sich auf einen schmalen Spalt. Der Bereich um die Annakirche ist stärker gegliedert. Die heutige Kreuzung Victor-Gollancz-Straße / Weierstraße ist als im heutigen Straßenbild nicht mehr erkennbarer Platz gestaltet.



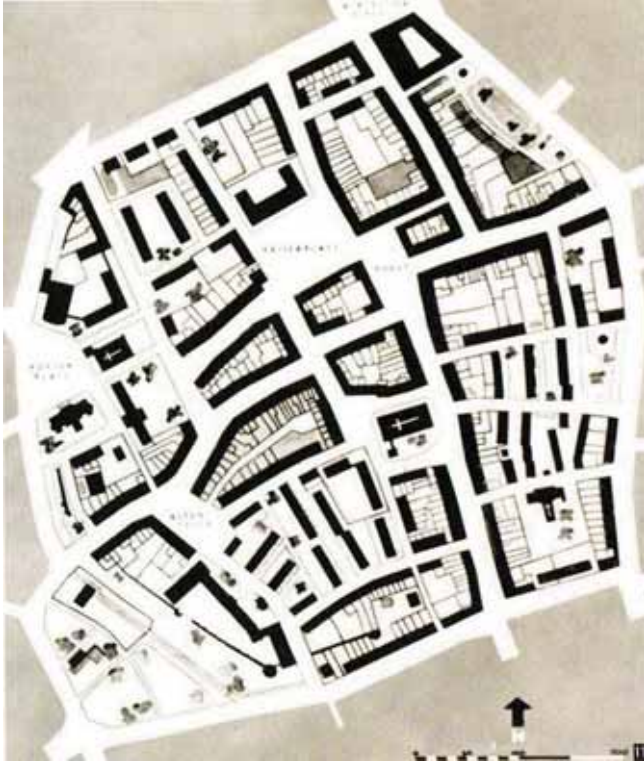


Abbildung 5 Bebauungsplan 1949



Abbildung 6 Überbauung heute

Abbildung 7 Luftbild Marktplatz und Kaiserplatz um 1960



## 2.1.3 Wiederaufbau nach 1945

Nachdem der Wiederaufbau nach der weitgehenden Zerstörung der Stadt im November 1944 zunächst planlos und auf den alten Grundstückszuschnitten verlief, beschloss der Rat der Stadt Düren 1948 den Aufbauplan von Walther Kenneweg. Dieser Plan übernahm die Grundstruktur der Innenstadt, allerdings wurden die Straßen verbreitert und frühere Engstellen wie die zwischen Marktplatz und Kaiserplatz durch breite verkehrsgerechte Übergänge ersetzt. Solche wesentlichen Änderungen des Stadtraums machte die Stadt funktionseller, nahm ihr aber an einigen Stellen auch frühere Reize. 17 % der früheren Baufläche wurden zu Verkehrsflächen. Ein Foto aus dem Jahr 1960 (Kussinger-Stankovic, S. 93) zeigt deutlich die neue Nutzung der zentralen Stadtplätze durch den – noch schwachen - Autoverkehr.

*Vgl. zum Wiederaufbau: Kussinger-Stankovic, Heike: Düren – Gesicht einer Stadt der 1950er-Jahre, Düren, 2006, S. 93*

Nachdem sowohl der Marktplatz ganz und der Kaiserplatz zu einem großen Teil in den 1990er-Jahren von diesem Autoverkehr befreit wurden, präsentieren sich diese „Verkehrsräume“ als große freie Flächen, die nach Bepflanzung verlangen. Auf dem Marktplatz wird dies durch den Wochenmarkt an drei Tagen der Woche erreicht, für den Kaiserplatz fehlt noch eine vergleichbare imageprägende Nutzung.

Die Verbindung zwischen Marktplatz und Kaiserplatz, die beim Wiederaufbau aus funktionalen Gründen wesentlich aufgeweitet wurde, ist heute, nach Wegfall dieser funktionalen Erfordernisse, unplausibel. Die Spannung, die beim Durchgang von einem Platz zu einem anderen durch Raumverengung erreicht wird, muss nun auf andere Weise erreicht werden. Der Übergangsbereich zwischen Marktplatz und Kaiserplatz sollte daher umgestaltet werden.

Das Ziel der Wiederaufbauplanung, in den Blockinnenbereichen weite Freiflächen zu schaffen, wurde nicht erreicht. Ein Vergleich der heutigen Überbauung des Stadtkerns mit den Plänen von 1940 und 1949 zeigt, dass in den Blöcken heute sogar weniger Freiflächen vorhanden sind als 1940. Dies stellt für den notwendigen Funktionswandel vom „Einkaufszentrum Stadtkern“ zum „Lebensraum Innenstadt“ ein erhebliches Problem dar (vgl. Kap. 4.1.1).

## 2.1.4 Aus der Historie in die Zukunft

Das kollektive Trauma der Zerstörung der Stadt wirkt vermutlich bis heute in der Bewertung der Wiederaufbauzeit nach. Eine Stadt, die an einem einzigen Tag einen großen Teil ihrer identitätsstiftenden Gebäude verloren hat, sieht ihre Leistungen beim Wiederaufbau verständlicherweise weniger in einem architekturhistorischen Blickwinkel als mit einem nachvollziehbaren Bürgerstolz.

Aus architekturhistorischer Sicht ist allerdings zu vermerken, dass die Wiederaufbauarchitektur in Düren Leitbildern folgte, die eher in die Zeit vor dem Bauhaus gehören.

Aber nicht nur aus diesem Grund sollte sich die Stadt vom alleinigen Blick auf die 50er-Jahre lösen: jede Stadt ist ein Ort des Wandels und zeigt häufig nebeneinander Zeugnisse ganz unterschiedlicher Epochen. Die Qualität des Stadtbilds ist nur zu einem geringen Teil von der Einheitlichkeit ihrer Gebäude abhängig. Unterschiedliche Architektur verträgt sich, wenn sie hohe Qualität hat. Die Wiederaufbauzeit muss bei jeder Änderung des Stadtgrundrisses und bei jedem einzelnen Bauvorhaben beachtet werden, sie darf aber nicht zur Richtschnur für den heutigen Städtebau erhoben werden.



## 2.2 GESAMTSTÄDTISCHE PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 2.2.1 Flächennutzungsplan

Der größte Teil der Innenstadt ist als gemischte Baufläche dargestellt, ebenfalls viel Fläche nehmen die Gemeinbedarfseinrichtungen (Schulen, kulturelle und kirchliche Einrichtungen) ein. Die überwiegend von Wohnen geprägten Bereiche im Westen und Süden der Innenstadt und auch das Gebiet an der Bücklersstraße sind als Wohnbauflächen dargestellt.

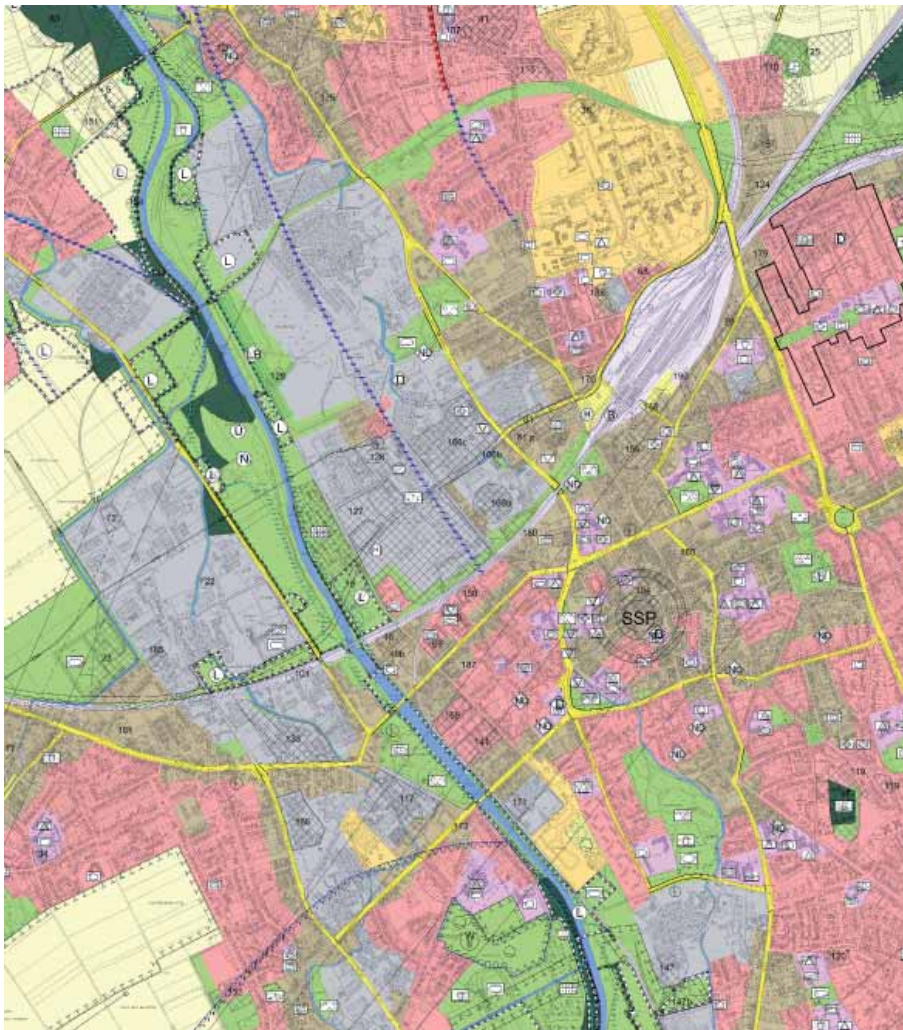


Abbildung 8 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Abbildung 9 Verkehrslärm in der Innenstadt

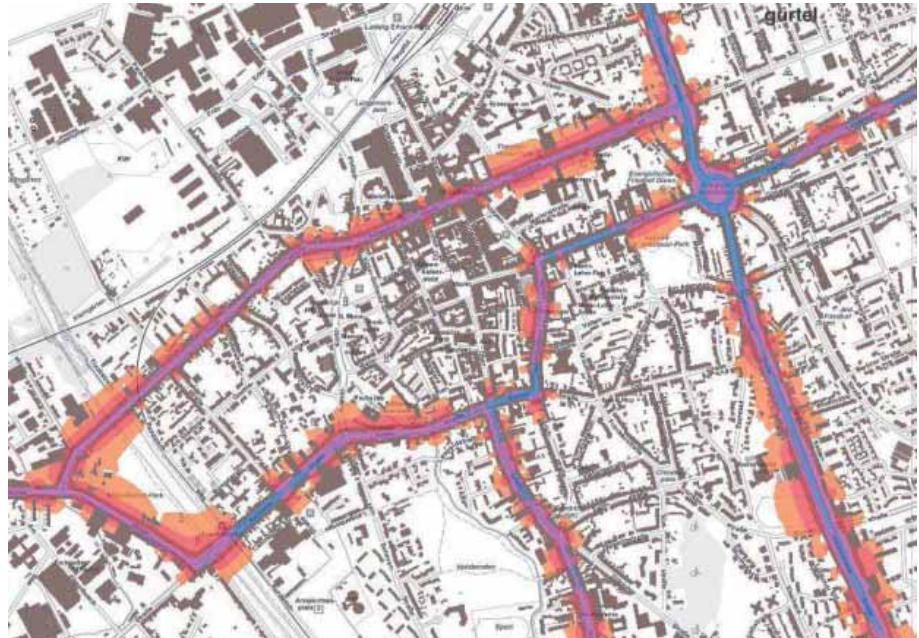
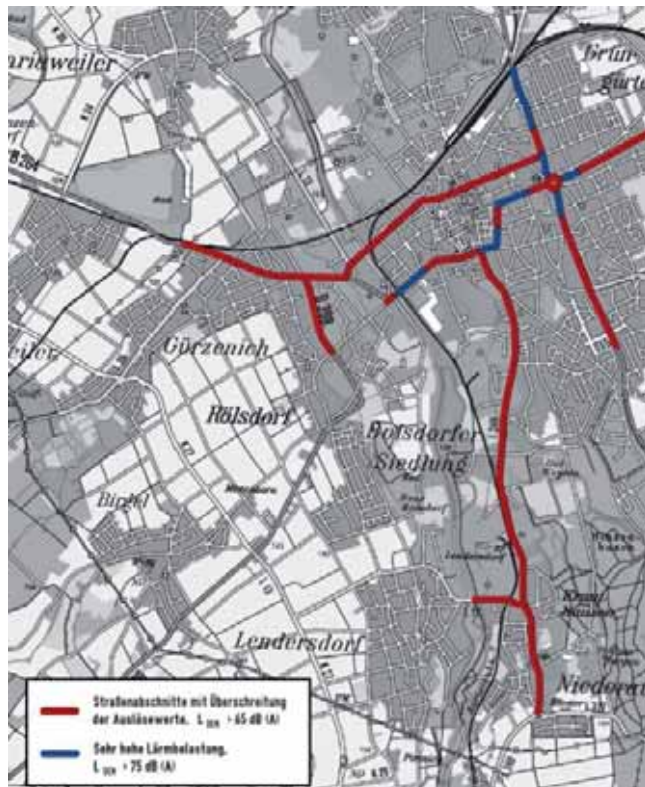


Abbildung 10 Straßenabschnitte mit Überschreitung der Auslösewerte



## 2.2.2 Lärmaktionsplan

Zur Reduzierung der Lärmbelastung enthält der Lärmaktionsplan folgende für die Entwicklung der Innenstadt relevante Maßnahmen:

- Verkehrsverlagerung durch den Bau von Umgehungsstraßen (B 56n, B 399n etc.),
- Stadtverträglicher Umbau der bisherigen Ortsdurchfahrten,
- dabei Einsatz von lärmoptimiertem Asphalt,
- Förderung des Umweltverbundes,
- Werbung für lärmreduzierende Verhaltensweisen.

## 2.2.3 Klimaschutzkonzept

Am 14.11.2012 beschloss der Rat:

„... Die Verwaltung wird mit der Erarbeitung eines Klimaschutzkonzeptes für Stadt Düren beauftragt. Sein Schwerpunkt ist die energetische Gebäudesanierung... „

Das Klimaschutzkonzept sieht in seinem „39-Punkte-Programm“ die folgenden für die Innenstadt relevanten Maßnahmen vor:

„Maßnahme EE 5 Weiterer Ausbau von Photovoltaik auf städtischen Dachflächen über die bereits beschlossene Realisierung der PV-Anlagen auf Rathaus, ..., Gymnasium am Wirteltor,) hinaus

Maßnahme KN 5 Modellprojekt (Vorschlag): Umsetzung eines innovativen energetischen Konzeptes in Kooperation mit den SWD auf dem Gelände Depiereux neben den Stadtwerken. Die Fläche soll einer baulichen Entwicklung zugeführt werden. Realisierungszeitraum: Planung ab 2013; Realisierung 2015 ff.

Maßnahme MO 3 Fahrgastfreundliche und barrierefreie Umgestaltung von Bushaltestellen zur Förderung des ÖPNV

Maßnahme MO 7 Nachfrageorientierte Verdichtung von Ladestationen im Stadtgebiet für PKW und Pedelecs

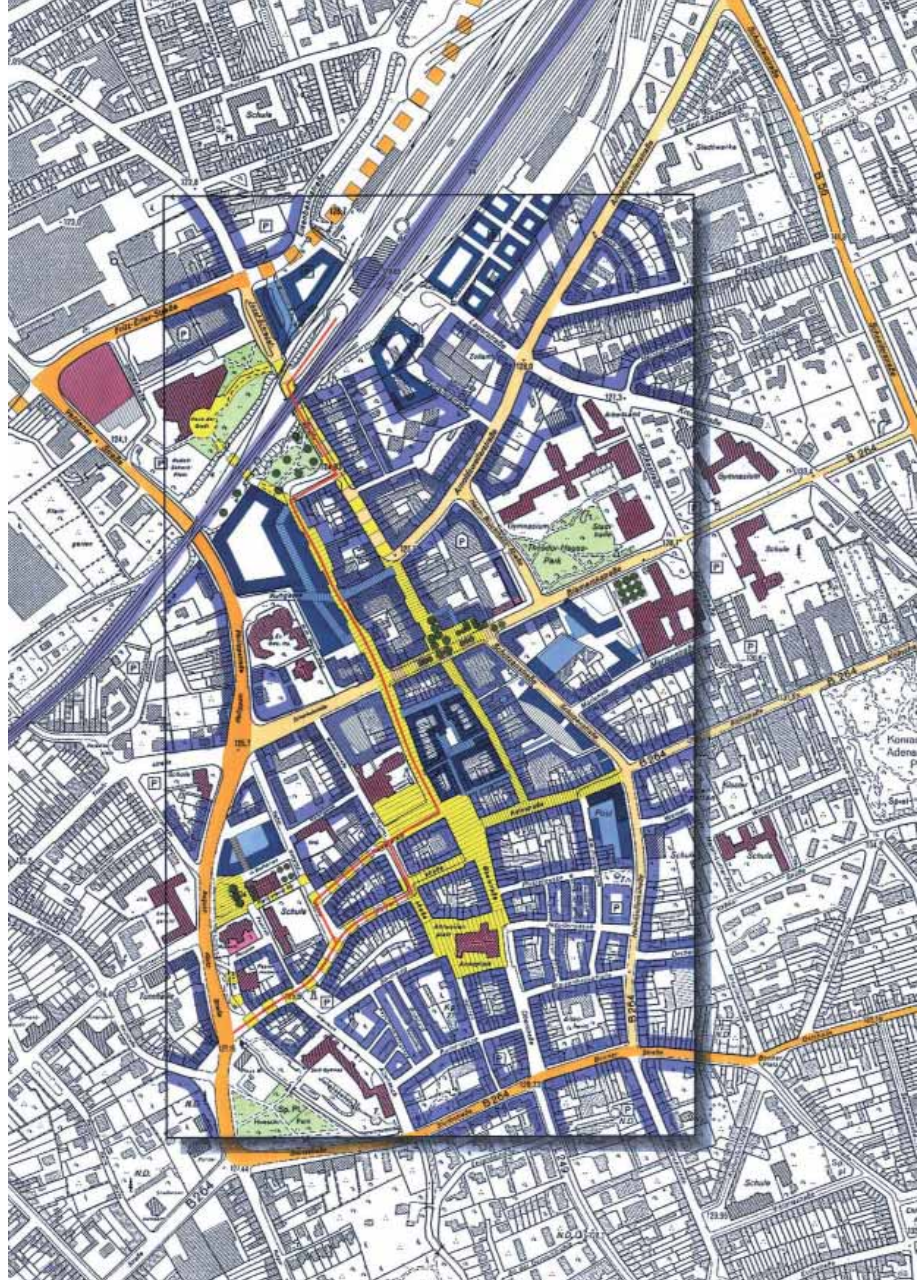
Maßnahme MO 8 Ausbau des Netzes von Pedelec-Vermietstationen und Akku-Tausch-Stationen.“

Mit der zu etwa 60 % vollzogenen Umrüstung der Dürener Straßenleuchten auf stromsparende LED-Technik hat der DSB bereits einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutzkonzept geleistet.

Momentan erarbeitet das Amt für Tiefbau und Grünflächen das Klimaschutz-Teilkonzept „Mobilität“.



Abbildung 11 Räumliche Vorschläge  
des Innenstadtkonzepts 2003



## 2.2.4 Luftreinhalteplan

Der im Juli 2013 von der Bezirksregierung Köln veröffentlichte Luftreinhalteplan für das Stadtgebiet Düren enthält bezüglich der Innenstadt die folgenden relevanten Passagen:

„... die schnellstmögliche Realisierung der B 56n – Ostumgehung Düren ist – als „Königsmaßnahme“ zur effektiven Verbesserung der Luftschadstoffsituation und zur Verbesserung der Verkehrssituation der Dürener Innenstadt zu sehen.“

„Durch den Ausbau der B 56n als östliche Ortsumgehung soll der Verkehr in der Ortsdurchfahrt der B 56 verringert werden. Mit gezielten, sich an den Bau der B 56n anschließenden, Maßnahmen an der Euskirchener Straße ist geplant, die Verkehrsmenge der Lkw-Verkehre durch die Innenstadt weiter zu reduzieren und die Situation für Fußgänger und Radfahrer zu verbessern“.

## 2.2.5 Innenstadtkonzept 2003

Das Innenstadtkonzept 2003 sieht zahlreiche Einzelmaßnahmen (sogenannte Highlights) vor und macht zu vielen Bereichen auch räumliche Vorschläge. Einige dieser Vorschläge wurden realisiert:

- Oberflächengestaltung Fußgängerzone Wirtelstraße
- Ausbau des innerstädtischen Parkraumangebotes, z. B. Parkhaus Schützenstraße
- Städtebauliche Ansiedlung: StadtCenter
- Oberflächengestaltung Fußgängerzone Kleine Zehnthofstraße
- Oberflächengestaltung Fußgängerzone Hirschgasse

Die wichtigste, in Zusammenhang mit dem Innenstadtkonzept 2003 umgesetzte Maßnahme ist sicher der Bau des StadtCenter und die Umgestaltung der Kuhgasse.

Als organisatorische, bis heute erfolgreiche Maßnahmen sind insbesondere die Installation eines Citymarketings („CityMa“) und die Durchführung regelmäßiger Diskussionsveranstaltungen zur Innenstadt („Innenstadtforum“) zu nennen.

Bei einigen Vorschlägen ist zu bedauern, dass sie nicht oder anders umgesetzt wurden, so z. B. beim Postgrundstück an der Hohenzollernstraße oder südlich des Theodor-Heuss-Parks beim Bau des Erweiterungsbaus der Kreisverwaltung. Einen gravierenden Unterschied zur ausgeführten Lösung zeigt das Innenstadtkonzept für den Bereich zwischen StadtCenter und Bahnfläche: Der Vorschlag ist immer noch sinnvoll, um die Probleme von Bahnunterführung und Langemarckpark zu lösen, allerdings nun wesentlich schwerer zu realisieren.



Abbildung 12 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Düren

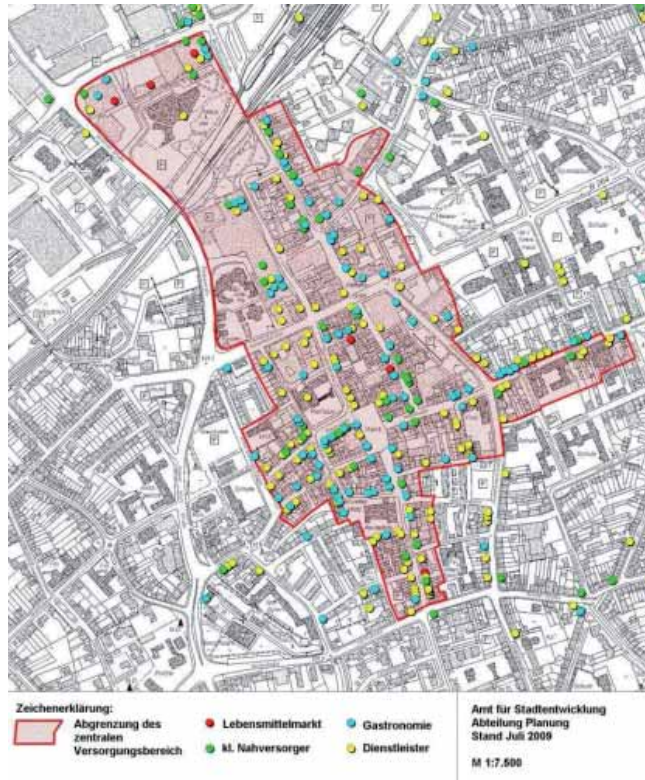
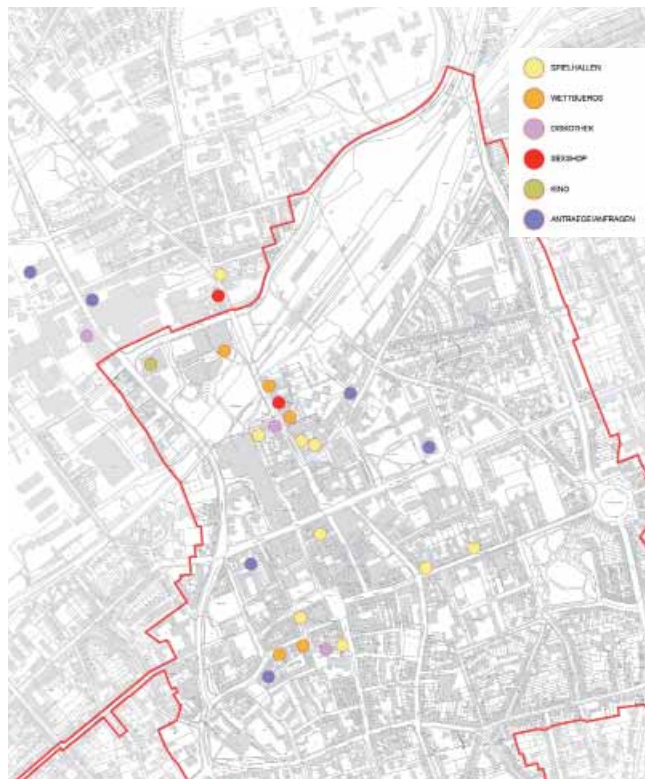


Abbildung 13 Vergnügungsstätten in der Innenstadt (aus Vergnügungsstättenkonzept, Stand 12/2010)





## 2.2.6 Einzelhandelskonzept

Um den negativen Auswirkungen im Hinblick auf die Entwicklung der Innenstadt und auf die Versorgung der Stadtteile entgegenzuwirken, hat der Rat der Stadt Düren am 10.03.2010 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Düren beschlossen.

Das Einzelhandelskonzept definiert den zentralen Versorgungsbereich des „Hauptzentrums Innenstadt Düren“.

## 2.2.7 Vergnügungstättenkonzept

Das Vergnügungstättenkonzept (Amt für Stadtentwicklung, Juli 2011) legt die empfindlichen und schützenswerten Bereiche fest, wo Vergnügungstätten stören, und die Bereiche, wo sie zulässig sind. Für die Ansiedlung werden Zulassungskriterien formuliert. Das Konzept ist rechtlich zwar nicht verbindlich, doch schafft es die Voraussetzung für eine planungsrechtliche Umsetzung im Rahmen der Bauleitplanung.

Das Vergnügungstättenkonzept erfasst nicht nur Spielhallen sondern auch Wettbüros. Diese Einrichtungen wurden in mehreren Gesprächen als Treffpunkte aggressiver Gruppen identifiziert.

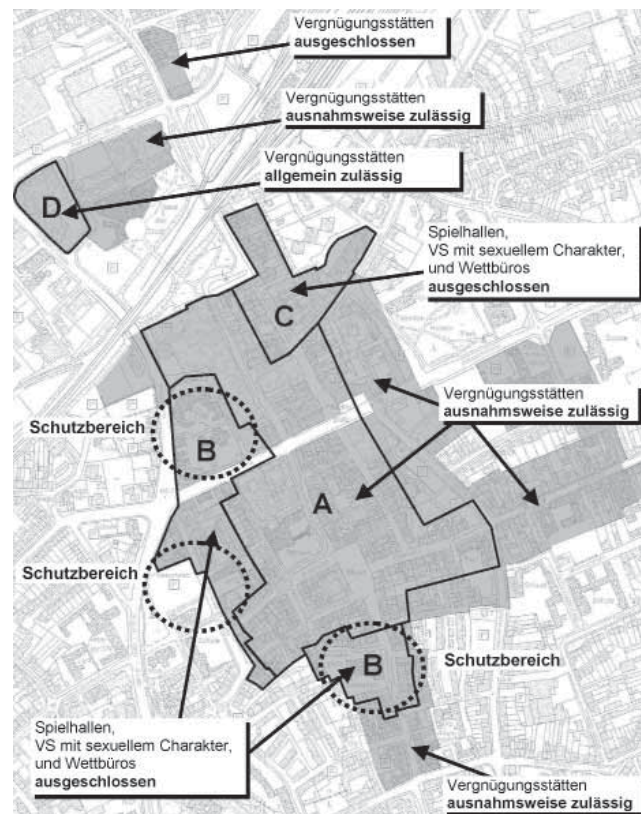


Abbildung 14 Vergnügungstättenkonzept, Handlungskonzept Innenstadt (grau markierter Bereich = Kernbereich)

## 2.2.8 Kommunales Handlungskonzept Wohnen

Das „Kommunale Handlungskonzept Wohnen“ von SSR Schulten Stadt- und Raumentwicklung enthält neben zahlreichen Daten zur künftigen Wohnungsentwicklung in den einzelnen Stadtteilen von Düren folgende Hinweise:

Ob das Ziel der Stadt, ein positives Wanderungssaldo zu generieren, erreicht werden kann, hängt entscheidend von der Qualität des Wohnungsangebots ab.

Der von vielen Personen betonte Vorteil der niedrigen Mieten in Düren stellt für Investoren wegen der daran gekoppelten geringen Rendite-Erwartung ein Investitionshemmnis dar.

Wohnungsleerstände konzentrieren sich an Verkehrsstraßen und in unsanierten Wohnungsbeständen. Diese Entwicklung muss durch Straßenraumgestaltung, insbesondere Bepflanzung, durch Wohnungsmodernisierung einschließlich Grundrissänderungen, energetische Sanierung und Abbau von Barrieren sowie durch Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen gestoppt werden.

Kleine, flexible Wohnungsangebote für „neue“ Haushalte fehlen. Künftig werden vor allem städtebaulich attraktive sowie nutzungsflexible Lösungen nachgefragt werden. Der Neubau muss daher vor allem nachfragegerecht, den Bestand ergänzende Wohnungsqualitäten schaffen: „Neues Wohnen“, „Junges Wohnen“, „Altengerechtes Wohnen“, „Hochwertiges Wohnen“. Ein Schwerpunkt des künftigen Wohnungsbaus sollte daher der Bau kleiner Wohneinheiten sein.

Neben Wohnungsangeboten sind auch das Wohnumfeld sowie die Qualität der Versorgungsangebote nachfragegerecht weiterzuentwickeln. Die qualitätsvolle Gestaltung des Wohnumfeldes besitzt bei Quartieren mit hohen Dichten besondere Bedeutung.

Den Gesamtbedarf bei Fortsetzung des bestehenden Trends schätzt SSR bis 2025 auf 1.130 Wohneinheiten.

## 2.3 DEFINITION DES BETRACHTUNGSBEREICHS

Die bisherigen Betrachtungen der Innenstadt, auch das Innenstadtkonzept 2003, grenzten den Innenstadtbereich funktional ab: Einzelhandel, Gastronomie und Kultur wurden als die wesentlichen Funktionen der Innenstadt angesehen, wo diese Funktionen kumuliert anzutreffen sind, war Innenstadt.

Diesem Ansatz einen historischen entgegenzusetzen, in dem die Innenstadt als der Bereich angesehen würde, der innerhalb des mittelalterlichen Mauerrings gelegen ist, kann allein schon wegen des starken Zerstörungsgrads dieses Bereichs in Düren nicht erfolgsversprechend sein. Darüber hinaus zeigt gerade die jüngste Entwicklung in Düren, dass Implantate wie das StadtCenter den Umriss der Innenstadt deutlich verändern können.

Eine aus dem Verkehrsnetz abgeleitete Definition würde zwar den Bereich zwischen Schenkelstraße und Bahnhof einbeziehen, machte aber die Straßen zu Grenzen. Diese gilt es aber gerade als Grenzen zu überwinden: die angrenzenden Gebiete stützen die Innenstadt, Straßen dürfen daher diese Bereiche nicht von der Innenstadt trennen.



**Abbildung 15** Funktionalräumliche Abgrenzung

**Abbildung 16** Historische Innenstadt

**Abbildung 17** Aus dem Verkehrsnetz abgeleitete Innenstadtumgrenzung

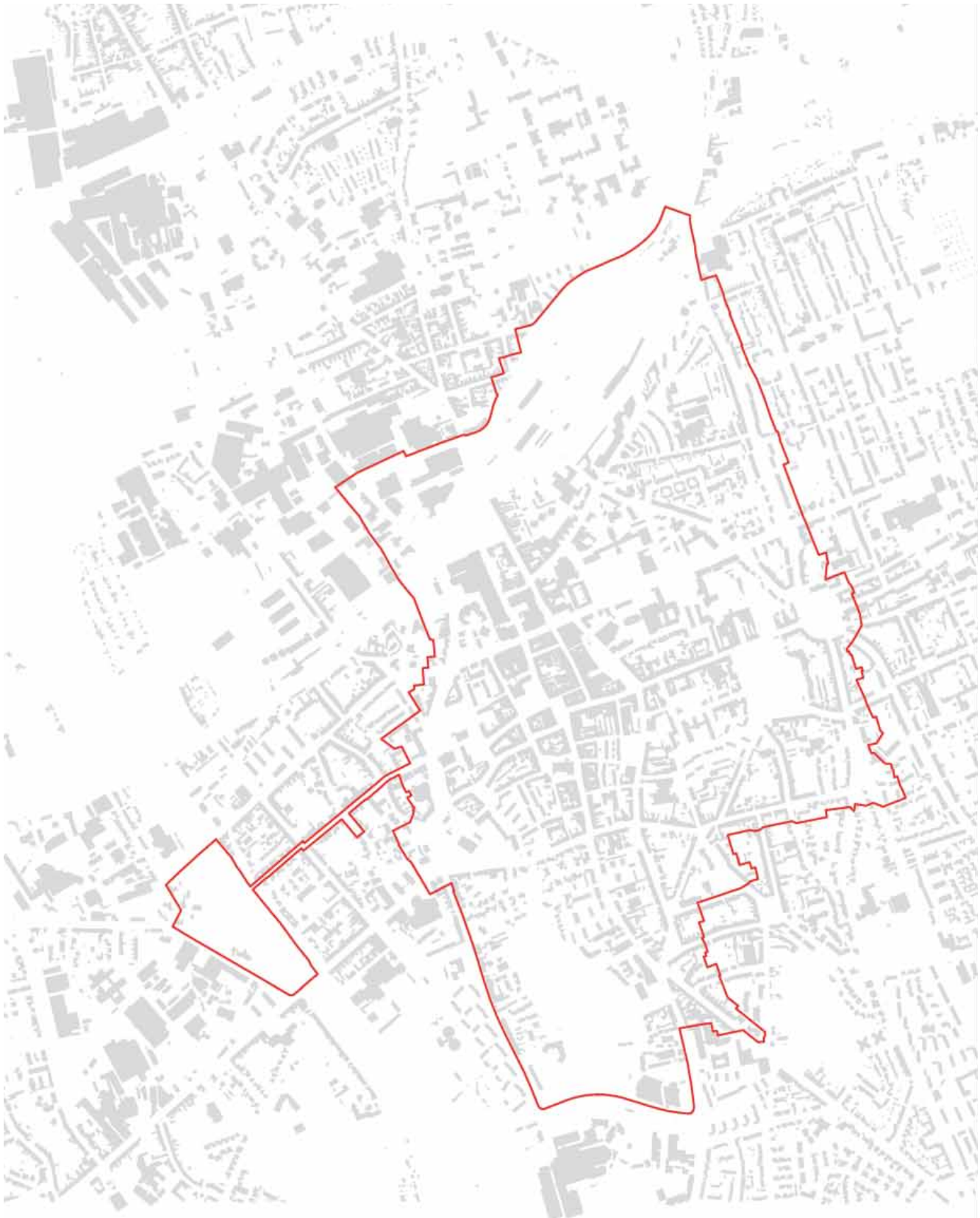


Abbildung 18 Betrachtungsbereich  
Innenstadt

STADT DÜREN

MASTERPLAN INNENSTADT  
SCHWARZPLAN



PROJEKT PLANNR. INDEX

961.205.A

STAND

17.09.2014

MASSSTAB

1:5000

100 m 200 m 800 m

KARLSTRAßE 78A  
52074 AACHEN  
www.HJPflueger.de

Fon: 0241 988290-0  
 Fax: 0241 988295-10  
 mail@HJPflueger.de

HEINZ JAHNEN PFLÜGER



Bleibt also, die Innenstadtumgrenzung aus einer Mischung verschiedenster Faktoren herzuleiten. Wesentlich dabei sind vor allem zwei Faktoren, die in der Dürener Innenstadt besondere, über das übliche Maß hinausgehende Bedeutung haben: die durchgrüneten Wohnbereiche und die außergewöhnlich dichte Schullandschaft, in der in einem Umkreis von wenigen hundert Metern drei Gymnasien ihren Standort haben. Beide Nutzungen, Wohnen und Schulen bieten besondere Möglichkeiten für die Innenstadt.

Der Innenstadtrand wurde daher in einer Überlagerung der traditionellen Kriterien mit den speziellen Dürener Gegebenheiten festgelegt. Das Ergebnis ist ein weit über den bisherigen Betrachtungsraum hinausreichender Untersuchungsbereich, wobei für einige Themen wie etwa die Aufgabe der Formulierung attraktiver Stadteingänge oder die Stärkung der Verbindung zwischen Innenstadt und Rur auch Bereiche außerhalb dieses ausgedehnten Bereichs mit einzubeziehen sind.



- A Blöcke
- B Zeilen
- C Blöcke und Zeilen
- D Gemengelagen
- E Offene Wohnbebauung
- F Geschlossene Wohngebiete
- G Sonderstrukturen

**STADT DÜREN**

**MASTERPLAN INNENSTADT  
SCHWARZPLAN**



PROJEKT PLANNR. INDEX	STAND	MASSSTAB
961. 205. A	17.09.2014	1:5000



KASINOSTRASSE 76A FON: 0241/608260-0 HEINZ JAHNEN PFLÜGER  
 52098 AACHEN FAX: 0241/608260-10  
 www.HJPflueger.de mail@HJPflueger.de

Abbildung 19 Baustrukturen

## 2.4 BEBAUUNGSSTRUKTUR

In der Innenstadt gibt es mehrere Grundtypen von Bebauungsstruktur, die sich teilweise überlagern:

### 2.4.1 Blöcke

Große Teile der Innenstadt wurden in der Struktur wiederaufgebaut, die vor der Zerstörung 1944 bestand: kleine, teilweise schiefwinklige Blockstrukturen mit geschlossener Bebauung um Innenbereiche, die früher von Bebauung frei waren, mit dem Wiederaufbau in den 50er-Jahren aber Schritt für Schritt mit Erweiterungen der Erdgeschosse, Sondernutzungen oder Garagenhöfen bebaut wurden. Ein Blick in diese Innenbereiche zeigt, warum viele Wohnungen in der Innenstadt kaum noch vermietbar sind: nur Garagen und Stellplätze, ungeordnete Anbauten, kaum Grün, wenig ansprechende Bauten ohne Zusammenhang. Insbesondere im Bereich zwischen Zehnthofstraße, kleiner Zehnthofstraße, Schützenstraße und Kölnstraße sowie im Bereich der westlichen Innenstadt (Josef-Schregel-Straße) wird sich infolge der sehr kleinteiligen Eigentümerstruktur eine Verbesserung dieser Situation nur durch eine umfassende städtebauliche Umstrukturierung erreichen lassen.

### 2.4.2 Zeilen

Insbesondere im südwestlichen Teil der ehemaligen Altstadt wurden beim Wiederaufbau gruppenweise am Altenteich, Am Pletzerturm und in der Violengasse offene Wohnzeilen realisiert. Die zwischen diesen Zeilen gelegenen Freiräume weisen sehr unterschiedliche Qualitäten auf. In manchen Bereichen sind große Teile der Flächen zwischen den Zeilen durch Stellplätze und Garagen belegt, das wenige verbleibende Grün ist schlecht und für Aufenthalt unattraktiv gestaltet. Der Bereich zwischen Bongard und Altenteich, der in den 90er-Jahren von Grund auf modernisiert wurde, kann dagegen als beispielhaft angesehen werden: die privaten Erschließungswege sind durch Schrankenanlagen vor Fremdverkehr geschützt, die Freiflächen sind durch Hecken eingefasst, auf den Rasenflächen gibt es Bäume und Sträucher, insgesamt ergibt sich ein hochwertiger Wohnbereich in unmittelbarer Nähe zu Ahrweilerplatz, Marktplatz und Kaiserplatz.



**Abbildung 20** Baulücke an der  
Arnoldweilerstraße mit störendem  
Blick in den Blockinnenbereich



**Abbildung 21** Ungeordneter Blockin-  
nenbereich zwischen Kölnstraße und  
Marienstraße



## 2.4.3 Blöcke und Zeilen gemischt

Östlich der Oberstraße sind beide Strukturen gemischt: innerhalb der Straßengevierte, die in Nord-Süd-Richtung von Gebäuden begrenzt werden, stehen parallele Zeilen, sodass sich in den in Ost-West-Richtung verlaufenden Straßen Einblicke in Gärten ergeben. In der Pletzergasse sind diese Zwischenräume mit Garagenhöfen gefüllt.

## 2.4.4 Gemengelagen

Die nördliche Innenstadt zwischen Schenkelstraße und Bahnstrecke ist sehr heterogen strukturiert, teilweise kann sie durchaus als ungeordnet bezeichnet werden. Von Westen nach Osten können die folgenden Teilbereiche unterschieden werden:

- zwischen Phillipstraße und Gutenbergstraße das StadtCenter und das evangelische Gemeindezentrum mit der Christuskirche;
- zwischen Gutenbergstraße und Fritz-Keller-Weg die kleinteilige Ladenstruktur beidseitig der Josef-Schregel-Straße, südlich der Kuhgasse größerer Einzelhandel entlang der dortigen Fußgängerzone;
- zwischen Fritz-Keller-Weg und Bücklersstraße Geschosswohnungsbau und Garagenhöfe;
- zwischen Bücklersstraße und Lagerstraße Gewerbe und Dienstleistungen;
- östlich der Lagerstraße entlang der Arnoldsweilerstraße Gewerbe, Dienstleistungen, eingestreut auch Wohnungen.

Der gesamte Bereich zwischen Arnoldsweilerstraße und Bahn bedarf einer grundlegenden Neuordnung.

An der nördlichen Josef-Schregel-Straße gibt es eine bedenkliche Konzentration an Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen, Wettbüros und einem Sex-Shop. Um eine weitere Ausweitung dieser Einrichtungen zu verhindern, wurden Vergnügungsstätten hier mittlerweile generell ausgeschlossen.

Zwischen Josef-Schregel-Straße und Lagerstraße ist eine Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen und Bauformen entstanden: am parallel zur Josef-Schregel-Straße verlaufenden, privaten Fritz-Keller-Weg stehen einzelne kleine eingeschossige Wohnhäuser, daneben mehrere 6- bis 7-geschossige Wohngebäude, drei unscheinbare Punkthäuser und ein längliches Gebäude. Zur Arnoldsweilerstraße hin wird der Bereich von einem zeilenartigen Hochhaus mit einer pavillonartig zur Straße hin sich öffnenden Erdgeschosszone abgegrenzt. Unabhängig von der Frage der Qualität der einzelnen Gebäude ergeben sich durch das unverkennbare Fehlen jeglicher Stadtplanung völlig unbefriedigende Zwischenräume, die teilweise als Parkplätze, teilweise als kümmerliche Gartenflächen und teilweise als Parkplätze auf Grasflächen genutzt werden. Zusammen mit den leer stehenden Häusern an der Josef-Schregel-Straße und den teilweise verfallenden Gebäuderesten entlang des Fritz-Keller-Wegs ist der Bereich als Gebiet mit erheblichen strukturellen Mängeln anzusehen.

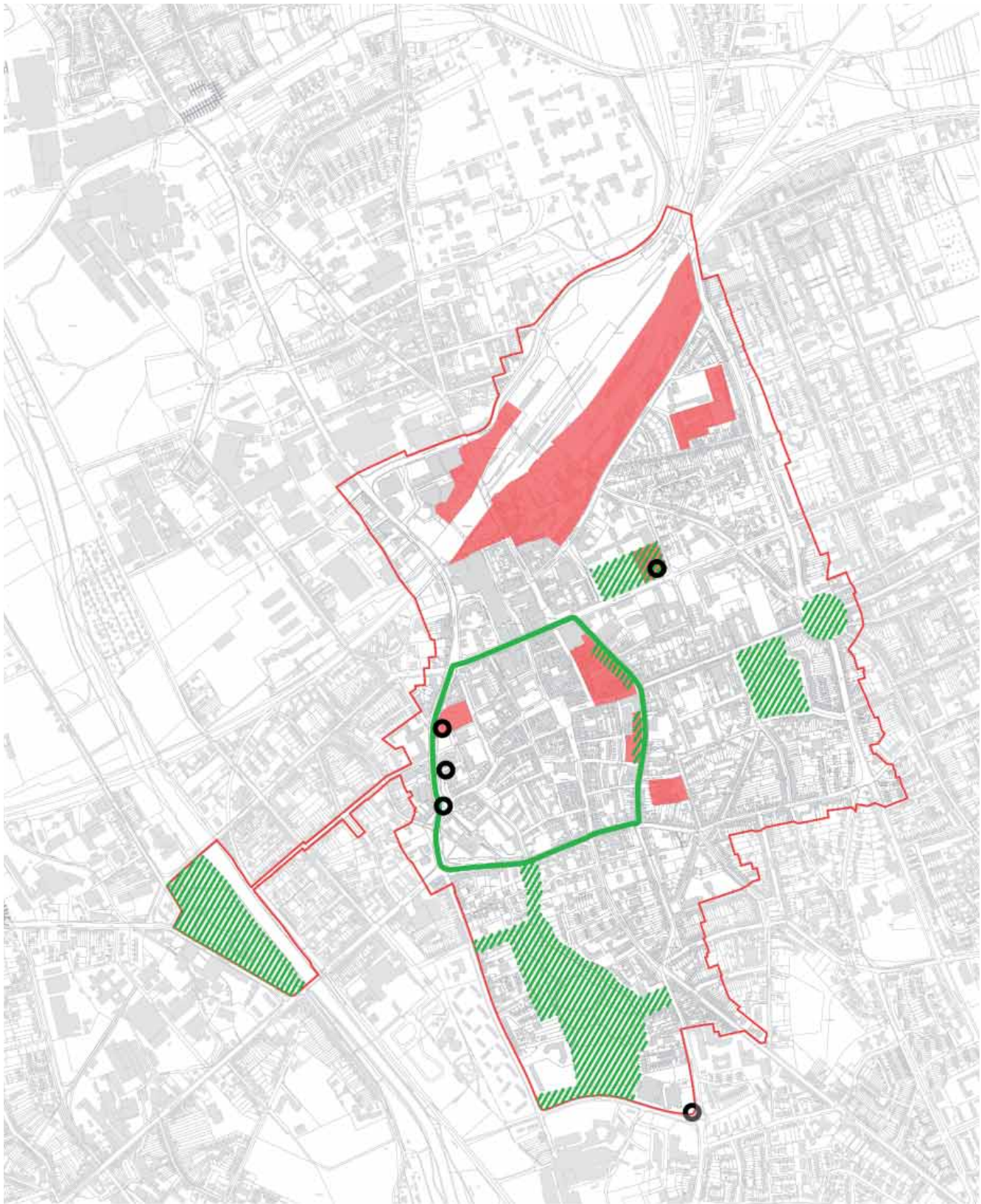


Abbildung 22 Bereiche mit erheblichem Verbesserungspotential

- Planungsbedarf Baustrukturen
- Planungsbedarf Grünbereiche
- Planungsbedarf Gemeinbedarfseinrichtungen

STADT DÜREN

MASTERPLAN INNENSTADT  
PLANUNGSBEDARF



PROJEKT PLANNR INDEX	DATUM	MAßSTAB
961_213	17.09.2014	1:5000



KASINUSSTRASSE 18A 50008 AACHEN www.hj-pflueger.de	FON: 0241-936080-0 FAX: 0241-936080-10 mail@hj-pflueger.de	HEINZ JAHNEN PFLÜGER
--	--	----------------------

## 2.4.5 Offene Wohnbebauung

Um den Holzbendenpark liegen überwiegend locker bebaute Wohngebiete mit hoher Qualität und Lagegunst. Da die dort stehenden Häuser sich gegenüber dem Park durch hohe Mauern und dichte Bepflanzung abschotten, können sie allerdings für den Park keine unterstützende Wirkung durch soziale Kontrolle entfalten.

## 2.4.6 Geschlossene Wohngebiete

Der Bereich südlich der Bonner Straße um den Chlodwigplatz ist ein typisches geschlossen bebautes innerstädtisches Wohngebiet mit wohltuend ruhigem Erscheinungsbild. Es stammt aus der Zeit der Dürener Bauberatung.

## 2.4.7 Sonderstrukturen

Sondernutzungen äußern sich in besonderen Baustrukturen: Rathaus, Schulen, Kreisverwaltung, Kirchen, Gemeindezentren, Sparkasse und nicht zuletzt das StadtCenter, das sich nur auf sich selbst und seinen Umsatz bezogen darstellt und auf allen Seiten zu seltsamen Restflächen geführt hat, deren schwierigste auf der Nordseite zum ohnehin schon problematischen Fußgängertunnel zwischen Langemarckpark und Rudolf-Schock-Platz liegt.





Abbildung 23 Baudenkmale

## 2.4.8 Baudenkmale

Die für die Innenstadt von Düren typische Bebauung bilden die seit dem Wiederaufbau der 1944 zerstörten Stadt in den 50er-Jahren erbauten Gebäude.

*Vgl. Kussinger-Stankovic, Heike: Düren – Gesicht einer Stadt der 50er Jahre, Düren 2006*

Einige dieser Gebäude stehen unter Schutz, die meisten sind aber weniger als Einzelbauten denn in ihrer Gesamtheit bemerkenswert.

Außergewöhnliche Bauten aus dieser Zeit sind das Rathaus (Architekt: Denis Boniver), die Annakirche (Architekt: Rudolf Schwarz) und die Christuskirche (Architekten Hentrich und Petschnig).

Neben den eingetragenen Baudenkmalen gibt es Gebäude und andere Elemente, die das Stadtbild prägen, obwohl oder gerade weil sie nicht typisch für Düren sind. Es handelt sich hierbei um – leider in der Innenstadt Dürens seltene – besondere Beiträge zeitgenössischer Architektur. Besonders hervorzuheben ist hier der Erweiterungsbau am Hoeschmuseum (Architekt: Peter Kulka) und aus jüngster Zeit das Haus Kölnstraße 62 (Architekt Olaf Drehsen, JSWD).



Abbildung 24 Rathaus

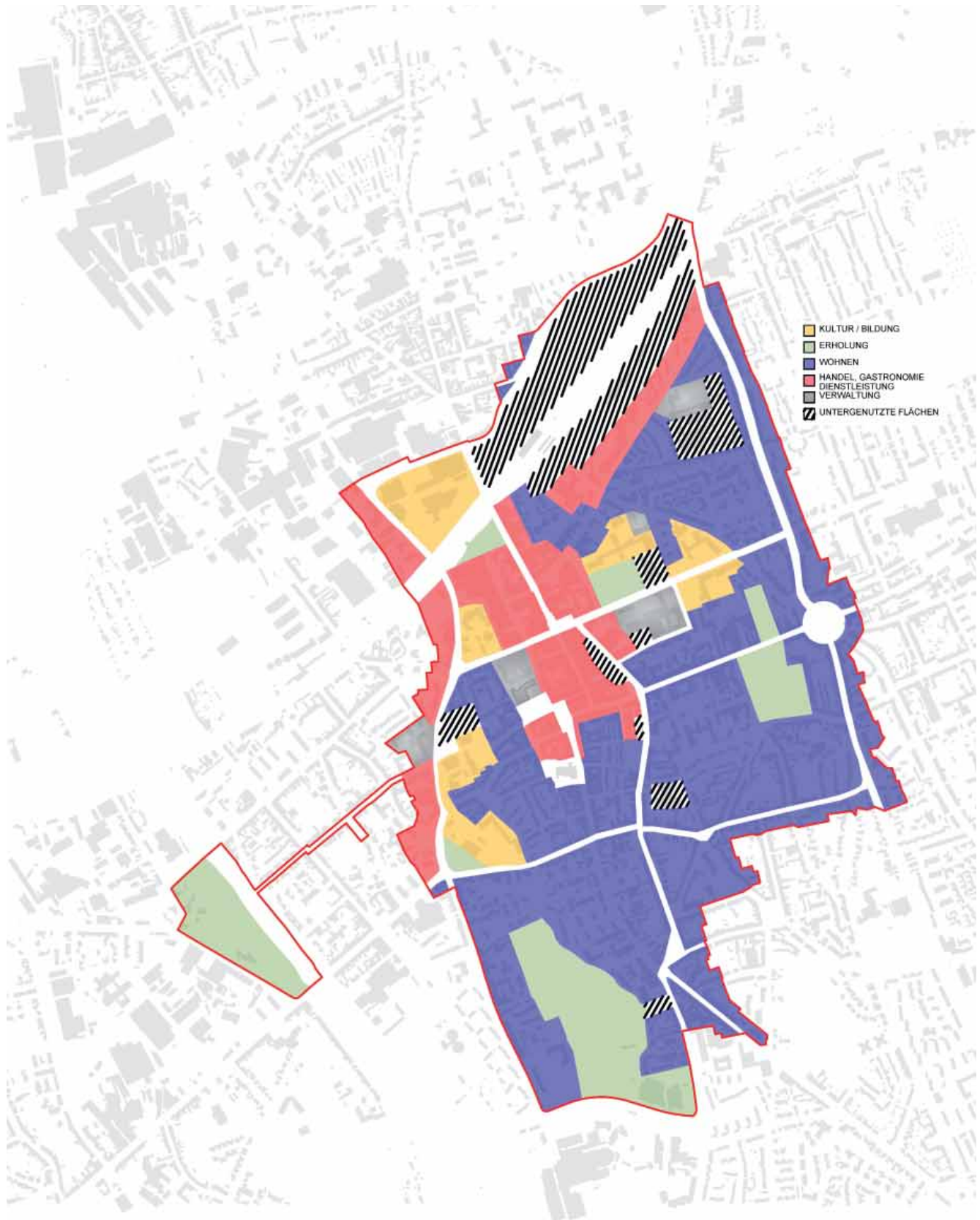
Abbildung 25 Annakirche



Abbildung 26 Erweiterung Hoeschmuseum

Abbildung 27 Haus Kölnstraße 62





- KULTUR / BILDUNG
- ERHOLUNG
- WOHNEN
- HANDEL, GASTRONOMIE  
DIENSTLEISTUNG
- VERWALTUNG
- UNTERGENUTZTE FLÄCHEN

**STADT DÜREN**

**MASTERPLAN INNENSTADT  
NUTZUNGSSTRUKTUR**



PROJEKT-NUMMER	STAND	MASSSTAB
961_211	18.09.2014	1:5000
100 m 200 m 400 m		

KASINUSSTRASSE 18A  
52056 SACHSEN  
www.H.Pflueger.de

TELEFON 0241-90260-0  
FAX 0241-90260-10  
mail@H.Pflueger.de

**HEINZ JAHNEN PFLÜGER**

Abbildung 28 Funktionsbereiche



## 2.5 URBANITÄT

Städtisches Leben bedeutet bunte Mischung vielfältiger Menschen und Aktivitäten. Wo vieles nah beieinander liegt und überall Austausch von Waren, Meinungen und Kultur möglich ist, kann Urbanität entstehen. Durch die kompakte Größe von Düren sind hier einige Grundvoraussetzungen vorhanden. In der Bevölkerung wird die Nähe der verschiedenen Nutzungen zueinander als ein wesentliches, positiv empfundenes Merkmal der Stadt gesehen. Nachteilig für das Stadtleben ist allerdings, dass die Schwerpunkte organisierter Kultur peripher liegen. Dies erschwert das gemeinsame Erleben der unterschiedlichen Facetten der Stadt.

Verschiedene Bereiche werden zwar von einzelnen Nutzungen geprägt, jedoch gibt es bis auf das StadtCenter und das Haus der Stadt keine monofunktionalen Strukturen. Selbst in den Gebäuden entlang der Fußgängerzonen gibt es in den Obergeschossen Wohnungen (auch wenn manche dieser Wohnungen leer stehen), und in den überwiegend von Wohnen geprägten Innenstadtteilen gibt es vereinzelt auch Geschäfte, Büros und Gastronomie.

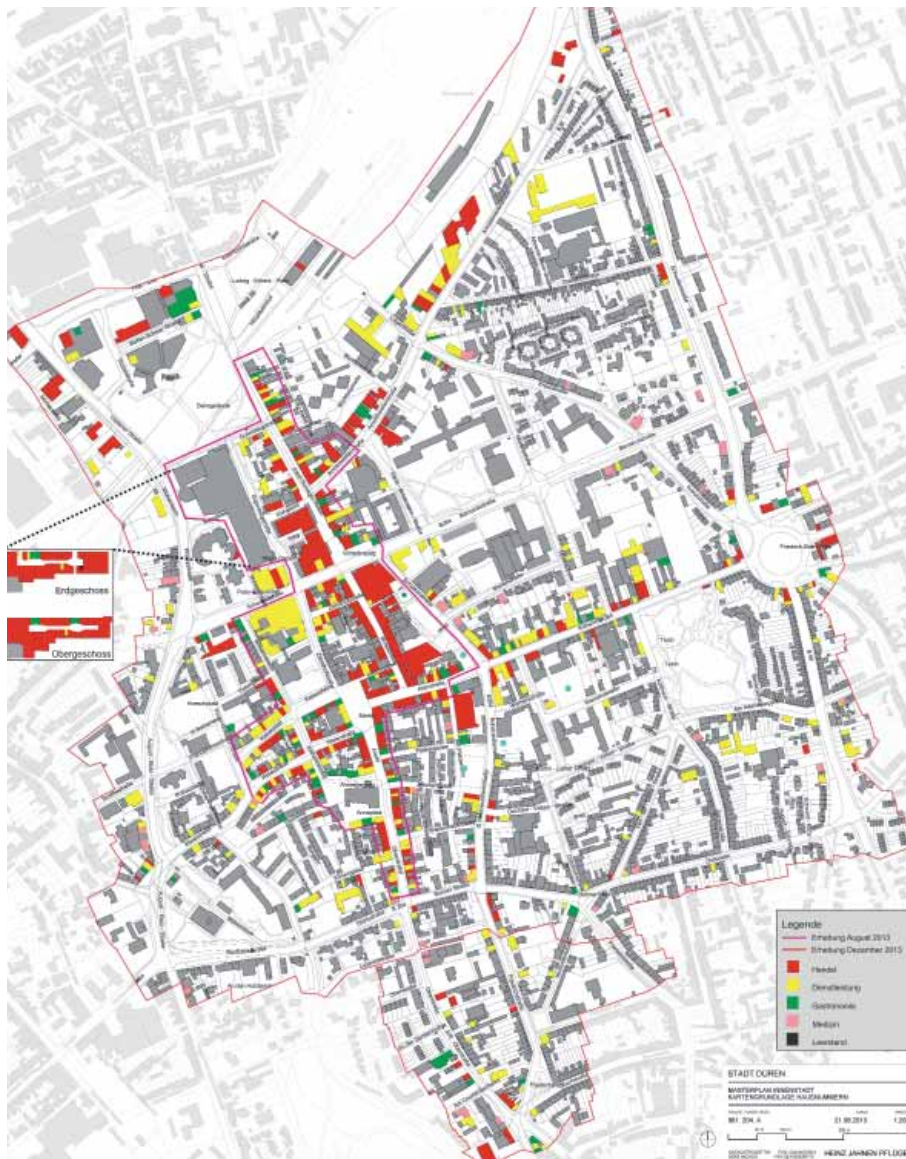


Abbildung 29 Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen

## 2.5.1 Handel

Handel findet in Düren in zweifacher Weise statt: in den Geschäften und auf den Märkten, vor allem dem dreimal in der Woche stattfindenden und äußerst beliebten Wochenmarkt. Während der Wochenmarkt insbesondere an Samstagen stark frequentiert ist, leidet der Einzelhandel unter den allgemein bekannten und überall spürbaren Schwierigkeiten: Sättigung in vielen Bereichen, Konkurrenz des Online-Handels, Attraktivität der umliegenden Oberzentren, die dank einer hervorragenden regionalen Verkehrsinfrastruktur komfortabel erreichbar sind.

Die allgemeinen Entwicklungen im Einzelhandel werden in Düren durch einige lokalspezifische Gegebenheiten verstärkt. In erster Linie wird von den Händlern auf die deutlich unter dem Bundesdurchschnitt liegende Kaufkraft und die Entwicklung des Kaufkraftindex hingewiesen. Die Kaufkraft lag 2003 in Düren bei etwa 5.170 €/Einwohner, das entsprach in etwa dem Bundesdurchschnitt (5.210 €/Einwohner). Bis 2012 sank die Kaufkraft in Düren allerdings auf 4.925 €/Einwohner. Noch ungünstiger entwickelte sich die Kaufkraftkennziffer, die von 2002 bis 2012 fast um 10 % zurückging.

Erhebung	Kaufkraftkennziffer IHK	Zentralitätskennziffer IHK
2002		
2003	99,3	133,1
2004		
2005	96,9	126,9
2006	93,5	132,7
2007	94,3	132,4
2008	94,5	133,1
2009	94,3	133,0
2010	93,6	131,2
2011	91,9	130,8
2012	91,0	128,7

Die Auswirkungen des StadtCenter auf die Innenstadt Dürens sind unterschiedlich: Die Verkaufsfläche hat um ca. 14.000 qm zugenommen; die Verkaufsfläche in der Innenstadt ist um etwa 15 % gestiegen, insgesamt gibt es etwa 50 zusätzliche Geschäfte; das Angebot hat sich verbessert und der Einzelhandelsstandort Innenstadt wurde als Ganzes gestärkt. Kleinräumig gibt es allerdings Verlagerungen und Verdrängungsprozesse, vor allem an den Rändern der Innenstadt. Insgesamt hat sich eine räumliche Verlagerung nach Norden hin ergeben. Die südliche Josef-Schregel-Straße hat sich als Verbindung zwischen Wirtelstraße und StadtCenter positiv entwickelt, während andere Randlagen des Zentrums weniger nachgefragt sind. In der Folge sind hier vermehrt Leerstände zu verzeichnen.

## 2.5.2 Gastronomie

Cafés, Restaurants, Bistros und Hotels sorgen für eine Belebung der Innenstadt auch außerhalb der Ladenöffnungszeiten. Sie ermöglichen den Kunden der Geschäfte Abwechslung, Erholung und zufällige oder verabredete Kommunikation mit den Mitmenschen. Die Gastronomie profitiert also vom Handel, umgekehrt unterstützt sie wiederum den Handel. Es ist daher richtig, dass in der IGCity nicht nur Einzelhändler, sondern auch Gastronomen vertreten sind.

Zur Qualität des gastronomischen Angebots gehen die Meinungen in der Bevölkerung stark auseinander. Die Konzentration der Gastronomie am Marktplatz ist auffällig. Die dortigen Außengastronomie-Terrassen sind eine deutliche Bereicherung des großen und ansonsten doch recht kargen Platzes.

Während des Wochenmarkts müssen einige dieser Außengastronomie-Terrassen geräumt werden. Dies ist für das städtische Leben kontraproduktiv, ist doch gerade an den Markttagen das Sitzen und Beobachten des Treibens auf dem Platz besonders interessant.

## 2.5.3 Märkte

Viele bezeichnen Düren als „Stadt der Märkte“. Unumstritten ist der Wochenmarkt eine der größten Attraktionen der Dürener Innenstadt, dies wird von allen Akteuren bestätigt und ist in der Bürgerschaft Konsens.

Weniger einhellig fallen die Urteile über verschiedene Sondermärkte aus. Im Laufe der Jahre haben sich einige Märkte entwickelt, die nicht unbedingt einen wesentlichen Beitrag zum Image der Stadt darstellen. Die wichtigsten Unterschiede zwischen den Sondermärkten und dem Wochenmarkt liegen allerdings nicht in der Qualität der Veranstaltungen, sondern in Kontinuität und Auswirkung auf Einzelhandel und Gastronomie. Bei der künftigen Ausrichtung dieser Märkte sollten immer diese Wirkungen sowie eine Bewertung des lokalen Bezugs und damit die Bedeutung für die Imagebildung der Stadt beachtet werden. Sondermärkte, auf die dies zutrifft, sind:

- Trödelmarkt,
- Maimarkt,
- Geranienmarkt,
- Biermarkt,
- Herbstmarkt,
- Weihnachtsmarkt.

Dagegen hat der Annamarkt einen starken Bezug zur Stadt, der über die historische Komponente hinaus ausgebaut und räumlich stärker mit der Annakirche in Verbindung gebracht werden sollte.

## 2.5.4 Veranstaltungen

Die Innenstadt ist Ort für zahlreiche Veranstaltungen, die teilweise auf einzelnen Plätzen, teilweise auch in einem größeren Netz von Straßen und Plätzen stattfinden:

Veranstaltung	Örtlichkeit
Kinderkarnevalszug	Zug Innenstadt
Weiberfastnacht, Straßenkarneval	Kaiserplatz, Markt, Zehnthofstraße
Orchideensonntag, Karnevalsumzug	Innenstadt
DSB-Frühjahrsputz	Innenstadt
29. Dürener-Sparkassen-Stadtlauf	Innenstadt
41. Dürener Trödelmarkt	Fußgängerzone, Kaiserplatz, Markt
Verkaufsoffener Sonntag	Innenstadt
Geranienmarkt	Kaiserplatz, Markt
7. Dürener Familiensamstag	Innenstadt (wechselnde Orte)
Biermarkt / Oldtimer Classics / Mundarttag	Kaiserplatz, Markt
24. Dürener Jazztage	Kaiserplatz, Markt, sonstige Orte
36. Stadtfest Düren	gesamte Innenstadt
Verkaufsoffener Sonntag zum Stadtfest	gesamte Innenstadt
Aktionstag „in die Stadt ohne mein Auto“	Schenkelstr./Wirteltorplatz
Interkulturelle Woche	versch. Veranstaltungsorte
19. Dürener Herbstmarkt	gesamte Innenstadt
Verkaufsoffener Sonntag zum Herbstmarkt	gesamte Innenstadt
Lange Einkaufsnacht „Düren leuchtet“	Innenstadt
Gedenkfeier an den Rückriem-Stelen/ Reichspogromnacht	
Gedenktag Zerstörung Dürens 1944	Kaiserplatz
41. Dürener Weihnachtsmarkt	Kaiserplatz
Weihnachtskirmes	Wirteltorplatz
4. Advent - Verkaufsoffener Sonntag	Innenstadt

Die jährlich von vielen Besuchern frequentierte Annakirmes wirkt sich zu wenig auf die Innenstadt aus. Begleitveranstaltungen, die dazu führen könnten, dass Besucher der Annakirmes für zwei oder drei Tage in Düren bleiben, hier übernachten und auch etwas einkaufen, fehlen bisher.

## 2.5.5 Wohnen

Es gibt nur wenige Bereiche in der Innenstadt, in denen keine Wohnungen vorhanden sind, manche Gegenden haben mehr Ähnlichkeit mit einem Wohngebiet am Stadtrand als mit Innenstadt. Ein Blick um die nächste Ecke verdeutlicht dann aber wieder, dass man sich mitten in der Stadt befindet. Diese strukturelle Besonderheit, die vermutlich durch den planmäßigen Wiederaufbau innerhalb weniger Jahre zu erklären ist, zeigt eine besondere Stärke der Dürener Innenstadt und kann bei der künftigen Ausrichtung der Innenstadt auf einen „Lebensraum Innenstadt“ sehr von Nutzen sein.

In der Bürgerschaft ist die Überzeugung, dass man in Düren zentral und dabei auch noch zu bezahlbaren Mieten wohnen kann, fest verankert. Diese Möglichkeit wird als besonderer Standortvorteil von Düren gesehen. Von den etwa 2.900 öffentlich geförderten Wohnungen in Düren befinden sich ca. 60 % in der Innenstadt. Der Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus wird in den nächsten zehn Jahren zwar um ca. 10 % zurückgehen, dennoch fehlen in der Innenstadt eher hochwertige, frei finanzierte Wohnungen als öffentlich geförderte.

Der Anteil barrierefreier Wohnungen wird von den befragten Kennern des Immobilienmarkts als sehr gering eingestuft, die Schätzungen reichen von unter 10 bis 15 %. Damit dies bei der künftig infolge des demografischen Wandels steigenden Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen nicht zum Problem wird, muss der künftige Wohnungsbau in der Innenstadt deutlich auf altengerechte und barrierefreie Wohnungen ausgerichtet werden.

Einige größere öffentlich geförderte Wohnanlagen wurden in den letzten Jahren saniert und durch begleitende Wohnumfeldverbesserungen aufgewertet. Jedoch gibt es kaum Wohnungen, die den heutigen Energiestandards genügen. Bei der Wohnungsmodernisierung bedarf es in den nächsten Jahren daher erheblicher Anstrengungen. Dabei müssen energetische Sanierung und Abbau von Barrieren, die mit Mitteln der KfW und der NRW-Bank gefördert werden, um Verbesserungen der Grundrisse, Öffnung für neue Wohnformen und Wohnumfeldverbesserungen ergänzt werden. Hierzu sind Städtebauförderungsmittel erforderlich.

Abbildung 30 Leopold-Hoesch-Museum mit Steinskulptur „Ursprung“





## 2.5.6 Kultur

Die Schwerpunkte organisierter Kultur verteilen sich auf mehrere Standorte:

- Das Leopold-Hoesch-Museum am Hoeschplatz mit beachtenswerter ständiger Sammlung und wechselnden Sonderausstellungen und das Papiermuseum
- Das Haus der Stadt, in dem vielfältige Gastaufführungen in den Bereichen Theater, Musik und Comedy stattfinden, und das Kinocenter
- Die Musikschule mit Musik- und Tanzangeboten, vor allem für Kinder und Jugendliche
- Das „Komm Kulturzentrum und Gastronomie“ mit Musikangeboten vorwiegend in den Bereichen Rock, Pop und Jazz
- Das Stadtmuseum

Neben dem Kulturbetrieb organisiert und unterstützt die Bürgerstiftung Düren kulturelle Veranstaltungen.

Der „Freundeskreis Theater Düren e. V.“ engagiert sich in der Theaterarbeit mit besonderem Fokus auf junge Menschen.

Kunst im öffentlichen Raum gibt es in prägnanter Weise nur an wenigen Orten der Innenstadt:

- Rückriem-Stelen an verschiedenen Orten in der Innenstadt,
- vor dem Leopold-Hoesch-Museum die Steinskulptur „Ursprung“ von Ulrich Rückriem,
- vor dem Rathaus „Engel mit dem Flammenschwert“ von Adolf Wamper (in der Diskussion),
- in der Wirtelstraße der Puppenbrunnen des Aachener Bildhauers Bonifatius Stirnberg.

Zur Belebung der Innenstadt wäre eine stärkere kulturelle Bespielung der öffentlichen Räume wünschenswert. Das bedeutet nicht, dass mehr Einzelveranstaltungen sinnvoll sind. Die öffentlichen Räume werden teilweise für Veranstaltungen ohne deutlichen Qualitätsanspruch zur Verfügung gestellt. Eine derartige „Festivalisierung“ nutzt der Innenstadt nur sehr bedingt, manche Begleiterscheinungen können ihr sogar schaden.



Abbildung 31 Parkanlagen

## 2.5.7 Erholung

Mit dem Begriff Erholung werden von der Bürgerschaft überwiegend Orte außerhalb der Innenstadt in Verbindung gebracht: Ruraue, Schloss Burgau. Die Qualität dieser Orte steht außer Frage, dennoch ist bezeichnend, dass kein Bereich der Innenstadt genannt wird. Aus dem Blick von außen käme zumindest der Holzbendenpark in Betracht. Gründe für die mangelnde Wahrnehmung als Orte der Erholung sind vielfältig:

Parkanlagen: In der Innenstadt gibt es erfreulich viele öffentliche Grünflächen. Allerdings weisen diese Räume aufgrund ihrer Lage, ihres Zuschnitts und ihrer fehlenden Einsehbarkeit erhebliche Mängel auf, die teilweise zu einem weitgehenden Funktionsverlust geführt haben:

- Der Langemarckpark und der Rudolf-Schock-Platz vor dem Haus der Stadt sind Restflächen zwischen Bebauung und Bahnlinie, die zwar gestaltet sind, jedoch aufgrund ihrer Funktionslosigkeit kaum frequentiert werden. Aufgrund des damit verbundenen Mangels an sozialer Kontrolle haben sich beide Freiräume in den letzten Jahren zu Treffpunkten sozialer Randgruppen entwickelt.
- Ähnlich verhält es sich beim Theodor-Heuss-Park: nur bei Schulschluss von Schülern als Weg zu den Bushaltestellen benutzt, fehlt auch hier über weite Teile des Tags jegliche soziale Kontrolle, sodass sich auch hier Randgruppen treffen, die von der Bürgerschaft als störend und unangenehm empfunden werden. Verstärkt wird diese Situation durch die Brache der Stadthalle, die den Bereich zusätzlich als „Schandfleck“ wirken lässt.
- Der Konrad-Adenauer-Park wird von weiten Teilen der Bürgerschaft als Dealer-Treffpunkt betrachtet, den man aus diesen Gründen meidet.
- Der Holzbendenpark ist nur über unangenehm zu begehende Zugänge erreichbar. Es wird berichtet, dass er von bestimmten Gruppen als Treffpunkt und für ausgelassene Feste genutzt wird.

Bei allen diesen Parkanlagen und Freiräumen liegen ähnliche Ursachen für die beschriebenen Nutzungsprobleme vor:

- Geringe Nutzung durch eine breite Öffentlichkeit,
- Fehlende Einsehbarkeit (fehlende Randbebauung oder zugepflanzte Ränder),
- Unübersichtliche Gestaltung,
- Zu üppige Bepflanzung.

Abbildung 32 Zugang zum Holzben-  
denpark Am Courtenbachshof



### **Wohnungsnaher Freibereiche/Blockinnenbereiche**

Viele Blockinnenbereiche sind größtenteils bebaut, bzw. als Garagenhöfe genutzt und versiegelt. Private Grünflächen oder Freibereiche sind daher, von Balkonen abgesehen, kaum vorhanden. Vereinzelt gibt es auch zwischen Wohngebäuden nicht definierte und niemandem direkt zugeordnete, unattraktive Rasenflächen (Fritz-Keller-Weg). Nur wenige private Freiräume weisen Qualität auf (etwa am Bongard).

### **Aufenthaltsbereiche**

Die meisten breiteren Straßen sind vom Autoverkehr geprägt, in vielen Abschnitten gibt es nicht einmal Straßenbäume. Auch die Fußgängerzonen sind überwiegend nicht einladend, hier dominiert Einkaufen die Atmosphäre. Urbanität ist nur auf dem Marktplatz zu spüren, und ansatzweise am Südrand des Kaiserplatzes. Die „Belegung“ dieser beiden Räume von zahlreichen Veranstaltungen erschwert eine Gestaltung, die eine Alltags-Urbanität schafft. Kleine „Aufenthaltsinseln“ bieten die Kuhgasse und der Wirteltorplatz.

In Gesprächen mit Bürgerinnen und Bürgern wird häufig bemängelt, dass es zu wenig Sitzmöglichkeiten gäbe, dass man – wenn man sich setzen wolle - daher gezwungen sei, eines der Cafés oder Bistros aufzusuchen.

Der stadträumlich sehr schöne Bereich um die Annakirche wird kaum genutzt, Bäume und Ausstattung sind spärlich, die Chance, hier einen attraktiven Stadtraum zu schaffen, ist bisher nicht genutzt.



Abbildung 33 MIV-Verkehrerschließung der Innenstadt

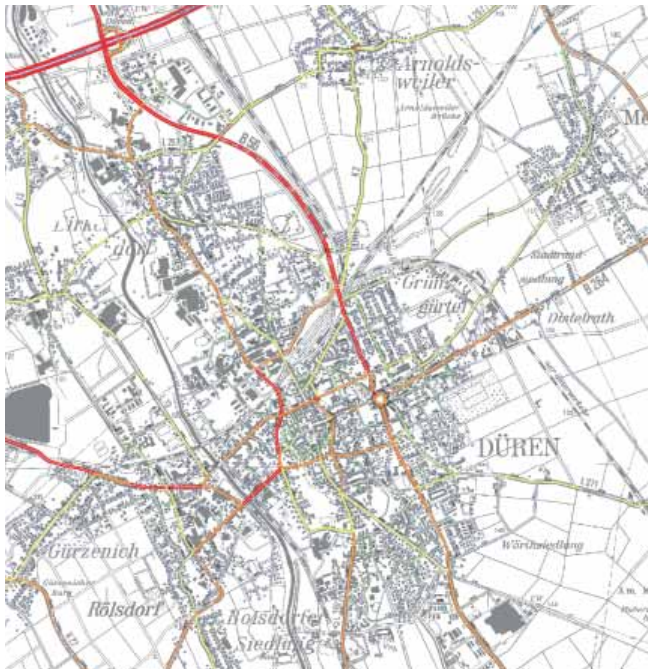
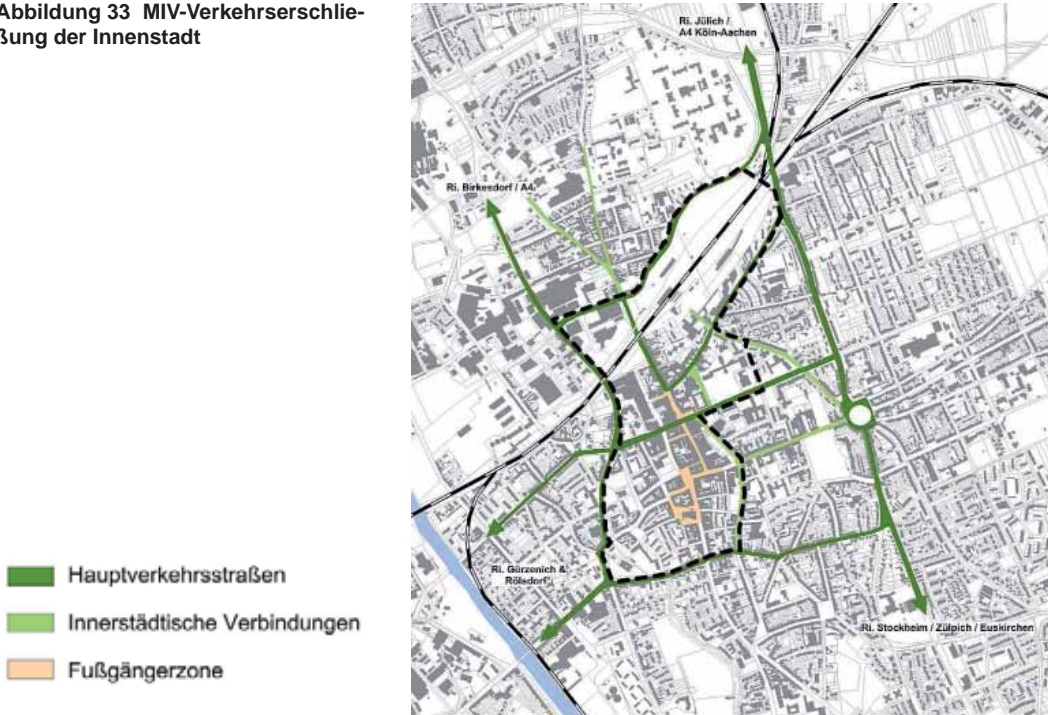


Abbildung 34 Verkehrsbelastungsplan 2011

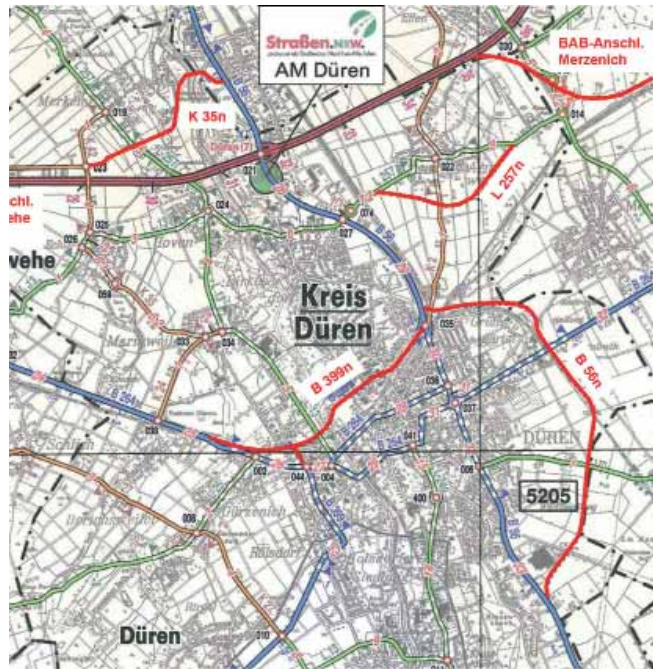


Abbildung 35 Lärmaktionsplan (Ausschnitt)

## 2.6 VERKEHR

### 2.6.1 MIV

Die Innenstadt wird von zwei überregionalen Verkehrsverbindungen belastet: in Nord-Süd-Richtung durchquert die B 56 im Zuge der Schoellerstraße und Euskirchener Straße die Innenstadt, Schenkelstraße und Bismarckstraße werden von viel MIV zwischen den südwestlich von Düren gelegenen Orten und der BAB 4, Anschlussstelle Düren belastet.

Während die B 56n nach jahrelangen Rechtsstreitigkeiten demnächst realisiert werden kann, ist noch ungewiss, wann und in welcher Form die B 399n, die nördlich der Bahn verlaufen und dadurch den Straßenzug Schenkelstraße/Bismarckstraße entlasten soll, verlaufen wird.

Nach Realisierung beider Projekte können in der Innenstadt zahlreiche Straßenzüge stadtvträglicher gestaltet werden. Für die Schoellerstraße und die Euskirchener Straße ergibt sich die Möglichkeit, die Straßen zu attraktiven Alleen durch dicht bebaute Wohngebiete umzugestalten. An Schenkelstraße und Bismarckstraße können die beidseitig der Straßen gelegenen funktional zusammengehörigen Bereiche stärker miteinander verknüpft werden. Dies wird sich vor allem an der Zehnhofstraße und am Wirteltorplatz positiv auswirken: hier wird derzeit die Fußgängerzone durch die Schenkelstraße in zwei Teile getrennt.

Bis zur Realisierung der beiden Entlastungsstraßen ist der Umgestaltungsspielraum auf den Hauptverkehrsstraßen der Innenstadt eher gering. Jedoch kann auch jetzt schon durch Verbreiterungen von Seitenräumen und durch ergänzende Baumpflanzungen die Aufenthaltsqualität verbessert werden. Auf dem den Stadtkern umgebenden Ring im Zuge der mittelalterlichen Wallanlagen sollte zudem versucht werden, diesen Straßen ihre trennende Erscheinung zu nehmen, indem die Dominanz des Autoverkehrs abgebaut wird. Dies ist besonders dort wichtig, wo wichtige Fuß- und Radwegbeziehungen die Straße kreuzen oder Platzräume durchquert werden:

- Zehnhofstraße-Gutenbergstraße,
- Hoeschplatz-Amtsgericht,
- Holzbendenpark-Altenteich,
- Kölnstraße,
- Kaufhof-Parkhaus an der Schützenstraße,
- Schützenstraße Freifläche - Parkhaus,
- Wirteltorplatz.



Abbildung 36 Weitgehend funktionsloser Bahnhofsvorplatz



Abbildung 37 Busnetz Düren



## 2.6.2 ÖPNV

### Bahnhof

Der Bahnhof ist durch die ausgebauten Eingänge im Norden und Süden beidseitig günstig für den Individualverkehr zu erreichen. Die Folge ist jedoch ein Funktionsverlust des Bahnhofsvorplatzes, obwohl sich hier der eigentliche Haupteingang befindet. Einzig über die Josef-Schregel-Straße zugänglich, hat er in den letzten Jahren zunehmend an Bedeutung verloren.

Heute zeigt sich eine fast vollständige Verlagerung der Fußgängerströme an die Nebeneingänge, in deren unmittelbarer Umgebung sich zudem großzügige Park&Ride-Parkplätze befinden. Diese verstärken zusätzlich die Frequentierung der Eingänge.

### ZOB

Im Busverkehrsnetz stellen der am Bahnhof gelegene Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) und der Kaiserplatz am Rathaus die Hauptknotenpunkte für die ca. 40 Stadt- und Regionalbuslinien dar. Der Kaiserplatz dient als Verteiler der Buslinien in alle Richtungen des Stadtgebietes und ist für den ÖPNV der Hauptzugang in das Dürener Stadtzentrum. Eine weitere wichtige Haltestelle ist das StadtCenter. Zahlreiche Bushaltestellen sorgen im Innenstadtgebiet für eine sehr gute ÖPNV-Bedienung.

Der ZOB ist heute durch die starke Frequentierung des Kaiserplatzes nur noch gering ausgelastet und dient in erster Linie der Verknüpfung Regionalbus – Bahn. Ein Großteil der Bussteige dient lediglich dem Abstellen von Bussen, die hier Wartezeiten überbrücken. Die Bushaltestellen am Bahnhofsvorplatz wurden aufgegeben. Die Verkehrsanlagen des ZOB können daher wesentlich gestrafft werden. Dies ermöglicht eine Verstärkung der funktionalen und empfundenen Verbindung zwischen der Innenstadt und Nord-Düren.



Abbildung 38 Trister, weitgehend ungenutzter ZOB



Abbildung 39 Schutzstreifen auf der Hohenzollernstraße



Abbildung 40 Euskirchener Straße: breite Fahrbahn, schmale Gehwege, zugeparkter Schutzstreifen



Abbildung 41 Fußweg zum Haus der Stadt



Abbildung 42 Passage zwischen Schützenstraße und Wirtelstraße



## 2.6.3 Nahmobilität

Der Kreis Düren gehört der Arbeitsgemeinschaft Fußgänger- und Fahrradfreundliche Städte und Gemeinden in NRW an. Der Fuß- und Radverkehr soll in Orientierung an den Kriterien der Arbeitsgemeinschaft gefördert werden.

Beim Ratsbeschluss zur Aufstellung des Klimaschutzkonzepts wurde als politische Leitlinie formuliert:

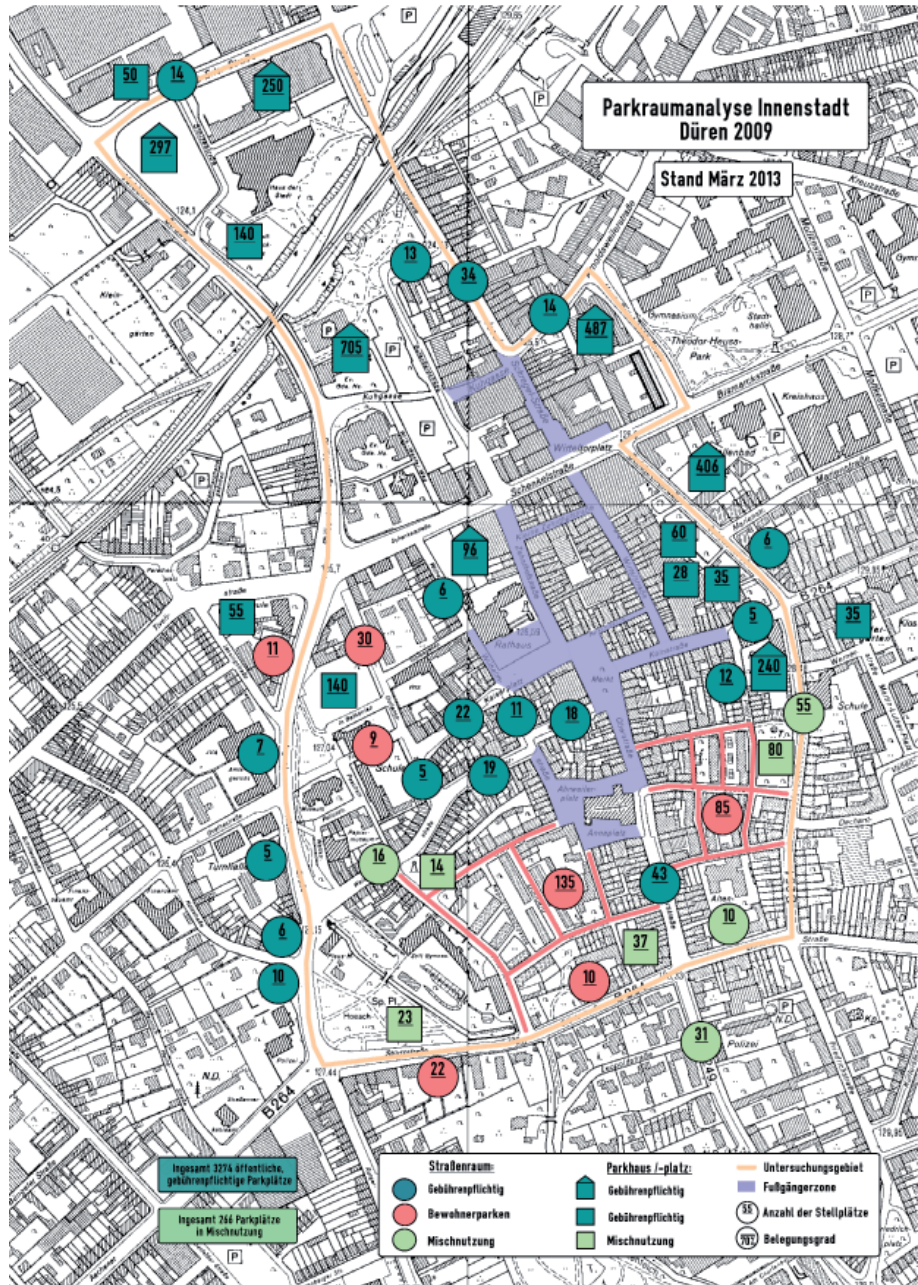
„Klimaschutz-Teilkonzept „Mobilität“: Gegenstand des sich in der Bearbeitung befindenden und zu 50 % aus Landesmitteln bezuschussten klimafreundlichen Mobilitätskonzepts für die Stadt Düren sind zunächst alle Verkehrsarten. Besondere Schwerpunkte gelten aufgrund der Stadtstruktur („Stadt der kurzen Wege“) jedoch der Stärkung des Fuß- und Fahrradverkehrs“.

An vielen Hauptstraßen gibt es inzwischen Schutzstreifen, wo Seitenräume durch Radverkehr anderen Nutzungen (z. B. Außengastronomie) entzogen werden, sollte – wo die MIV-Verkehrsstärke dies zulässt – der Radverkehr auf die Fahrbahn verlagert werden.

Der Fußgängerverkehr kann durch Verbreiterung der Seitenräume und durch sichere und komfortable Überquerungsstellen gefördert werden. Für ältere Menschen müssen zudem ausreichende Sitzmöglichkeiten und öffentliche Toiletten zur Verfügung stehen. Die Unterführung zwischen Langemarckpark und Rudolf-Schock-Platz ist ein extrem unangenehmer Angstraum, die Benutzung des Raums muss durch eine Umgestaltung sowie durch eine attraktive und interessante Beleuchtung attraktiver gemacht werden. Ein ähnlicher Raum ist die Passage zwischen dem Parkplatz an der Schützenstraße und der Wirtelstraße, der von Nutzern als eng und unangenehm empfunden wird.

Besucher der Stadt können Düren infolge der Kompaktheit der Stadt gut zu Fuß erkunden. Allerdings sind die hierzu erforderlichen Informationen und Leitsysteme noch unzureichend.

Abbildung 43 Parkstände und Stellplätze in Parkhäusern und Tiefgaragen



## 2.6.4 Parkplätze

In der Innenstadt werden zahlreiche öffentliche Parkmöglichkeiten angeboten: Kostenpflichtige Parkplätze gibt es am Haus der Stadt, an der Schützenstraße, am Pletzerturm sowie am Hoeschplatz. Die ausgebauten Park&Ride-Parkplätze nördlich und südlich des Bahnhofs sind kostenfrei. Auf den benachbarten Brachflächen der Bahn stehen weitere kostenpflichtige Park&Ride-Parkplätze zur Verfügung. Einige dieser Parkplätze sind der städtebaulichen Situation nicht angemessen und wirken sehr befremdlich. Dies ist am heftigsten an der Schützenstraße zu spüren, wo der Rest eines mittelalterlichen Turms und die davor gelagerte ehemalige Wallanlage von Parkplätzen umgeben und besetzt ist. Parkhäuser sind am StadtCenter, in der Arnoldsweilerstraße/Hans-Brückmann-Straße, der Fritz-Erler-Straße (Kinocenter und Ecke Fritz-Erler-Straße – Josef-Schregel-Straße) vorhanden. Weitere Parkhäuser befinden sich auf dem Postgelände an der Kölnstraße, in der Schützenstraße sowie im Sparkassenkomplex an der Schenkelstraße / Wilhelmstraße. Die derzeit einzigen kostenfreien und nicht zeitbeschränkten Parkplätze im Innenstadtbereich sind die Park&Ride-Parkplätze am Nord- und Südeingang des Bahnhofs. Sie sind gemäß ihrer Zweckbestimmung i. d. R. durch Pendler belegt. Ergänzend dazu sind in allen innerstädtischen Straßen die straßenbegleitenden Stellplätze für Längsparker bewirtschaftet. Hier stehen gebührenpflichtige Kurzzeitstellplätze (Parkschein) für Kunden und Besucher sowie Bewohnerstellplätze zur Verfügung. Der Überhang an ausgegebenen Bewohnerparkausweisen wird durch die auf den zentralen Parkplätzen geltende Mischnutzung kompensiert.

Neben der im gesamten Innenstadtbereich bestehenden Parkraumbewirtschaftung gibt es ein 2006 abgeschlossenes, flächendeckend im Straßennetz installiertes statisches Parkleitsystem, wodurch unnötiger Parksuchverkehr vermieden wird. Durch Beschränkung der zulässigen Parkdauer und häufige Kontrollen in den Straßen wird erreicht, dass die Parkhäuser gut ausgelastet sind.



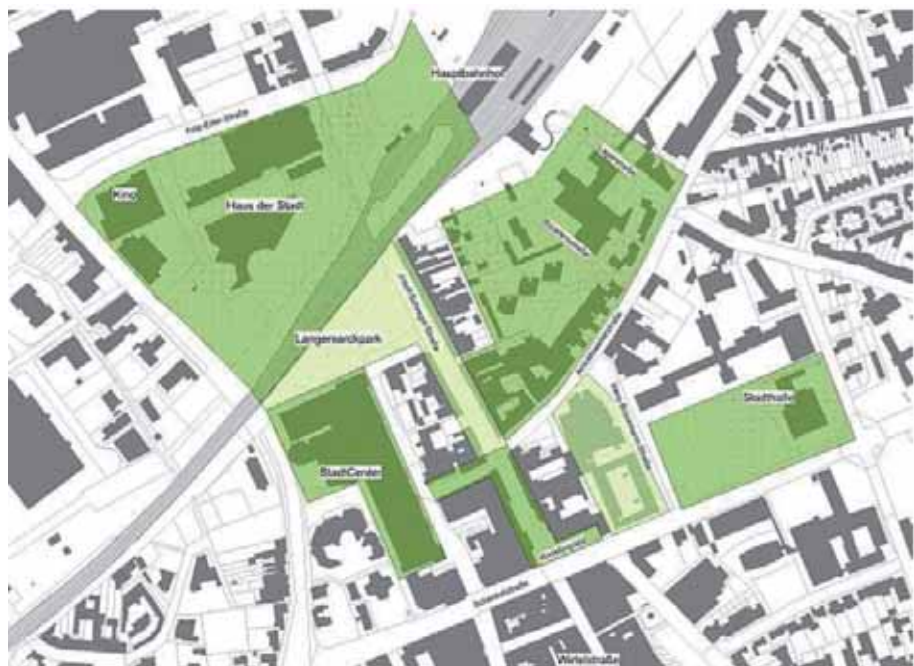
Abbildung 44 Parkplatz Schützenstraße mit mittelalterlichem Turm



Abbildung 45 Rahmenplanung  
Bahnhof: Strukturkonzept



Abbildung 46 Städtebauliche Teilbereiche



## 2.7 PLANUNGSANSÄTZE

### 2.7.1 Rahmenplanung Bahnhofsumfeld

Für das Bahnhofsumfeld liegt ein städtebauliches und verkehrliches Rahmenkonzept der Planungsgruppe MWM (Meyer-Brandis, Winter, Mesenholl) aus dem Jahre 2005 vor. Dieses schlägt für den Bereich Bahnhofsvorplatz zwei Varianten vor, die sich dadurch unterscheiden, dass die „Nordbrücke“ in Variante 1 abgebrochen wird und in Variante 2 erhalten bleibt.

### 2.7.2 Handlungskonzept Bahnhofsumfeld/Josef-Schregel-Straße

Das Handlungskonzept beschreibt die zunehmende Segregation im Bereich, die auf mehrere Faktoren zurückzuführen ist: Funktionsverlust des Zugangs zum Bahnhof, dadurch bedingt schwache Verbindung zur Innenstadt, Zuzug finanziell schwacher Bevölkerungsgruppen, fehlende Bereitschaft der Eigentümer, im Hinblick auf das niedrige Mietniveau Modernisierungen durchzuführen.

Die Unterführung zum Haus der Stadt, der Langemarckpark und der Bereich zwischen ZOB und Haus der Stadt stellen Angsträume dar. Durch die schwache Frequentierung herrscht kaum soziale Kontrolle. Die Bereiche haben sich in der Folge zu Treffpunkten sozialer Randgruppen und Brennpunkten entwickelt.

Trotz der aktuell schwierigen Situation in der Josef-Schregel-Straße ist nicht zu vernachlässigen, dass es sich hierbei um eine grundsätzlich sehr attraktive Lage handelt. In unmittelbarer Nähe zu allen wichtigen Infrastruktureinrichtungen der Innenstadt, zu Kultureinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und Grünflächen bietet sie ein hohes Potential für zahlreiche Entwicklungsmöglichkeiten.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Nähe zum Bahnhof optimal. Im Zuge der demografischen Entwicklung ist zu erwarten, dass gerade citynahe Wohnlagen mit guter Anbindung und Infrastruktur in Zukunft stärker nachgefragt werden.



Abbildung 47 Modell ProPlan-Projekt



## 2.7.3 Heyder-Gelände

Im September 2011 wurde von der Aachener Projektentwicklungs- und Planungsgesellschaft ProPlan GmbH eine Bauvoranfrage für ein Projekt gestellt, das entlang der Dechant-Vaßen-Straße medizinischen Einzelhandel und Arztpraxen und im hinteren Teil des Grundstücks und entlang der Ursulinenstraße betreutes Wohnen mit einer Servicestation vorsieht. Die Wohnungen sollten teilweise frei finanziert und teilweise öffentlich gefördert errichtet werden.

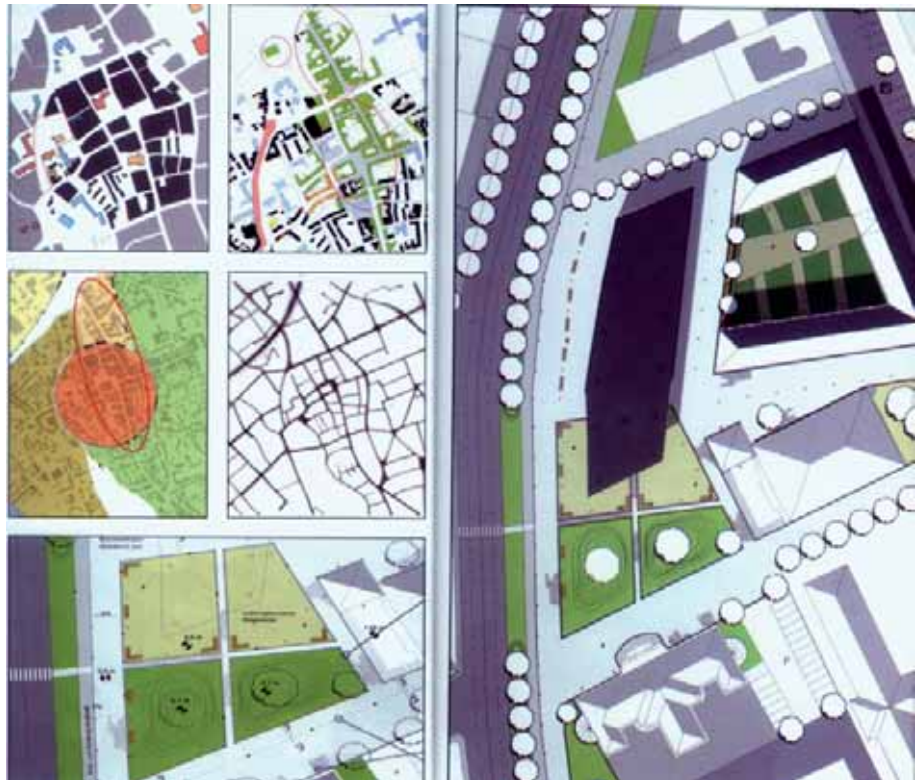
Die Bauvoranfrage wurde positiv beschieden.

Inzwischen wurde das Areal von zwei Investoren erworben. Ein Bebauungskonzept liegt noch nicht vor. Unabhängig von der Art der Umgestaltung und Umnutzung sollte die eindrucksvolle Fassade an der Dechant-Vaßen-Straße – auch wenn sie nicht unter Denkmalschutz steht - erhalten werden.

Abbildung 48 Kulka-Konzept, Blick Richtung Hoeschmuseum



Abbildung 49 Entwurf Maika Schmidt



## 2.7.4 Hoeschplatz

Zum Hoeschplatz liegt ein Gestaltungskonzept von Kulka Architektur vor. Es sieht entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan neben der Marienkirche ein viergeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss vor. Die verbleibende dreieckige Freifläche wird in vier Teilbereiche gegliedert: vor dem Hoeschmuseum und der Marienkirche ein leicht abgesenkter Skulpturengarten, entlang des neuen Gebäudes und der August-Klotz-Straße zweireihige Platanenalleen, zwischen diesen Promenaden und dem Skulpturengarten ein Rasendreieck.

Weitere Vorschläge wurden von Studentengruppen der Fakultät für Architektur der FH Köln 2007/2008 erarbeitet (vgl. die Zusammenstellung „Studentischer Ideenwettbewerb Stadtraum City West“). Mit dem 1. Preis wurde der Entwurf von Maïke Schmidt ausgezeichnet, die eine großzügige Stadtloggia vorschlägt.

Auch von Wolfgang Meisenheimer gibt es einen Vorschlag zur Gestaltung und teilweisen Bebauung.

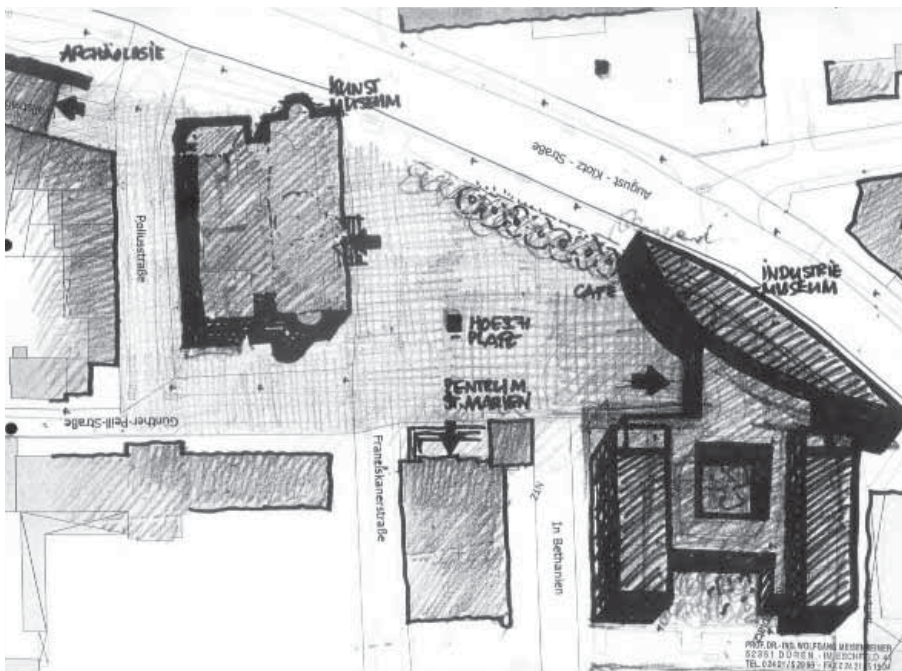
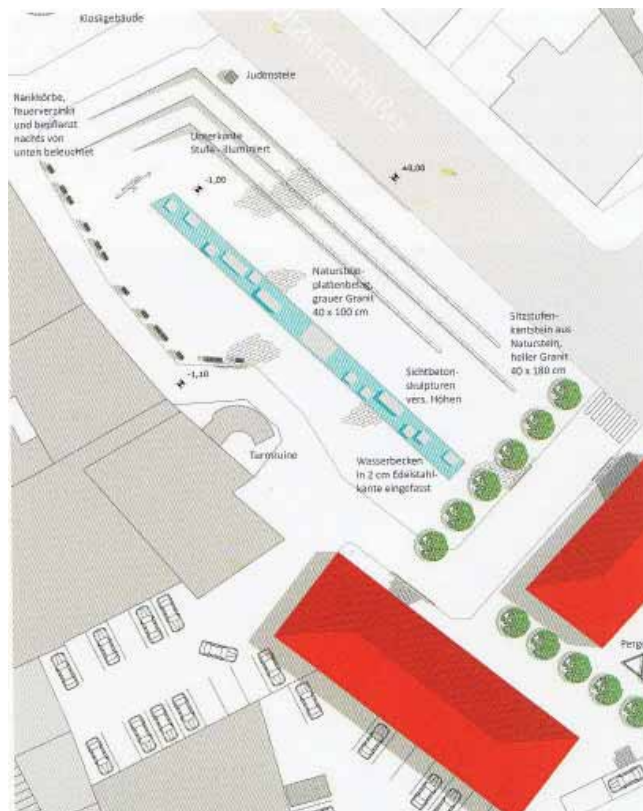


Abbildung 50 Entwurf Prof. Wolfgang Meisenheimer

Abbildung 51 Modell Hollenbeck Architekten



Abbildung 52 Entwurf von Ferfer/ Kiefer zum Bereich Schützenstraße





## 2.7.5 Papiermuseum

Es besteht die Absicht, das Papiermuseum zu erweitern. Der Ausbau des Museums kann in besonderer Weise der Identität und dem Image der Stadt nützlich sein (vgl. Kap. 4.4).

## 2.7.6 Schützenstraße

Zur Umgestaltung des jetzigen Parkplatzes im Bereich des früheren Wallgrabens entlang der Schützenstraße gibt es verschiedene Vorschläge. So wurden etwa von Studierenden der FH Köln Entwürfe vorgelegt, die zum Teil eine Grünfläche mit Wasserbecken, zum Teil auch mehr oder weniger dichte Bebauungen vorsehen. Von Prof. Meisenheimer gibt es den Vorschlag, hier einen temporär überdachten, zur Schützenstraße hin geschlossenen „Platz der Jugend“ herzustellen, geeignet für neue Medien, Filmprojektionen, Konzerte, Außengastronomie.

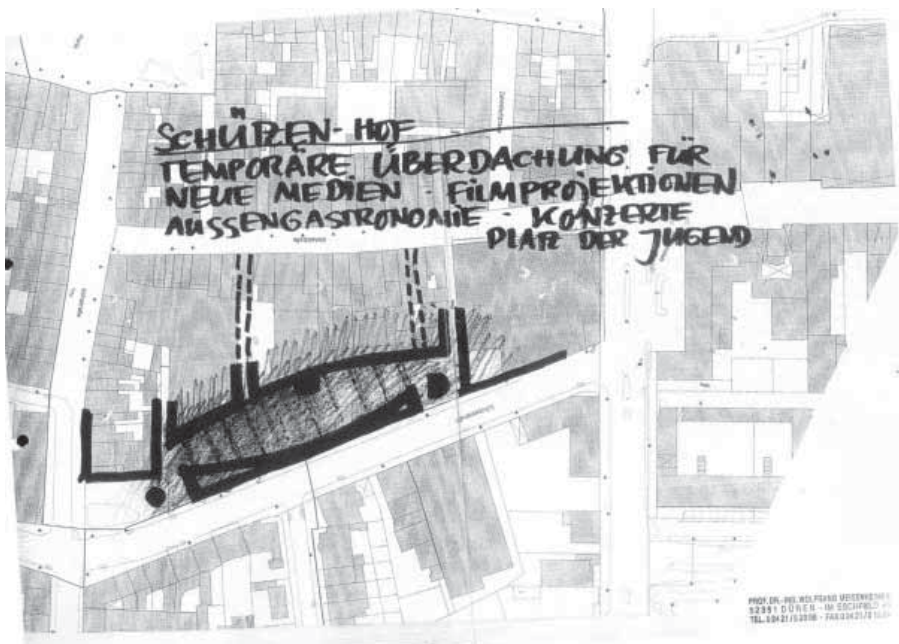


Abbildung 53 Entwurf von Prof. Meisenheimer zum Bereich Schützenstraße

## 2.8 GRUNDSTÜCKSMARKT UND IMMOBILIEN

### 2.8.1 Bodenrichtwerte

Die Grundstückspreise für Wohnbauflächen sind in der Innenstadt im Vergleich zu den Ortsteilen mit Abstand am höchsten. Bodenpreise für Bauflächen für gemischt genutzte Gebäude werden nur für die Innenstadt angegeben (zwischen 300 und 1.100 € je nach Lage).

*Vgl. Gutachterausschuss: Grundstücksmarktbericht 2011*

### 2.8.2 Wohnungsmarkt

Die Nettokaltmieten für Wohnungen sind ähnlich wie im gesamten Stadtgebiet (Quelle: Mietwertübersicht Wohnen 2009).

In Gesprächen mit der Bürgerschaft wird immer wieder betont, dass in Düren Wohnungen bezahlbar sind. Dies ist einerseits für das Image der Stadt von Vorteil, andererseits schreckt es potentielle Investoren ab. In der städtebaulichen Steuerung des Wohnungsmarkts gilt es, den positiven Standortfaktor der bezahlbaren Miete mit der wirtschaftlichen Aussicht auf eine gute Rendite für neuen Wohnungsbau zu verbinden.

In mehreren Gesprächen mit Akteuren in der Dürener Immobilienwirtschaft wurde eine durch Rückwanderungen älterer Menschen aus der Umgebung ausgelöste Nachfrage nach hochwertigen, barrierefreien Wohnungen in der Innenstadt betont. Da es sich bei dieser Nachfragegruppe oft um Leute handelt, die aus dem eigenen Haus zurück in die Stadt wechseln möchten, halten viele Experten für derartige Wohnungen Mieten um 8,50 € / qm für realisierbar. Die entsprechenden Wohnungsgrößen werden mit 100 bis 150 qm angegeben.

## 2.8.3 Gewerbeflächenmarkt

In der Mietwertübersicht für Gewerbeimmobilien aus dem Jahr 2008 werden die folgenden Mieten genannt:

<b>Büros</b>	<b>5 bis 7,5 €/qm</b>
<b>Praxen</b>	7,5 bis 8,5 €/qm
<b>Gastronomie</b>	bis 17 €/qm
<b>Läden 25 bis 200 qm im Erdgeschoss</b>	10 bis 80 €/qm

Ein Vergleich mit anderen Städten zeigt, dass in Düren die Geschäftsflächenmieten im Verhältnis zu den Grundstückspreisen und Passantenzahlen verhältnismäßig hoch sind:

Stadt	Straße	Passanten	Bodenrichtwert	Mietwert
<b>Düren</b>	Wirtelstr.	2.500	1.100	50 - 80
	Josef-Schregel-Str.	2.300	550	25 - 40
<b>Remscheid</b>	Alleestr./Center	2.700	1.900	25 - 45
<b>Solingen</b>	Hauptstr./Clemens-Galerien	2.800	950	25 - 36
<b>Wuppertal</b>	Alte Freiheit Nord	5.000	1.840	55 - 70

Aus: Gutachterausschuss: Passantenfrequenzbefragung 2009, S. 20

Der von der Mandelartz Immobilien GmbH zum Jahreswechsel 2013/2014 vorgelegte Jahresbericht zum „Büromarkt Düren“ führt aus, dass von den ca. 150.000 qm Dienstleistungsflächen ca. 21.000 qm leer stehen, das entspricht etwa 14 %. Die Mieten liegen zwischen 4,5 € und 8,5 €. Selbst bei der Spitzenmiete ist ein Neubau von Gewerbeflächen unattraktiv. Dies bedeutet aber nicht, dass eine Wiedervermietung leer stehender Büroflächen wahrscheinlich ist. Für einen Großteil dieser Flächen ist eine Umnutzung in Wohnungen vermutlich die beste Variante. Dies erfordert allerdings oft eine Aufwertung des Gebäudeumfelds.

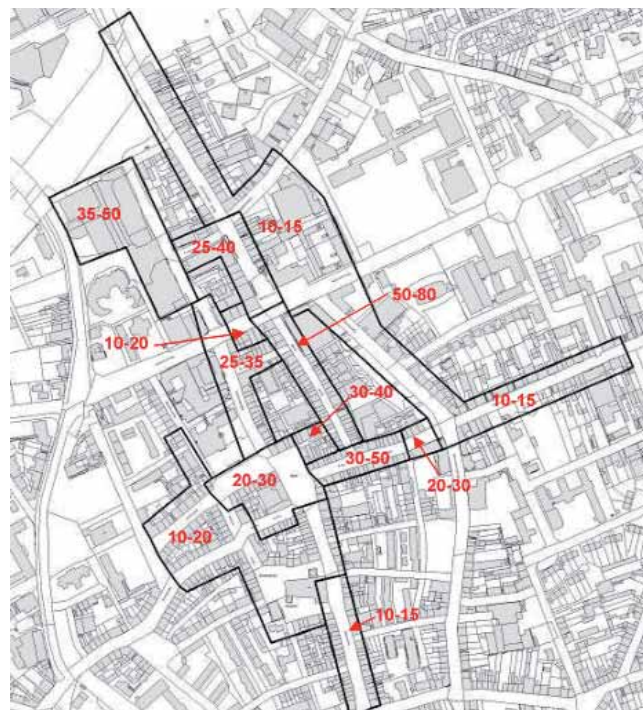


Abbildung 54 Mietwerte für 25 qm bis 200 qm große Läden in der Innenstadt



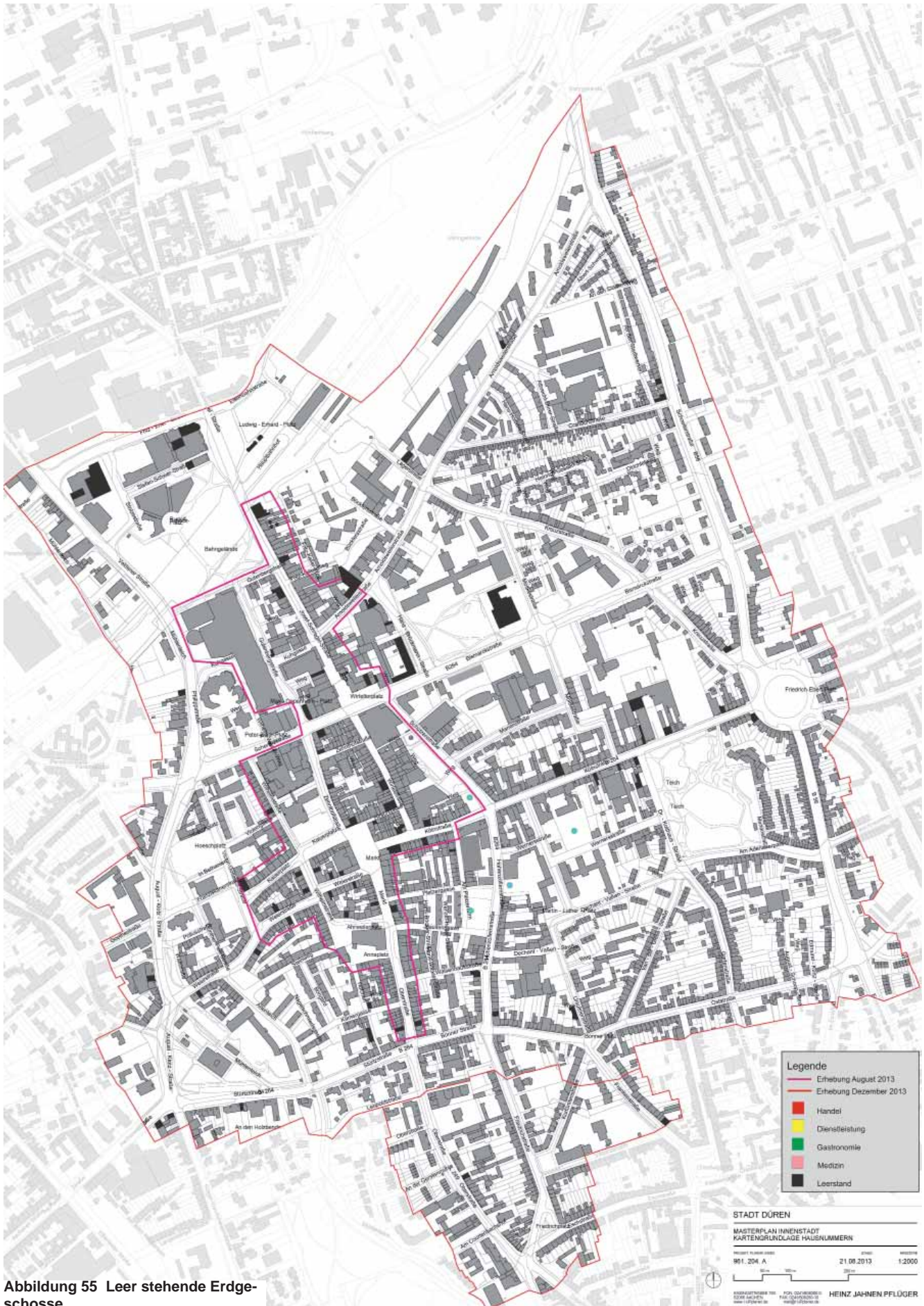


Abbildung 55 Leer stehende Erdgeschosses



## 2.8.4 Leerstand im Erdgeschoss

Die Erfassung der Leerstände zwischen August und Dezember 2013 zeigt, dass es keine Schwerpunkte des Leerstands gibt. Dies deutet darauf hin, dass nicht so sehr strukturelle Schwächen einzelner Lagen, sondern vor allem grundstücksspezifische Gegebenheiten wie ungünstige Grundrisse oder überhöhte Mieterwartungen der Eigentümer Gründe für die Leerstände sind.

## 2.8.5 Leerstand in den Obergeschossen

Die Beurteilung des Ausmaßes von Leerstand in den Obergeschossen ist schwierig. Mit ziemlicher Sicherheit ist allerdings feststellbar, dass in den Hauptgeschäftsstraßen der Fußgängerzone kaum Wohnungen vorhanden sind. Hierfür können verschiedene Gründe vorliegen:

- Die Wohnungen entsprechen nicht mehr heutigen Ansprüchen; eine Modernisierung ist angesichts der erzielbaren Mieten nicht rentabel.
- Die Vermietung des Erdgeschosses ist so rentabel, dass bisher eine Vermietung der Obergeschosse uninteressant war; dieser Grund kann künftig durch die zurückgehende Nachfrage nach Gewerbeflächen entfallen, dann kann eine Vermietung der Obergeschosse – nach Modernisierung – durchaus wieder interessant werden, langfristig vielleicht sogar interessanter als die Vermietung des Erdgeschosses.
- Die Blockinnenbereiche sind so unattraktiv, dass jeder potentielle Mieter einer Wohnung beim Blick aus dem Fenster vor einer Anmietung zurückschreckt: Kein Baum, kein Grün, anstatt Ruhe der Lärm ein- und ausparkender Autos. Extrem unattraktiv sind der Block zwischen Wirtelstraße und Zehnthofstraße und der Bereich Fritz-Keller-Weg.

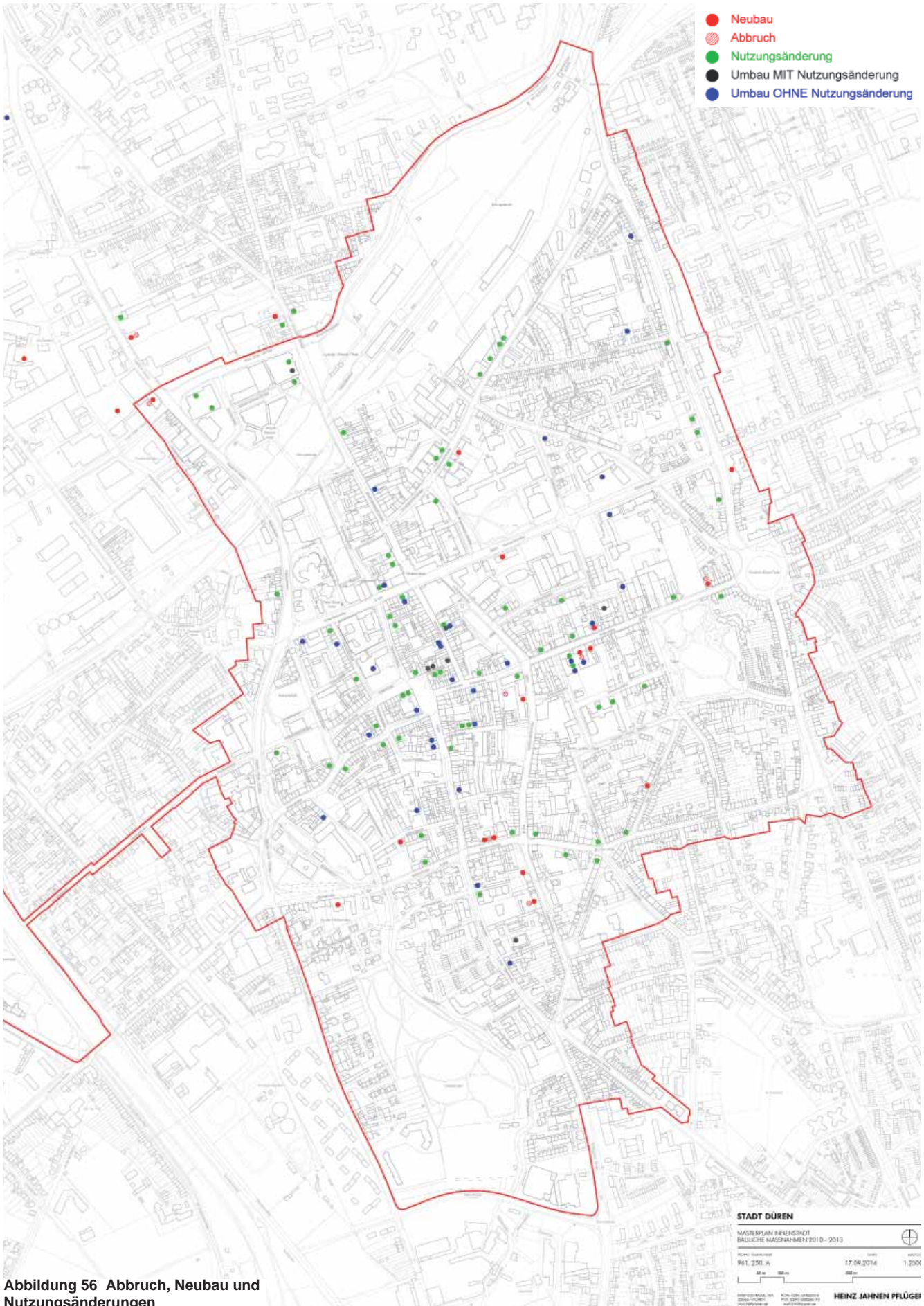


Abbildung 56 Abbruch, Neubau und Nutzungsänderungen

## 2.8.6 Bautätigkeit

Eine Betrachtung der Bautätigkeit der letzten Jahre lässt keine Rückschlüsse auf besondere attraktive oder unattraktive Bereiche zu. Vielmehr erscheint die gesamte Innenstadt eher in einem nach der Zeit des Wiederaufbaus „eingefrorenem“ Zustand zu verharren.

# 3 ERARBEITUNGSVERFAHREN

## 3.1 INNENSTADTFOREN

Das Innenstadtforum wurde mehrfach in die Erstellung des Masterplans aktiv eingebunden.

### 3.1.1 Innenstadtforum am 21.03.2013

Der „Masterplan Innenstadt“ war auch Thema des Innenstadtforums am 21.03.2013. In einem Brainstorming wurden in drei Arbeitsgruppen Orte und Themen gesammelt, die im Rahmen des Masterplans abzuarbeiten sind. Die Dokumentation der Ergebnisse zeigt, wie vielschichtig und komplex die Aufgabenstellung ist.

#### **Themen des Masterplans**

Im Brainstorming im Innenstadtforum am 21.03.2013 wurden die folgenden Themen des Masterplans benannt:

#### **Funktionsräumliche Gliederung der Innenstadt entwickeln**

- Welche Bereiche haben bzw. sollen welche Funktion (z. B. Handel, Aufenthalt, Gastronomie, Wohnen) übernehmen?
- Welche „Atmosphäre“ soll in welchen Räumen geschaffen werden?
- Definition, Schärfung und Verknüpfung der Funktionsbereiche innerhalb der Innenstadt

#### **Identität schärfen und weiterentwickeln**

- Was sind die identitätsstiftenden Merkmale und Besonderheiten der Dürener Innenstadt?
- Bauhistorie der 50er Jahre erhalten / hervorheben
- Thema „Wasser“ in der Innenstadt aufgreifen (u. a. „Wiederbelebung“ der Mühlenteiche, Anbindung an die Ruraue, Wirteltorplatz und Wirtelstraße mit Wasser gestalten)

#### **Wohnen in der Innenstadt stärken**

- Klärung des Bedarfs und der Zielgruppen (Sozialer Wohnungsbau, Generationenwohnen, ...)
- dabei auch Aspekt Bezahlbarkeit des Wohnraums berücksichtigen



### **Handel und Gastronomie aufwerten**

- Gastronomieangebot verbessern (breiter, qualitätsvoller)
- Aufwertung des Einzelhandels (Qualität)
- Außenpräsentation des Einzelhandels
- Verbesserung des Nutzungsmixes

### **Erlebnis- und Aufenthaltsqualität erhöhen**

- Öffentlichen Raum gestalten und attraktivieren
- Aufenthaltsbereiche für Jugendliche schaffen, keine Verdrängung
- mehr Aufenthaltsatmosphäre schaffen
- Belebung der Innenstadt auch in den Zeiten nach Geschäftsschluss
- Alternativen zum „nur“ Einkaufen anbieten

### **Stadteingänge einladender gestalten**

- Kreisverkehr Friedrich-Ebert-Platz
- Aufwertung/ Gestaltung wichtiger Radialen (z. B. Kölnstraße, Aachener Straße, Bismarckstraße)
- Eingangssituation am Bahnhof schaffen

### **Innerstädtische Freiräume/ Grünflächen gestalten**

- Straßenbegleitende Begrünung erhalten bzw. verstärken
- innerstädtische Freiräume gestalten
- Maßnahmen zum Klimaschutz

### **Erreichbarkeit der Innenstadt verbessern**

- Umweltverbund stärken
- Verbesserung der Erreichbarkeit der Innenstadt und der Wegebeziehungen für Fußgänger und Fahrradfahrer
- Verbesserung der Verkehrssicherheit

### **Sicherheit verbessern**

- Gesamtkonzept Sicherheit für die Innenstadt

### **Kultur und Bildung**

- Ausbau der Kulturmeile
- Vernetzung der innerstädtischen Kulturangebote
- Umgestaltung Papiermuseum



Abbildung 57 Im Innenstadtforum vom 21.03.2013 benannte Handlungsschwerpunkte



### Orte des Masterplans

Als Orte, mit denen sich der Masterplan beschäftigen soll, wurden im Innenstadtforum am 21.03.2013 benannt:

1. Kino-Center/ Endart: Anbindung an die Innenstadt
2. Haus der Stadt: Anbindung an die Innenstadt
3. ZOB: Funktion, Gestaltung
4. Nordumgehung (B 399n): städtebauliche Integration
5. Bahngelände: Städtebauliche Entwicklung
6. Bahnhofsvorplatz: Funktion, Gestaltung, Anbindung an die Innenstadt
7. Josef-Schregel-Straße: Verkehrsberuhigung, Stadteingang
8. Langemarckpark / Unterführung: Gestaltung, Sicherheit, Aufenthaltsqualität, Anbindung an die Innenstadt
9. Stadthallengelände: Städtebauliche Entwicklung, Aufwertung & Nutzung des Theodor-Heuss-Parks
10. Schenkelstraße: Entlastung, Rückbau, Überwindung der Trennung der Fußgängerzone
11. Friedrich-Ebert-Platz: Stadteingang, Gestaltung, Funktion des Platzes nicht auf Verkehr beschränken
12. Konrad-Adenauer-Park: Aufwertung, Nutzung
13. Kölnstraße (zwischen Hohenzollernstraße und Kreisverkehr): Gestaltung, Stadteingang, städtebauliche Aufwertung
14. Marienstraße/ Kreishaus: Baulücke schließen
15. Parkplatz Schützenstraße: Städtebauliche Entwicklung
16. Block Kleine Zehnthofstraße: Städtebauliche Entwicklung des Blockinnenbereichs
17. Marktplatz: Nutzung
18. Rathausvorplatz: Nutzung, Bespielung
19. Parkplatz Hoeschplatz: Städtebauliche Entwicklung
20. Ahrweilerplatz: Nutzung, Bespielung, Gastronomie
21. Parkplatz Pletzerturm: Städtebauliche Entwicklung
22. ehem. Heyder-Grundstück Ursulinenstraße: Umnutzung der Gewerbebranche
23. Parkplatz Friedrichstraße/Bonner Straße: Baulücke schließen
24. Holzbendenpark: Aufwertung, Nutzung

Abbildung 58 Penthouse oder Sozialwohnung – Wer will in der Innenstadt wohnen?

## Penthouse oder Sozialwohnung? Wer will in der Innenstadt wohnen?



Seniorenwohnen



Angebote für Kinder



hochpreisiger  
Wohnraum



preiswerter  
Wohnraum



Wohnen im Zentrum



Wohnen am  
Innenstadtrand



## 3.1.2 Innenstadtforum am 21.07.2013

Das Innenstadtforum im Juli 2013 behandelte das Schwerpunktthema Wohnen in der Innenstadt. Nach einem Impulsvortrag von Herrn Schulten vom, mit der Erarbeitung des IHK Wohnen beauftragten Büro SSR aus Dortmund, wurden in drei Diskussionsgruppen verschiedene Aspekte des Themas erörtert.

### **Themenstand 1: Penthouse oder Sozialwohnung – Wer will in der Innenstadt wohnen? (nutzerbezogene Betrachtungsebene)**

- Wer sind die Zielgruppen für das Wohnen in der Innenstadt?
- Für wen kann es attraktiv sein, in der Innenstadt zu wohnen?
- Wer wohnt heute in der Innenstadt? Wie sieht die aktuelle Sozialstruktur aus?
- Wie sieht die aktuelle Trendentwicklung aus? Was passiert, wenn nichts passiert?
- Welche Entwicklung wäre wünschenswert?
- Welche Wohnformen braucht die Innenstadt?
- Welche Ansprüche und Anforderungen werden an die Wohnungen und das Wohnumfeld gestellt?
- Welche Konflikte lassen sich zwischen verschiedenen Nutzergruppen erkennen (Alte - Junge, Reiche - Arme, Laute - Leise)?
- Wie können die Konflikte gelöst werden?

### **Themenstand 2: Rendite ist alles – Lässt sich mit Wohnen kein Geschäft mehr machen? (immobilienwirtschaftliche Betrachtungsebene):**

- Wie ist der innerstädtische Wohnungsmarkt einzuschätzen? Wie wird die Innenstadt als Wohnstandort aus Sicht der Immobilieneigentümer und der Immobilienwirtschaft bewertet?
- Sind Entwicklungstrends erkennbar?
- Wo und wie kann weiter Wohnraum in der Innenstadt bereit gestellt werden?
- Welche Entwicklungspotentiale lassen sich im Bestand (Büro, Einzelhandel) aber auch Neubau (Baulücken, Nachverdichtung) erkennen?
- Wie und wo kann Leerstand als Wohnraum nutzbar gemacht werden?
- Was sind Investitionshemmnisse? Wie können diese aufgebrochen werden?
- Wie können Investitionsanreize geschaffen werden? Welche Rahmenbedingungen sind zu schaffen?
- In welcher wirtschaftlichen Konkurrenz steht Wohnen zu anderen Nutzungen (Handel, Büro, Dienstleistungen)?
- Ist mehr Wohnen eine Belastung oder eine Chance für den Handel in der Innenstadt?
- Welchen Einfluss haben andere Nutzungen (z. B. Außengastronomie, Veranstaltungen) auf die Qualität des Wohnens in der Innenstadt bzw. welche Einschränkungen sind von einer verstärkten Wohnnutzung auf andere innerstädtische Nutzungen zu befürchten?

**Abbildung 59** Nach Umbau eines 50er-Jahre-Hauses zeitgemäße Wohnungen in zentraler Lage



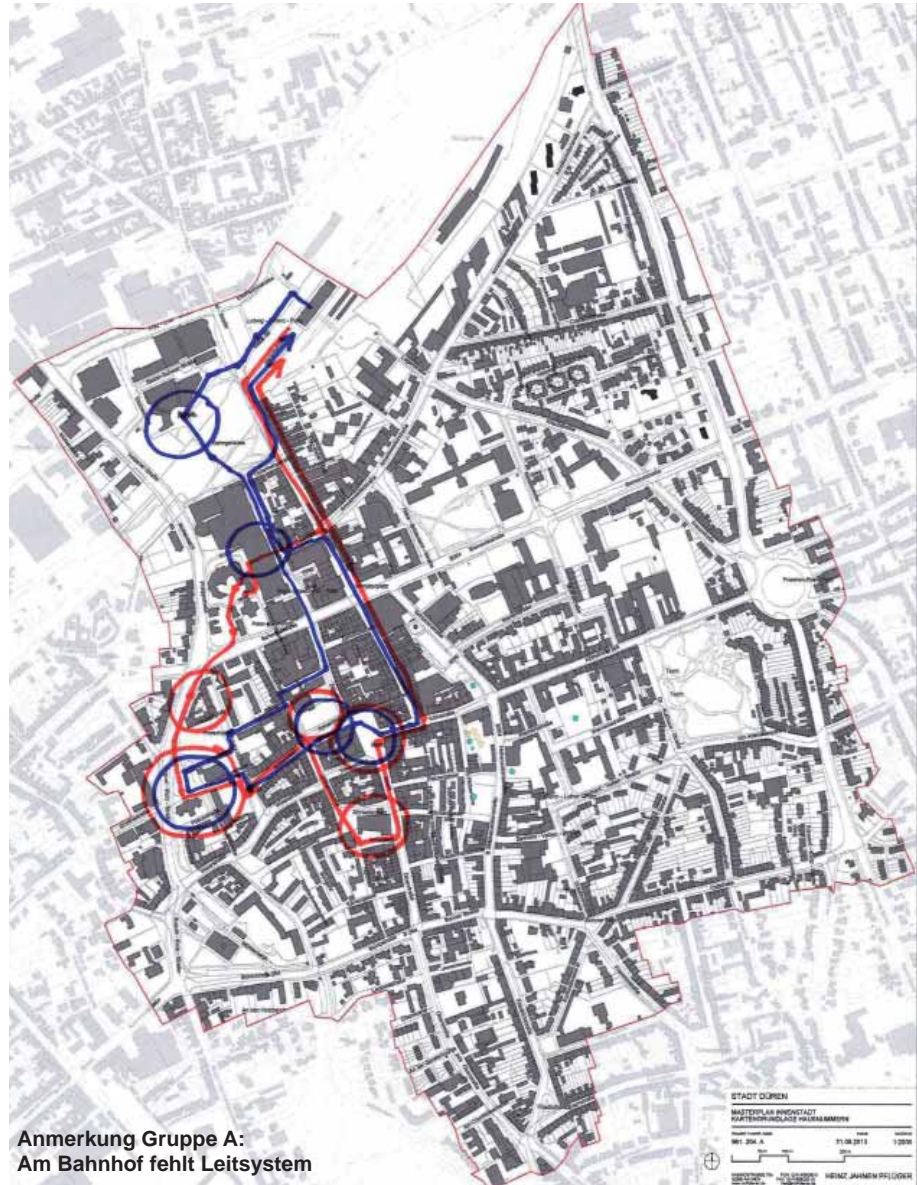
**Abbildung 60** Nach Umbau und Wohnumfeldverbesserung attraktives Wohnen am Bongard



**Themenstand 3 Die Mischung macht's – Welche Bedeutung hat das Wohnen für die Zukunft der Innenstadt? (städtebauliche und stadtentwicklungspolitische Betrachtungsebene)**

- Welche Funktionen werden zukünftig die Entwicklung der Innenstadt tragen?
- Welche Abhängigkeiten bestehen zwischen Wohnen, Handel und einer lebendigen Innenstadt? Wie sieht eine nachhaltige Entwicklungsstrategie für die Innenstadt aus?
- Welche Qualität besitzt innerstädtisches Wohnen in Düren heute?
- Welche Belastungen und welche Risiken entstehen durch mehr Wohnen in der Innenstadt?
- Wie kann die Attraktivität des innerstädtischen Wohnens erhöht werden?
- Welche Ansprüche und Anforderungen werden an die Wohnung und das Wohnumfeld gestellt?
- Welche Konflikte lassen sich zwischen verschiedenen Nutzungen (Gastronomie, Gewerbe, Wohnen, Freizeit) erkennen?
- Wie können diese Konflikte gelöst werden?

Abbildung 61 Ergebnisse Gruppe A und E



- Gruppe A: Ihre Besucher/innen sind zwischen 16 und 20 Jahre alt. Sie sind vielseitig interessiert.
- Gruppe E: Ihre Besucher/innen sind auf einer Geschäftsreise und haben wenig Zeit.



### 3.1.3 Innenstadtforum am 13.11.2013

Das Innenstadtforum im November 2013 hatte das Thema „Lust auf Düren - Identität, Identifikation und Image“

Als Methode wurde „Der Dürener Ideenparcours“ verwendet, bei dem fünf Gruppen nacheinander fünf Stationen besuchten, sodass alle Anwesenden mit allen Teilthemen konfrontiert wurden. An allen Stationen waren spontane Äußerungen erwünscht.

#### **Station 1: Dürener präsentieren Düren**

Arbeitsfrage: „Was zeigen Sie Ihren Besuchern, wenn diese zum ersten Mal nach Düren kommen?“

*Entwickeln Sie gemeinsam ein Besuchsprogramm für einen Tag.*

*Markieren Sie die Besuchsstationen auf dem Stadtplan,*

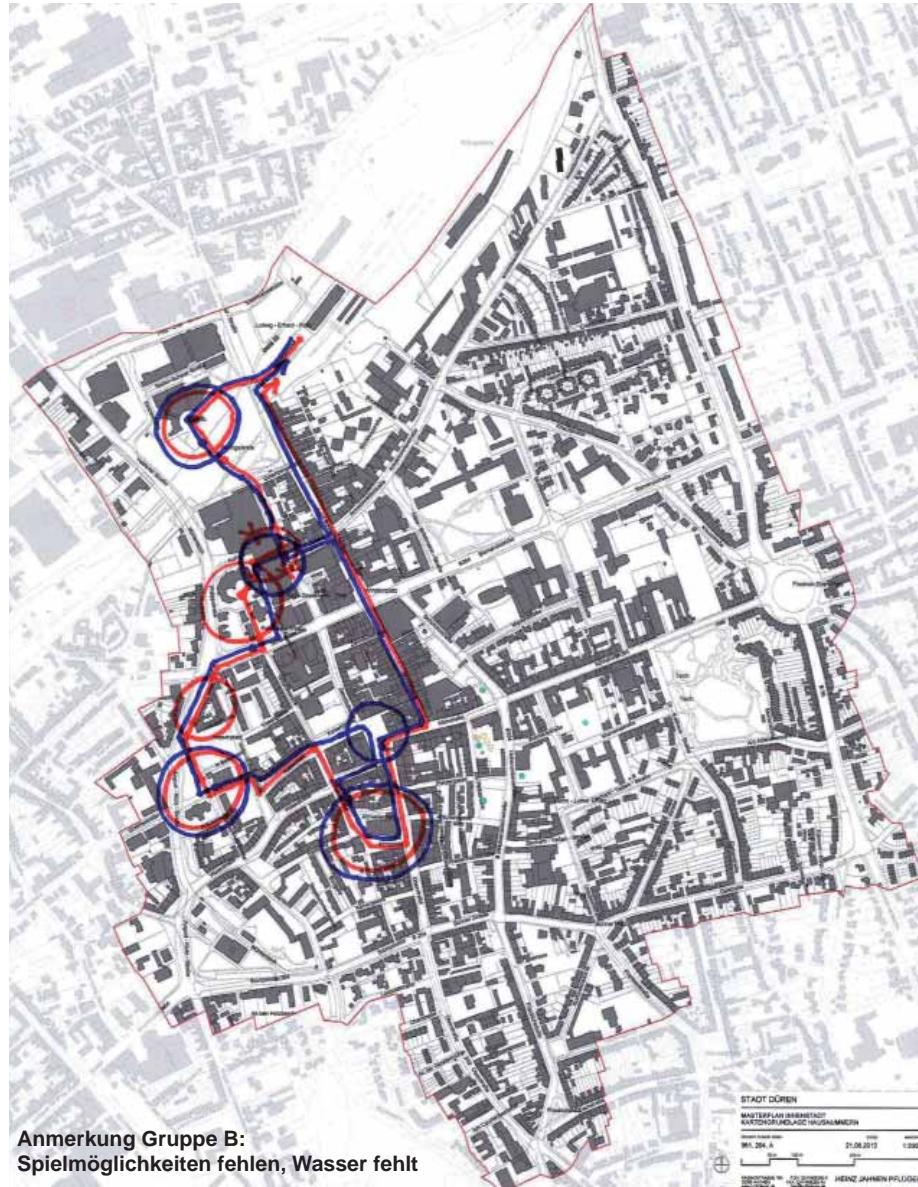
*Begründen Sie in Stichpunkten Ihre Auswahl.*

Jede der fünf Gruppen erhält für ihr Besuchsprogramm eine andere Zielgruppe:

- Gruppe A: Ihre Besucher/innen sind zwischen 16 und 20 Jahre alt. Sie sind vielseitig interessiert.
- Gruppe B: Ihre Besucher/innen sind zwischen 30 und 45 Jahre alt. Einige haben junge Kinder und sind vielseitig interessiert.
- Gruppe C: Ihre Besucher/innen sind zwischen 50 und 65 Jahre alt. Sie sind geschäftlich viel unterwegs, erwägen von Ihrer Reise im privaten und geschäftlichen Umfeld von Düren zu berichten.
- Gruppe D: Ihre Besucher/innen gehören der breiten Gruppe der Senioren an. Sie reisen viel, sind kulturell interessiert und neugierig auf die besonderen Facetten des Dürener Lebens.
- Gruppe E: Ihre Besucher/innen sind auf einer Geschäftsreise und haben wenig Zeit.

- Gruppe B: Ihre Besucher/innen sind zwischen 30 und 45 Jahre alt. Einige haben junge Kinder und sind vielseitig interessiert.
- Gruppe C: Ihre Besucher/innen sind zwischen 50 und 65 Jahre alt. Sie sind geschäftlich viel unterwegs, erwägen von Ihrer Reise im privaten und geschäftlichen Umfeld von Düren zu berichten.

Abbildung 62 Ergebnisse Gruppe B und C



- Gruppe D: Ihre Besucher/innen gehören der breiten Gruppe der Senioren an. Sie reisen viel, sind kulturell interessiert und neugierig auf die besonderen Facetten des Dürener Lebens.
- ■ ■ ■ Teilstrecke mit Bus

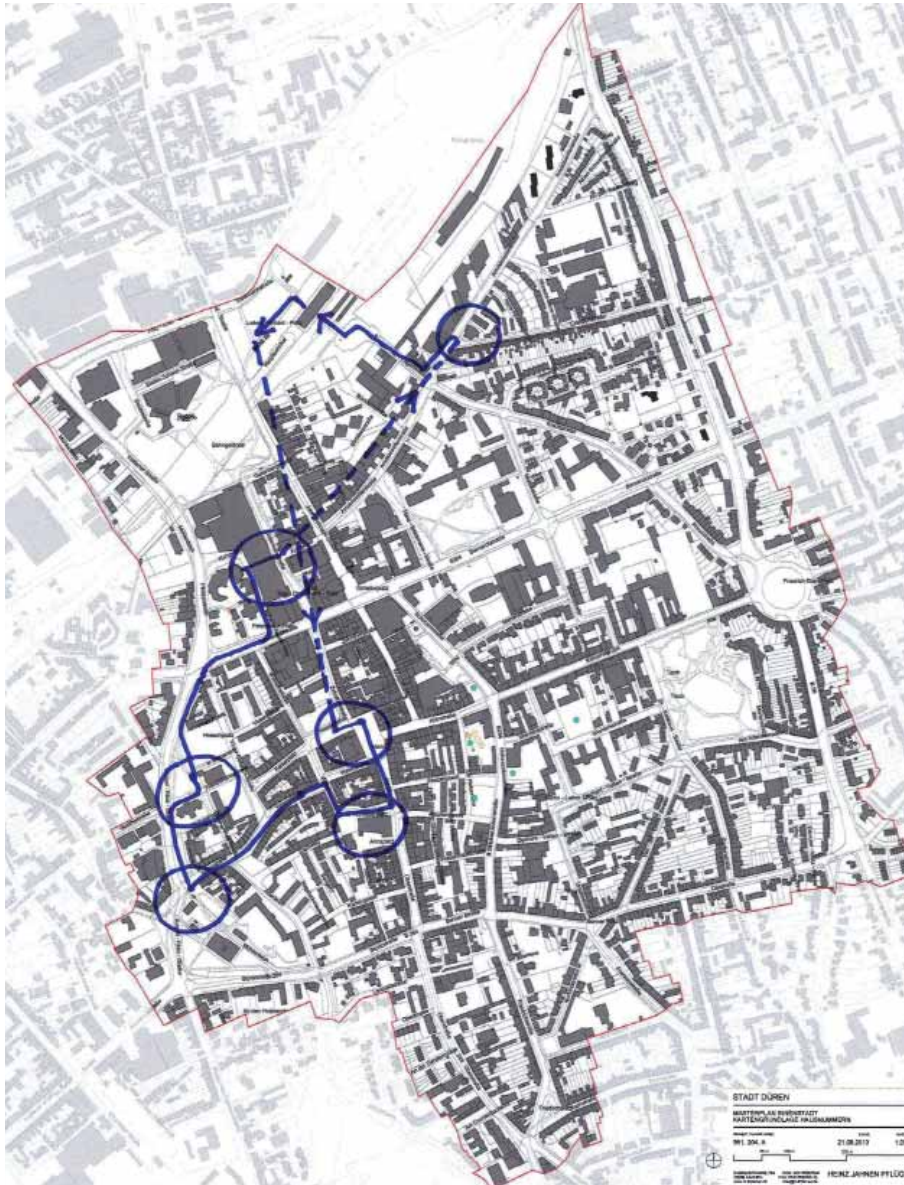


Abbildung 63 Ergebnis Gruppe D

## Station 2: Dürener Facettenrad

Arbeitsfrage: „Was fällt Ihnen spontan zu folgenden Facetten von Düren ein?“

*Schreiben Sie in Stichworten Ihre Assoziation zur vom „Glücksrad“ angezeigten Facette auf eine Moderationskarte.*

*Werfen Sie Ihre Karte in die jeweilige Kartenbox.*

Zu den 22 aufgerufenen Themen wurden die folgenden Assoziationen mehrfach genannt (jeweils nur die meistgenannte Assoziation):

- 01 Industrie: Papierindustrie
- 02 Museum: Leopold-Hoesch-Museum
- 03 Rur: Naherholung/Freizeit
- 04 50er-Jahre: Architektur/ Baustil der Innenstadt
- 05 Einkaufen: Stadtcenter
- 06 Stadtmauer: historisch wertvoll (Identität), altes Relikt bewahren, gehört zur Stadt, Identifikation
- 07 Markt: attraktiver Wochenmarkt Di Do Sa, sozialer Treffpunkt/ Kommunikation
- 08 Mühlenteich: besser herausstellen/ aufbrechen/ Beleben/ an die Innenstadt anbinden
- 09 Schulen: viele Schulformen, große Auswahl, gut
- 12 Plätze: Marktplatz, Kaiserplatz
- 13 Kreisstadt: „Hauptstadt“/ Düren-Jülich Mittelpunkt/ größte Stadt im Kreis
- 14 Wirtelstraße: (viele gute vielfältige) Einkaufsläden
- 15 Kaiserplatz: Schlägerei, Unruhe
- 16 StadtCenter: vielseitiges Angebot, modern
- 18 Erreichbarkeit: Stadt der kurzen Wege
- 19 Kultur: Leopold-Hoesch-Museum
- 23 Gute Architektur: Leopold-Hoesch-Museum
- 24 Wohnen: kurze Wege in die Stadt / auch in die Natur
- 25 Ruhe: Konrad-Adenauer-Park
- 26 Wasser: Rur
- 27 Haus der Stadt: Theater, Bücherei/Archiv
- 28 Gut Essen in Düren: Zu geringe Auswahl

► **Alle Ergebnisse können im virtuellen Projektraum eingesehen werden.**

[www.masterplan.dueren.de](http://www.masterplan.dueren.de)



### Station 3: Dürens Geschichte zum Anfassen

Arbeitsfrage: „Wo atmet Düren greif-, sicht- oder lebbar Geschichte?“

*Benennen Sie mit Ihrer Arbeitsgruppe Orte, Gebäude, Straßen, Denkmäler ..., die für Sie Dürens Geschichte von den Anfängen bis heute erlebbar machen.*

*Jedes Gruppenmitglied wählt anschließend die für ihn drei wichtigsten Nennungen aus. (Drei Punkte können Sie vergeben!)*

*Kommentieren, begründen Sie auf Moderationskarten Ihre Auswahl.*

Die folgenden Orte wurden öfter als zweimal genannt:

Geschichtsträchtige Orte, Gebäude, Straßen, Denkmäler etc.	Bewertungspunkte
Feuerengel	4
Stadtmauer	13
Schloss Burgau	17
Annakirche	20
Holzstraße	10
Grüngürtel	9
Rathaus	8
Mühlenteiche	4
Leopold-Hoesch-Museum	22
„Stolpersteine“	4
Café Extrablatt	5
Rückriemstele	3
Markt	10
Pletzerturm	6
Historischer Stadtkern	4
Stadtmuseum	3
Papiermuseum	5
Willy-Brandt-Park (Stadtspark)	3
Annakirmes	7
Glasfabrik Peill und Putzler	5
Becker + Funck	3
Rur	4
Bach / historische Bäche	3

#### **Station 4: Dürener Imagewerkstatt**

Arbeitsfrage: „Vervollständigen Sie folgende Satzanfänge positiv und werbeträchtig für Dürens Image!“

*Schreiben Sie auf Moderationskarten Ihre Ideen.*

*Lesen Sie, was die Vorgruppe(n) geschrieben hat/haben und entwickeln sie weiter...*

*Verwenden Sie für jede Idee eine eigene Karte.*

Als Ergebnisse können festgehalten werden (grau= Kommentare von HJP)

#### **Der Reiz von Düren**

- Düren ist übersichtlich
- Düren ist das Tor zur Eifel
- Große Städte (Köln und Aachen) sind gut erreichbar (S-Bahn nach Köln)
- Beschauliche Atmosphäre, Charme einer Mittelstadt
- Das Stadtbild ist von viel Grün geprägt

Die durchweg als positiv empfundene Kompaktheit der Innenstadt sollte durch dichte Bebauungen der noch zahlreich vorhandenen Brachflächen weiter ausgebaut werden (Depiereux-Gelände, Heyder-Gelände, Bereich zwischen Bahn und Arnoldsweilerstraße, kleinere Baulücken und nur eingeschossige Bauten zwischen höheren Gebäuden).

#### **Einkaufen und Markt**

- Nähe zwischen Einkaufen und erlebbarer Natur (Rur und Auen, Parks)
- Nähe zwischen Einkaufen und Kultur (Hoesch Museum, Annakirche, Stadtmauer)
- Vielfalt des Angebots (Einkauf, Treffpunkte/Bistro, Sehenswürdigkeiten, Stadtmauer, Freizeitangebote)
- Der Markt bietet nicht nur ein großes Angebot an frischen Waren, er ist auch Ort der Kommunikation und der Freizeit

Interessant ist, dass im Zusammenhang mit Einkaufen weniger das Angebot als die Kombination mit Kultur und Freizeit angesprochen wurde. Die durchweg als positiv empfundene Kompaktheit der Innenstadt bietet gute Möglichkeiten, diese Kombinationen weiterzuentwickeln.

### Düren als Schulstandort

- Das größte Schul- und Kulturzentrum der Region
- Gute Chance, eine gute Schule zu besuchen
- Vielfältiges Ausbildungsangebot
- Gutes außerschulisches Bildungsangebot

Die Bedeutung der Schulen für das Image der Stadt kann durch eine stärkere „Veröffentlichung“ der schulischen Aktivitäten in den öffentlichen Räumen, insbesondere im Theodor-Heuss-Park, weiter ausgebaut werden.

Vgl. hierzu auch die Ergebnisse der **SchulCoop** (Kap. 3.3.1)

### Orte des Aufenthalts

- Schöne Lokale und Biergärten
- Lebhaftige Szene in der Musik

Bezeichnend ist, dass im Zusammenhang mit dem Begriff Aufenthalt nur private Einrichtungen und Landschaftsräume genannt wurden, nicht aber die öffentlichen Räume (Straßen und Plätze).

### Düren als „altengerechte Stadt“

- Menschliche Dimensionen der Innenstadt
- In der Innenstadt ist alles zu Fuß erreichbar
- Viele Senioreneinrichtungen (Heime, betreutes Wohnen)
- Bezahlbarer Wohnraum
- Nahverkehrsangebot gut
- Traditionelle „Blindenstadt“ (Lebensraum für Blinde und Sehschwache gut gestaltet, Blinden-Wanderweg)
- Viel Grün
- Kurze Wege zu vielen Einkaufsmöglichkeiten
- Viele kulturelle Angebote für Senioren (Bühnenprogramm)
- Viele ehrenamtlich tätige Bürger, die das Leben der Senioren erleichtern und bereichern

Vgl. hierzu auch die Ergebnisse der **AG60+** (Kap. 3.3.2)

### Düren als Wohnstandort

- Das Wohnungsangebot ist vielfältig und preisgünstig
- Möglichkeiten im Grünen zu wohnen und trotzdem in 15 Min. in der Stadt zu sein
- Grundstücke und Eigentumswohnungen sind noch bezahlbar

Bei der Weiterentwicklung des Wohnungsangebots in der Innenstadt wird es darauf ankommen, die genannten Vorteile zu erhalten und gleichzeitig neue, bisher noch nicht ausreichend verfügbare Segmente aufzubauen. Insbesondere in dicht bebauten Bereichen müssen Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung die Modernisierung der Wohnungen flankieren.

### Bedeutung des Papiers für Düren

- Das, womit man die Stadt verbindet (Identifikationsmerkmal)
- Ursprung der Stadt rührt vom Wasser und Papier her
- Wirtschaftliche Erfolgsgeschichte und Qualitätssiegel
- Chance für die Zukunft (hohe Qualität)
- Ein guter Werbeträger
- Etwas, was mehr zur Identität beitragen könnte
- Etwas, das hervorgehoben werden sollte (z. B. durch PaperArt, Papiermachermarkt)

Die Äußerungen zeigen, dass Papier Kern der Identität der Stadt und der Identifikation der Bürgerschaft mit „ihrer“ Stadt ist, es eignet sich daher in besonderem Maß zum Aufbau eines positiven Images.

### Freizeit und Erholung, Wasser

- Viele Möglichkeiten in der Umgebung (Eifel)
- Kurze Distanz zu vielseitigem Angebot
- Ruruferradweg
- Die beiden Badeseen
- Die Ruraue, Park- und Grünanlagen an der Rur

Wasser wird weniger als Ursprung für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt gesehen als in seiner Bedeutung für die aktuelle Attraktivität der Stadt. Allerdings liegen die Orte dieser Attraktivität alle außerhalb der Innenstadt. Hier ergeben sich große Aufgaben (und Chancen) für die Zukunft: Verbreiterung des Bewusstseins für die Bedeutung des Wassers für die Stadt und Schaffung entsprechender, von Wasser geprägter Orte in der Innenstadt.



### Kritische Anmerkungen

Neben den vielen positiven Äußerungen gab es zu einigen Themen auch kritische Stimmen, in einigen Fällen auch divergierende Meinungen:

- Keine Spielplätze in der Innenstadt.
- Einkaufsmöglichkeiten nicht auf junge Menschen ausgelegt.
- Da weiterführende Ausbildungsangebote fehlen, gehen junge Menschen nach dem Ende der Schulausbildung zum Studieren weg.
- Die Einkaufsmöglichkeiten sind stark auf ältere Menschen ausgerichtet.
- In der Innenstadt gibt es zu wenig Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten.

Unterschiedlich bewertet wurden vor allem die Angebote und Events (Märkte, Kirmes, Konzerte) für Jugendliche.

Vergleiche hierzu auch die Ergebnisse der Aktion **IdeenReich U18**

Auf die Abschlussfrage „Welche Inhalte sollte nach diesen vielen Anregungen Ihrer Ansicht nach das Logo der Stadt Düren beinhalten?“ wurden folgende Themen genannt:

- Viele Nationen (... , die in Düren leben)
- Jung und Alt, - Miteinander (der Menschen)
- Farbliche „Kette der Menschen“
- Rathaus (zur Repräsentation von Düren)
- Riesenrad (als Zeichen für die Annakirmes und Feste)
- Markt
- Annakirche – Annahaupt
- Hoesch-Museum (als traditionelles Bauwerk)
- Papiermuseum (Papier und Hoesch-Museum – Elemente Dürens mit Strahlkraft)
- Rur (Bedeutung des Wassers/ Fluss)
- Pleußmühle / Mühlenteich / Wasserrad (Zeichen für Industriegeschichte)

► **Alle Ergebnisse des Innenstadtforums können im virtuellen Projekt-raum eingesehen werden.**

[www.masterplan.dueren.de](http://www.masterplan.dueren.de)

Abbildung 64 Rundgang 1 der Lenkungsgruppe am 16.01.2014



Abbildung 65 Rundgang 2 der Lenkungsgruppe am 20.02.2014



## 3.2 LENKUNGSGRUPPE

Die Erstellung des Masterplans wurde durch eine Lenkungsgruppe begleitet, die sich aus Vertretern der Fraktionen und der Verwaltung sowie aus Vertretern von Handel, Immobilieneigentümern und Citymarketing zusammensetzte. Die Lenkungsgruppe traf sich in regelmäßigem Turnus, um Verfahrensschritte und Inhalte des Masterplans abzustimmen und zu koordinieren. Die Entscheidungskompetenz des Fachausschusses oder des Rates wurden hiervon nicht berührt.

Sitzungen der Lenkungsgruppe fanden statt am:

- 12.09.2013, Themen: Abgrenzung des Betrachtungsbereichs, Vorgesehene Zusammenarbeit mit der Öffentlichkeit, Vorbereitung des Innenstadtforums am 13.11. 2013, Zeitplanung, mögliche Sofortmaßnahmen
- 25.11.2013, Themen: Ergebnisse des Innenstadtforums vom 13.11.2013, Inhalte des Masterplans, Leitbilder, organisatorische und räumliche Schwerpunkte
- 12.12.2013, Themen: Leitbilder, organisatorische Schwerpunkte
- 16.01.2014, Themen: Räumliche Schwerpunkte, Vorbereitung des Innenstadtforums am 18.02.2014
- 20.02.2014: Diskussion der vorgesehenen Ordnungsmaßnahmen
- 13.03.2014: Abschließende Diskussion des Masterplan-Entwurfs
- 05.06.2014: Diskussion des Bearbeitungsstands
- 27.08.2014: Diskussion des IHK-Entwurfs

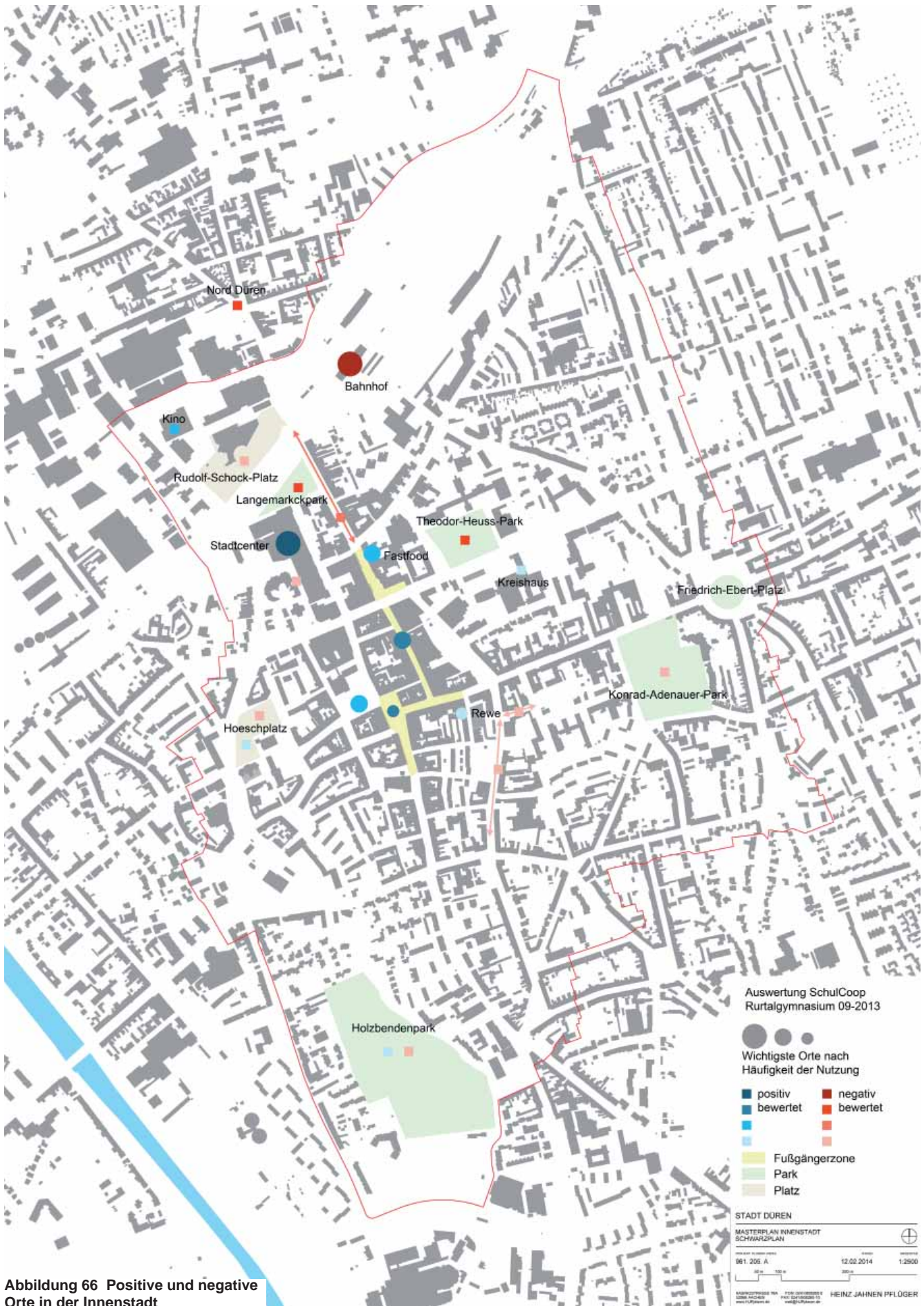


Abbildung 66 Positive und negative Orte in der Innenstadt



## 3.3 ZUSAMMENARBEIT MIT DER ÖFFENTLICHKEIT

### 3.3.1 SchulCoop

Jugendliche sind in den meisten Beteiligungsprozessen kaum vertreten. Sie sind es aber, die das städtische Leben und den öffentlichen Raum stark prägen können – und sie sind auch die künftigen Nutzer der Innenstadt. Daher sollten sie eine deutliche Möglichkeit zur Beteiligung erhalten. Dies führt zu besser auf diese Gruppe abgestimmten Maßnahmen, darüber hinaus aber auch zu stärkerer Identifikation der Jugendlichen und späteren Erwachsenen mit der Innenstadt – ein für deren Entwicklung wichtiger Faktor.

Frühzeitig wurden daher geeignete Schulen in der Innenstadt mit dem Ziel kontaktiert, in verschiedenen Fächern, z. B. im Leistungskurs Geografie oder im Kunstunterricht die Innenstadtentwicklung Düren einzubauen. Der Lehrplan für den LK Geografie sieht für das Thema Stadtentwicklung ein ausreichend großes Zeitfenster vor, sodass dies problemlos möglich ist.

In Kooperation mit Geografielehrern des Wirteltor-Gymnasiums und des Rurtal-Gymnasiums, später auch mit dem Kunstlehrer der Angelaschule wurden gemeinsame Unterrichtsstunden abgehalten, in denen die Schülerinnen und Schüler Orte in der Innenstadt auf ihre Qualitäten hin bewerteten.

Hierzu wurde von HJP eine Fotoserie zusammengestellt, die von den Schülerinnen und Schülern spontan zu bewerten waren. Die Ergebnisse waren sehr aufschlussreich und in beiden Gymnasien ähnlich:

Foto	Standort	GaW	Rurtalgymnasium
1	Bücklersstraße	hässlich, verlassen, heruntergekommen	dreckig, ungepflegt, Schandfleck, Hinterhof
2	Annaplatz	Modern, schön, sicher, sauber, zuviel Beton, Diskussion: mehr Aufenthaltsmöglichkeiten erforderlich, städtisch	leer, offen, schön, ordentlich, sauber, ansprechend, sozial, religiös
3	Parkplatz Schützenstraße	DönerKing, langweilig, trist	Kultur, Döner-King, alt, enge Parkplätze, heruntergekommen
4	Passage Schützenstraße-Wirtelstraße	zu eng, dunkel, Billigläden	eng, unbeleuchtet, modern
5	Wallanlage Weierstraße-Mühlenteich	gemütlich, leer, unattraktiv, Diskussion: Spielmöglichkeit, Möglichkeit für (sportliche) Aktivitäten, Sicherheit erhöhen	grün, sauber, ungepflegt, karg
6	Fritz-Keller-Weg	hässlich, heruntergekommen, typisch Düren	kaputt, düster, heruntergekommen, Straßenschäden
7	Erweiterung Hoeschmuseum	modern, schick, schön, sicher, passt nicht	modern, ordentlich, stylisch, unpassend, zu viel Platz
8	Marktplatz	Extrablatt, zu wenig Grün	einladend, gepflegt
9	Parkplatz Schützenstraße	hässlich, zu grau, Autos	verkantet, dreckig, grau, unordentlich

Foto	Standort	GaW	Rurtalgymnasium
10	Adenauerpark	Schule, Obdachlose, Alkoholiker, unsicher, ungepflegt, zu nah an der Straße	Obdachlose, Alkohol, Alltag, Problem, Hundeklo, abweisend, unangenehm
11	Parkhaus „Am Pletzerturm“	Supermärkte, Verdrängung, modern unnötig	Kontrast, neu, alt und neu, Verschmelzung
12	Stolzestraße	Kino, hässlich, Beton, eng	Kino, sauber, trist, Blockgebäude, Hinterhofstimmung
13	ZOB	Düren-Nord, hässlich, zu grau, ungenutzt, ungemütlich, unwohl	dreckig, ungepflegt, verwahrlost, kaputt, chaotisch
14	Holzbendenpark	Rur, gemütlich, Atmosphäre	schön, einladend, natürlich, Natur, schönster Park
15	Garagenhof an der Dechant-Vaßen-Straße	grau, unschön, zu eng bebaut, heruntergekommen	Hinterhof, verbaut, kein Grün, verblasste Farben, langweilig
16	Hirschgasse	zu wenig grün, Laden an Laden, eng, unattraktiv	Gasse, sauber, ungepflegt, wenig los, Abkürzung
17	Arnoldsweilerstraße, Ecke Hans-Brückmann-Straße	ungenutzte Läden, häufiger Wechsel bei Geschäften	Massenabfertigung, dreckig, leere Geschäfte, Satellitenviertel, gute Infrastruktur
18	Marktplatz	Markt, Freizeitmöglichkeiten, schöne Atmosphäre	Markt, Gastronomie, alt, populär, einladend, leer, repräsentativ

Zu den Parkanlagen, insbesondere zum Theodor-Heuss-Park wurden in weiteren Diskussionen folgende Vorschläge gemacht:

- Es sollte mehr Möglichkeiten zum „nur sitzen“ geben
- „Arbeitsplätze“, an denen man gemeinsam Aufgaben lösen kann, wären gut.
- In Parks sollte es ein Alkoholverbot geben.
- Ein Café oder ein Treffpunkt wäre schön.
- Es sollte mehr auf Sauberkeit geachtet werden.
- Joggen sollte möglich sein, entsprechende Angebote wären nützlich.

## 3.3.2 AG60+

Am 30.10.2013 fand ein Stadtrundgang mit einer Gruppe älterer Personen statt, im Anschluss wurden in einem virtuellen Stadtrundgang anhand einer Fotoserie einzelne Bereiche der Innenstadt diskutiert.

Als wichtigste Ergebnisse sind festzuhalten:

- Aussteller sind gefährlich und müssen beseitigt werden.
- Radverkehrsanlagen im Seitenraum sind gefährlich.
- Bänke ohne Rückenlehnen sind für ältere Menschen unangenehm.
- Bei der Aufstellung von Bänken sollte darauf geachtet werden, dass sie zum Gespräch einladen.
- Der Zugang zum Haus der Stadt ist ungünstig, er sollte geradlinig auf die Bahnunterführung zuführen, sodass er über die ganze Länge einsehbar ist.
- Die Nordseite des StadtCenter wird als hässlich und unsicher empfunden.
- Das Haus der Stadt sollte besser mit Taxen erschlossen sein.
- Im Haus der Stadt sollten nachmittags nicht nur Kinderveranstaltungen, sondern auch Veranstaltungen für Senioren angeboten werden.
- Am Bahnhof wird hauptsächlich der Südausgang benutzt.
- Im Theodor-Heuss-Park sollte es (wieder) ein gastronomisches Angebot geben.
- Wohnbereiche wie den an der Nagelschmiedgasse gibt es zu wenig (immer mehr Ältere wollen zurück in die Stadt).
- Wasser wird als wichtig angesehen, Brunnenanlagen sollten wieder in Betrieb genommen werden.
- Der Holzbendenpark wird positiver gesehen als sein Ruf; zusätzliche Angebote zum Aufenthalt, zu Spiel und Kommunikation wären aber gut.

► ***Alle Ergebnisse können im virtuellen Projektraum eingesehen werden.***

***[www.masterplan.dueren.de](http://www.masterplan.dueren.de)***

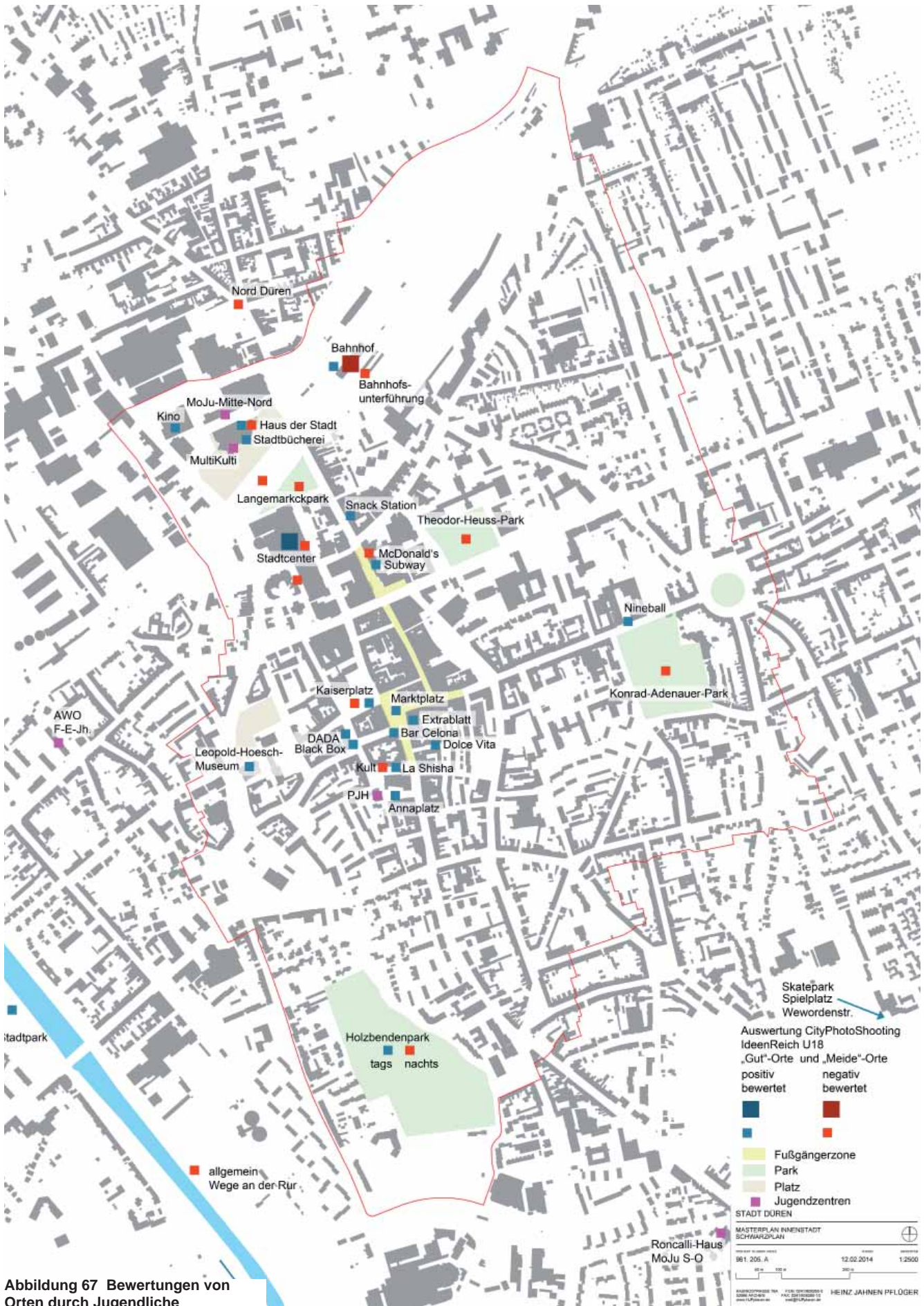


Abbildung 67 Bewertungen von Orten durch Jugendliche



### 3.3.3 IdeenReich U18

Als Methode, um mit den Jugendlichen ins Gespräch zu kommen, wurde ein „City-Photoshooting“ gewählt, eine Fragebogenaktion für Jugendliche mit der Aufforderung, die Fragen teilweise fotografisch zu beantworten.

Insgesamt beteiligten sich ca. 30 Jugendliche im Alter von 12 bis Anfang 20 an der Aktion. Die meisten wohnen in der Stadtmitte oder in den direkt angegliederten Stadtteilen. Eine große Mehrheit kommt zu Fuß in die Stadt, da die „kurzen Wege“ dies nahe legen.

Die genannten **bevorzugten Orte** für den Aufenthalt in der Innenstadt lassen sich in vier Kategorien teilen:

- Gastronomie/Konsum (z. B. Stadtcenter, verschiedene Kneipen, Imbissläden)
- Öffentliche Räume
  - a) jeweils in der Nähe des besuchten Jugendzentrums (z. B. Annaplatz mit Sitzmauern vor dem Papst-Johannes-Haus)
  - b) allgemein öffentliche belebte Plätze wie Markt oder Kaiserplatz
  - c) Parks tagsüber, z. B. Willy-Brandt-Park
- Kulturelle Einrichtungen wie Jugendzentren, Stadtbibliothek, Kino und Leopold-Hoesch-Museum
- Sport- und Freizeitstätten, alle außerhalb der Innenstadt z. B. Sommerbad, Badensee, Skatepark bei der Feuerwehr (südöstlich der Innenstadt), Spielplatz Wewordenstraße (südöstlich der Innenstadt)

Als **unangenehme Orte** der Innenstadt werden übereinstimmend genannt:

- Bahnhofsumgebung
- Unterführungen am Bahnhof und Haus der Stadt
- Parks, besonders abends

Dabei geht es nicht nur um „gefühlte“ Unsicherheit, sondern um konkrete Erlebnisse an diesen Orten.



Abbildung 68 Aufruf zum Mitmachen

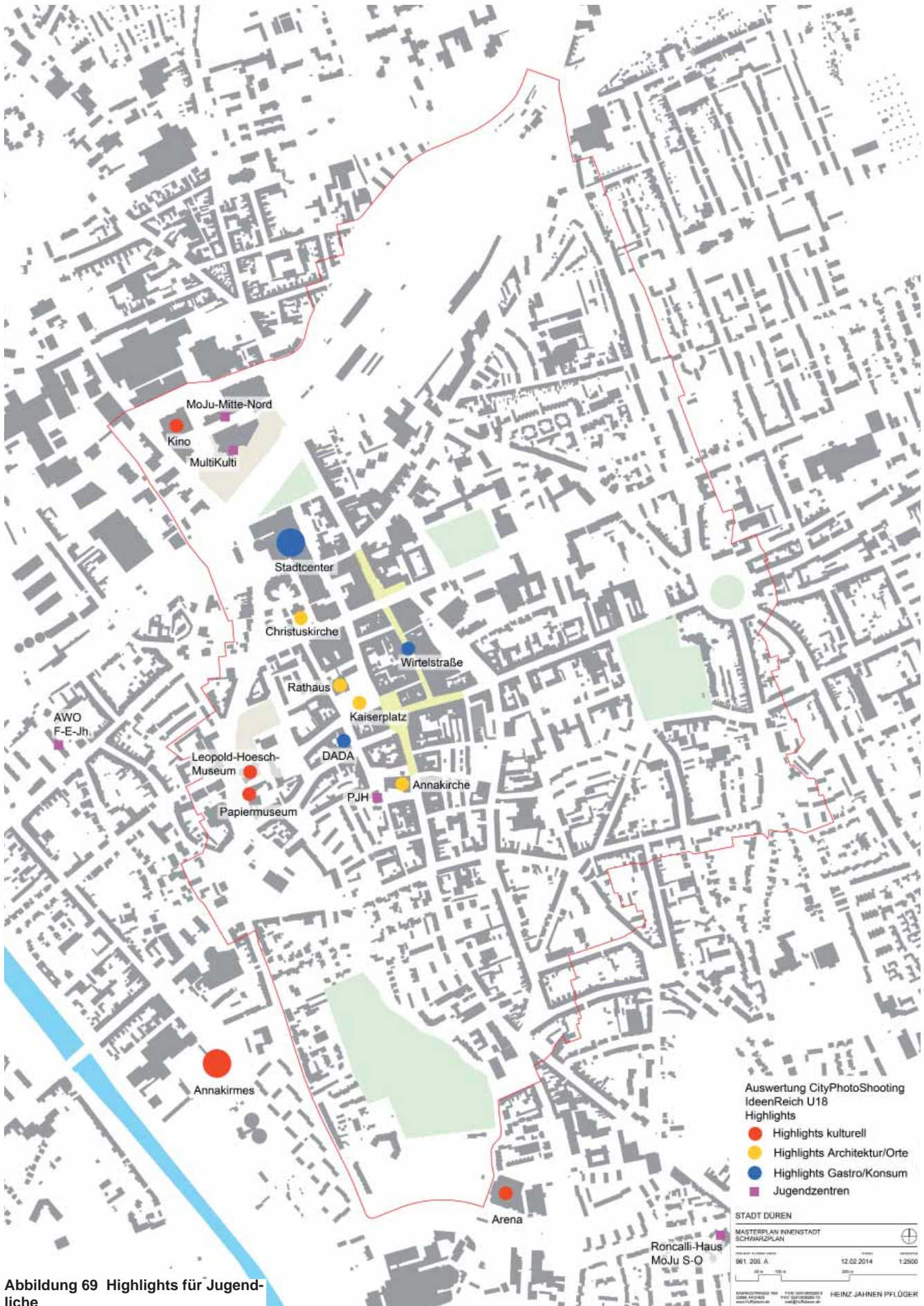


Abbildung 69 Highlights für Jugendliche

Highlights, die man auswärtigen Besuchern zeigen würde, sind:

- Kultur (Leopold-Hoesch-Museum, Annakirmes, Kino, Arena, Papiermuseum)
- Gastronomie/Konsum (StadtCenter, verschiedene Kneipen, Wirtelstraße)
- Plätze, Architektur (z. B. Rathaus, Annakirche, Christuskirche, Kaiserplatz)
- die besuchten Jugendzentren

Große Zustimmung finden Annakirmes und StadtCenter.

Beim **abschließenden Abendtreffen am 20.11.2013** im Jugendzentrum MultiKulti waren ca. 25 Jugendliche aus vier Jugendzentren anwesend. Die wichtigsten hier geäußerten Wünsche sind:

- Parkanlagen müssen besser beleuchtet werden.
- Der Holzbendenpark wird abends als nicht interessant, da zu innenstadtfern empfunden. Ein Biergarten oder Café würde das allerdings ändern.
- Parkanlagen sollten durch Erneuerung bestehender Bolzplätze oder die Einrichtung weiterer Sportangebote belebt werden (als positives Beispiel wird der „Nordpark“ in Düren-Nord mit Bolzplatz, Fitnessgeräten etc. angeführt).
- „Gute Orte“ zeichnen sich dadurch aus, dass nicht Konsum(zwang) im Vordergrund steht, sondern das gemeinsame Zusammenkommen. Zwar wurde das StadtCenter am häufigsten genannt, aber nicht, weil man dort unbedingt sein will, sondern weil dort im weitesten Sinne die angenehmsten Eigenschaften für einen Treffpunkt vorhanden sind: in einem Gebäude, sicher, teilweise mit Sitzmöglichkeiten. Optimal ist dieser Treffpunkt aber nicht, da man meistens „nur rumsteht“ und auch schon mal fortgeschickt wird.
- Eine Alternative könnte ein allgemeiner Treffpunkt für „ältere“ Jugendliche, ohne pädagogische Betreuung und ohne Verzehrzwang sein, wo aber jeder hinkommen kann.
- Die Idee, leer stehende Ladenlokale für andere Projekte zu nutzen, wird von Seite der Jugendleiter begrüßt (z. B. als Ausstellungsforum).
- Mehrmals wurde der Wunsch nach „coolen Sitzgelegenheiten“ im öffentlichen Raum geäußert. Die Vorstellungen variieren von ganz schlicht bis hin zu bequemen überdachten, wohnzimmerartigen Sofas, es werden diverse Vorschläge zu Ausformung und Verortung gemacht.
- Möglichkeiten für Sportaktivitäten können die Innenstadt, insbesondere deren Parkanlagen, für Jugendliche attraktiver machen. Auch hierzu werden von den Jugendlichen viele Vorschläge gemacht.





Abbildung 70 Anregungen der Jugendlichen für eine „coole Innenstadt“



- Insbesondere der Adenauerpark, der zur Zeit eher gemieden wird, könnte mit Sportangeboten aufgewertet werden. Um einen Wandel im Park zu erzielen, sollte dort ein ParkFest organisiert werden, ähnlich einem Viertelsfest, mit Angeboten für alle Generationen.
- Events in der Innenstadt sollten mehr junge Menschen ansprechen, z. B. in Konzerten regionaler Gruppen zu geringen Preisen oder in einem Festival für junge Musik auf dem Rathausvorplatz. Ein Ort für derartige Angebote könnte auch der Theodor-Heuss-Park sein.

Weitere Anregungen waren:

- Gebäude am Hoeschplatz für Jugendangebote
- Aktionen/Workshops wie Graffiti: Graffiti-Workshops an legalen Wänden für Graffiti-Projekte
- Einrichtungen für Obdachlose schaffen, wo sie hingehen können, damit sie nicht in den Parks „rumlungern“ müssen und so die Parks freundlicher werden
- In leer stehenden Gebäuden Wohnraum für junge Menschen schaffen
- Weihnachtsmarkt für Jugendliche attraktiver gestalten, andere Angebote

► **Die gesamten Ergebnisse der Aktion U18 sind im virtuellen Projektraum einzusehen.**

[www.masterplan.dueren.de](http://www.masterplan.dueren.de)

### 3.3.4 Arbeitskreis Josef-Schregel-Straße/Bahnhofsumfeld

Am 19.09.2013 wurde in einer gemeinsamen Diskussionsrunde des AK Josef-Schregel-Straße/Bahnhofsumfeld und der Eigentümerversammlung Josef-Schregel-Straße von HJP das Konzept zur Erarbeitung des Masterplans vorgestellt. Den anwesenden Eigentümerinnen und Eigentümern wurde das Angebot erläutert, eine für sie kostenlose Erstberatung für die Modernisierung ihres Gebäudes in Anspruch zu nehmen. Vier Interessenten meldeten sich daraufhin, in drei Fällen konnte in den folgenden Wochen eine entsprechende Beratung durchgeführt werden. Dabei ergab sich, dass in allen drei Fällen neben den – durchaus lösbaren Mängeln innerhalb der Immobilie – vor allem deren Umgebung (in allen drei Fällen der Fritz-Keller-Weg, sein Zustand und die Bebauung östlich des Wegs) sich negativ auf die Immobilie auswirkt. Besonders deutlich wird dies bei der „Bahnhofspassage“ im Haus JSS Nr. 52, die wegen des Zustands am Fritz-Keller-Weg zu diesem hin verschlossen wurde, was dazu führt, dass die „Passage“ nun eine Sackgasse ist.

Abbildung 71 Zwei „Einkaufswelten“: StadtCenter und inhabergeführtes Fachgeschäft



### 3.3.5 Handel und Gastronomie

Der Einzelhandel hat für die Entwicklung der Innenstadt eine besondere Verantwortung, die er nur erfüllen kann, wenn alle Akteure zusammenarbeiten. Hierzu gehören Vereinbarungen etwa zu den Ladenöffnungszeiten ebenso wie gemeinsame Veranstaltungen. Auch das Marktwesen, das in Düren eine wichtige Rolle im öffentlichen Leben spielt, muss mit den übrigen Aktivitäten des Einzelhandels und der Gastronomie abgestimmt werden. Außendarstellung und Stadtmarketing können nur auf einer von Allen mitgetragenen Grundlage erfolgreich sein. Viele der Ziele und Maßnahmen, die im Masterplan entwickelt werden sollen, sind deutlich besser erreichbar, wenn sie vom Einzelhandel als Gesamtheit unterstützt werden.

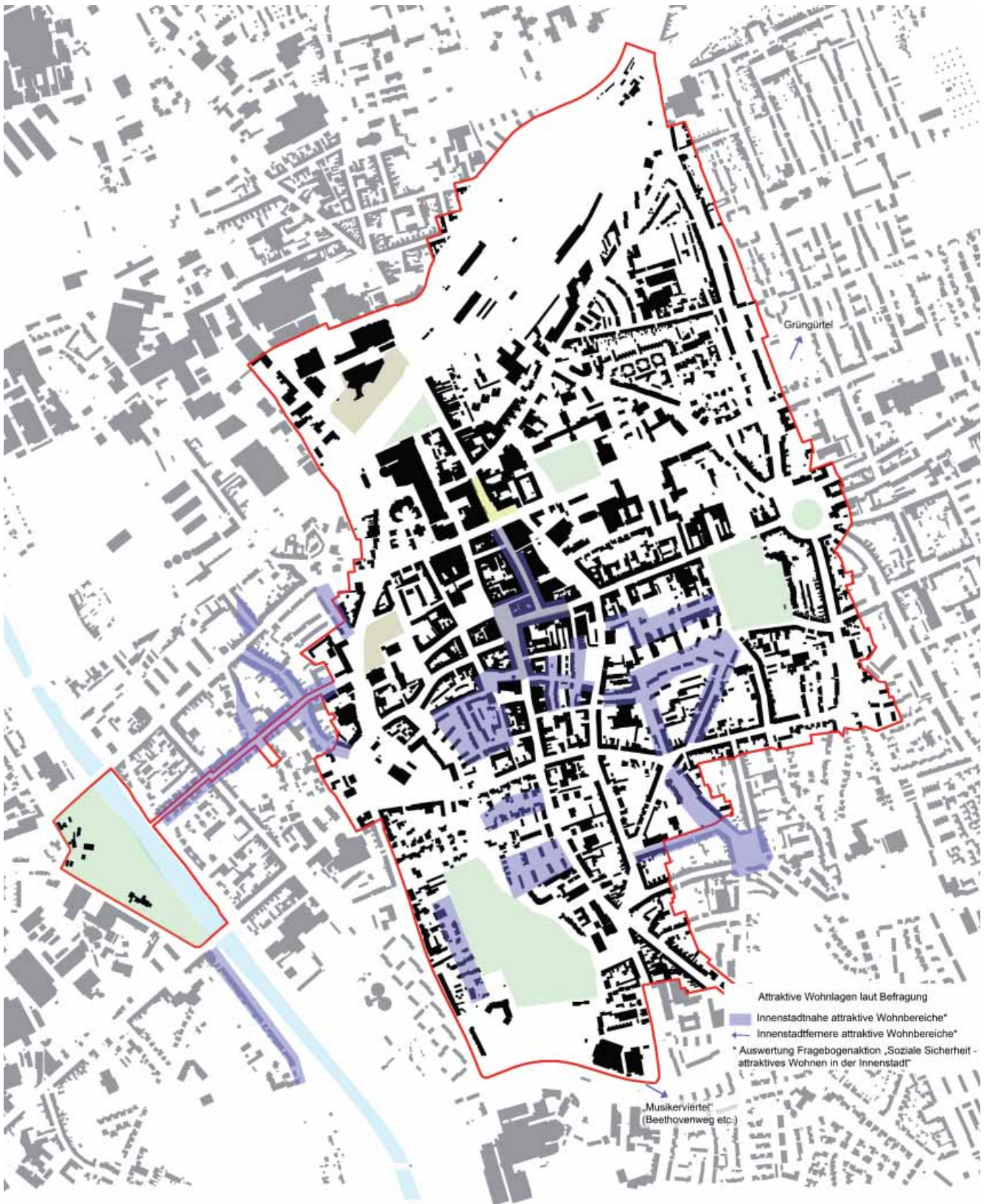
In mehreren Gesprächen mit Vertretern von Handel und Gastronomie wurden daher Probleme und Vorschläge von Handel und Gastronomie erörtert. Dabei zeigte sich, dass zwischen den in der IGCity zusammengeschlossenen Händlern und Gastronomen und weiteren Akteuren aufgrund spezieller Interessenlagen unterschiedliche Vorstellungen bestehen. Für eine positive Entwicklung der Innenstadt ist allerdings eine gemeinsame Haltung aller Akteure in Einzelhandel und Gastronomie mit einer einheitlichen Außendarstellung unabdingbar. Es soll daher ein Mediationsverfahren mit dem Ziel angeregt werden, für die künftigen Strukturen in Einzelhandel, Gastronomie, Marktwesen und Citymarketing einheitliche, von allen mitgetragene Leitlinien zu erarbeiten.

### 3.3.6 Behindertenbeirat

Am 27.11.2013 wurden in einer Sitzung des Behindertenbeirats die folgenden Ziele und Einzelmaßnahmen formuliert:

- Die Seitenräume von Straßen sind teilweise, manchmal auch nur punktuell zu schmal (z. B. in der oberen Kölnstraße).
- Es gibt zu wenige barrierefreie öffentliche Toilettenanlagen.
- Für den Wohnungsbau sollte ein Anteil barrierefreier Wohnungen verbindlich festgeschrieben werden. Das Projekt PrymPark Düren wird als vorbildlich bezeichnet.
- Es sollte mehr Ruheplätze und Sitzplätze mit Bänken geben.
- Aussteller müssen begrenzt oder besser noch ganz untersagt werden.
- Am Adenauer-Park sollte ein Behinderten-WC errichtet werden.
- Die ÖPNV-Verbindung zu den Krankenhäusern sollte verbessert werden.





Attraktive Wohnlagen laut Befragung  
 ■ Innenstadtnahe attraktive Wohnbereiche\*  
 ■ Innenstadtfremere attraktive Wohnbereiche\*  
 \* Auswertung Fragebogenaktion „Soziale Sicherheit - attraktives Wohnen in der Innenstadt“

STADT DÜREN

MASTERPLAN INNENSTADT  
 SCHWARZPLAN



PROJEKT PLANNR. BODEK	STAND	AKTUELLE
961. 205. A	12.09.2014	1:5000

KASINOSTRASSE 76A  
 52096 AACHEN  
 www.JLP-planner.de

PH: 0241.908260-0  
 FAX: 0241.901250-10  
 mail@JLP-planner.de

HEINZ JAHNEN PFLÜGER

Abbildung 72 Als attraktiv empfundene Wohnlagen laut Befragung



### 3.3.7 Frauen und junge Familien

Um Ansichten der Bürgerschaft zur sozialen Sicherheit und zum Wohnen in der Innenstadt mit Augenmerk auf junge Familien mit kleinen Kindern zu erfahren, wurde in Zusammenarbeit mit der Frauenbeauftragten der Stadt Düren ein Fragebogen erstellt, der sowohl an Frauen des Frauenforums und an Familien mit kleinen Kindern verteilt wurde. Aufgrund des geringen Rücklaufs der ausgefüllten Fragebogen dienen die folgenden Ausführungen als Stimmungsbild, welches allerdings nicht als repräsentatives Ergebnis gewertet werden kann.

Als Aspekte zur sozialen Sicherheit werden genannt:

- **Angenehm empfundene Räume** sind übereinstimmend belebte und gut beleuchtete Räume (z. B. Fußgängerzone, Plätze mit Außengastronomie). Naturräume werden ebenfalls als angenehm empfunden, wenn sie belebt sind (Ruraue, Parks).
- **Unwohl- und „Meide“-Orte** sind vorwiegend Unterführungen, Bahnhofsumgebung, Parks am Abend, allgemein dunkle und unbelebte Orte (z. B. Bismarckstraße stadtauswärts) bzw. Orte, an denen sich Randgruppen aufhalten.
- **Ideen für ein besseres Sicherheitsgefühl** sind z. B. Fortführen des Stadt-Centers bis unter die Unterführung und hin zum Haus der Stadt, lebhafteres Nachtleben im öffentlichen Raum, Attraktivierung der Schaufenster als Anreiz auch für abendliche Spaziergänge, mehr Beleuchtung, offenere Flächen, durch Angebote in Parks andere Nutzung ermöglichen.

Die Innenstadt als Wohnstandort wird von den meisten als positiv bewertet. Als Gründe hierfür werden vielfältige kulturelle Angebote, Einkaufsmöglichkeiten, die Fußläufigkeit, gute Infrastruktur und die Nähe zu Grünanlagen genannt.

Negative Aspekte werden in der Lärmbelästigung an den Wochentagen, in der als problematisch angesehenen Bevölkerungsstruktur und der Ferne zu Spielplätzen, Skatebahnen, Stadtbücherei gesehen.

Wünsche für eine Innenstadt als attraktiver Wohnstandort lauten:

- attraktiver bezahlbarer Wohnraum in familienfreundlicher Größe
- hochwertiger Wohnraum
- Mehrgenerationenfreizeitplätze für eine Belegung von morgens bis abends
- mehr Angebote und Aktionen für Kinder, ohne die Anzahl der Großveranstaltungen zu erhöhen
- zentrale Spielplätze und mehr Spielgeräte
- Betreuungsangebote für Kinder (Bsp. Düren-Nord)
- Bänke zum Verweilen
- moderne Cafés und Geschäfte (Geschäftsmieten senken)
- breitere Gehwege
- Wartezeit an Druckknopfampeln dauert zu lange
- sicherere Fahrradwege (für Parken verbieten)
- mehr Sicherheit und Sauberkeit

- Sondergenehmigung zum Befahren der Fußgängerzone für Anwohner
- Parkmöglichkeiten für Anwohner
- Aufbau eines Carsharing-Systems, evtl. mit Elektroautos für die Bewohner in der Fußgängerzone
- weniger Parkhäuser
- Baulücken für mehr Grün nutzen
- gute Durchmischung der Bevölkerung (Jung und Alt, Deutsche und Migranten)

Die von den Befragten als attraktiv empfundenen („Wunsch“-)Wohnlagen sind in der Abbildung 72 dargestellt. Sie stellen eine Auswahl dar. Aus städtebaulicher Sicht sind weitere als positiv zu bewertende Wohnbereiche vorhanden.

### 3.3.8 Arbeitskreis Kultur und Bildung

Eine Diskussion mit dem AK Kultur und Bildung hat zu folgenden Ergebnissen geführt:

Eine Skateranlage für Jugendliche wird für erforderlich gehalten; um Schwierigkeiten mit den Bewohnern im Umfeld zu vermeiden, muss ein derartiges Projekt allerdings sorgfältig mit den Festsetzungen in Bebauungsplänen abgeglichen werden; außerdem ist eine intensive Beteiligung der Anwohner sinnvoll.

Jugendliche sollen Freiräume bekommen, wo sie vorher nicht zunächst Anmeldeformalitäten brauchen. Hierzu sollen Bühnen mit temporärer Überdachung aufgebaut werden, eine Folie für die Überdachung kann z. B. in einer Kiste untergebracht sein, die mit Smartphone zu öffnen ist.

Im öffentlichen Raum ist eine Mischung der Generationen anzustreben, dies kann z. B. durch Schachfelder erreicht werden, Treffpunkte im öffentlichen Raum müssen eingerichtet werden, hierzu sind Aufenthaltsqualität und ausreichende Sitzmöglichkeiten erforderlich.

Ein Papiermarkt wird für eine gute Möglichkeit zur Ausbildung eines besonderen Stadtimages gehalten.

In der Innenstadt sollten in den Parkanlagen Spielplätze eingerichtet werden.

Es wäre wünschenswert, im Rathaus für Jugendliche einen Treffpunkt ohne Verzehrzwang einzurichten.

Die Aktion „Klangstraße“ (Gallerywalk mit mehreren Gruppen mit verschiedenen Instrumenten) sollte wiederholt und zu einer festen Einrichtung werden.

### 3.3.9 Einzelgespräche

Mit diversen Schlüsselakteuren wurden Einzelgespräche geführt, in denen interessante Erkenntnisse gewonnen werden konnten. In vielen Punkten äußerten die Gesprächspartner übereinstimmende Meinungen, die in die Vorschläge des Masterplans unverändert oder leicht modifiziert übernommen werden konnten.

### 3.3.10 Stadtrundgänge

Stadtrundgänge wurden mit den folgenden Gruppen durchgeführt:

- der AG 60+ (vgl. Kap. 3.3.2),
- mit Pressevertretern (AN und AZ),
- einem Vertreter der Evangelischen Kirchengemeinde,
- dem Lenkungskreis (16.01.2014 und 19.02.2013),
- Künstlern.

## 3.4 VIRTUELLER PROJEKTRAUM

Ab dem 13. Januar 2014 ist ein virtueller Projektraum freigeschaltet, in dem die Öffentlichkeit die Arbeit am Masterplan verfolgen und kommentieren kann. Für bestimmte Gruppen gibt es über einen geschützten Zugang weitere Informationen (z. B. Sitzungsvermerke, Tagesordnungen, noch nicht abgestimmte Planungsvorschläge).

► [www.masterplan.dueren.de](http://www.masterplan.dueren.de)

## 3.5 INFOVERANSTALTUNGEN

Die drei Innenstadtforen, die zum Thema Masterplan inzwischen stattgefunden haben (weitere Veranstaltungen sind geplant), sind nicht nur Diskussionsforen, sondern zugleich auch Infoveranstaltungen. Im virtuellen Projektraum können sich alle Interessierten kontinuierlich über den Masterplan informieren und Kommentare abgeben. Eine öffentliche Veranstaltung ist in Form einer Ausstellungseröffnung für die zweite Jahreshälfte 2014 geplant. Während der Ausstellung können einzelne Personen mit Mitarbeitern des Amts für Stadtentwicklung oder des Planungsbüros vor den Plänen und Ausstellungsobjekten zu unterschiedlichen Tageszeiten diskutieren, Gruppen können Ausstellungsführungen „buchen“.

## 3.6 ABSTIMMUNG MIT DER BEZIRKSREGIERUNG KÖLN

Die erste Abstimmung hat am 19.02.2014 stattgefunden. Dabei wurden der Bezirksregierung die bisherigen Arbeiten, insbesondere die Zusammenarbeit mit der Öffentlichkeit und die Leitbilder vorgestellt. Bei einem Stadtrundgang wurden die vorgesehenen räumlichen Maßnahmenschwerpunkte besichtigt. Die anschließende Diskussion ergab Hinweise zu den Fördermöglichkeiten und zum weiteren Verfahren.

Eine zweite Abstimmung fand am 25.06.2014 statt. Bei diesem Gespräch wurden die Entwürfe zum IHK und zur KuF diskutiert und Modifizierungen und Ergänzungen vereinbart.

In weiteren Gesprächen mit der Bezirksregierung, die für den 03.09. und den 30.09.2014 vorgesehen sind, soll das IHK und die KuF soweit vorbereitet werden, dass einer Antragsstellung für das Städtebauförderungsprogramm 2015 formal nichts mehr im Wege steht.



## 3.7 POLITISCHE MEINUNGSBILDUNG UND ENTSCHEIDUNG

### 3.7.1 Sitzung des ASU am 28.11.2013

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 28.11.2014 berichtete HJPplaner über die bis dahin durchgeführten Arbeiten und die Zusammenarbeit mit der Öffentlichkeit. In der Sitzung wurde die Ausdehnung des Betrachtungsbereichs um den Holzbendenpark beschlossen.

- ▶ *Der Vortrag von HJPplaner kann im Virtuellen Projektraum eingesehen werden.*

[www.masterplan.dueren.de](http://www.masterplan.dueren.de)

### 3.7.2 Sitzung des ASU am 30.01.2014

In der Sitzung wurde der Zwischenbericht von HJPplaner zur Kenntnis genommen. Die fünf Leitbilder (vgl. Kap. 4) wurden beschlossen. Von allen Fraktionen wurde die umfangreiche Beteiligung der Öffentlichkeit ausdrücklich begrüßt.

- ▶ *Der Vortrag von HJPplaner kann im Virtuellen Projektraum eingesehen werden.*

[www.masterplan.dueren.de](http://www.masterplan.dueren.de)

### 3.7.3 Sitzung des ASU am 02.04.2013

In der Sitzung wurde die Verwaltung beauftragt, das Integrierte Handlungskonzept (IHK) und die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) fertigzustellen und den förmlichen Antrag auf Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm 2015 zu stellen.

Der voraussichtliche kommunale Kostenanteil (sieben Jahre lang ca. 1 Mio. €/Jahr) wurde als Grundlage für die Ausarbeitung der KuF als maximaler kommunaler Kostenrahmen beschlossen.

## 3.7.4 Sitzung des ASU am 30.10.2014

Die Beschlussfassung über das IHK ist für den 30.10.2014 geplant. Mit diesem Beschluss soll die Verwaltung beauftragt werden, den Antrag für die Aufnahme des Projekts „Sanierung Innenstadt Düren“ in das Städtebauförderungsprogramm 2015 zu stellen.

## 3.8 TERMINÜBERSICHT

Die wichtigsten Diskussionen im Innenstadtforum, mit der Lenkungsgruppe und im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt (ASU) sind in der folgenden Tabelle zusammengestellt:

Termin	Aktion
21.03.2013	Innenstadtforum
05.06.2013	Vorstellung des Untersuchungsdesigns in der Lenkungsgruppe
18.07.2013	Innenstadtforum zum IHK Wohnen
31.07.2013	Beginn der Arbeiten am Masterplan
12.09.2013	Diskussion der vorgesehenen Arbeitsschritte in der Lenkungsgruppe
25.09.2013	1. Pressegespräch zum Masterplan
13.11.2013	Innenstadtforum
25.11.2013	Diskussion zum Leitbild in der Lenkungsgruppe
28.11.2013	Diskussion der Ergebnisse der Zusammenarbeit mit der Öffentlichkeit im ASU
12.12.2013	Diskussion der organisatorischen Maßnahmenschwerpunkte in der Lenkungsgruppe
16.01.2014	Diskussion der Unterlagen für den ASU in der Lenkungsgruppe
30.01.2014	Diskussion der Leitbilder im ASU
20.02. 2014	Diskussion der räumlichen Lösungsvorschläge (Varianten) in der Lenkungsgruppe
13.03 2014	Diskussion des Entwurfs des Integrierten Handlungskonzepts (IHK) einschließlich des Kostenrahmens in der Lenkungsgruppe
02.04.2014	Diskussion des (IHK) im ASU, Auftrag an die Verwaltung IHK, KUF und Förderantrag fertigzustellen
Mai 2014	2. Pressegespräch zum Masterplan
Nov. 2014	Beschluss des Integrierten Handlungskonzeptes im Rat
Ende 2014	Ende der Arbeiten am Masterplan
2015-2025	Umsetzung des Masterplans

## 4

## LEITMOTIV „DÜREN 2025 - LEBENSRAUM INNENSTADT“

Soll die künftige Entwicklung der Innenstadt erfolgreich verlaufen, müssen sich alle wichtigen Akteure an einigen gemeinschaftlich vereinbarten Leitbildern orientieren. Wenn alle Einzelmaßnahmen auf diese Leitbilder ausgerichtet werden, wird Schritt für Schritt das Profil der Stadt geschärft, und es entsteht das positive Image, das die Stadt braucht, um ihre künftigen Aufgaben meistern zu können.

Unter dem Leitmotiv „Düren 2025 - Lebensraum Innenstadt“ können daher alle in den nächsten Jahren vorgesehenen Maßnahmen fünf Leitbildern zugeordnet werden:

- **Lebensraum Innenstadt stärken:** Damit die Innenstadt zu einem urbanen, vitalen Lebensraum werden kann, ist eine möglichst große Durchmischung der Funktionen Wohnen, Handel, Gastronomie, Kultur und Erholung anzustreben. Das Marktwesen ist so zu organisieren, dass es sich kontinuierlich und nachhaltig positiv auf die übrigen Nutzungen auswirkt (vgl. Kap. 4.1).
- **Öffentliche Räume attraktiver gestalten:** Das öffentliche Raumnetz ist durch seine Gestaltung auf Nahmobilität und Aufenthalt auszurichten. Hierzu sind alle Straßen gut überquerbar zu gestalten, die Seitenräume sind breit und barriere- und hindernisfrei auszubilden (vgl. Kap. 4.2).
- **Wasser in die Stadtmitte bringen:** Wasser ist ein wichtiger Teil der Identität der Stadt und ein Faktor, mit dem sich die Menschen in Düren identifizieren. Wasser soll daher überall, wo Raum dafür da ist, in unterschiedlichen Formen in das Stadtbild integriert werden. Wo entlang der Wallanlagen noch unbebaute Grundstücke vorhanden sind, soll die mittelalterliche Geschichte der Stadt durch Wasser zum Ausdruck gebracht werden. Der Kaiserplatz soll durch Wasser eine neue, sich vom Marktplatz unterscheidende Attraktivität erhalten (vgl. Kap. 4.3).
- **Bedeutung des Papiers für Düren verdeutlichen:** Papier als industrielle Leistung der Stadt soll in Aktionen, Veranstaltungen und im alltäglichen Leben der Stadt eine wichtige Rolle spielen. Dabei sind insbesondere imagebildende Elemente und Aktivitäten zu fördern, die den Zusammenhang von Wasser, Papier und Düren zum Ausdruck bringen (vgl. Kap. 4.4).
- **Stadtbild weiterentwickeln:** Das Stadtbild ist mithilfe Qualität fördernder Verfahren weiterzuentwickeln. Dazu sollen Vorschriften soweit wie möglich durch Wettbewerb, Diskussion und Überzeugung ersetzt werden. Alle Bauherren werden dazu verpflichtet, sich einem der verschiedenen qualitätssichernden Verfahren zu unterziehen (vgl. Kap. 4.5).

## 4.1 LEBENSRAUM INNENSTADT STÄRKEN

Damit die Innenstadt ein attraktiver Lebensraum werden kann, muss all das, was für urbanes Leben erforderlich ist, auf engem Raum vorhanden sein. Die auch von der Bürgerschaft empfundene Kompaktheit der Innenstadt Düren, die dazu führt, dass (fast) alles zu Fuß erreichbar ist, muss ausgebaut werden. Hierzu anzustreben ist eine möglichst große Mischung der Funktionen:

- Wohnen,
- Handel,
- Gastronomie,
- Kultur,
- Erholung.

Zu urbanem Leben gehört eine möglichst große Vielfalt an Menschen, Aktivitäten und Aktionen. Der Vorteil einer Stadt von der Größe Dürens ist die Kombination einer städtischen Anonymität mit der Überschaubarkeit einer Mittelstadt. Durch „Resozialisierung“ der öffentlichen Räume kann deren „Besetzung“ durch einzelne Gruppen verhindert werden. Die beste Methode zu einer derartigen „Wieder-in-Besitznahme“ durch die Öffentlichkeit ist eine Verstärkung der Bespielung und Belebung der Stadt. Anstelle einzelner Highlights sollte die Stadt ein ständiges Maß an Belebtheit („Urbanität“) aufweisen, das einen Besuch nicht nur zu bestimmten Anlässen, sondern zu jeder Zeit reizvoll erscheinen lässt.

### 4.1.1 Wohnen

Die Innenstadt kann nur Lebensraum sein, wenn in ihr Wohnen nicht nur eine Randerscheinung in einigen oberen Geschossen ist, sondern ein zentrales Element des öffentlichen Raums. Beim Gehen durch die Straßen muss man mit allen Sinnen wahrnehmen, dass in den Häusern entlang der Straßen Menschen wohnen und leben.

Dabei sollten die Wohnungen nicht nur bestimmten Gruppen zur Verfügung stehen. Die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt der benachbarten Großstädte kann dazu genutzt werden, in der Innenstadt Wohnungen anzubieten, die für Menschen attraktiv sind, die in der Innenstadt eine hochwertige, zugleich aber noch bezahlbare Wohnung suchen. Es wird also in den nächsten Jahren darauf ankommen, sowohl Wohnungen mit vergleichsweise niedrigem Mietniveau und hochwertige Wohnungen anzubieten. Hierzu können in Übereinstimmung mit den vorläufigen Ergebnissen des Wohnungskonzepts für Düren mehrere parallele Strategien verfolgt werden:

- **Modernisierung** des Wohnungsbestands der 50er-Jahre (energetische Sanierung, Modernisierung der Ausstattung). Hierzu wird eine „Aktivierende Immobilienberatung“ installiert, die den Eigentümern die wirtschaftlichen Vorteile von Modernisierungsmaßnahmen vermittelt.



- **Wohnumfeldverbesserung:** Bewohner, die Wohnqualität suchen, wollen auch in der Innenstadt einen grünen Ausblick nach „hinten“. Durch Zusammenfassung von Garagen und Stellplätzen in Sammelanlagen können Grünräume geschaffen werden, durch Begrünungen der Dächer von erdgeschossigen Anbauten können Dachterrassen für die Obergeschosse entstehen. Derartige Maßnahmen dienen zugleich dem Klimaschutz und der Niederschlagswasserbewirtschaftung.
- **Erweiterung des Wohnungsangebots** durch Errichtung hochwertiger Wohnungen auf freien Grundstücken, insbesondere auf den großen Gewerbebrachen (Depiereuxgelände, Heydergrundstück, Bereich zwischen Bahn und Arnoldsweilerstraße). Auch großflächige innerstädtische Parkplätze (z. B. Hoeschplatz oder am Pletzerturm) sind hervorragend für attraktives innerstädtisches Wohnen geeignet.
- **Nutzung bzw. Wiederbelebung der Obergeschosse über Ladenlokalen:** Die Tendenz zu niedrigeren Mieten in den Erdgeschossen führt dazu, dass – nach einer Modernisierung der Wohnungen – die Vermietung der Wohngeschosse wieder attraktiver wird. Infolge des Überhangs an Gewerbeflächen können auch Umnutzungen bisheriger Büros oder Praxen zu Wohnungen in Betracht kommen.

In Teilbereichen, in denen erhebliche städtebauliche Missstände bestehen (wie z. B. zwischen Josef-Schregel-Straße und Lagerstraße oder zwischen Schützenstraße und Wirtelstraße) soll zunächst versucht werden, die Eigentümer von der Sinnhaftigkeit freiwilliger Übereinkünfte, Verkäufe und freiwilliger privater Umlegungen zu überzeugen. Wenn dies nicht gelingt, müssen für solche Gebiete Sanierungsmaßnahmen nach den besonderen städtebaurechtlichen Vorschriften des BauGB eingeleitet werden. Bis das weitere Verfahren geklärt ist, muss darauf geachtet werden, dass keine Investitionen getätigt werden, die bei einer mittelfristigen Umstrukturierung verloren wären oder diese sogar verteuerten.

Zur Errichtung hochwertiger, barrierefreier Wohnungen in unterschiedlichen Wohnformen bieten die Brachen und Umstrukturierungsbereiche große Chancen. Dabei ist ein zusätzlicher Vorteil, dass einige dieser Flächen nahe am Bahnhof gelegen sind und somit für Pendler nach Aachen und Köln eine ausgezeichnete Alternative zu den dortigen überbelegten Wohnungsangeboten darstellen.

Wohnen in der Innenstadt kann nur gefördert werden, wenn nicht nur die Wohnungen selbst zeitgemäßen Anforderungen entsprechen, sondern auch die umgebenden Freiflächen und öffentlichen Räume angenehm und einladend gestaltet sind. Insbesondere in den dicht bebauten Baublöcken im Stadtkern werden Wohnungen künftig nur noch zu vermieten sein, wenn der Blockinnenbereich eine „grüne Oase“ in der steinernen Umgebung bietet, ruhig, ohne Autos, vielleicht auch mit gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächenteilen.

## 4.1.2 Handel

Handel muss als essentieller Teil einer attraktiven Innenstadt erhalten und gestärkt werden. Marketing kann in der Konkurrenz zu anderen Standorten nur auf der Grundlage eines positiven Images erfolgreich sein, das Menschen dazu bringt, die Innenstadt von Düren zu besuchen. Die Äußerungen vieler Gesprächspartner zum Wochenmarkt zeigen deutlich, warum der Markt so attraktiv ist: er ist nicht nur Ort zum Einkaufen, sondern vor allem auch Treffpunkt und Ort der Kommunikation.

Wenn es gelingt, Kommunikation als zentrale Funktion der Innenstadt auch außerhalb der Marktzeiten zu stärken, stärkt dies zugleich auch Handel und Gastronomie in der Innenstadt.

Erster und wichtigster Beitrag der Stadtplanung hierzu ist es, Straßen und Plätze so zu gestalten, dass sich Fußgänger gut bewegen und gerne dort aufhalten. Regeln für öffentliche Räume, an die sich alle halten, beeinflussen das Käuferverhalten, für qualitätvolle Ausstattung und Beleuchtung kann die Stadt sorgen, das „Aufräumen“ der Straßen muss allerdings von den Händlern selbst ausgehen. „Aussteller“ und ähnliche den Weg versperrende Elemente, die Kunden anlocken sollen, in Wirklichkeit nachgewiesenermaßen eher kontraproduktiv sind, müssen beseitigt werden. Abhängig von der Breite des Straßen- insbesondere des Gehraums können evtl. bestimmte Bereiche für private Ausstattungen reserviert werden.

Eine wichtige Hilfe für den Einzelhandel ist die Reduzierung der Mieten für Geschäftslokale. Den Hauseigentümern muss vermittelt werden, dass Leerstand nicht nur für einzelne Eigentümer Mietausfall bedeutet, sondern mittelfristig die gesamte Lage entwertet und langfristig dadurch die Mieteinnahmen nicht nur einzelner, sondern aller Eigentümer senkt. Hier hat die Interessenvertretung der Immobilieneigentümer Düren-Innenstadt e. V. (IVI) eine besondere Verantwortung nicht nur für die Vertretung der Eigentümer-Interessen, sondern für die gesamte Innenstadt.

Leerstandsmanagement kann zwar kurzfristig durch Aktionen und organisatorische Maßnahmen wie den Aufbau einer Datenbank negative Wirkungen mindern, langfristig lassen sich aber Trading-Down-Effekte nur durch Wiedervermietung verhindern. Hierbei sollten auch Vermietungen an andere Nutzungen möglich sein, wobei allerdings in der Umgebung von Läden aus städtebaulicher Sicht nur solche Nutzungen sinnvoll sind, die öffentlichkeitswirksam sind. Beispiele hierfür sind:

- Büros mit Publikumsverkehr,
- Kunsthandwerker,
- Kreativbranche,
- Start-Up-Unternehmen.

Viele Fragen der Handelsentwicklung können nur von den Einzelhändlern selbst angegangen werden. Dies erfordert eine gute Kommunikation zwischen allen Gruppen, insbesondere den „Großen“ und den „Kleinen“, denn keine dieser Gruppen kann sich unabhängig von der anderen Gruppe positiv entwickeln. Aktionen müssen gemeinsam geplant und durchgeführt werden, Programme gemeinsam ausgearbeitet und Konzepte gemeinsam beauftragt und finanziert werden. Das Citymarketing muss kreativ diese Prozesse steuern und organisieren, dazu muss es von allen Akteuren als zentrale Einrichtung anerkannt werden.

## 4.1.3 Gastronomie

Cafés, Restaurants, Bistros und Hotels sorgen für eine Belebung der Innenstadt auch außerhalb der Ladenöffnungszeiten. Sie ermöglichen den Kunden der Geschäfte Abwechslung, Erholung und zufällige oder verabredete Kommunikation mit den Mitmenschen. Die Gastronomie profitiert also vom Handel, umgekehrt unterstützt sie wiederum den Handel. Es ist daher richtig, dass in der IGCity nicht nur Einzelhändler, sondern auch Gastronomen vertreten sind.

Die Präsenz der Gastronomie im öffentlichen Raum ist für die Attraktivität der Stadt ein wesentlicher Beitrag. Die großen für Außergastronomie zur Verfügung stehenden Teile auf dem Marktplatz und dem Kaiserplatz verleihen diesen Orten den Flair, der sie attraktiv macht. Es ist daher unverständlich und für das Stadtleben kontraproduktiv, dass zu Marktzeiten diese Flächen eingeschränkt oder völlig verhindert werden. Gerade zu diesen Zeiten wird die angrenzende Außergastronomie besonders stark frequentiert.

Künftig sollten daher alle Außergastronomie-Flächen auch zu Marktzeiten und bei allen Veranstaltungen uneingeschränkt nutzbar sein. Durch teilweise Umgestaltungen der Plätze sollten die Atmosphären auf den Plätzen differenziert werden: hier der steinerne Platz, dort ein Ruheort mit wassergebundener Decke, woanders eine Wasserfläche. Ein Rundgang muss Abwechslung bieten: Sitzmöglichkeiten am Wasser, unter einem Baumdach, am Rand eines steinernen Platzes in einem Bistro ...

Konflikte zwischen Außergastronomie und darüber gelegenen Wohnungen können durch entsprechende Grundrissgestaltungen in den Obergeschossen vermieden werden. Dies erfordert allerdings qualitätvolle Blockinnenbereiche mit Bäumen und grünen Freiflächen. Die heutigen Nebenanlagen, Anbauten und Garagenhöfe müssen daher, soweit dies möglich ist, in wohnungsnahen Freiflächen umgestaltet werden, wo dies nicht möglich ist, sollten wenigstens die Dächer intensiv begrünt werden.

Vom Behindertenbeirat wird beklagt, dass nur in wenigen gastronomischen Betrieben barrierefreie Toiletten vorhanden sind. Diesen Missstand sollten die Betriebe so bald wie möglich – im eigenen Interesse – beheben. In einer Stadt, die sich traditionell um Menschen mit Handicap kümmert, sollte es selbstverständlich sein, dass alle gastronomischen Betriebe barrierefrei ausgestattet sind.

## 4.1.4 Marktwesen

Märkte sind eine großartige Möglichkeit, Menschen zu einem Besuch der Stadt einzuladen. Nachhaltig wirkt dies besonders dann, wenn Besucher den Markt mit der Stadt in eine einzigartige Verbindung bringen. Dazu muss der Markt einen Teil des Images der Stadt fokussieren und verstärken. Düren bietet mehrere Ansatzpunkte für derartige Märkte:

- Geschichtlich: Annamarkt mit über die historischen Komponenten hinausreichenden Diskussionen, Theaterstücken, Lesungen
- Wasser: Kombinationen von Markt und Veranstaltungen zum Thema Wasser als Ausgang für Industrie, als Erholungsraum, als Attraktivität, als Rohstoff (Trinkwassertalsperren der Dürener Rureifel)
- Papier: Kombinationen von Markt und Aktionen zum Thema Papier wie Papierflieger-Kongress mit Papierflieger-Wettbewerb vor dem Leopold-Hoesch-Museum, Papierschiff-Rennen auf dem Kaiserplatz

Der allseits beliebte Wochenmarkt kann noch mehr als heute für die Innenstadt dadurch produktiv werden, dass er räumlich erweitert wird. Entlang der Gebäude sollte auch an Markttagen überall ein Bereich für Außengastronomie und Auslagen für die ständig dort vorhandenen Geschäfte reserviert bleiben. Der Wochenmarkt sollte daher – ohne seinen Zusammenhang und seine Dichte einzubüßen – ausgedehnt werden. Auf diese Weise kann auch der heute deutlich spürbare „Abfall“ zwischen Marktzone und angrenzenden Straßen gemildert werden.

Der Abbau der Marktstände ist schwierig. Die heute vielfach geäußerte Kritik an dieser notwendigen Phase mit vermehrtem LKW-Verkehr, Beseitigung der Marktspuren und Reinigung des Platzes sollte aufgegriffen werden und zur Erarbeitung von Verbesserungen führen. Das Marktende und die Übergangsphase von Markt zu „normalem“ Innenstadtbetrieb kann zu einem Event ausgebaut werden, das zum Betrachten einlädt. Hierzu müssen die Marktbesucher zu eindeutigen Verhaltensregeln verpflichtet werden.



## 4.1.5 Kultur

Ein „Lebensraum Innenstadt“ kann nur entstehen, wenn in ihr auch Kultur alltäglich, gleichsam im „Vorbeigehen“, spürbar und erlebbar ist. Hierzu müssen kulturelle Aktivitäten und Aktionen aus den „Institutionen“ in den öffentlichen Raum treten. Unterschiedliche Gruppen der Bürgerschaft sollten ihre kulturellen Aktivitäten in den öffentlichen Raum tragen und ihn dadurch „resozialisieren“. Hervorragende Beispiele für solche Kultur sind die „Dürener Jazztage“ und die „Klangstraße“ (Gallerywalk mit mehreren Gruppen mit verschiedenen Instrumenten, die von der Musikschule veranstaltet wurde).

Die Chancen der Dürener Schullandschaft können dazu genutzt werden, dass Jugendliche in besonderen Aktionen Kunst in den öffentlichen Raum hineintragen. Die SchulCoop mit den drei Gymnasien um den Theodor-Heuss-Park zeigt, dass viele solcher Aktionen sowohl im Interesse der Schulen wie der gesamten Innenstadt sind.

An den Rändern „schwieriger“ Bereiche können Plattformen mit temporärer Überdachung geschaffen werden, auf denen spontan Aktionen stattfinden können. Derartige Orte entsprechen einem großen Bedürfnis vieler Jugendlicher und führen zugleich zu einer Attraktivierung und „Resozialisierung“ der öffentlichen Räume und zu ihrer Verknüpfung mit der übrigen Stadt.

Das imageprägende Element Wasser soll auch in den Aktionen im öffentlichen Raum stärker in den Vordergrund gestellt werden: Wasserkunst, Wasserkultur, Wassermusik, Wasserdichtung – es bieten sich eine Vielzahl von Möglichkeiten ... (vgl. Kap. 4.3).

Papier kann in allen seinen Facetten als Teil der Stadtkultur in Szene gesetzt werden, auf besonderen Veranstaltungen, Ausstellungen, Aktionen (vgl. Kap. 4.4).

Aber auch alltägliche Äußerungen von Kultur können mehr als bisher ermöglicht werden: Treffpunkte im öffentlichen Raum, z. B. zum Schachspielen, Kreativität anregende Spielmöglichkeiten für Kinder, Gespräch und Diskussion, wo Aufenthaltsqualität und Sitzmöglichkeiten auch außerhalb gastronomischer Angebote gegeben sind, das alleinige Vorhandensein aller Gruppen der Öffentlichkeit.

Weitere Möglichkeiten bieten die Kontakte zu den Partnerstädten von Düren, wobei auch hier nicht das Folkloristische, sondern die aktuellen kulturellen Aktivitäten in den Partnerstädten im Mittelpunkt stehen sollten.

## 4.2 ÖFFENTLICHE RÄUME ATTRAKTIVER GESTALTEN

Wenn die öffentlichen Räume zu Aufenthalt einladen und Orte für alltägliche und spontane Aktionen sein sollen, erfordert dies eine entsprechende Gestaltung. Ihre Verkehrsfunktion darf die übrigen Funktionen nicht dominieren. Autoverkehr kann durch entsprechende Straßenraumgestaltung und eine „Städtebauliche Bemessung“ von Straßen stadtvträglich organisiert werden.

Öffentliche Räume werden von vielen Nutzungen beansprucht. Kein Raum kann alle an ihn gestellten Aufgaben erfüllen, schon gar nicht gleichzeitig. Aber selbst nacheinander sind oft nicht alle Ansprüche erfüllbar. Großveranstaltungen erfordern leere Plätze, Kommunikation, Aufenthalt, Erholung und Entspannung erfordern dagegen Ausstattung, Bepflanzung, Wasser, eine kleinteilige Gliederung des Raums also. Derart unterschiedliche Anforderungen lassen sich nur sehr schwer in einem Platz erfüllen. Auch aus diesem Grund ist es daher sinnvoll, jedem Stadtraum eine spezielle Hauptnutzung zuzuordnen, der ein zusätzliches sekundäres Nutzungsspektrum zugeordnet sein kann.

### 4.2.1 Aufenthalt und Erholung

Die Innenstadt kann nur zum Lebensraum werden, wenn sie auch Ort der Erholung ist und ihre Räume insgesamt als angenehm, als Räume des Aufenthalts gesehen werden. Ruhe ist dafür nicht unbedingt nötig; Erholung in der Innenstadt ist anders als Erholung in der Landschaft: in der Innenstadt bedeutet Erholung auch Beobachtung, etwa Menschen oder Kunst am Wasser zuzuschauen.

Die öffentlichen Freiräume können einer breiten Öffentlichkeit nur dann zur Verfügung gestellt werden, wenn es gelingt, sie zu „resozialisieren“. Hierzu gilt es, ihre Defizite durch Umgestaltung und zum Freiraum hin orientierte Bauungen entlang ihrer Ränder zu beseitigen. Beim Holzbendenpark müssen die vorhandenen Zugänge angenehmer werden, zusätzliche Zugänge sollten geschaffen werden.

Damit die Bürgerschaft und Besucher der Stadt einen zu jeder Stimmung passenden Ort finden können, sollten die öffentlichen Räume deutlich unterschiedliche Charaktere aufweisen (vgl. Kap. 4.2.3). Jeder dieser Charaktere darf nicht nur bestimmte, sondern muss alle Gruppen ansprechen. Alle Räume müssen potentiell für alle Menschen attraktiv sein, kein Ort darf dauerhaft nur von einer Gruppe besetzt werden. Die Bürgerschaft selbst kann hierzu durch ihr Verhalten nicht unwesentlich beitragen.

## 4.2.2 Öffentliches Raumnetz

Im Netz der öffentlichen Räume werden alle Funktionen zusammengeführt, je größer die Qualität der öffentlichen Räume, desto besser für alle Funktionen der Innenstadt. Auch das Image der Stadt wird wesentlich vom Erscheinungsbild der öffentlichen Räume geprägt, und die Investitionsbereitschaft von Privaten in ihr Eigentum ist größer, wenn die umgebenden öffentlichen Räume attraktiv sind. Die Gestalt der Straßen, Plätze und Parkanlagen hat also zentrale Bedeutung für die Entwicklung der Stadt.

Insgesamt sollte das Netz der öffentlichen Räume für alle Bevölkerungsgruppen Attraktionen anbieten und für alle Generationen angenehm benutzbar sein. Die Nahmobilität ist durch Verbesserung der Überquerbarkeit von Hauptstraßen, Abbau von Barrieren, weitere Radverkehrsanlagen und zusätzliche Sitzmöglichkeiten weiter zu fördern. Möglichkeiten für alle Generationen, die zugleich Kreativität und Kommunikation fördern, sind an geeigneten Stellen einzuordnen.

Für die Orientierung im Raumnetz sind Blickbezüge sehr wichtig, besondere Bauten wie Kirchtürme oder Hochhäuser weisen den Weg durch die Stadt. Derartige Blicke sind zu erhalten, zusätzliche derartige Stadtmarken sind an wichtigen Stellen im Stadtgrundriss wünschenswert, etwa am Bahnhof, am Friedrich-Ebert-Platz oder an Kreuzungspunkten zwischen Radialen und mittelalterlichem Stadumriss.

Für den Aufenthalt in öffentlichen Räumen sind ausreichend öffentliche barrierefreie Toiletten anzubieten. Dies ist insbesondere auch deshalb wichtig, weil die wenigsten gastronomischen Betriebe bisher über barrierefreie Toiletten verfügen und ältere Menschen und Personen mit Handicaps daher vor Probleme gestellt sind.

## 4.2.3 Plätze und Parkanlagen

In der Innenstadt liegen neben den zentralen Plätzen Marktplatz und Kaiserplatz und den kleineren Plätzen an der Annakirche, dem Annaplatz und dem Ahrweilerplatz, einige Parkanlagen (Theodor-Heuss-Park, Adenauerpark, Langemarckpark, Rudolf-Schock-Platz), am südlichen Rand der Innenstadt außerdem der Holzbendenpark. Am westlichen Innenstadtrand bildet der Hoeschplatz einen Raum, der nicht eindeutig eingeordnet werden kann: teilweise Vorplatz zum Leopold-Hoesch-Museum, zu einem großen Teil Parkplatz, teilweise Rasenfläche wartet dieser Bereich noch auf eine städtebauliche Ausformulierung.

Die vorhandenen Grünflächen bilden kein System. Insbesondere die Freiräume beiderseits der Bahnstrecke (Langemarckpark und Rudolf-Schock-Platz) sind eher Restflächen als attraktive Freiräume. Dies führt dazu, dass sie nicht öffentlich genutzt, sondern von bestimmten Randgruppen besetzt werden. Dies wiederum bringt mit sich, dass sie von vielen eher als Problemzonen denn als Bereicherung für die Stadt empfunden werden.

Parkanlagen erfordern klare, vor allem ganzjährig belebte Randzonen und Raumkanten. Fehlen diese, fehlt die soziale Kontrolle, die für ihre Benutzung unbedingt erforderlich ist. Insgesamt sollen sie übersichtlicher, einsehbar und attraktiver werden. Wo immer möglich sollen Parkanlagen von dichter Bebauung flankiert werden, die auf die Parks ausgerichtet wird. Bei einer Neubebauung des Stadthallengeländes muss daher besonders darauf geachtet werden, dass Nutzung und Bebauung auf den Theodor-Heuss-Park ausgerichtet sind und mit diesem eine möglichst große „Symbiose“ eingehen.

Die zentrale Platzfolge Kaiserplatz und Marktplatz kann zu einem Paar entwickelt werden, das sich durch Unterschiedlichkeit gegenseitig ergänzt. Hierzu bietet es sich an, den Kaiserplatz stark mit dem imagebildenden Thema „Wasser“ zu gestalten und ihm hierdurch eine ständige, nicht nur zeitlich auf bestimmte Veranstaltungen begrenzte, Attraktivität zu verleihen, die zudem dem Rathaus einen würdigen Vorplatz gibt.

Damit sich ein Rundgang durch die städtischen Freiräume spannend und abwechslungsreich gestaltet, gilt es, diese Räume differenziert zu gestalten. Jeder Raum sollte eine eigene Gestalt haben, die ihm einen unverwechselbaren Charakter verleiht und ihn zu bestimmten Nutzungen besonders befähigt, jeder Raum soll im Alltag eine eigene Identität und zu besonderen Anlässen eine eigene Aufgabe erhalten.



## 4.2.4 Straßen

Im Betrachtungsbereich des Masterplans gibt es vor allem in den folgenden Straßen Handlungsbedarf:

Die Hauptstraßen im Verlauf der mittelalterlichen Wallanlagen können ihre wichtige Aufgabe als Orientierungslinien in der Stadt nur übernehmen, wenn ihre historische Basis verdeutlicht wird. Hierzu sollten sie mehr Bäume erhalten; wo die früheren Wallanlagen noch nicht bebaut sind, können sie zu attraktiven, imagebildenden Freiräumen mit Bäumen und Wasserflächen umgestaltet werden. Damit die engere Innenstadt mit den umliegenden Stadtteilen so gut wie möglich verknüpft wird, sollten diese Straßen gut überquerbar sein.

Die RAS 06 erlaubt bis zu Verkehrsstärken von 1.800 Kfz/Spitzenstunde Fahrbahnbreiten von 7,5 m (4,5 m Kernfahrbahn und beidseitig 1,5 m Schutzstreifen für den Radverkehr). Teilweise ließen die Straßenraumbreiten in Düren auch breitere Fahrbahnen zu, jedoch ist zu beachten, dass die Gefahr des Falschparkens auf der Fahrbahn (und damit das gefährliche Blockieren des Schutzstreifens) bei 7,5 m am geringsten ist.

Die Schenkelstraße kann nach der Entlastung der Straße durch die B 399n im Bereich der beiden Querungen der Fußgängerzonen stadt- und verkehrstragfähig umgestaltet werden.

Straßen in der Umgebung von Schulen sollten verkehrsberuhigt oder der Autoverkehr hier eingeschränkt werden (z. B. die Moltkestraße im Bereich des Wirteltorgymnasiums oder die Kreuzstraße am Rurtalgymnasium).

## 4.2.5 Angenehme Seitenräume

In fast allen Straßen innerhalb der Innenstadt lässt die Verkehrsstärke des MIV eine Führung des Radverkehrs auf der Fahrbahn oder auf Fahrbahnniveau auf Radfahrstreifen zu. Die Seitenräume können daher ausschließlich den Fußgängern und dem Aufenthalt (und radfahrenden Kindern) zur Verfügung gestellt werden.

Attraktive Seitenräume, in denen Gehen angenehm ist, brauchen Bäume. Damit die Bäume nicht zu nah an den Hausfassaden stehen und Konflikte mit unterirdischen Leitungstrassen minimiert werden können, sollte der Baumabstand von den Gebäuden mindestens 5 m betragen. Dieses Maß ermöglicht zugleich Längsparkstände zwischen den Bäumen. Für den Fußgängerverkehr ergeben sich somit Gehwegbreiten von mindestens 3 m, ein Maß, das zum reinen Gehen als komfortabel bezeichnet werden kann, jedoch keine Wirtschaftsflächen, z. B. für Außengastronomie erlaubt. Seitenräume müssen nicht nur Raum zum Gehen zur Verfügung stellen, sie sollten auch „Verweilflächen“ und „Wirtschaftsflächen“ ermöglichen (vgl. „Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen – RASt 06“ und „Empfehlungen zur Straßenraumgestaltung – ESG“ aus dem Jahr 2011, beide FGSV). Dies erfordert Seitenräume breiter als 5 m.

Nach Fertigstellung der B 56n/B 399n sollte daher geprüft werden, welche Straßen gemäß städtebaulicher Bemessung umgestaltet werden können.

## 4.2.6 Barrierefreiheit

Die Benutzbarkeit für Gehbehinderte ist durch Bordsteinabsenkungen weitgehend erreicht. Bodenindikatoren für Blinde und Sehbehinderte gibt es allerdings erst ansatzweise. Ein Einbau derartiger Elemente gelingt am ehesten im Rahmen von Straßenumgestaltungen. Bodenindikatoren sollen daher schrittweise im Rahmen von Straßenraum-Umgestaltungen realisiert werden. Dabei ist als Ziel zu verfolgen, Elemente einzubauen, die den Blinden und Sehbehinderten nützlich sind und für die Sehenden zusätzliche Schmuckelemente bieten. Dieses Ziel kann oft dadurch leichter erreicht werden, dass die Indikatoren für die Blinden von denen für die Sehbehinderten getrennt angeordnet werden (also etwa Kontrastpunkte neben eingefrästen Rillen).

Für die stärkere Frequentierung der kulturellen Einrichtungen sollte eine einladende „Kulturspur“ im öffentlichen Raumnetz integriert werden, ein mit besonderen Elementen ausgestatteter Weg, der an besonderen Punkten der Stadtgeschichte und an den wichtigsten Museen und kulturellen Einrichtungen vorbeiführt.

## 4.2.7 Verbesserung der Ausstattung

Die Ausstattungselemente im öffentlichen Raum sind sehr vielfältig, eine Ordnung ist zurzeit nicht erkennbar. Beispielhaft zeigt dies das Handlungskonzept Bahnhofsumfeld/Josef-Schregel-Straße.

In der Öffentlichkeit werden vor allem fehlende, schlecht gestaltete und ungünstig aufgestellte Sitzmöglichkeiten thematisiert. Weitere Elemente, die die Raumwirkung stark beeinflussen, sind Trennwände zu Gastronomieterrassen (vgl. Kap. 8.2.6), Radbügel und öffentliche Werbeanlagen. Für alle diese Elemente sollte ein Ausstattungskonzept entwickelt werden, das in den nächsten Jahren schrittweise umgesetzt werden kann.

In diesem Zusammenhang sollte auch ein durchgängiges Stadtinformationssystem erarbeitet und eingebaut werden, das vom Bahnhof, zentralen Bushaltestellen und den größten Parkhäusern zu den wichtigsten öffentlichen Adressen führt. Das reale Informationssystem kann durch ein virtuelles Geoinformationssystem ergänzt werden.

Zur Belebung der öffentlichen Räume sollten an besonderen Orten, insbesondere an Plätzen und in Parkanlagen, Spielmöglichkeiten für alle Generationen eingebaut werden (z. B. Schachfelder oder Bouleflächen).

Insbesondere aus der Gruppe der älteren Bevölkerung wird darauf hingewiesen, dass barrierefreie WC-Anlagen in der Innenstadt weitgehend fehlen, zumal auch die Gastronomie kaum solche Angebote bereitstellt. An einigen wichtigen, zentral gelegenen Punkten sollten derartige Anlagen eingebaut werden.

Ausstattung kann sehr wirksam zum Image der „Stadt des Papiers“ beitragen. Die papiernen Pflanzkübel am Papiermuseum zeigen dies eindrucksvoll: sie sind einzigartig, zugleich verblüfft ihre Haltbarkeit, interessant auch die Veränderungen durch Alterung und langsame Verwitterung. In einem der ersten Wettbewerbe zum Thema Papier sollte ein städtisches Ausstattungssystem aus Papier Thema sein.



Abbildung 73 Papierner Pflanzkübel

## 4.2.8 Attraktivierung der Beleuchtung

Beleuchtung ist ein entscheidender Faktor für die Erscheinung der Stadt am Abend und in der Nacht und entscheidet über die Attraktivität und Aufenthaltsqualität in der Stadt über viele Stunden.

Insbesondere in Herbst und Winter ist die Stadt über weite Strecken des Tages auf künstliche Beleuchtung angewiesen. Zu diesen Zeiten wird die Attraktivität der Stadt sehr stark von ihrer Beleuchtung beeinflusst. Auch wenn die erste Aufgabe der Beleuchtung die Vermittlung von Sicherheit ist, sind die Wirkungen des Lichts weit vielschichtiger. Lichtstärke, Lichtfarbe, Helligkeitskontraste und -verläufe beeinflussen unsere Gefühle und unser Wohlbefinden sehr indirekt, aber dadurch umso intensiver. Wichtiger als die Auswahl bestimmter Leuchtenformen und -typen ist daher die Planung der nächtlichen Raumwirkung.

In ersten Abstimmungsgesprächen mit dem DürenerServiceBetrieb (DSB) wurde für erste Maßnahmen zur Verbesserung der nächtlichen Raumwirkung der Weg zwischen Holzbendenpark und Bahnunterführung zum Haus der Stadt entlang des Mühlenteichs festgelegt. Für diesen Bereich sollen zunächst gestalterische Vorstellungen entwickelt und dann von einem vom DSB beauftragten Lichtplaner umgesetzt werden.

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Verankerung des imageprägenden Elements „Wasser“ im Stadtbild bieten großartige Möglichkeiten für attraktive Lichteffekte.

In Fortsetzung des Masterplans soll für die gesamte Innenstadt ein umfassender Plan zur nächtlichen Raumwirkung ausgearbeitet werden, in dem Lichtatmosphären ausgearbeitet werden, die soziale Sicherheit und Verkehrssicherheit mit Zielen wie Attraktivität, Orientierung und Identität der Stadt bei Nacht verknüpft werden.



## 4.2.9 Bepflanzung

Eine der wichtigsten Voraussetzungen für Aufenthaltsqualität in öffentlichen Räumen sind Bäume. Sie spenden Schatten, verkleinern die Temperaturschwankungen in der Stadt, erfreuen uns mit den wechselnden Farben des Laubs und der Blüten. Durch differenzierte Bepflanzungen können den Stadträumen unterschiedliche Charaktere und Atmosphären verliehen werden, sodass es möglich wird, je nach Stimmung und Laune den einen oder anderen passenden Ort aufzusuchen.

Nur sehr enge Straßenräume eignen sich nicht für Bepflanzung. Ab einer Breite von etwa 14 m können Straßenräume einseitig, ab 16 m beidseitig bepflanzt werden (vgl. RAS 06). In der Dürener Innenstadt können somit in fast allen Straßen Bäume gepflanzt werden.

Besonders wichtig sind Bäume auf Stadtplätzen, wobei sowohl Baumreihen entlang der Ränder wie auch Baumgruppen in der Platzfläche möglich sind. Auf Bäume wegen temporärer Nutzungen (z. B. Märkte oder Großveranstaltungen) zu verzichten, erscheint nicht angemessen: zeitweise Ereignisse dürfen ständige Vorteile nicht verhindern.

## 4.2.10 Entsiegelung

Entsiegelte wasserdurchlässige Flächen haben gegenüber geschlossenen steinernen Flächen viele Vorteile: sie verbessern das Mikroklima und verringern die erforderliche Regenwasserabführung, vor allem aber geben sie Räumen eine besondere Atmosphäre der Ruhe, Erholung und Entspannung. Weithin bekannte Promenaden wie die Mittelpromenaden von „Unter den Linden“ in Berlin oder der „Kö“ in Düsseldorf oder auch die Wege zum Lustwandeln in Kurorten zeigen diese Wirkung.

Bei künftigen Umgestaltungen von Stadträumen, insbesondere von Plätzen und Parkanlagen, sollte dieser Effekt genutzt werden. So könnte etwa der westliche Teil des Kaiserplatzes eine wassergebundene Oberfläche erhalten. Auch eine an den ehemaligen Mühlenteich erinnernde Gestaltung des Gehwegs entlang der August-Klotz-Straße als Promenade ist denkbar.

## 4.2.11 Attraktivierung des öffentlichen Raums durch Kunst

Zurzeit wird vom Leopold-Hoesch-Museum eine Bestandsaufnahme der Kunst im öffentlichen Raum vorbereitet, in der alle Werke gesichtet und geordnet werden sollen. Auf der Grundlage dieser Dokumentation kann festgelegt werden, welche Objekte neu geordnet oder anders platziert werden sollen. Neue Objekte sollten stärker als bisher am Stadtimage ausgerichtet werden. Hierzu können die geplanten Wettbewerbe zum Thema Papier beitragen.

Bereits zum jetzigen Zeitpunkt kann schon gesagt werden, dass der Standort zweier Objekte überdacht werden sollte:

- Die Mariensäule auf dem Marktplatz sollte wieder in der Mitte des Platzes in der Achse der Kölnstraße aufgestellt werden. Die Stände des Wochenmarkts sollten so aufgestellt werden, dass die achsiale Verlängerung der Kölnstraße bis zum ehemaligen Sparkassengebäude freigehalten wird.
- Der Standort des Bismarckdenkmals sollte im Rahmen der Umgestaltung des Theodor-Heuss-Parks überprüft werden (je nach Gestaltung des Platzes muss es während der Baumaßnahmen ohnehin abgebaut werden). In der Auslobung der Mehrfachbeauftragung sollte dies entsprechend zum Ausdruck gebracht werden.



Abbildung 74 Ausstellungsstück aus dem Papiermuseum

Abbildung 75 Vorschlag von Rolf Lock für Kunst auf dem Friedrich-Ebert-Platz



## 4.3 WASSER IN DIE STADTMITTE BRINGEN

Wasser war immer für die Entwicklung von Düren ein wichtiger Faktor, in der Zeit der Industrialisierung wurde Wasser schließlich zum Grundstein für die Papiererzeugung. Wasser ist daher ein wichtiger Teil der Identität der Stadt und ein Faktor, mit dem sich die Menschen in Düren identifizieren.

Das Thema Wasser kann daher eine hervorragende Basis für die Entwicklung eines Images sein.

In der städtebaulichen Realität spielt Wasser allerdings bisher kaum eine Rolle: bis auf den kurzen Abschnitt zwischen Stürtzstraße und Pleußmühle, in dem der Mühlenteich offen geführt wird (und dies auch eher im Verborgenen und ohne Bezug zum öffentlichen Raum) gibt es keine weiteren nennenswerten Wasserflächen in der Innenstadt. Die Ruraue wird zwar allgemein als großartige Erholungsanlage angesehen, sie wird aber – zu Recht – nicht als Bestandteil der Innenstadt erlebt. Die wenigen Brunnen bieten kaum Möglichkeiten, mit dem Wasser in Interaktion zu treten.

### 4.3.1 Attraktivität Wasser

Notwendig sind Wasseranlagen, in denen Kinder spielen und planschen können, die dazu einladen, an ihrem Rand zu sitzen, dem Treiben der Kinder zuzusehen oder einfach auf die glitzernde Wasserfläche zu schauen und zu träumen.

### 4.3.2 Orte des Wassers

Möglichkeiten hierzu bieten mehrere Bereiche entlang der früheren Wallanlagen, wobei es weniger darauf ankommt, einen historisch nachgewiesenen Verlauf darzustellen als zusammen mit den nicht sichtbaren Teilen der mittelalterlichen Stadtmauer zu verdeutlichen, dass Düren ein Stadt mit langer Geschichte ist. Derartige „Zeichen“ sind in den folgenden Bereichen möglich:

- Wasserbecken am Hoeschplatz
- Wasser an der Schenkelstraße (am Turm der Christuskirche)
- Wassergraben an der Schützenstraße
- Wassergraben am Pletzerturm
- Wassergraben an der Stürtzstraße

### 4.3.3 Mitte mit Wasser

Damit Wasser zu einer imagestiftenden Attraktion werden kann, muss es in der Mitte der Stadt einen angemessenen Raum finden. Diesen Raum bietet der Kaiserplatz vor dem Rathaus. Das Nebeneinander von Markt- und Kaiserplatz erfordert und ermöglicht eine deutliche Differenzierung der beiden Platzräume, die nicht von der Nachfrage diverser Veranstalter entschieden werden darf. Veranstaltungen nutzen der Innenstadt an wenigen Veranstaltungstagen, eine attraktive Gestaltung nützt ihr während des gesamten Jahres.

### 4.3.4 Einbau von Wasseranlagen

Wasserbecken, Brunnen und andere Wasseranlagen sind für jeden öffentlichen Raum eine Bereicherung. Die künftig häufigeren Starkregen erfordern zudem eine wassersensible Stadtgestaltung, in der bereits in den öffentlichen Räumen Wasser „zwischen gespeichert“ werden kann. In Düren kommt hinzu, dass Wasser als Grundlage der industriellen Entwicklung der Stadt imagebildend ist: Wasser in der Stadtmitte stärker zum Ausdruck zu bringen ist eines der fünf Leitbilder für die Entwicklung der Innenstadt (vgl. Kap 4.3).

Bei der Ausformung der Wasseranlagen ist zu beachten, dass sie unterhaltungsintensiv sind. Da die Unterhaltungskosten nicht förderfähig sind, muss die Stadt sie in vollem Umfang übernehmen, es sei denn, die Unterhaltung einzelner Anlagen wird von lokalen Industrieunternehmen, deren Ausgangspunkt Wasser ist, unterstützt oder übernommen. Jedoch auch dann sollten nur Anlagen geplant werden, die wenige Unterhaltungskosten verursachen.

Abbildung 76 Fasnachtsbrunnen in Basel





## 4.3.5 Brunnenanlagen

An zentraler Stelle soll die Entwicklungsgeschichte der Stadt in einem Papiermacherbrunnen dargestellt werden. Die Anlage sollte zum Zuschauen einladen und Menschen in ihrer Umgebung versammeln. Bekanntes Beispiel für eine derartige Brunnenanlage ist der Fasnachtsbrunnen von Tinguely, der vor dem Schauspielhaus in Basel zum Verweilen und Betrachten einlädt.

## 4.3.6 Wasserflächen und Wasserbecken

Wasserflächen können permanente oder zeitlich schwankende Anlagen sein, ihre Ränder können steinern oder naturnah ausgebildet sein. Damit jede Anlage ihren eigenen Reiz bekommt, sollten die Gestaltungen der verschiedenen Flächen sich deutlich voneinander unterscheiden, denkbar sind etwa die folgenden Zuordnungen:

- Steinern: Kaiserplatz,
- Naturnah: Theodor-Heuss-Park,
- Schwankender Wasserspiegel: Schützenstraße.

## 4.3.7 Düsenfelder

Düsenfelder erhalten ihren Reiz vor allem durch Kinder, die in ihnen spielen, nachts auch durch Effektbeleuchtung. Sie werden allerdings inzwischen so häufig eingebaut, dass sie wirklich reizvoll nur dann sind, wenn sie sich deutlich von den massenhaft eingebauten Industrieprodukten unterscheiden.



Abbildung 77 Düsenfeld in einem Stadtpark

Abbildung 78 Düsenfeld auf einem Stadtplatz (Quelle: KFS Springbrunnentechnik)

## 4.4 BEDEUTUNG DES PAPIERS FÜR DÜREN VERDEUTLICHEN

Papier hat für Düren eine ganz besondere Bedeutung: es ist wichtiger Teil der Industriegeschichte und basiert auf der Bedeutung des Wassers für die Stadt. So kommen mit Papier und Wasser zwei Merkmale zusammen, die der Stadt, wenn vielleicht nicht Einzigartigkeit, so doch eine seltene Besonderheit verleihen.

Außer im Papiermuseum ist Papier allerdings in der Innenstadt kein Thema. Dabei könnten auf verschiedenste Weise Elemente aus Papier und papierähnlichen Materialien im öffentlichen Raum in Erscheinung treten, ständig und zu besonderen Anlässen und Veranstaltungen.

Alle Aktionen um das Thema „Papier“ sollten in enger Zusammenarbeit mit dem Papiermuseum geplant und durchgeführt werden. Wenn Papier als Kulturträger herausgestellt wird, kann die Stadt mit diesen Veranstaltungen zugleich auch kulturell in Erscheinung treten.

### 4.4.1 Wasser und Papier

Auf den Wasserflächen können ganzjährig spontane oder vereinsmäßig organisierte Aktionen zum Thema „Wasser und Papier“ stattfinden, die wiederum das Interesse von Zuschauern wecken.

### 4.4.2 PaperShopping

Alles, was mit Papier machbar ist, sollte in Düren aus Papier hergestellt werden, lokale Besonderheiten in Zusammenhang mit Papier sollten werbewirksam vermarktet werden (z. B. durch eine einheitliche „Dürener Papiertüte“ und dem Slogan „PaperShopping“).

### 4.4.3 Essen aus Papier

Fast-Food sollte in Düren – wenn überhaupt – nur in Papier, bzw. Karton verpackt werden. Auch Essen, das ausgeliefert wird, kann in Papier eingepackt transportiert werden (Papier als Dämmstoff).

### 4.4.4 Papiermarkt

Auf einem monatlichen „Papiermarkt“ können neben vielfältigen Papieren Erzeugnisse angeboten werden, die aus Papier hergestellt sind (Möbel aus Karton, Musikinstrumente aus Papier, Künstlerbedarf). Auf dem Markt wird mit den Papierinstrumenten auch musiziert, Künstler aquarellieren, Buchlesungen finden statt.

### 4.4.5 Papierfest

Bei einem jährlichen Papierfest können diverse Wettbewerbe ausgetragen werden (etwa ein Papierschiff-Rennen auf den neu geschaffenen Wasserflächen, Herstellung von Pappmasché-Spontankunst im öffentlichen Raum, Papierflieger-Kongress unter Beteiligung von Aerodynamikern der RWTH Aachen, abends PaperPartys ...). Das Papierfest ist der jährliche Höhepunkt der ganzjährig stattfindenden Aktionen zum Papier.

## 4.5 STADTBILD WEITERENTWICKELN

Der schnelle umfängliche Neubau der Innenstadt in den 50er-Jahren hat zu einem in weiten Teilen einheitlichen Stadtbild geführt. Auch wenn nur wenige der in dieser Zeit errichteten Gebäude unter Schutz stehen, kann diese Gestaltseinheit als Verdienst der Denkmalpflege angesehen werden, die mithilfe einer durchsetzungsfähigen Gestaltungssatzung unsensible Veränderungen verhindern konnte.

Die entstandene und weitgehend bewahrte Einheit des Stadtbilds wirkt allerdings auch irgendwie eingefroren, dem Stadtbild fehlt die Dynamik, die zum Image einer vitalen Stadt gehört. Obwohl viele der Häuser, die inzwischen bald 60 Jahre alt sind, vermutlich nur noch eingeschränkt die heutigen Anforderungen an Wohnen und Arbeiten erfüllen können, werden sie erhalten. Es ist zu befürchten, dass sich die Innenstadt zu einem Freilichtmuseum fragwürdiger Qualität entwickelt.

Künftig sollte daher versucht werden, nebeneinander Geschichte zu bewahren und Moderne zu ermöglichen. Dazu ist neue Architektur, wenn sie Qualität hat, auch in Bereichen möglich, die bisher von den 50er-Jahren geprägt sind. In jedem Einzelfall ist zu prüfen und zu entscheiden, ob ein Projekt der Umgebung gerecht wird. Der Vergleich mit den Vorschriften einer Satzung ist hierfür nur bedingt geeignet. Eine Satzung kann das Schlimmste vermeiden, sie fördert aber nicht gute Architektur, manchmal verhindert sie diese sogar.

Es wird daher vorgeschlagen, die Satzung zu überarbeiten und stärker als bisher auf weitere Methoden der Qualitätssicherung auszurichten. Im Sinne einer ständigen Förderung der Baukultur sollten dabei Wettbewerbe, Beratung, Diskussion und Überzeugung im Mittelpunkt stehen.



## 4.5.1 Wettbewerbe und Mehrfachbeauftragungen

Als qualitätssichernde Verfahren haben sich vor allem Wettbewerbe und Mehrfachbeauftragungen bewährt. Abhängig von der speziellen Aufgabenstellung kommen verschiedene Ausformungen in Betracht: Es gibt eine Vielzahl unterschiedlicher Ausformungen, die ja nach Bedeutung, Größe und speziellen Begleitumständen der Projekte gewählt werden können (vgl. HJPplaner: Kommunale Kompetenz Baukultur, Bonn 2012).

Qualitätssichernde Verfahren sollten für alle wichtigen Projekte durchgeführt werden (vgl. Kap. 8.1.1).

## 4.5.2 Beiräte

Ein Gestaltungs- oder Architektenbeirat kann in regelmäßigen Abständen (z. B. monatlich) oder projektbezogen in kürzeren Abständen tagen. Beratungsgegenstände sollten – unabhängig von der Größe – alle Projekte mit erheblichen Auswirkungen auf das Stadtbild sein. Zu den Modalitäten von Beiräten gibt es unterschiedliche Meinungen und Modelle (vgl. HJPplaner: Kommunale Kompetenz Baukultur, Bonn 2012).

Für Düren wird ein in regelmäßigen Abständen tagender Beirat mit fünf anerkannten externen Fachleuten vorgeschlagen. Außerdem sollten teilnehmen: Vertreter (möglichst Architekten) der Fraktionen, Amt für Stadtentwicklung und/oder der Technische Beigeordnete, das Bauaufsichtsamt, projektbezogen weitere Mitarbeiterinnen oder Mitarbeiter der Stadtverwaltung. Von den stimmberechtigten Mitgliedern sollten zwei Architekten, zwei Stadtplaner und einer Landschaftsarchitekt sein. Den Vorsitz sollte einer der beiden Stadtplaner haben.

### 4.5.3 Bauherren- (und Architekten-) Beratung

Eine Ergänzung zum Beirat kann ein organisiertes, ständig verfügbares Bauberatungsgremium sein, das sich aus jeweils einer Person des Amts für Stadtentwicklung, der Bauaufsicht und des Tiefbau- und Grünflächenamts zusammensetzt. Zusätzlich sollte dem Gremium ein externer Stadtplaner angehören, der nicht in Düren ansässig, jedoch mit der Stadt vertraut ist.

In komplizierten Ausnahmefällen, in denen z. B. – wie beim Projekt Stadthalengelände – schwierige vertragliche Umstände eine breit angelegte Diskussion erschweren und diese Diskussion ein Zustandekommen eines Projekts behindern oder gar gefährden würde, können auch Einzelberatungen in Betracht kommen. Dies sollte dann aber von einem politischen Konsens getragen stattfinden und auf diese Ausnahmefälle begrenzt bleiben.

### 4.5.4 Neue Formen der Zusammenarbeit mit der Öffentlichkeit

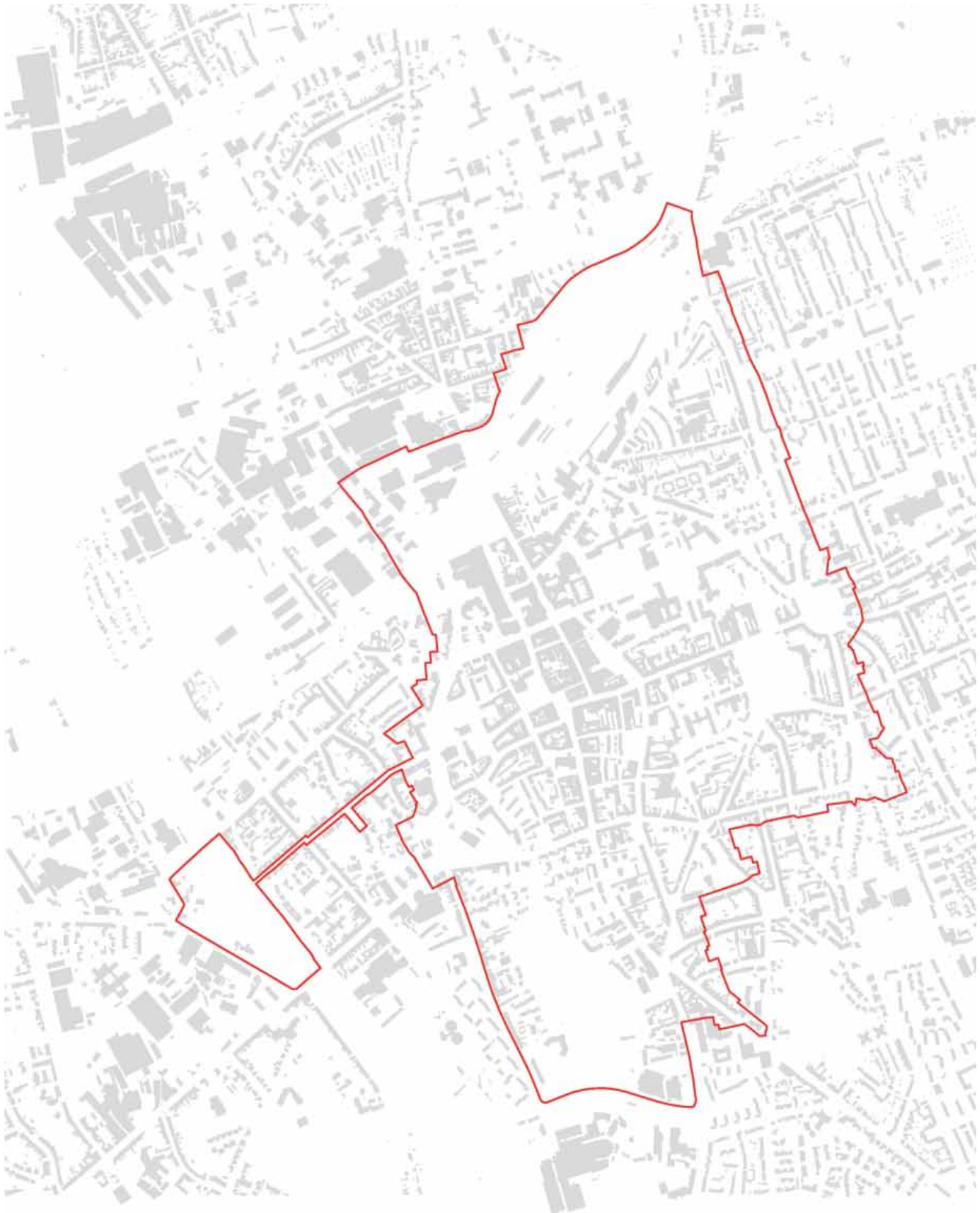
Die Standardbeteiligung, die in vielen Kommunen in einem dreiteiligen Verfahren durchgeführt wird, bei dem zunächst die Bürger Ziele formulieren können, dann Zwischenergebnisse diskutieren und schließlich über die Ergebnisse abschließend informiert werden, sollte den aktuellen Informationsmöglichkeiten angepasst werden. Die Einrichtung eines virtuellen Projektraums – dem für den Masterplan vergleichbar – ist im Verhältnis zu den übrigen Planungskosten ein unerheblicher Aufwand, gibt der Bürgerschaft aber die Möglichkeit, Planungsprozesse zu begleiten und kontinuierlich zu kommentieren. Ein Nebeneffekt derartiger Verfahren ist eine ständige „Weiterbildung“ aller beteiligten Akteure.

Mit dem Innenstadtforum, in dem ein großer Kreis von Personen aus allen relevanten Gruppen in regelmäßigen Abständen Fragen der Innenstadtentwicklung diskutiert, ist nun schon seit zehn Jahren in Düren eine Institution installiert, die eine hervorragende Schnittstelle zur Öffentlichkeit herstellt.

## 4.5.5 Baukulturelle Selbstverpflichtung der Stadt

Mit dem Beschluss des Masterplans sollte der Stadtrat eine Erklärung beschließen, die ihn und alle Akteure in der Innenstadt bei allen städtebaulich und baulich relevanten Entscheidungen an die oben dargestellten Leitbilder bindet. Als Wortlaut für eine derartige Erklärung wird vorgeschlagen:

„Der Rat der Stadt Düren verpflichtet sich, die Baukultur in der Stadt Düren zu fördern. Hierzu soll eine breite Diskussion zum Stadtbild angeregt werden. Bei Projekten, die das Stadtbild wesentlich prägen, sollen geeignete qualitätssichernde Verfahren durchgeführt werden: Projektabhängig sollen Verfahren wie Wettbewerbe, Mehrfachbeauftragungen, Gestaltungsbeiräte und Bauberatung mit dem Ziel eingesetzt werden, die Gestalt der Stadt weiterzuentwickeln.“



STADT DÜREN

MASTERPLAN INNENSTADT  
SCHWARZPLAN



PROJEKT PLANNR. INDEX STAND BRUCHST. 961\_205\_A 17.09.2014 1:5000



KASINISTRASSE 78A FON: 0241 902696-0 HEINZ JAHNEN PFLÜGER  
52099 SACHSEN FAX: 0241 902696-10  
www.HJP.net.de mail@HJP.net.de

Abbildung 79 Untersuchungs-  
bereich



# 5

## VORBEREITUNG DER GESAMTMASSNAHME (FRL NR. 9, KUF 2)

Zu städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen enthält das BauGB in den §§ 136 bis 151 entsprechende Vorschriften. Die Städtebauförderungsrichtlinien des Landes NRW knüpfen die Förderung von Ordnungs- und Baumaßnahmen an die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets gemäß § 142 ff BauGB.

Die beschriebenen Einzelmaßnahmen werden daher zu einer Gesamtmaßnahme „Sanierung Innenstadt Düren“ zusammengefasst. Die Gesamtmaßnahme erstreckt sich auf diejenigen Teile der Innenstadt, die für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme erforderlich sind.

## 5.1 VORBEREITUNGSMASSNAHMEN (KUF 2.1)

### 5.1.1 Masterplan

Nach einem Bewerbungsverfahren, in dem drei Büros ein Konzept für den Masterplanprozess zur Diskussion gestellt hatten, wurde im Juli 2013 HJP-planer (Heinz Jahnen Pflüger Stadtplaner und Architekten Partnerschaft) mit der Erarbeitung des Masterplans beauftragt. Seither wurde in einem umfangreichen Beteiligungsverfahren (vgl. Kap. 3) der Masterplan erarbeitet und im Entwurf im April 2014 beschlossen. Die Analysen und Ergebnisse des Masterplans sind Grundlage für das vorliegende Integrierte Handlungskonzept und ersetzen Vorbereitende Untersuchungen.

#### Kosten

Leistung	Kosten
Honorar	145.681,50 €
<b>Gesamtkosten (brutto)</b>	<b>175.000,00 €</b>

## 5.1.2 Realisierungswettbewerb zum Kaiserplatz

Der Kaiserplatz bildet zusammen mit dem Marktplatz ein zentrales Platzpaar. Im Masterplanentwurf wird eine Umgestaltung des Kaiserplatzes und des nördlichen Randbereichs des Marktplatzes („Dreiecke“) vorgeschlagen. Die Umgestaltung des Platzes ist ein zentrales Ziel des IHK (vgl. Kap. 6.10).

Wegen der unterschiedlichen Situationen auf den beiden Plätzen ist ein zweistufiges Verfahren vorgesehen:

- Für den Kaiserplatz soll in einer politischen Diskussion zunächst das künftige Nutzungsspektrum festgelegt werden. Auf dieser Grundlage soll ein freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb ausgelobt werden. Um die Kosten für das Verfahren in vertretbaren Grenzen zu halten, wird vorgeschlagen, nach einem offenen Auswahlverfahren zehn Arbeitsgemeinschaften aus Freiraumplanern, Architekten und Künstlern zum Wettbewerb einzuladen.
- Die Nutzung des Marktplatzes steht grundsätzlich fest (Außengastronomie, Wochenmarkt, Sonderveranstaltungen), allerdings sind in Detailfragen noch intensive Diskussionen mit den Anliegern, insbesondere aber auch mit den Marktbesckern erforderlich. Als Grundlage für diese Diskussionen soll zunächst zusammen mit der Stadtverwaltung ein „Regelwerk für die Nutzung der öffentlichen Räume“ erarbeitet und in der Öffentlichkeit diskutiert werden. Nach Verabschiedung dieses Regelwerks durch den Stadtrat kann sodann der Marktplatz erneuert werden, wobei hier die Qualität der Oberflächengestaltung, die Begrünung und die Beseitigung der „Dreiecke“ vor dem Eingang zur Hirschgasse im Vordergrund stehen werden.

Um den Zeitpunkt für die Umgestaltung des Kaiserplatzes von den Abstimmungen zum Marktplatz zu entkoppeln, soll sich der Realisierungswettbewerb ausschließlich auf den Kaiserplatz beziehen, allerdings dort auf den gesamten Platzraum von Fassade zu Fassade. Da die Zehnthofstraße wegen des Busverkehrs funktional mit dem Kaiserplatz eng verknüpft ist, soll dieser Bereich bis zur Schenkelstraße zum Wettbewerbsbereich gehören. Die Schnittstelle zwischen Kaiserplatz und Marktplatz ist im Rahmen der Wettbewerbsvorbereitung zu definieren.

### Kosten

Leistung	Kosten
Preisgelder und Ankäufe	50.000,00 €
Honorar Preisrichter	8.800,00 €
Druckkosten und Ausstellung	5.200,00 €
Wettbewerbsmanagement	22.470,00 €
Ergibt	86.470,00 €
<b>Gesamtkosten (brutto)</b>	<b>105.000,00 €</b>

## 5.1.3 Mehrfachbeauftragung zum Hoeschplatz

Der Hoeschplatz ist derzeit nicht seiner stadträumlichen Bedeutung entsprechend genutzt. Der Parkplatz in Nachbarschaft von Leopold-Hoesch-Museum und Marienkirche sollte daher attraktiv und angemessen genutzt und bebaut werden. Die entfallenden Stellplätze können in einer Tiefgarage untergebracht werden, die aus Rücklagen angesammelter Ablösebeiträge zu finanzieren ist (vgl. Kap. 6.8).

Da die Realisierung des Projekts nur gemeinsam mit einem Investor möglich ist, wird als qualitätssicherndes Verfahren ein Investorenwettbewerb vorgeschlagen.

### Kosten

Leistung	Kosten
Bearbeitungshonorar (3 Arge's )	18.000,00 €
Honorar Preisrichter (2 Externe)	2.600,00 €
Druckkosten und Ausstellung	2.600,00 €
Wettbewerbsmanagement	11.555,25 €
Ergibt	34.755,25 €
<b>Gesamtkosten (brutto)</b>	<b>45.000,00 €</b>

Die Kosten der Mehrfachbeauftragung sollen zu einem Drittel vom Investor getragen werden.

## 5.1.4 Mehrfachbeauftragung zum Projekt „Am Theodor-Heuss-Park (ehemalige Stadthalle)“

Die Ordnungsmaßnahme ist von zentraler Bedeutung für den Erfolg des Masterplanprozesses. Die ehemalige Stadthalle wurde in den späten 50er- Jahren errichtet und war einst die „gute Stube der Stadt“ mit Veranstaltungs- und Festräumen und einer gehobenen Gastronomie. Seit Anfang des Jahrhunderts steht die Stadthalle ungenutzt leer. Nach einem gescheiterten Umbau durch einen Investor zu einem Hotel mit erfolgtem Teilabriss verfällt die denkmalgeschützte Ruine. Weitere, verschiedene Nutzungskonzepte und Reaktivierungs- und Neubauvorschläge konnten bisher nicht realisiert werden. Für die Neubebauung des Geländes, das sich verkehrlich zentral in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und zur Innenstadt in stadträumlich schöner Lage am Theodor-Heuss-Park befindet und das u. a. von drei Gymnasien und der Kreisverwaltung benachbart ist, werden hochwertige Wohn- und Dienstleistungsnutzungen diskutiert. Auf der Grundlage eines Nutzungskonzepts (vgl. Kap. 6.3), das vom geplanten Runden Tisch verabschiedet und von einer breiten Mehrheit getragen wird, soll ein Projektentwickler damit beauftragt werden, einen geeigneten Investor oder eine geeignete Investorengruppe zu finden. Der Investor muss sich verpflichten, eine Mehrfachbeauftragung durchzuführen. Wegen der engen Verknüpfung des Projekts mit dem angrenzenden Park sollen die eingeladenen Planungsgruppen jeweils aus Architekt und Freiraumplaner bestehen.

Ein Gremium, das aus externen Architekten, einem Stadtplaner und einem Freiraumplaner besteht, empfiehlt dem Investor den Entwurf, der zur Ausführung kommen soll. Der weitere Planungsprozess wird vom Gestaltungsbeirat oder – falls dieser noch nicht einberufen ist – von einem Projektbeirat begleitet.

### Kosten

Leistung	Kosten
Bearbeitungshonorar (3 Arge's )	18.000,00 €
Honorar Preisrichter (3 Externe)	2.600,00 €
Druckkosten und Ausstellung	2.600,00 €
Wettbewerbsmanagement	11.555,25 €
Ergibt	34.755,25 €
<b>Gesamtkosten (brutto)</b>	<b>45.000,00 €</b>

Die Kosten der Mehrfachbeauftragung sollen zu einem Drittel vom Investor getragen werden.



## 5.1.5 Mehrfachbeauftragung zum Projekt „Am Pletzerturm“

Das Grundstück auf dem Wallgraben wird zurzeit als gebührenpflichtiger Parkplatz genutzt. Für das Projekt (vgl. Kap. 6.2) gibt es bereits einen interessierten Investor, der eine hochwertige Wohnbebauung realisieren möchte. Als qualitätssicherndes Verfahren wird daher eine Mehrfachbeauftragung durch den Investor vorgeschlagen. Ein Gremium aus Architekten, der Stadt und dem Masterplaner empfiehlt dann dem Investor einen dieser drei Entwürfe zur weiteren Ausführung. Der weitere Planungsprozess wird vom Gestaltungsbeirat oder – falls dieser noch nicht einberufen ist – von einem Projektbeirat begleitet.

### Kosten

Leistung	Kosten
Bearbeitungshonorar (3 Architekten)	18.000,00 €
Honorar Preisrichter (2 Externe)	1.300,00 €
Druckkosten und Ausstellung	700,00 €
Wettbewerbsmanagement	6.016,50 €
Ergibt	26.016,50 €
<b>Gesamtkosten (brutto)</b>	<b>32.000,00 €</b>

Die Kosten der Mehrfachbeauftragung sollen zu einem Drittel vom Investor getragen werden.

## 5.1.6 Machbarkeitsstudie zur Erweiterung des KOMM

Das KOMM in Düren ist ein selbstverwaltetes, politisch unabhängiges, soziokulturelles Zentrum mit regionalem Schwerpunkt (vgl. Kap. 8.3.2).

Das KOMM erwägt an seinem Standort einen größeren Veranstaltungsraum mit ca. 200 Plätzen zu errichten. Städtebaulich bietet dieses Projekt die Möglichkeit, den westlich des KOMM gelegenen Stadtraum zwischen Altenteich und Stadtmauer aufzuwerten und intensiv nutzbar und zu einem attraktiven Aufenthaltsort zu machen. Hierzu ist es erforderlich, dass sich der neue Veranstaltungsraum zum Altenteich und zur Stadtmauer hin öffnet, sodass Innenraum und Außenraum, soweit es möglich ist, nahtlos ineinander übergehen.

In einer Machbarkeitsstudie sollen zusammen mit dem Trägerverein, den interessierten Nutzergruppen, der Stadtverwaltung und dem Sanierungsbeauftragten Möglichkeiten entwickelt werden, mit denen die baulichen Ziele mit den städtebaulichen Zielen verbunden werden können. Das Ergebnis der Studie soll zugleich die Aufgabenbeschreibung für das geplante qualitätssichernde Verfahren (vgl. Kap. 5.1.7) sein.

### Kosten

Leistung	Kosten
Honorar	5.000,00 €
<b>Gesamtkosten (brutto)</b>	<b>6.000,00 €</b>

## 5.1.7 Mehrfachbeauftragung zur Erweiterung des KOMM

Auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie kann für die Erweiterung des KOMM nach einem Bewerbungs- und Auswahlverfahren eine Mehrfachbeauftragung mit drei Büros durchgeführt werden.

Der Jury sollen neben Architekten auch Vertreter des Trägervereins und der Nutzer des KOMM angehören.

### Kosten

Leistung	Kosten
Bearbeitungshonorar (3 Architekten)	18.000,00 €
Honorar Preisrichter (2 Externe)	1.300,00 €
Druckkosten und Ausstellung	700,00 €
Wettbewerbsmanagement	6.016,50 €
Ergibt	26.016,50 €
<b>Gesamtkosten (brutto)</b>	<b>32.000,00 €</b>

## 5.1.8 Machbarkeitsstudie zur Erweiterung des Hallenbads Jesuitenhof

Das Hallenbad Jesuitenhof soll um einen Wellness- und Fitnessbereich erweitert werden. In der Diskussion sind zwei grundsätzliche Möglichkeiten:

- Errichtung eines Neubaus nach Abbruch des alten Jesuitenhofs
- (teilweise) Integration der Erweiterung in das alte Gebäude des Jesuitenhofs (vgl. Kap. 8.3.5).

Die Dürener Servicebetriebe DSB haben das Büro „Atelier Fritschi+Stahl“ aus Düsseldorf mit einer Machbarkeitsstudie beauftragt.

Die Machbarkeitsstudie soll ein Entwurfskonzept zur städtebaulichen Anordnung mit skizzenhafter Untersuchung der Nutzungsmöglichkeiten eines Ergänzungsgebäudes in Zeichnungen und geeigneten Darstellungen entwickeln und die Durchführung von Gesprächen in Entscheidungsgremien und in der Öffentlichkeit vorbereiten.

In dieser Machbarkeitsstudie soll auch ermittelt werden, welche Kosten der Einbezug des alten Jesuitenhof-Gebäudes verursacht. Durch den Vergleich mit einer Lösung ohne Jesuitenhof können die städtebaulich bedingten Mehrkosten ermittelt werden.

### Kosten

Leistung	Kosten
Honorar	5.000,00 €
<b>Gesamtkosten (brutto)</b>	<b>6.000,00 €</b>

## 5.1.9 Mehrfachbeauftragung zur Erweiterung des Hallenbads Jesuitenhof

Auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie kann für die Erweiterung des Hallenbads Jesuitenhof nach einem Bewerbungs- und Auswahlverfahren eine Mehrfachbeauftragung mit drei Büros, die über Erfahrungen in vergleichbaren Projekten verfügen, durchgeführt werden.

Der Jury sollen neben Architekten auch Vertreter der Stadt und die Dürener Servicebetriebe (DSB) angehören.

### Kosten

Leistung	Kosten
Bearbeitungshonorar (3 Architekten)	18.000,00 €
Honorar Preisrichter (2 Externe)	1.300,00 €
Druckkosten und Ausstellung	700,00 €
Wettbewerbsmanagement	6.016,50 €
Ergibt	26.016,50 €
<b>Gesamtkosten (brutto)</b>	<b>32.000,00 €</b>

## 5.1.10 Künstlerwettbewerb für die Gestaltung der Kreiselmitte des Friedrich-Ebert-Platzes

Der Friedrich-Ebert-Platz ist einer der bekanntesten Orte in Düren. Nach Fertigstellung der B 56n wird seine verkehrliche Bedeutung zwar zurückgehen, trotzdem wird er ein prägnanter Raum bleiben. Eine Rekonstruktion der früheren Qualitäten dieses Stadtraums ist mit vertretbarem Aufwand nicht möglich; eine Aufwertung der zurzeit eher beliebig wirkenden Raummitte erscheint aber dennoch sinnvoll (vgl. Kap. 6.7).

Ein geeignetes Verfahren für eine derartige Aufwertung ist ein Künstlerwettbewerb, bei dem ein Objekt gefunden werden soll, das mit vertretbarem Aufwand dem Stadtraum eine seiner Größe angemessenen Bedeutung verleihen kann. Als historische Vorbilder können – außer dem dort vor der Zerstörung 1944 stehenden Wasserturm – Elemente dienen, die gleich den früher an solchen Orten errichteten Obelisken weithin in das Stadtraumnetz ausstrahlen.

### Kosten

Leistung	Kosten
Preisgelder und Ankäufe	20.000,00 €
Honorar Preisrichter	5.200,00 €
Druckkosten und Ausstellung	3.200,00 €
Wettbewerbsmanagement	9.423,75 €
Ergibt	37.823,75 €
<b>Gesamtkosten (brutto)</b>	<b>45.000,00 €</b>

## 5.1.11 Aktivierende Immobilienberatung, Vorbereitungsphase

### Aufgabe

Ein zentrales Ziel des Masterplanprozesses ist es, die vorhandenen Immobilien, die zu einem großen Teil in den 50er- und 60er-Jahren des vorigen Jahrhunderts errichtet wurden und daher häufig nicht mehr den Ansprüchen an zeitgemäße Wohnungen, Ladenlokale und Dienstleistungsräume entsprechen, instandzusetzen und zu modernisieren und damit insbesondere dem bedrohlichen Leerstand in der Innenstadt abzuwehren. Damit sollen wirksame Impulse zur Revitalisierung der Wohnfunktion und der Wieder-Urbanisierung der Innenstadt gesetzt werden. Neben der fast überall erforderlichen energetischen Sanierung und den Maßnahmen zum Abbau von Barrieren, die mit Zuschüssen der KfW- und der NRW-Bank gefördert wird, sind in vielen Immobilien Grundrissänderungen und Umbauten erforderlich, in Wohnungen müssen etwa Bäder vergrößert oder Küchen in Räume offen integriert werden, in früheren Ladenlokalen, die zu Räumen für Dienstleistungen umgenutzt werden sollen, sind die Belichtungsverhältnisse ungenügend. In fast allen gastronomischen Betrieben fehlen barrierefreie Toilettenanlagen.

In vielen Wohnungen sind die Freisitze zu klein oder sie fehlen ganz. Auch im näheren Wohnungsumfeld gibt es oft erhebliche Mängel. So sind aus vielen Wohnungen ausschließlich Garagen und andere Nebenanlagen zu sehen. Es gibt Blockinnenbereiche, in denen keinerlei Grün vorhanden ist. Hier wird es darauf ankommen, die Eigentümer davon zu überzeugen, dass für eine gute Vermietbarkeit der Wohnungen nicht nur deren Ausstattung, sondern auch die Qualität des unbebauten Grundstücksteils bedeutsam ist.

► *Der Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf ist in Kap. 8.1 detailliert dargestellt.*

In der Innenstadt von Düren soll daher sobald wie möglich eine „Aktivierende Immobilienberatung“ durchgeführt werden.

Die Bezirksregierung erwartet für die Antragstellung eine hinreichend genaue Abschätzung des erforderlichen Modernisierungsbedarfs. Eine eingehende Untersuchung aller 2.500 Immobilien im vorgesehenen Sanierungsgebiet würde – wie Erfahrungen aus anderen Sanierungsprojekten zeigen – Kosten in Höhe von ca. 300.000 € verursachen. Dieser Aufwand erscheint nicht gerechtfertigt. Es wird daher das folgende gestufte Verfahren vorgeschlagen.

Obwohl erst im Herbst 2015 mit einer Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm zu rechnen ist, soll die „Aktivierende Immobilienberatung“ als Vorbereitende Maßnahme bereits in 2014 begonnen werden. Hierdurch wird gewährleistet, dass die ersten Maßnahmen direkt nach Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm durchgeführt werden können.

Zur Ermittlung des durchschnittlichen Zeitaufwands für eine Immobilienberatung wurden bereits einige sehr unterschiedliche Immobilien betrachtet:

- Josef-Schregel-Straße 14: Nutzung des gesamten früher gemischt genutzten Gebäudes durch einen gastronomischen Betrieb
- Josef-Schregel-Straße 36: Posthotel
- Josef-Schregel-Straße 50: Wohn-/Geschäftshaus
- Josef-Schregel-Straße 52: untergenutzte Ladenpassage
- Zehnthofstraße 18: leer stehendes Ladenlokal

Der Bereich für die „Aktivierende Immobilienberatung“ ist der voraussichtliche Bereich der Sanierungssatzung.

### **Erarbeitung „ImmoFlyer“**

Zur Vorbereitung der „Aktivierenden Immobilienberatung“ wird zunächst ein Flyer erarbeitet. Hierzu werden zunächst vergleichbare Schriften der Stadt und des Kreises auf ihre Übertragbarkeit auf die Innenstadt überprüft. Analog verwendbare Teile werden übernommen.

Inhalte des Flyers sollen sein:

- Zentrale Ziele des Masterplans,
- Besondere Merkmale des Immobilienmarkts in der Innenstadt,
- Häufige Mängel von Wohnungen, Läden und Dienstleistungsräumen,
- Möglichkeiten zur Beseitigung der Mängel,
- Fördermöglichkeiten,
- Grundzüge der kostenlosen Aktivierenden Immobilienberatung,
- Vorstellung der Personen, von denen die Beratung durchgeführt wird.

### **Pressearbeit**

Zur Vorbereitung der „Aktivierenden Immobilienberatung“ ist ein Pressegespräch vorgesehen, bei dem Ziele und Verfahren dargestellt werden. Die Presse soll dafür gewonnen werden, den Prozess durch kontinuierliche Berichterstattung zu begleiten (z. B. durch Teilnahme an Immobilien-Besichtigungen, Gesprächen mit Eigentümern, Arbeiten im Innenstadtbüro).

### **Information der Akteure des Immobilienmarkts**

Das Verfahren der „Aktivierenden Immobilienberatung“ wird wichtigen Akteuren der Immobilienwirtschaft vorgestellt:

- IVI,
- Hausverwaltungsfirmen,
- Immobilienmaklern,
- Bauverein, der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft sowie weiteren institutionellen Immobilieneigentümern.

Bei diesen Gesprächen wird zugleich das mit der „Aktivierenden Immobilienberatung“ betraute HJP-Team den Akteuren der Immobilienwirtschaft vorgestellt. Ziel der Gesprächsrunden ist es, ein Klima des Vertrauens zu schaffen und die Beteiligten zur Zusammenarbeit und zum Austausch wichtiger Daten zu gewinnen.



### **Organisation und Durchführung von Infoveranstaltungen zu den o. a. Themen**

Zur umfassenden Information der Bürgerschaft sollen mehrere Informationsveranstaltungen durchgeführt werden, bei denen Beispielprojekte und -berechnungen vorgestellt werden.

Bei allen diesen Veranstaltungen können Beratungstermine vereinbart werden.

### **Abschätzende Bestandsaufnahme**

In einer abschätzenden Bestandsaufnahme werden Bereiche identifiziert, in denen der Gebäudezustand vermutlich Modernisierungsbedarf aufweist. Die Eigentümer in diesen Bereichen werden von den ImmoBeratern prioritär angesprochen. Dabei sollen die Eigentümer noch einmal auf die Chancen hingewiesen werden, die sich für sie durch die kostenlose Beratung ergeben.

Die Entscheidung, ob Maßnahmen erforderlich oder sinnvoll sind, soll nicht allein von den Eigentümern getroffen werden. In den Bereichen mit vermutetem Modernisierungsbedarf ist eine Besichtigung der Immobilie daher auch dann anzustreben, wenn der Eigentümer (zunächst) erklärt, es gäbe keinen Modernisierungsbedarf.

### **Befragungen von Hausverwaltungen und Immobilienmaklern**

Hausverwaltungen und Immobilienmakler haben erfahrungsgemäß einen guten Überblick über die von ihnen betreuten Immobilien. Mit diesen Firmen und Personen sollen daher Einzelgespräche geführt werden, in denen der Modernisierungsbedarf der betreuten Immobilien überschlägig ermittelt wird.

Erste Gespräche haben gezeigt, dass hierbei bereits verhältnismäßig genaue Vorstellungen des Aufwands genannt werden. Wo dies nicht der Fall ist, sollten die Immobilien zumindest in eine der vier Aufwandskategorien eingestuft werden:

- Kein Modernisierungsbedarf,
- Modernisierungsstufe 1: Energetische Sanierung, kleinere Maßnahmen im Gebäudeinnern,
- Modernisierungsstufe 2: zusätzlich zu Stufe 1 Grundrissänderungen (z. B. Beseitigung langer Flure in Wohnungen, zeitgemäßes Bad) und/oder Herstellung eines Freisitzes (Balkon, Dachterrasse),
- Modernisierungsstufe 3: zusätzlich zu Stufe 2 Ersatz der technischen Ausstattung (Elektro, Sanitär, Medien), evtl. Dachausbau oder Aufsatz eines Staffelgeschosses.

### **Terminvereinbarungen mit den Eigentümern**

Alle Eigentümerinnen und Eigentümer im voraussichtlichen Sanierungsgebiet erhalten ein offizielles, von Bürgermeister und Technischem Beigeordneten unterschriebenes Schreiben, in dem eine kostenlose Erstberatung angeboten wird. Dem Schreiben liegt der ImmoFlyer 1 bei.

Die ImmoBerater kontaktieren die Eigentümer telefonisch oder per Mail und vereinbaren Besichtigungstermine.

### **Besichtigungen der Immobilien**

Bei der Besichtigung der Immobilie wird der Modernisierungsbedarf festgestellt und dokumentiert. Wenn keine Planunterlagen vorhanden sind, werden die wichtigsten Maße überschlägig erfasst. Besonderheiten, die überdurchschnittlichem Modernisierungsaufwand verursachen, werden fotografisch dokumentiert.

### **Festlegung von Prioritäten**

Die „Aktivierende Immobilienberatung“ wird sich über mehrere Jahre erstrecken. Bei einem derartigen Prozess ist es sinnvoll, zunächst festzulegen, wo die größten Defizite bestehen und welche Maßnahmen im dringlichsten sind.

Eine derartige Reihung ist sowohl hinsichtlich der Themen als auch räumlich möglich.

Thematisch sind zu unterscheiden:

- Energetische Sanierung,
- Abbau von Barrieren,
- Grundrissverbesserungen,
- Dachbegrünungen von Garagen und Anbauten,
- Umbau bisheriger Ladenlokale zu Dienstleistungsräumen,
- Umbau bisheriger Dienstleistungsräume zu Wohnungen.

Schlüsselakteure des Immobilienbesitzes sollen vorrangig für das Projekt gewonnen werden, da sie als Multiplikatoren weitere Investitionen und Modernisierungen bewirken können.

Räumlich ist zu entscheiden, in welchen Bereichen Maßnahmen am dringlichsten sind. Dabei sind mögliche Abhängigkeiten zu anderen Maßnahmengruppen wie Ordnungsmaßnahmen oder größere private Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Die Prioritätenreihung wird mit dem Amt für Stadtentwicklung abgestimmt.

### Terminplanung

Aufgrund der Prioritätenreihung kann ein Terminplan aufgestellt werden, der die gesamte Laufzeit der Sanierung umfasst.

### Zusammenstellung eines Netzwerks von Fachplanern

Zu speziellen Fragen wie etwa der energetischen Sanierung von Denkmälern soll ein Netzwerk von Spezialisten zusammengestellt werden, das bei Bedarf den Eigentümern zur Verfügung stehen kann.

- Tragwerksplaner
- Energieberater
- Für Denkmale zertifizierter Energieberater

### Kosten

Tätigkeit	Kosten
Erarbeitung ImmoFlyer	1.950 €
Pressearbeit	2.150 €
Information der Akteure des Immobilienmarkts	1.500 €
Organisation und Durchführung von Infoveranstaltungen	1.500 €
Abschätzende Bestandsaufnahme	6.075 €
Befragungen von Hausverwaltungen und Maklern	2.175 €
Terminvereinbarungen	3.270 €
Besichtigung von Immobilien	39.000 €
Festlegung von Prioritäten	1.075 €
Terminplanung	1.075 €
Zusammenstellung eines Netzwerks von Fachplanern	650 €
Ergibt	60.420 €
<b>Gesamtkosten (brutto)</b>	<b>76.000 €</b>

## 5.2 SONSTIGE VORBEREITUNGSMASSNAHMEN (KUF 2.2)

### 5.2.1 Bodenwertgutachten zum geeigneten Sanierungsverfahren

In einem immobilienwirtschaftlichen Gutachten soll geklärt werden, ob die Durchführung der Sanierung in einem „Vereinfachten Sanierungsverfahren“ nach § 142 (4) BauGB möglich ist. In diesem Gutachten müssen die zu erwartenden Wertsteigerungen mit dem Aufwand für ein Verfahren nach §§ 152 ff BauGB verglichen werden.

#### Kosten

Leistung	Kosten
Gutachten	16.000 €
<b>Gesamtkosten (brutto)</b>	<b>20.000 €</b>

### 5.2.2 Bodenwertgutachten zu einzelnen Grundstücken

Die Ordnungsmaßnahmen „Schützenstraße“ und „Südlich der Bahn“ erfordern den Ankauf privater Grundstücke. Hierzu sind Bodenwertgutachten erforderlich.

In weiteren Ordnungsmaßnahmen ist ein Grunderwerb zwar nicht unbedingt erforderlich, die Durchführung der Maßnahmen und spätere Unterhaltungsmaßnahmen werden durch einen Erwerb aber wesentlich erleichtert (z. B. OM Bahnhofsvorplatz und OM Nördlich Bahn). Auch für diese Grundstücke sind Wertgutachten erforderlich.

#### Kosten

Die Gutachten können vom lokalen Gutachterausschuss oder von externen Wertgutachtern erstellt werden. Da derzeit noch nicht abschließend geklärt ist, welche Eigentümer zu einer Mitarbeit bereit sind, werden die Kosten für die Wertgutachten auf maximal **60.000 €** (15 Grundstücke à 4.000 €) geschätzt.

## 5.3 STÄDTEBAULICHE PLANUNG (KUF 2.3)

### 5.3.1 Regelwerk für die Nutzung und Ausstattung des Stadtraums

#### Ziel

Straßen, Plätze und Parkanlagen müssen allen Bevölkerungsgruppen uneingeschränkt zur Verfügung stehen und rund um die Uhr gefahrlos und angenehm benutzt werden können. Räume, die diese Kriterien erfüllen, sind Orte der Urbanität, die unsere Städte lebenswert machen. Hierfür müssen sie gestaltet werden.

Im Mittelpunkt der Gestaltung der öffentlichen Räume steht also das Ziel, sie über einen möglichst großen Teil des Jahres zu Orten des städtischen Lebens und des Aufenthalts zu machen. Besondere Veranstaltungen dürfen diese Hauptaufgabe der öffentlichen Räume nicht stören. Selbst der allseits geschätzte Wochenmarkt darf diesem Ziel nicht widersprechen, indem er die ständig um den Marktplatz herum vorhandene Gastronomie durch Inanspruchnahme der Bistroterrassen und durch Zustellen von Blickbezügen beeinträchtigt.

#### Nutzungskonflikte

Öffentliche Räume werden von vielen, häufig sehr unterschiedlichen Nutzungen beansprucht. Hieraus ergeben sich Nutzungskonflikte. Damit Entscheidungen darüber, welcher Nutzung in einem konkreten Konflikt der Vorzug gegeben werden soll, nicht als willkürlich empfunden werden, müssen klare Regeln für die Nutzung der öffentlichen Räume vorhanden sein.

Schwerpunkte der Nutzungskonflikte sind die Plätze und Fußgängerbereiche:

- Auf dem Marktplatz ergeben sich an Wochenmarkttagen Konflikte zwischen dem Wochenmarkt und den Außengastronomieterrassen an anliegenden Bistros.
- Bistros dehnen ihre Außengastronomie immer weiter in den öffentlichen Raum aus; obwohl diese Nutzung grundsätzlich zu begrüßen ist, müssen bestimmte Bereiche aus gestalterischen, vor allem aber auch aus sicherheitstechnischen Gründen freigehalten werden.
- Auf dem Kaiserplatz müssen nach Abschluss der Sanierung des Rathauses Konflikte zwischen dessen Zugänglichkeit und Events vermieden werden.
- Zwischen Wochenmarkt und anderen Märkten gibt es Konflikte zur Nutzung des Marktplatzes.
- Viele Einzelhändler stellen Hinweisschilder („Aussteller“) möglichst mitten in die Hauptgehlinien der Fußgänger. Zusammen mit den Warenauslagen, die häufig – um Diebstahl nicht so schmerzhaft zu machen – überwiegend die billigsten Waren sind, lenken die Aussteller allerdings den Blick von den Schaufenstern ab und vermitteln, wenn sie nach Anzahl und Raumbe-



darf „wuchern“, ein unordentliches Bild und tragen dann nicht zur Attraktivität der Einkaufszone bei. Ferner wirken sie, wie Untersuchungen belegen, eher kontraproduktiv als verkaufsfördernd. Aussteller sind für Fußgänger, insbesondere für Blinde und Sehbehinderte nicht nur lästig, sondern auch gefährlich.

- Öffentliche Ausstattungselemente wie Sitzgelegenheiten, Spielgeräte, Radabstellanlagen, Mülleimer usw. „besetzen“ den öffentlichen Raum zusätzlich und behindern die freie Bewegung von Fußgängern und Radfahrern.



Abbildung 80 Enge am Rand des Wochenmarkts



Abbildung 81 Verwirrende Informationsüberflutung

### Aufgabenteilung im Stadtraumnetz

Ein Netz von Stadträumen gewinnt an Attraktivität, wenn jedes seiner Teile eine besondere Atmosphäre, einen besonderen Charakter hat. Die Ziele „Multifunktionalität“ und „unverwechselbarer Charakter“ müssen daher in Übereinstimmung gebracht werden. Besonders benachbarte Räume, in Düren etwa der Kaiserplatz und der Marktplatz, sollten sich deutlich voneinander unterscheiden. Je unterschiedlicher die Räume sind, desto mehr Nutzer werden angesprochen. Je nach Stimmung und Tageszeit ist jeweils ein bestimmter Raum der „Richtige“.

### **Charaktere der öffentlichen Räume**

Die Stadträume sollen folgende Charaktere erhalten:

- **Marktplatz:** nutzungsoffene Mitte, bepflanzter Rand mit Außengastronomie, Mitte für Events verfügbar.
- **Kaiserplatz:** gegliederter Platz mit Wasserbereich, Spiel, keine großen Events, von denen die gesamte Platzfläche beansprucht wird, Aufenthalt ohne Verzehrzwang, Nutzung der Rathaustrampe als Raum für Beobachtung, Aufenthalt und Bespielung, Bushaltestellen.
- **Annaplatz, Ahrweilerplatz:** Platz um dominantes Bauwerk, gute Eignung für Events mit „Rundgang“.
- **Rudolf-Schock-Platz:** gemeinsam mit den Grünflächen zwischen Bahn und Haus der Stadt Raum für Events.
- **Theodor-Heuss-Park:** Nutzungsoffener innerstädtischer Grünraum, geeignet für große Events.
- **Adenauerpark:** durch Baumbestand geprägt, nach Entkrautung und Auslichtung kleinteilige Aktionen möglich.
- **Holzbendenpark:** durch große freie Flächen geprägt, für Events, bei denen die großen Staudenbereiche genutzt werden müssten, eher ungeeignet.

### **Verteilung der Märkte und Events auf die öffentlichen Räume**

Damit die einzelnen Stadträume die ihnen zugedachten Funktionen übernehmen können, müssen sie entsprechend diesen Funktionszuweisungen gestaltet und ausgestattet sein. Vor den vorgesehenen qualitätssichernden Verfahren ist daher die Festlegung der Nutzungsspektren für die einzelnen Räume erforderlich.

Unter der Leitung des Amtes für Stadtentwicklung wird derzeit unter Beteiligung aller für die Veranstaltungen zuständigen Ämter ein Konzept zur Verteilung der Märkte, Events und Aktionen erarbeitet.

### Allgemeine Gestaltungsgrundsätze

Für alle Stadträume werden folgende Grundsätze vorgeschlagen:

- Rechte werden entsprechend der Nutzungsdauer der Akteure zugewiesen: wer täglich einen Raum bespielt, hat mehr Nutzungsrechte als jemand, der „nur“ dreimal in der Woche dort ist, und ein Event, das einmal im Jahr (oder gar alle zwei Jahre wie EM oder WM) stattfindet, darf nicht erwarten, dass die Gestaltung des Raums auf dieses Event ausgerichtet wird, sondern muss sich einen Raum suchen, der am besten geeignet ist, und sich dann dem vorgefundenen Raum und seiner Gestalt anpassen.
- Freihalten der wichtigen Wege: über viele Stadträume verlaufen Hauptverbindungswege diagonal und mittig. So erfordert etwa der neue Rathauszugang am Kaiserplatz eine großzügige Zugangsfläche, die nicht nur aus einem senkrecht auf den Eingang zulaufenden Korridor, sondern eher aus einer trichterförmigen Freifläche besteht. Auch für einzelne Events kann das Freihalten von Flächen sinnvoll sein; so benötigt etwa das Ritterfest beim Annamarkt eine gewisse freie Mindestlänge.



Abbildung 82 Mögliche Synergieeffekte für Wochenmarkt und Gastronomie durch entsprechende Aufstellung der Marktstände

### Konzept für die öffentliche Ausstattung

Von vielen Nutzern werden die Räume zwar an sich als schön empfunden, bezüglich ihrer Ausstattung gibt es aber erhebliche Kritik:

- Aufenthaltsangebote unattraktiv
- Zu wenig Sitzmöglichkeiten
- Zu wenig Bepflanzung
- Zu wenig wirklich attraktive Angebote für Kinder
- Zu wenig Mülleimer
- Brunnen und andere Wasserspiele fehlen
- Kaum öffentliche Toilettenanlagen

Die vorhandenen Ausstattungselemente sind sehr unterschiedlich und entsprechen teilweise auch nicht mehr heutigen Vorstellungen (etwa Waschbeton-Blumenkübel oder Metallgitter-Sitze). Diese Objekte prägen aber durch ihre Gestaltung und ihr Design die Gestalt der öffentlichen Räume. An vielen Stellen ergibt sich ein uneinheitliches und verworrenes Stadtbild (vgl. „Handlungskonzept Josef-Schregel-Straße/Bahnhofsumfeld“, S. 40 ff). Die Verschiedenheit der Elemente verursacht aber auch unnötige Kosten: Unterhaltung, Lagerhaltung und Nachbeschaffung von Einzelteilen oder ganzen Elementen ist kompliziert und wegen der kleinen Stückzahlen auch teuer.

Bei den Vorgaben für öffentliche Ausstattungselemente werden aber auch andere wirtschaftliche Aspekte eine entscheidende Rolle spielen müssen, denn es wird kaum möglich sein, ein Ausstattungselement, das in der Stadt bisher häufig eingesetzt wird, durch ein anderes zu ersetzen. Daher muss zu Beginn des Ausstattungskonzeptes eine detaillierte Bestandsaufnahme der vorhandenen Elemente stehen.

Ein häufig in Gesprächen geäußerter Wunsch ist auf die Möglichkeit gerichtet, sich im Stadtraum ohne Verzehrzwang aufhalten zu können. In allen Straßen und Plätzen sollten daher öffentliche Sitzgelegenheiten vorhanden sein, auf denen man bequem (Rückenlehnen!) sitzen kann und die in Gruppen angeordnet sind, die zur Kommunikation einladen.

Damit die zu beobachtende Segmentierung des Stadtraums abgebaut wird, sollten alle Angebote im Stadtraum altersgruppenübergreifend sein.

### Kulturpodeste, Sportpodeste

In einigen Stadträumen sollen ortsfeste wettergeschützte Holzpodeste mit Wiedererkennungscharakter als Treffpunkte für Jugendliche ohne Verzehrzwang außerhalb der städtischen oder kirchlichen Einrichtungen errichtet werden, die alltägliche kulturelle und sportliche Aktivitäten erlauben. Auf Bühnen und Podesten – ähnlich den Musikpavillons früherer Parkanlagen – soll sich in spontanen und geplanten Darbietungen die außerordentliche Präsenz der Schulen in der Dürener Innenstadt zeigen. Geeignet sind vor allem Orte in Parkanlagen und in der Nähe von Schulen. Schülerinnen und Schüler, aber auch andere Bevölkerungsgruppen, bestenfalls aus verschiedenen Kulturen können hier den Stadtraum durch Musik, Theater und Tanz bespielen. Die gleichen Podeste können auch für andere Aktionen, etwa für öffentliche Lesungen aus Büchern oder aus eigener Produktion genutzt werden. Lesungen in den Sprachen der in der Innenstadt lebenden Bevölkerungsgruppen können – auch wenn der Inhalt nicht genau verstanden wird – zum einen die Klangfarbe dieser Sprachen, aber auch die besonderen Themen und Inhalte anderer Literatur zeigen. Im Anschluss an die Lesungen können sich Diskussionen und Gespräche ergeben, die in den umliegenden gastronomischen Einrichtungen fortgesetzt werden können.



Abbildung 83 Pavillon in einer französischen Parkanlage

### Klare Regeln für private Ausstattungselemente

Damit das Ordnungsamt gegen private „Einbauten“ in Straßen effektiv vorgehen kann, sollen klare Regeln entwickelt werden:

Im öffentlichen Raum sollen Aussteller grundsätzlich untersagt werden. Ausnahmen können für besonders kreative Elemente zugelassen werden, wenn sie außerhalb von Gehflächen aufgestellt werden.

Ähnliches gilt für die Abgrenzungselemente der Außengastronomie, die privat wirkende Inseln im Stadtraum schaffen. Diese Elemente stören das Stadtbild erheblich und sollten – insbesondere in der Umgebung schützwürdiger Gebäude (Annakirche) oder Ensembles (Kaiserplatz) untersagt werden. Ein Katalog von möglichen Elementen, etwa schlanken keramischen Blumentöpfen, soll den Gastronomen Hinweise für stadtverträgliche Ausstattungen an die Hand geben.



Daher sollen Regeln für die Nutzung der öffentlichen Räume und die Gestalt ihrer Ausstattung erarbeitet werden. Bei der Entwicklung dieser Regeln sollen die verschiedenen Akteure so weit wie möglich beteiligt werden. Allerdings ist zu vermuten, dass nicht immer Lösungen gefunden werden, die allen Wünschen entsprechen. In diesen Fällen werden politische Entscheidungen erforderlich werden. Das erforderliche Regelwerk soll daher auch dazu dienen, derartige Entscheidungen vorzubereiten.

**Abbildung 84** Mit diversen privaten Ausstattungselementen belegter Stadtraum



#### **Arbeitsprogramm zur Aufstellung des Regelwerks**

Das Regelwerk für die Nutzung und Ausstattung des Stadtraums soll folgende Arbeitsschritte umfassen:

- Bestandsaufnahme
 

Die vorhandenen Nutzungsansprüche und Ausstattungselemente werden erfasst und übereinander gelegt. Vorhandene Konflikte werden quantifiziert (Dauer, Flächengröße).

Die in der Innenstadt vorhandenen Ausstattungselemente werden erfasst und nach der Häufigkeit ihrer Verwendung geordnet.
- Beispielsammlung
 

Analyse der Regelungen in vergleichbaren Städten.
- Workshop 1: Diskussion der Erfordernisse und Wünsche der Akteure
- Erarbeitung von Lösungsmöglichkeiten
 

Verteilung der Nutzungen (Außengastronomie, Märkte, Events, Veranstaltungen) auf die öffentlichen Räume, Primär- und Sekundärnutzungen.

Festlegung von zugewiesenen Nutzungsbereichen für die einzelnen Nutzungen (z. B. Bereiche in Fußgängerbereichen für Werbung, Auslagen und Außengastronomie, Bereiche für Wochenmarktstände).
- Katalog der öffentlichen Ausstattungselemente
 

Erarbeitung eines Katalogs der öffentlichen Ausstattungselemente (Leuchten, Sitzgelegenheiten, Radbügel, Mülleimer, usw.) mit dem Ziel eines möglichst einheitlichen Designs.

Festlegung des Designs der öffentlichen Ausstattungselemente (Materialien, Farben, Designart).

- Festlegung der Bereiche für private Ausstattungselemente  
Zonierung der Straßenquerschnitte, Definition von Ausstattungseinseln im Stadtraum.  
Festlegung eines Katalogs empfohlener Designs der privaten Ausstattungselemente (Materialien, Farben, Designart).
- Workshop 2: Diskussion der Lösungsvorschläge mit den Akteuren  
(Einzelhändler, Gastronomen, Wochenmarktbesucher, Eventveranstalter).
- Feststellung von Übereinstimmungen und Konflikten
- Ausarbeitung der Vorschläge  
Vorschläge, die überwiegend für gut befunden werden, werden präzisiert, für umstrittene Vorschläge werden Lösungsvarianten entwickelt.
- Workshop 3: Diskussion mit den Konfliktgruppen  
Die überarbeiteten Vorschläge werden mit den Gruppen erneut diskutiert, die sich nicht auf eine Lösung einigen konnten.
- Bericht und Vorbereitung eines politischen Beschlusses  
Zusammenfassung mit Darstellung der Konsenslinien und Vorschläge zur Entscheidung von Konflikten.
- Informationsflyer  
Die politisch entschiedenen Arbeitsergebnisse werden zusammengefasst in einem Flyer dargestellt.

## Kosten

Leistungen	Kosten
Bestandsaufnahme	3.050 €
Beispielsammlung	4.300 €
Erarbeitung von Lösungsmöglichkeiten	7.900 €
Diskussion mit den verschiedenen Nutzergruppen	6.000 €
Feststellung von Übereinstimmungen und Konflikten	1.500 €
Ausarbeitung der Vorschläge	7.900 €
Diskussion mit den Konfliktgruppen	3.000 €
Bericht und Vorbereitung eines politischen Beschlusses	3.050 €
Informationsflyer	3.050 €
Gesamt	39.750 €
<b>Gesamtkosten (brutto)</b>	<b>50.000 €</b>

## 5.3.2 Lichtkonzept

Bisher wurde in der Regel die Beleuchtung so bemessen, dass nachts die Sicherheitsrichtlinien eingehalten wurden. Licht unterstützt die räumliche Identität und die Orientierung in der Stadt. Inzwischen wird mehr und mehr die natürliche Dunkelheit der Nacht als Ausgangspunkt für eine stadtgestalterisch gezielte und stadträumlich wirksame Beleuchtung entdeckt. Neue Rahmenbedingungen wie veränderte Ladenschlusszeiten, die Ausweitung der kommerziellen Nutzung öffentlicher Räume sowie wachsende Ansprüche einer Freizeitgesellschaft haben dazu geführt, dass die nächtliche Inszenierung öffentlicher Räume mit Licht zu einem wichtigen Thema der Stadtgestaltung geworden ist. Diese Neuorientierung hat jedoch mancherorts auch zu Auswüchsen geführt. Während Licht in Maßen durchweg positiv besetzt ist, kann die kommerzielle, unkoordinierte oder zur simplen Stadtverschönerung missbrauchte Beleuchtung auch irritieren und stören.

Wichtige Ziele des Lichtkonzepts sind die Minimierung des Unterhaltungsaufwandes und die Energieeinsparung sowie die Vermeidung von „Lichtsmog“ und von Störungen nachtaktiver Tiere (Insekten, Vögel) in die Überlegungen einzubeziehen.

Eine gute Beleuchtungsqualität ist nicht nur für die Sicherheit des Straßenverkehrs wichtig, sie ist auch für die Kriminalitätsprävention. Mit der Erhöhung des Beleuchtungsniveaus werden einerseits wichtige Wahrnehmungsfunktionen unterstützt, andererseits erhöht sich das subjektive Sicherheitsgefühl: Bei guter Beleuchtung trauen sich viele Menschen häufiger aus dem Haus, das Gefühl der Isoliertheit vermindert sich, die gefühlte Wohnumfeldqualität nimmt zu. Licht im Stadtraum entfaltet so auch soziale Funktionen, verbessert Kommunikationsmöglichkeiten und damit generell die Lebensqualität der Bürger.

Qualitätvolles Licht im öffentlichen Raum kann ein positives Bild der Stadt erzeugen und eine attraktive Atmosphäre schaffen, die auch abends zum Bummeln und Verweilen einlädt und somit allen Akteuren der Stadt hilft.

### Interdisziplinäre Bearbeitung

Eine erfolgreiche Lichtplanung ist nur in einem interdisziplinär und integriert angelegten Prozess erfolgreich. Das Lichtkonzept soll daher in Zusammenarbeit mit einem Lichtdesigner/Lichttechniker erarbeitet werden. Auf diese Weise können bereits bei der Formulierung der städtebaulichen Ziele der nächtlichen Raumwirkung und der beabsichtigten Lichtatmosphären die technische Machbarkeit, die Wirtschaftlichkeit möglicher Lösungen und die Folgekosten in die Überlegungen eingebracht werden.

Zur kontinuierlichen Abstimmung mit den Akteuren und Verantwortlichen der Stadt wird zudem die Einrichtung einer entsprechenden Lenkungsgruppe vorgeschlagen, in denen die folgenden Institutionen und Disziplinen vertreten sind:

- Dürener Servicebetriebe
- Amt für Stadtentwicklung
- Amt für Tiefbau und Grünflächen
- Denkmalpflege
- CityMa

Arbeits- und Abstimmungsergebnisse werden zudem kontinuierlich in die Lenkungsgruppe zum Masterplanprozess eingebracht.

### **Bestandsaufnahme und -bewertung**

Grundlage jeden Lichtkonzeptes ist eine Bestandsaufnahme der charakteristischen Merkmale des Ortes. Diese Daten wurden in der Erarbeitung des Masterplans erfasst und liegen somit vor.

Die „Tagdaten“ müssen um das gegenwärtige Nachtbild der öffentlichen Räume ergänzt werden, so können nächtliche Qualitäten und Defizite erfasst werden. Vorhandene Leuchtentypen sind i. d. R. die Ausgangspunkte für alle weiteren Planungen.

Das Angebot geht davon aus, dass die Merkmale der vorhandenen Leuchten und Beleuchtungen bei den DSB zugänglich sind. Zu ergänzen sind die vorhandenen Daten um eher immaterielle Eigenschaften wie Lichtatmosphäre oder subjektiv empfundene Lichtintensität.

### **Ziele und Leitideen**

Die Ziele eines städtebaulichen Lichtkonzeptes müssen sich zunächst an den allgemeinen Grundsätzen für die Beleuchtung von Straßen und Plätzen orientieren. Die Sicherheit im öffentlichen Raum, die Begrenzung des Energieverbrauches und der Unterhaltungskosten, die Reduzierung vermeidbarer Lichtemissionen und die Berücksichtigung von Anwohneransprüchen sind dabei wichtige Aspekte.

Weiterhin sind raumbezogene Beleuchtungsziele festzulegen: Die nächtliche Beleuchtung kann die Orientierung im Raum erleichtern, die Identität der Stadt und ihrer Teilräume im allgemeinen Dunkel der Nacht besser lesbar machen, ihre Baugeschichte und ihre naturräumliche Lage verdeutlichen. Die Gliederung und Struktur der Stadt, Abschnitts- und Bereichsbildungen, Wege, Grenzen und Merkzeichen können durch Licht unterstützt werden.

### **Konzepte für die gesamte Innenstadt und für Teilräume**

Folgende Maßnahmenbereiche sind zu identifizieren:

- Einprägsame Elemente des Stadtgrundrisses, die nachts hervorgehoben werden sollen, um das Raumnetz zu verdeutlichen (früherer Stadtmauerverlauf, frühere Stadttore).
- Einzelobjekte, die Teile der Identität des Ortes sind und mit ihrer Fernwirkung ins rechte Licht gerückt werden sollen (z. B. das Rathaus oder der Turm der Annakirche).
- Besondere Straßen- und Platzräume (Marktplatz, Kaiserplatz, Parkanlagen).

Die Lichtqualität in öffentlichen Straßen- und Platzräumen wird durch eine Vielzahl unterschiedlicher, sich gegenseitig beeinflussender Faktoren bestimmt:

- Leuchtenstandorte und Höhe der Lichtpunkte,
- Lichtfarbe und Farbwiedergabe,
- Lichtmenge,
- Lichtrichtung und Mischung der Richtungen,
- sonstige Lichtquellen,
- Abschirmungen gegen Blendung,
- Helligkeitsverteilung im Umfeld, Werbe- und Randlicht
- Licht als Immission, Nachhaltigkeitsaspekte
- Abstimmung mit vorhandenen oder geplanten Baumstandorten
- nutzungsabhängig festgelegte „Fensterbeleuchtungsstärken“

Die Lichtatmosphären werden in Nachtsimulationen visualisiert. Vor der Realisierung der Beleuchtungen sollten allerdings immer 1:1 - Feldversuche durchgeführt werden.

#### Umsetzungsstrategie für das Lichtkonzept

Der Umsetzungszeitraum für das Lichtkonzept ist der Zeitraum der Umsetzung des Masterplans (7-10 Jahre). Innerhalb dieses Zeitraums sollen Einzelmaßnahmen entsprechend der zu Beginn der Realisierung festgelegten Prioritäten angegangen werden. Diese Zeitplanung muss auf Ordnungsmaßnahmen und Schwerpunkte privater Investitionen abgestimmt sein.

#### Setzungen für private Illuminationen

Die Illumination privater Bauwerke ist ein wichtiger Aspekt in der Nachtwirkung der Stadt. Daher kann es bei stadtbildprägenden Gebäuden sinnvoll sein, die Qualität dieser Beleuchtung vertraglich sicherzustellen. Örtliche Bauvorschriften eignen sich dazu, Lichtkonzepte für abgegrenzte Bereiche festzulegen, z. B. im Rahmen einer Gestaltungssatzung oder mit einer eigenen „Lichtsatzung“. Künftig sind auch entsprechende Regelungen zu Fassaden sinnvoll, die - mit LED's bestückt – zum Leuchten gebracht werden.

#### Kosten

Leistung	Kosten
Erarbeitung Lichtkonzept (Honorar)	41.790 €
Druckkosten Dokumentation (100 Broschüren)	2.000 €
Ergibt	43.790 €
<b>Gesamtkosten (brutto)</b>	<b>53.000 €</b>

Das Projekt wird von den Dürener Servicebetrieben DSB finanziert.



### 5.3.3 „Immokreise“ (Vorbereitungsphase)

In Bereichen, in denen größere Umstrukturierungen geplant sind, die nur in Zusammenarbeit mit Grundstückseigentümern möglich sein werden, sind „Immokreise“ geplant bzw. bereits gebildet, in denen zusammen mit den Eigentümern gemeinschaftliche Projekte entwickelt werden sollen.

Der „Immokreis **Schützenstraße**“ hat seine Arbeit bereits aufgenommen. Die Eigentümer haben sich bereits auf zwei wesentliche Ziele geeinigt:

- Aus den Rückseiten der Bebauungen östlich der Wirtelstraße sollen Vorderseiten an der neuen Grünfläche „Wallanlage Schützenstraße“ werden.
- Die geplanten Neubebauungen oder Aufstockungen sollen nicht einem externen Investor überlassen werden, sondern von den Eigentümern selbst realisiert werden.

In weiteren Gesprächen sollen die bisherigen Vorstellungen konkretisiert und auf ihre Wirtschaftlichkeit hin überprüft werden.

Ein weiterer „Immokreis **Fritz-Keller-Weg**“ ist für den Bereich zwischen Fritz-Keller-Weg und Josef-Schregel-Straße in Vorbereitung. Hier wird es vor allem um drei Fragen gehen:

- Welche Eigentümer sind bereit, für die geplanten Durchgänge vom südlichen Bahnhofszugang Richtung StadtCenter Grundstücke zu verkaufen?
- Wie können die Garagen entlang des Fritz-Keller-Wegs beseitigt oder verlagert werden?
- Gibt es unter den Eigentümern Interesse an einer Neubebauung entlang des aufgewerteten Fritz-Keller-Wegs?

Inzwischen haben erste Gespräche mit Eigentümern ergeben, dass mit einer breiten Mitwirkung der Eigentümer an der Ordnungsmaßnahme zu rechnen ist.

#### **Kosten**

Die Kosten für die Immokreise sind in den Kosten für die „Vergütung von Beauftragten/Beratern in der Vorbereitungsphase“ enthalten.

## 5.3.4 Verkehrsgutachten zum möglichen Gestaltungsspielraum in der Innenstadt

Durch den Bau der Ostumgehung (B 56n) und der geplanten Nordumgehung (B 399n) werden die innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen entlastet werden. Die Höhe dieser Entlastungen muss in einem aktualisierten Verkehrsprognosemodell abgebildet und ermittelt werden. Die im Einzelnen zu berechnenden Netzfälle werden Aufschluss über die verkehrliche Belastung auf den Hauptverkehrsstraßen im Geltungsbereich des Masterplans geben. Damit ist die Aktualisierung des Verkehrsprognosemodells unabdingbare Voraussetzung für beabsichtigte Umgestaltungsmaßnahmen an den Straßen und Knoten der „Wallanlagen“.

Die Umsetzbarkeit der Maßnahmen muss aber durch verkehrstechnische Qualitätsnachweise belegt werden. Falls hierbei nachgewiesen wird, dass es zu Beeinträchtigungen einzelner Verkehrsarten kommt, muss in einem politischen Meinungsbildungsprozess geklärt werden, welcher Verkehrsart der Vorrang eingeräumt werden soll.

Eine auf die Innenstadt bezogene Parkraumuntersuchung und die Erarbeitung eines Parkraumkonzeptes, das neben Kurzzeitstellplätzen für Kunden und Besucher insbesondere Bewohnerparkplätze zum Inhalt hat, sind notwendige Voraussetzung zur Überplanung der innerstädtischen Parkplätze „Hoeschplatz“, „Am Pletzerturm“ und „Schützenstraße“.

Für die gesamte Innenstadt ist zu prüfen, welche positiven Auswirkungen sich aus einem attraktiven ÖV und der damit verbundenen Änderung des modal-split für die Gestaltung der Seitenräume ergeben.

### Kosten

Leistungen	Kosten
Aktualisierung des Verkehrsprognosemodells	25.000 €
Qualitätsnachweise an den zur Umgestaltung vorgesehenen Straßen und Knoten der „Wallanlagen“	25.000 €
Untersuchung zur möglichen Verlagerung von Parkplätzen aus dem öffentlichen Raum	25.000 €
Untersuchungen zu den Folgen einer Attraktivierung des ÖPNV für die Aufenthaltsqualität in den Seitenräumen der Straßen	15.000 €
Gesamt	90.000 €
<b>Gesamtkosten (brutto)</b>	<b>110.000 €</b>

Die Erarbeitung eines Konzeptes zur klimafreundlichen Mobilität und den daraus abgeleiteten Verbesserungen der Nahmobilität wird Auswirkungen auf den MIV und den ÖPNV in der Innenstadt haben. Dieses Klimaschutzteilprojekt Mobilität in Höhe von 60.000 € brutto wird zu 50 % aus Mitteln des Klimaschutzes gefördert.

## 5.3.5 Rahmenplanung Südlich Bahn/Fritz-Keller-Weg

Die Ordnungsmaßnahme „Südlich Bahn“ (vgl. Kap. 6.16) stellt eine völlige Neuordnung des Bereichs zwischen südlichem Bahnhofsausgang und Stadt-Center dar. Die Entwicklung dieses Bereichs muss zudem in engem Zusammenhang mit den Entwicklungen zwischen Arnoldsweilerstraße und Bahn gesehen werden (vgl. Kap. 7.1). In beiden Bereichen sind zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung Bebauungspläne erforderlich. Zur Vorbereitung dieser Bebauungspläne sind umfangreiche Überlegungen erforderlich. Dabei wird die Frage von zentraler Bedeutung sein, in welchem Umfang die privaten Eigentümer im Bereich Fritz-Keller-Weg und Josef-Schregel-Straße an der Neuordnung mitwirken werden. Für die Entwicklung nordöstlich des Bahnhofsausgangs ist die Verlagerung der dortigen P+R-Stellplätze von entscheidender Bedeutung.

Um einen möglichst großen Konsens der Beteiligten zu erreichen, werden zunächst Gespräche in einem „Immokreis Fritz-Keller-Weg“ aufgenommen. Die Eigentümer sind hierzu bereits eingeladen, erste Zusagen liegen vor. Parallel zu den Gesprächen im Immokreis kann mit DB und NVR über die Konditionen einer Verlagerung der P+R-Stellplätze auf die Fläche des heutigen ZOB verhandelt werden. In kontinuierlicher Abstimmung mit dem Immokreis und den erforderlichen Verhandlungen mit der DB und dem NVR soll eine Rahmenplanung erarbeitet werden. Zwar gibt es aus dem Jahr 2005 eine Rahmenplanung für das Bahnhofsumfeld, diese basiert aber auf einer Zielsetzung, die den nunmehr gesetzten Zielen nicht mehr entspricht.

Sobald in der Rahmenplanung erste belastbare Ergebnisse vorliegen, wird mit einem erweiterten Teilnehmerkreis ein Workshop durchgeführt. Die Ergebnisse des Workshops sind Grundlage für die weitere Rahmenplanung.

### Kosten

Leistungen	Kosten
Erarbeitung von Lösungsmöglichkeiten	6.100 €
Verhandlungen mit DB und NVR	3.000 €
Diskussion mit den verschiedenen Nutzergruppen	6.900 €
Ausarbeitung der Vorschläge	7.900 €
Bericht und Vorbereitung eines politischen Beschlusses	3.900 €
Informationsflyer	3.050 €
Gesamt	30.850 €
<b>Gesamtkosten (Brutto)</b>	<b>40.000 €</b>

## 5.3.6 Bebauungspläne

Für die folgenden Ordnungsmaßnahmen sind Bebauungspläne erforderlich:

- OM Am Pletzerturm (vgl. Kap. 6.2)
- OM Am Theodor-Heuss-Park (vgl. Kap. 6.3)
- OM Hoeschplatz (vgl. Kap. 6.8)
- OM Nördlich Bahn (vgl. Kap. 6.13)
- OM Schützenstraße (vgl. Kap. 6.14)
- OM Südlich Bahn (vgl. Kap. 6.16)
- OM Zwischen Bahn und Arnoldsweilerstraße (vgl. Kap. 7.1)

Die unten aufgeführten Kosten umfassen neben dem eigentlichen Honorar für die Erarbeitung der Bebauungspläne auch Verfahrenskosten sowie die Kosten für die erforderlichen Fachgutachten (Umweltbericht, Verkehrsgutachten, Schallschutzgutachten usw.).

### Kosten

Die Kosten für Bebauungspläne sind nicht förderfähig. Die Kosten der Bebauungspläne für die Projekte „Am Pletzerturm“, „Am Theodor-Heuss-Park“, „Hoeschplatz“ und „Zwischen Bahn und Arnoldsweilerstraße“ müssen die jeweiligen Investoren tragen.

Für die Bebauungspläne, die nicht einzelnen Investoren zugerechnet werden können, entstehen für die Stadt Kosten in Höhe von etwa 250.000 €.

Bereich	Größe (ha)	Grundhonorar	Verfahrenskosten	Fachgutachten	Gesamtkosten
Nördlich Bahn	1,2	13.000 €	11.000 €	20.000 €	44.000 €
Schützenstraße	1,6	15.000 €	12.000 €	20.000 €	47.000 €
Südlich Bahn	5,5	36.000 €	18.000 €	40.000 €	94.000 €
Ergibt					185.000 €
<b>Gesamtkosten (brutto)</b>					<b>250.000 €</b>

## 5.4 VERGÜTUNG VON BEAUFTRAGTEN/BERATERN IN DER VORBEREITUNGSPHASE (KUF 2.5)

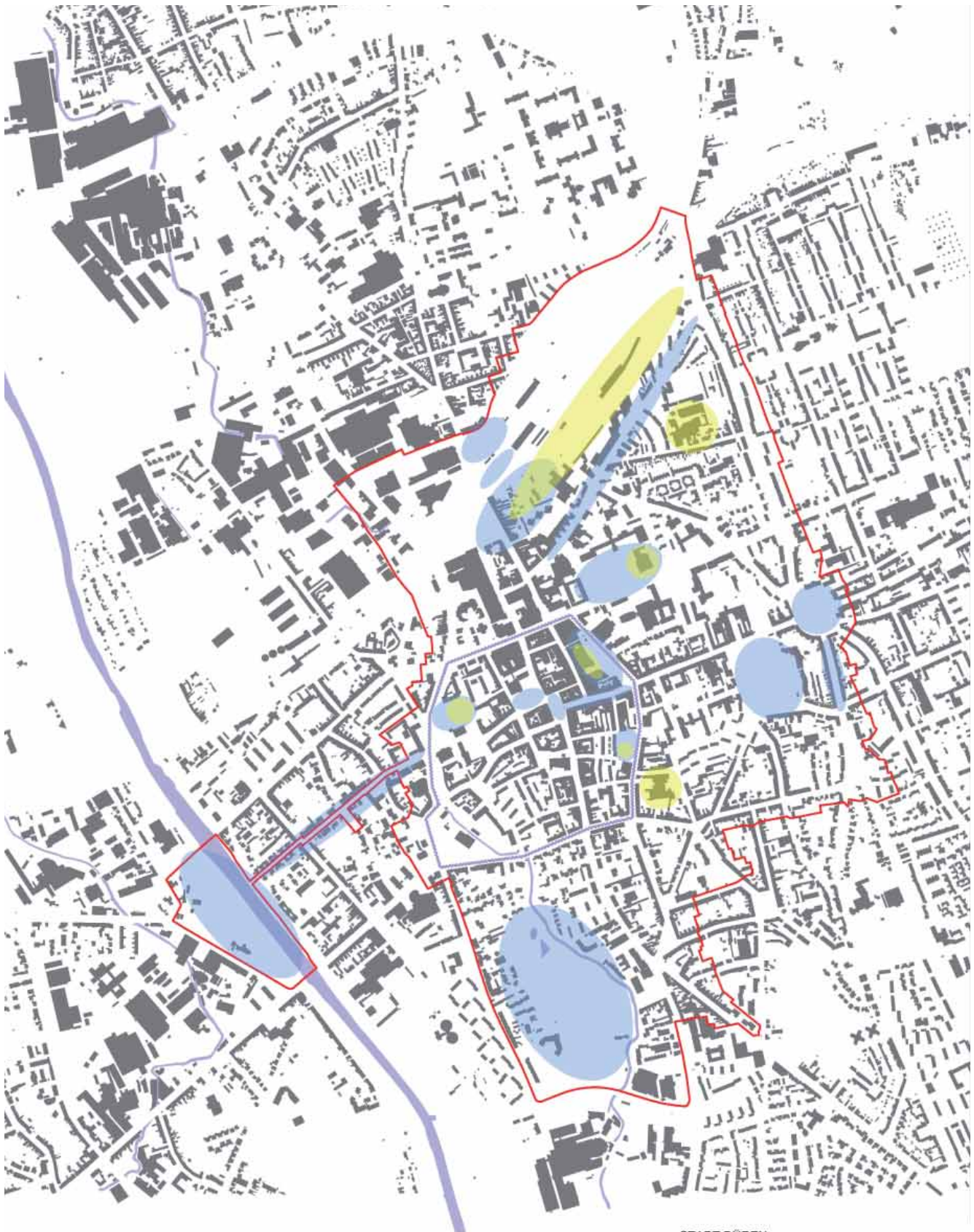
In der Vorbereitungsphase sind nach Fertigstellung des IHK folgende vorbereitenden Maßnahmen beabsichtigt:


- Beratung der Verwaltung in rechtlichen, städtebaulichen und verfahrenstechnischen Fragen durch einen externen Stadtplaner mit Erfahrungen in vergleichbaren Projekten.
- Vorbereitung der Bodenordnungsmaßnahmen mit Eigentümern betroffener Grundstücke in „Immokreisen“.
- Vorbereitung, Durchführung und Dokumentation monatlicher Jours Fixes beim Technischen Beigeordneten.
- Vorbereitung, Durchführung und Dokumentation der Lenkungsgruppensitzungen unter Beteiligung der politischen Fraktionen, der IVI, der IGCity und der CityMa.

### Kosten

Leistung	Kosten
Sanierungsberatung in der Vorbereitungsphase	16.816 €
Immokreise	20.416 €
Vorbereitung, Durchführung und Dokumentation der Jours Fixes in der Vorbereitungsphase	2.048 €
Vorbereitung, Durchführung und Dokumentation der Lenkungsgruppensitzungen in der Vorbereitungsphase	1.536 €
Ergibt	39.280 €
<b>Gesamtkosten (Brutto)</b>	<b>50.000 €</b>





-  Ordnungsmassnahmen
-  private Entwicklungsbereiche
-  Wall

**STADT DÜREN**

---

MASTERPLAN INNENSTADT  
 ORDNUNGSMASSNAHMEN U. PRIV. ENTWICKLUNGSBEREICHE 

---

PROJEKT PLANNR. IDEE	STAND	MASSSTAB
961. 225. A	13.10.2014	1:5000

---

100 m    200 m    400 m

---

KASINOSTRASSE 17A    FON: 0241 908090-0    HEINZ JAHNEN PFLÜGER  
 50000 AACHEN    FAX: 0241 608295-10  
 www.H-Pflueger.de    mail@H-Pflueger.de

Abbildung 85 Übersicht über die Ordnungsmaßnahmen

# 6

## ORDNUNGSMASSNAHMEN (FRL NR.10, KUF 3)

Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen nach §147 BauGB ist Aufgabe der Gemeinde. Ordnungsmaßnahmen nach §147 BauGB sind:

- Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken,
- Freilegung von Grundstücken,
- Herstellung bzw. Änderung von Erschließungsanlagen,
- sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, damit Baumaßnahmen durchgeführt werden können.

In der Innenstadt von Düren sind zwei Maßnahmen erforderlich, damit Bereiche teilweise oder völlig neu geordnet und bebaut werden können (OM Schützenstraße und OM Südlich Bahn); die meisten Ordnungsmaßnahmen sind Änderungen von Erschließungsanlagen, sie dienen der Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse an Straßen und Plätzen, der Aufenthaltsqualität und der Attraktivierung von Stadträumen.

### Aufbau der Kapitel „Ordnungsmaßnahmen“

Die Darstellungen der folgenden Kapitel sind nicht als Entwürfe anzusehen. Sie sollen ein Spektrum von Gestaltungsmöglichkeiten aufzeigen. Die konkreten Gestaltungen müssen in weiteren qualitätssichernden Verfahren erarbeitet und in der Öffentlichkeit diskutiert werden. Die wichtigste Aufgabe der hier vorgestellten Pläne ist es, überschlägige Abschätzungen der Umgestaltungskosten und die Einbringung in einen Kostenrahmen des Gesamtprojekts zu ermöglichen.

Zu allen Maßnahmenschwerpunkten werden drei Varianten (von vielen denkbaren Möglichkeiten) vorgestellt. In einem „Projektsteckbrief“ werden jeweils Situation, Potentiale und Handlungsbedarf verbal dargestellt, sodann drei Planzeichnungen zu den Varianten und schließlich die wichtigsten Daten, die Kosten und die weiter erforderlichen Verfahrensschritte einschließlich Angaben zum vorgeschlagenen Realisierungszeitraum.

Die für die einzelnen Ordnungsmaßnahmen genannten Kosten sind gerundete Angaben, wie sie auch in die KuF übernommen werden sollen. Die Rundung der Werte soll vermeiden, dass eine Exaktheit angenommen wird, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht gegeben sein kann. Die gerundeten Werte sind daher als Budget-Obergrenzen zu verstehen. Die Herleitung dieser Werte ist im Anhang anhand von „Kostenflächen“-Plänen und Kostenschätzungen nachzuvollziehen (vgl. Anhang „Kostenberechnungen“).

### Reihenfolge der Ordnungsmaßnahmen

Die folgenden Darstellungen der Ordnungsmaßnahmen sind alphabetisch geordnet. Die Reihenfolge sagt also nichts aus über die Prioritäten, mit denen die einzelnen Maßnahmen realisiert werden sollen. Eine Reihung nach den Prioritäten ist schon allein deshalb nicht sinnvoll, weil die Realisierungszeiträume unterschiedlich lang sind, und es daher zwei Reihungen gibt: die der Startzeiten und die der Abschlüsse der Arbeiten an den einzelnen Maßnahmen.

In Kap. 6.19 wird ausgeführt, welche Aspekte bei der Maßnahmenreihung zu beachten sind und welche Maßnahmen aus technischen und organisatorischen Gründen als erste angegangen werden sollten.





**Abbildung 86** Hier könnte sich ein Blick über Park und Stadt bieten

**Abbildung 87** Zuviel Buschwerk verhindert Durchblicke



**Abbildung 88** Nicht mehr vorhandene Treppe zum Hochplateau



**Abbildung 89** Kommunikationsfeindlich aufgestellte Bänke



# 6.1

## OM ADENAUERPARK

### Situation

Der Adenauerpark hat dichten alten Baumbestand. Insgesamt wirkt der Park finster und unübersichtlich. In der Öffentlichkeit wird er als unangenehmer Raum empfunden, der von bestimmten „Szenen“ besetzt ist, und daher weitgehend gemieden. Die nach Süden ansteigende Topografie ist nicht erkennbar, man kann sich vorstellen, dass sich vom südlichen Hochplateau an der Merianstraße ein schöner Blick über die Stadt öffnen könnte, wäre da nicht dieser dichte Baumbestand.

### Handlungsbedarf

Die Treppenanlage am Südlichen Platzrand ist auf der einen Seite nicht mehr begehbar. Ihre Sanierung wird zu einer stärkeren Frequentierung der Anlage führen, was wiederum die Resozialisierung des gesamten Parks fördert.

Der Park sollte zu seiner Belebung übersichtlicher werden. Hierzu sollte der Baumbestand auf die wertvolleren Exemplare reduziert werden. Auch ein behutsamer Rückschnitt könnte – insbesondere vor dem südöstlichen Hochplateau – angebracht sein. Im Innern des Parks und an seinen Rändern sollte das Buschwerk entfernt werden.

Zur Klärung der erforderlichen Maßnahmen sollte ein Gartenarchitekt/Landschaftsplaner, der über Erfahrungen mit derartigen Arbeiten verfügt, mit der Planung beauftragt werden. Die DSB können die Maßnahmen teilweise durchführen, allerdings sollte die Durchführung der Maßnahmen vom Gartenarchitekten fachlich begleitet werden.

### Realisierungszeitraum

2015	Planung
2016	Umsetzung

### Kosten

Kostengruppe	Kosten
Bodenordnung	- €
Freilegung von Grundstücken	- €
Erschließung	280.000 €
Grundstückserlöse	- €
<b>Gesamtkosten (brutto)</b>	<b>280.000 €</b>

Abbildung 90 Mittelalter und Parkhauszufahrt

Abbildung 91 Situation von der Straße „Am Pletzerturm“ aus gesehen



Abbildung 92 Am Pletzerturm Var. A Lageplan

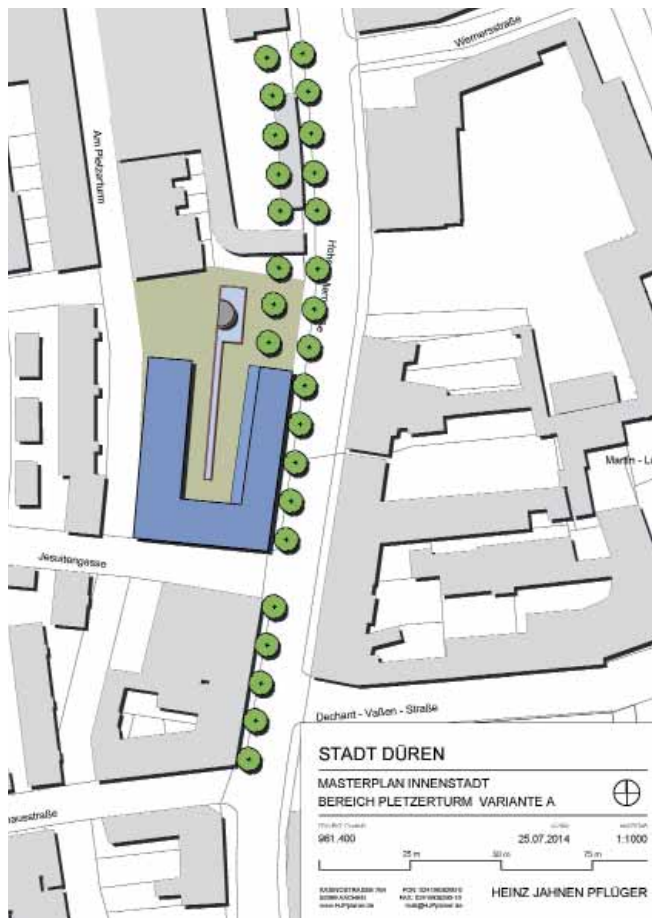
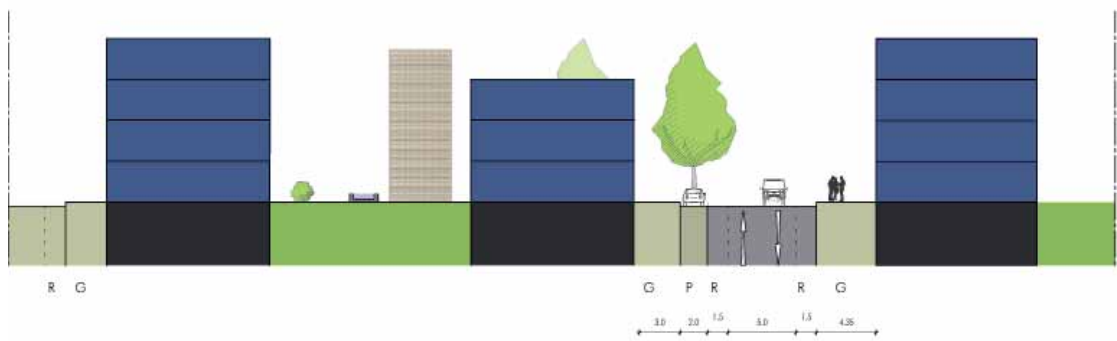


Abbildung 93 Am Pletzerturm Var. A Schnitt AA





## 6.2 OM AM PLETZERTURM

### Situation

Zwischen der neuen, städtebaulich misslungenen Parkhausauffahrt auf dem ehemaligen Postgelände und einem Parkplatz ist mit dem Pletzerturm ein Rest der mittelalterlichen Stadtbefestigung erhalten.

Der Parkplatz liegt auf der ehemaligen Wallanlage, am Weg zur nahe gelegenen Annakirche.

### Potentiale

Die Situation in unmittelbarer Nachbarschaft eines mittelalterlichen Turms nahe des Stadtzentrums lässt das Grundstück für eine Bebauung mit einem Wohngebäude („Wohnen am Pletzerturm“) sehr geeignet erscheinen. Entlang des Wohngebäudes kann die ehemalige Wallanlage durch Grün und Wasser verdeutlicht werden (vgl. Kap 5.1.5).

### Handlungsbedarf

Wohnbebauung zwischen der Straße „Am Pletzerturm“ und der Hohenzollernstraße;

Verlagerung der Stellplätze in ein Tiefgaragengeschoss;

Entlang der Hohenzollernstraße Anlage eines tiefen Vorgartens in Anlehnung an die historische Situation „Wallgraben“.

### Varianten

Als Varianten kommen – in Abhängigkeit der angestrebten Nutzergruppe – in Betracht:

Var. A: Die neue Wohnbebauung wird um einen Innenhof gruppiert, der sich zum Pletzerturm hin öffnet. Im Innenhof verläuft ein Wasserbecken, das an den Wallgraben erinnert.

Var. B: Eine dichte Wohnbebauung wird Richtung der Straße „Am Pletzerturm“ abterrassiert, der Platz um den Pletzerturm lädt an einem kleinen Wasserbecken, das an den ehemaligen Wallgraben erinnert, zum Aufenthalt ein.

Var. C: ähnlich Variante B, hier wird aber das Wasser als Wasserlauf entlang des Gehwegs angeordnet.

Var. D: Die Wohnbebauung wird um einen großzügigen grünen Innenhof angeordnet, wie bei Var. B wertet ein kleines Wasserbecken vor dem Pletzerturm den Platz um den Turm auf und erinnert an den früheren Wallgraben.

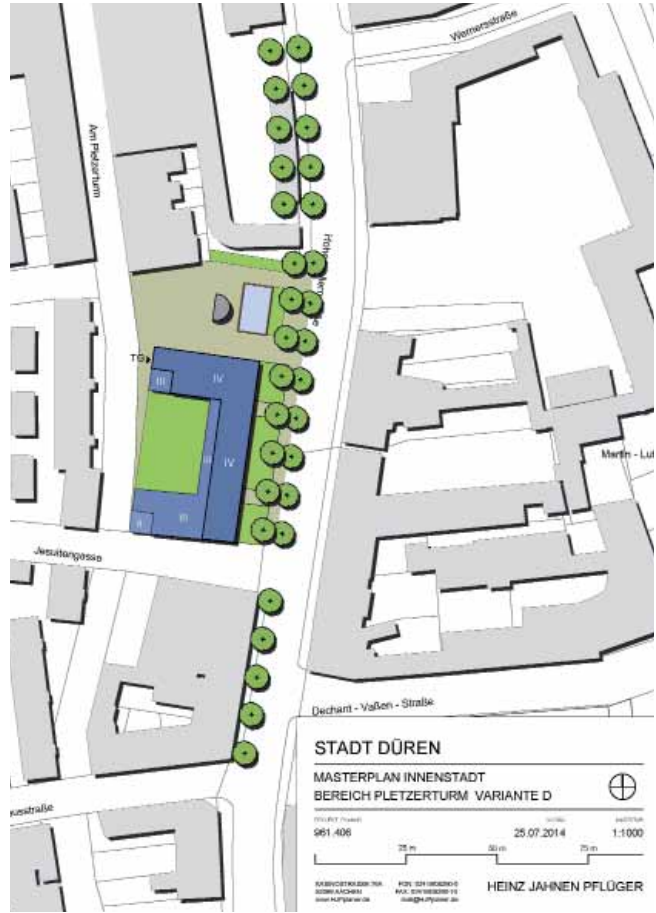
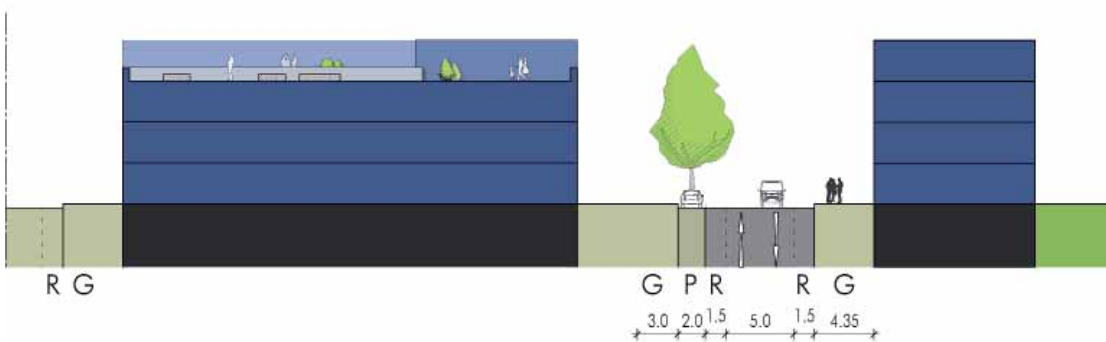


Abbildung 94 Am Pletzerturm Var. B Lageplan

Abbildung 95 Am Pletzerturm Var. D Lageplan

Abbildung 96 Am Pletzerturm Var. B Schnitt BB



## Daten

	Var. A	Var. B	Var. C	Var. D
<b>BGF Wohnen</b>	4.000 qm	3.000 qm	3.000 qm	2.000 qm
<b>Investitionen</b>	8 Mio. €	6 Mio €	6 Mio. €	4 Mio. €

## Weiteres Verfahren

2015	Bebauungsplan
2015	Projektbeirat
2016-2017	Bebauung
2017	Gestaltung des Stadtraums

## Kosten

Der Kostenschätzung wird die Variante C zugrunde gelegt.

Kostengruppe	Kosten
Bodenordnung	- €
Freilegung von Grundstücken	- €
Erschließung	440.000 €
<b>Gesamtkosten (brutto)</b>	<b>440.000 €</b>

Abbildung 97 Am Pletzerturm Var. D Schnitt DD

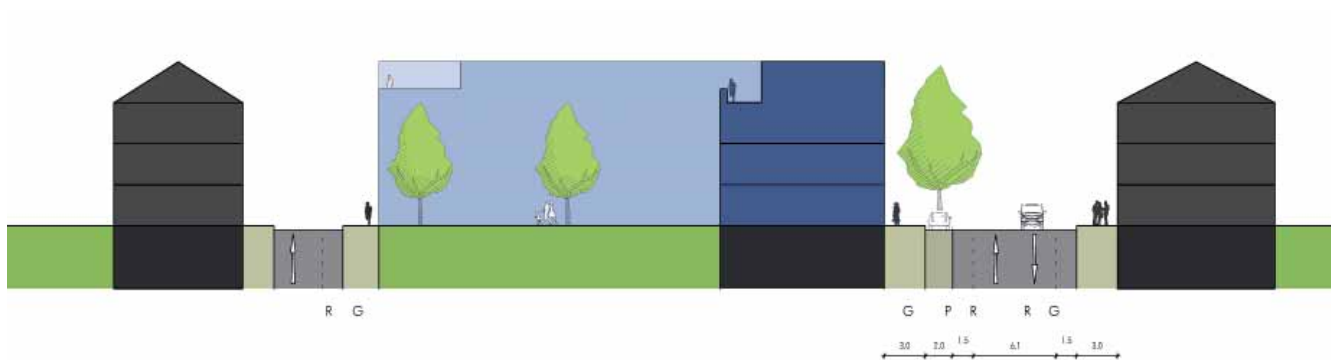


Abbildung 98 Stadthalle 2013



Abbildung 99 Ehemalige Milchbar, im Hintergrund die Stadthalle



Abbildung 100 Ehemalige Milchbar



## 6.3 OM AM THEODOR-HEUSS-PARK

### Situation

Trotz wiederholter Nutzungskonzepte und Reaktivierungs- und Neubauvorschläge ist das denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Stadthalle dem Verfall ausgeliefert. Das Gebäude wurde in den späten 50er-Jahren errichtet und war einst die gute Stube der Stadt mit Veranstaltungs- und Festräumen und einer gehobenen Gastronomie. Seit Anfang des Jahrhunderts steht die Stadthalle ungenutzt leer. Nach einem gescheiterten Umbau durch einen Investor zu einem Hotel mit erfolgtem Teilabriss verfällt die denkmalgeschützte Ruine.

Zur Zeit des Baus der Stadthalle bildete das Gebäude mit dem daneben gelegenen Theodor-Heuss-Park eine Einheit, auf beiden Seiten des Parks gab es Gastronomie, die in den Park hineinwirkte: im Osten des Restaurant der Stadthalle, im Westen eine „Milchbar“ in einem Pavillon. Beides ist zurzeit nicht mehr vorhanden, die Milchbar musste einer Straßenverbreiterung weichen, das Restaurant verfällt mit der Stadthalle. Der Park wird durch diese Situation negativ beeinflusst, da ihm hierdurch belebte Raumkanten fehlen.

Für die Neubebauung des Geländes, das sich verkehrlich zentral in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und zur Innenstadt in stadträumlich schöner Lage am Theodor-Heuss-Park befindet und das u. a. von drei Gymnasien und der Kreisverwaltung benachbart ist, werden hochwertige Wohn- und Dienstleistungsnutzungen diskutiert.

### Grundsätze des Verfahrens

Das Projekt ist für die Innenstadtentwicklung sehr wichtig, deshalb ist bei der Entwicklung des Konzepts eine intensive Zusammenarbeit mit der Verwaltung, der Politik und dem mit der Erstellung des Masterplans Innenstadt beauftragten Stadtplaner besonders wichtig. Hierbei ist vor allem eine Zusammenschau mit dem Theodor-Heuss-Park unerlässlich. Der inzwischen installierte „Runde Tisch“ zum Theodor-Heuss-Projekt ist hierfür der geeignete Raum.

### Nutzungsstruktur für das Projekt „Am Theodor-Heuss-Park“

Städtebaulich unbedingt notwendige Nutzungen:

- hochwertige (Eigentums-)Wohnungen,
- Gutes Restaurant, nicht zu hochwertig, aber besonders, mit großer Außengastronomie an einer großen Wasserfläche.

Wirtschaftlich wichtige Nutzungen:

- Veranstaltungsbereich für den Kreis, zugleich nutzbar für die Stadt (Sitzungssäle, Veranstaltungsräume, Besprechungsräume),
- Büros für hochwertige (zahlungskräftige) Dienstleistungen (Facharzt, Steuerberater, Rechtsanwalt),
- Penthäuser für besondere Ansprüche.



Nicht erforderliche, aber mögliche Nutzungen:

- Hotel in einem Segment mit mindestens 4 Sternen,
- „Kulturforum“ (Schülertreff) für die umliegenden Schulen, aber offen für alle, mit eigenem Cafébereich (evtl. mit Restaurant verknüpft).

Ausgeschlossene Nutzungen:

- Hotel in dem Segment, das die Existenz bestehender Hotels gefährdet,
- Einzelhandel mit einer Nutzfläche über 800 qm, ohne Bezug zur Wohnnutzung,
- Billiggastronomie,
- Wohnformen, für die bereits in anderen Bereichen Projekte vorbereitet werden.

### Baumassenverteilung

Die Verteilung der Baumassen muss auf die sehr heterogene Umgebung reagieren. Die Situation lässt sehr unterschiedliche Baukörper zu, was dem angestrebten Nutzungskonzept entgegenkommt:

- Entlang der Bismarckstraße fünf Vollgeschosse, am Übergang zum Park auch schlanker Hochhausturm mit bis zu zehn Geschossen möglich;
- Entlang dem Theodor-Heuss-Park sechs Vollgeschosse;
- Entlang der Moltkestraße drei Vollgeschosse mit deutlich zurückversetzten zwei Staffelgeschossen, bei senkrecht zur Straße angeordneten Baukörpern vier Vollgeschosse mit Staffelgeschoss.

Die Bebauung sollte sowohl entlang der Moltkestraße als auch entlang der Bismarckstraße klare Raumkanten bilden. Die Ecke Bismarckstraße/Moltkestraße sollte weitgehend geschlossen sein, ein Einblick in den „Innenraum“ des Baufelds sollte verhindert werden (dies ist schon allein aus Schallschutzgründen sinnvoll). Der Baumbestand an der Ecke ist zu erhalten.

Unter der Gesamtfläche sollte mindestens ein Tiefgaragengeschoss angeordnet werden. Wenn das mit einer Aufwertung der Straßenräume um die Kreisverwaltung verbunden werden kann, sollten besser zwei Tiefgaragengeschosse errichtet werden.

An der Bismarckstraße sollte eine publikumsintensive Nutzung angeordnet werden. Damit die Nutzung an dieser wichtigen Stadteinfahrt eine Stadtmarke sein kann, sollte sie in einen weithin sichtbaren (auch werbewirksamen) Turm und einen deutlich flacheren Längsbau gegliedert werden. An der Bismarckstraße ist daher ein turmartiger maximal zehngeschossiger Baukörper möglich, wenn er durch sein Höhen-Breiten-Verhältnis wirklich turmartig wirkt, wenn also seine Kantenlängen deutlich kleiner sind als seine Höhe.

Damit der „Turm“ als solcher wirken kann, müssen die benachbarten Baukörper deutlich (mindestens fünf Geschosse) niedriger sein. Der anschließende Längsbaukörper darf daher maximal fünf Geschosse haben (vier + Staffelgeschoss). Hierdurch ergibt sich ein interessanter Kontrast, der – bei entsprechender Detailgestaltung – den Gesamtbaukörper leicht erscheinen lässt.

An der Moltkestraße sollte mit Rücksicht auf die dort vorhandene zweigeschossige Bebauung die neue Bebauung an ihrer zur Straße hin gelegenen Raumkante maximal dreigeschossig wirken. Bei einem ausreichend großen Rücksprung sind aber ein weiteres Geschoss, maximal zwei weitere Geschosse denkbar. Bei senkrecht zur Straße angeordneten Baukörpern sind auch vier Geschosse möglich.

Der zum Park hin orientierte Baukörper kann fünf Geschosse mit zusätzlichem Staffelgeschoss hoch sein; wichtig ist hier, dass die optimale Westexposition des Baukörpers dazu genutzt wird, die zum Park hin orientierte Fassade so transparent und offen wie möglich zu gestalten.

### Varianten

Die Möglichkeiten, die das Grundstück bietet, können zwei Varianten zeigen:

- In Variante A sind hinter einer dichten, teilweise auch turmartigen Bebauung mit breitem Nutzungsspektrum an der Bismarckstraße zwei nach Süden orientierte Gebäude mit Eigentumswohnungen angeordnet.
- In Variante B gibt es zwei Gebäude, die durch einen öffentlichen Weg voneinander getrennt sind: an der Bismarckstraße und entlang der Moltkestraße einen zusammenhängenden zweigeschossigen Gebäudesockel mit Veranstaltungsräumen und Restaurant, darüber drei bis fünf Geschosse mit hochwertigen Wohnungen; an der Nord-West-Ecke des Grundstücks ein viergeschossiges Gebäude mit Eigentumswohnungen.

In beiden Varianten können etwa 50 Eigentumswohnungen errichtet werden, zusätzlich ein Restaurant und in den oberen Geschossen entlang der Bismarckstraße Büros, Praxen und andere Dienstleistungen.

### Daten

	Var. A	Var. B
<b>BGF Wohnen</b>	9.500 qm	13.000 qm
<b>Gastronomie</b>	350 qm	350 qm
<b>Dienstleistung/ Veranstaltung</b>	2.000 qm	1.500 qm
<b>Investitionen</b>	25 Mio. €	35 Mio. €

### Weiteres Verfahren

Das Nutzungskonzept bzw. ein mögliches Nutzungsspektrum im o. a. Sinn sollte im geplanten „Runden Tisch“ verbindlich festgelegt werden.

Am wichtigsten ist dabei zunächst ein Konsens über die Nutzung des Erdgeschosses für einen Veranstaltungsbereich mit Restaurant und die Art der Wohnungen an dieser Stelle.

Nachdem ein solcher Konsens über die Hauptnutzungen erreicht ist, sollte ein Projektentwickler sich auf die Suche nach weiteren Nutzern im oben dargestellten Spektrum machen.

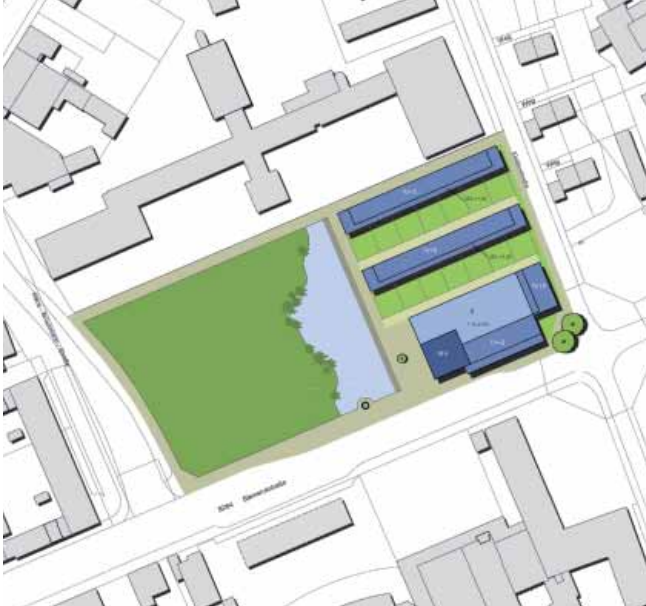


Abbildung 101 Lageplan Var. A



Abbildung 102 Visualisierung Var. A



Abbildung 103 Lageplan Var. B



Abbildung 104 Visualisierung Var. B

Für das qualitätssichernde Verfahren gibt es zwei Möglichkeiten:

- Wenn ein Investor feststeht, wird mit ihm vereinbart, dass er eine Mehrfachbeauftragung durchführen muss.
- Wenn mehrere Investoren Interesse bekunden, wird ein Investoren-Wettbewerb durchgeführt. Der Investor bekommt den Zuschlag, der das städtebaulich beste Nutzungskonzept vorlegt. Die architektonische Qualität spielt auch eine Rolle, ist aber in diesem Stadium noch nicht entscheidend. Die Architektur wird – falls erforderlich – im weiteren Verfahren im Gestaltungsbeirat oder – falls es den noch nicht gibt – in einem Projektbeirat qualifiziert.

### Übergangszone des Bauprojekts zum Theodor-Heuss-Park

Das Stadthallengelände und seine Bebauung kann nicht vom Theodor-Heuss-Park losgelöst gesehen werden. Die Nahtstelle zum Park muss daher auf die städtebaulichen Zielsetzungen ausgerichtet werden. Aus städtebaulicher Sicht ist nur eine Bebauung sinnvoll, die zu einer Belebung des Parks führt. Hierzu muss die Wohnbebauung so eng wie möglich mit dem Park verbunden werden. Die Lage des Baufelds östlich des Theodor-Heuss-Parks ermöglicht eine Randbebauung mit deutlicher Westexposition, sowohl für ein Restaurant im Erdgeschoss wie auch für die Wohnungen in den Obergeschossen.

An der Nahtstelle zum Park kommt einem Restaurant eine besondere Bedeutung zu: Das Restaurant muss, damit es seine Wirkung für die Öffentlichkeit entfalten kann, deutlich von der Bismarckstraße aus zu sehen sein und zugleich in den Park hinein wirken. Die Bebauung entlang der Bismarckstraße muss daher soweit nach Osten verschoben werden, dass das Restaurant „hinter ihr“ deutlich hervortritt. Die Stadt Düren sollte prüfen, ob hierzu die Außengastronomie auf dem Parkgrundstück gestattet oder ein Teil des Parkgrundstücks dem Investor überlassen oder übereignet werden kann.

Die privaten Freiflächen vor den Wohnungen sollten sich zum Park hin öffnen. Der Schutz der Privatsphäre in den Gärten kann dadurch erreicht werden, dass die privaten Flächen ca. 1 m höher angelegt sind als die Parkfläche. Der Sichtschutz kann durch eine niedrige Brüstung hergestellt werden. Hierdurch sind Einblicke in die Privatflächen ausgeschlossen, umgekehrt kann man aber aus den Privatflächen in den Park schauen. Dies führt – zusammen mit vielen zum Park hin ausgerichteten Fenstern – dazu, dass sich die Nutzer des Parks sicher fühlen.

Als optimale Übergangszone zwischen privaten und öffentlichen Flächen wird eine Wasserfläche vorgeschlagen, deren Rand auf der Bebauungsseite im Osten hart als Stufenanlage und deren Westrand naturbezogen weich, z. B. als Schilfrand ausgebildet ist. Unterhalb der höher gelegenen privaten Gärten kann man in der Abendsonne am Wasser sitzen und die glitzernde Wasserfläche genießen. Daneben ergeben sich ähnliche Ausblicke aus dem Restaurant. Der gesamte Bereich (Restaurant und Wasserkante) kann zu einem attraktiven Ort werden, der sowohl dem öffentlichen Park wie auch dem privaten Investment nützt.

Der Park selbst muss von allen Seiten einsehbar und übersichtlich gestaltet werden. Durch seine Ausstattung kann er zu einem Treffpunkt und Aufenthaltsort für die Schülerinnen und Schüler der umliegenden Gymnasien werden.

### **Bürgerwettbewerb „Was von der Stadthalle bleibt“**

Da die ehemalige Stadthalle in der Bevölkerung einen großen Erinnerungswert hat, sollten Bauteile (halbrunde Innen-Treppe, Backsteine, Schriftelemente an Fassade, farbige Glasbausteine), die noch erkennbar mit dem Bauwerk in Verbindung gebracht werden können, in einer „Erinnerungsaktion“ zu einer künstlerisch bearbeiteten Reminiszenz verarbeitet werden.

Hierzu sollte ein offener Wettbewerb ausgelobt werden, an dem sich Dürener Einzelpersonen oder Gruppen beteiligen können. Ziel der Aktion ist es, aus den Erinnerungstücken in einer Transformation einen neuen beispielbaren Ort im Theodor-Heuss-Park zu schaffen.

### **Realisierungszeitraum**

- 2014-2015 Vorbereitung (Grundstücksverhandlungen, Verträge)
- 2015-2016 Planung (einschließlich qualitätssicherndem Verfahren)
- 2017-2018 Realisierung Gebäude
- 2018-2019 Realisierung Park

### **Kosten**

<b>Kostengruppe</b>	<b>Kosten</b>
Bodenordnung	- €
Freilegung von Grundstücken	- €
Erschließung (Umgestaltung Theodor-Heuss-Park)	1.250.000 €
Grundstückserlöse	- €
<b>Gesamtkosten (brutto)</b>	<b>1.250.000 €</b>



## 6.4 OM ARNOLDSWEILERSTRASSE

### Situation

Die Arnoldsweilerstraße ist eine wichtige Einfahrt zur Innenstadt. In ihrer Umgebung sind große Areale für die Innenstadtentwicklung verfügbar:

- das sogenannte „Depiereuxgelände“ (vgl. Masterplan, Kap. 9.8),
- das Gelände zwischen den rückwärtigen Grenzen der entlang der Straße gelegenen Grundstücke und dem Bahngelände.

Für das Depiereuxgelände hat der Stadtrat die Aufstellung eines Bebauungsplans auf der Grundlage einer von den Stadtwerken beauftragten Konzeptstudie von HJPplaner beschlossen. Für die Entwicklung des Geländes entlang der Bahn sollen in Gesprächen mit dem Grundstückseigentümer Nutzungen und Gestaltungsvorstellungen diskutiert werden. Nach einer Einigung über die grundsätzliche Entwicklungsrichtung für das Gelände wird die Stadt einen Bebauungsplan aufstellen. Für die Entwicklung beider Bereiche ist die heutige Gestalt der Straße allerdings ein Entwicklungshemmnis. Der Weg zwischen Depiereuxgelände und Bahnhof ist zwar kurz, aber äußerst unattraktiv. Für das Gelände der Bahn stellt die Straße in ihrer heutigen Gestalt eher eine Barriere als eine Verbindung dar.



Abbildung 105 Unattraktiver Straßenraum Arnoldsweilerstraße

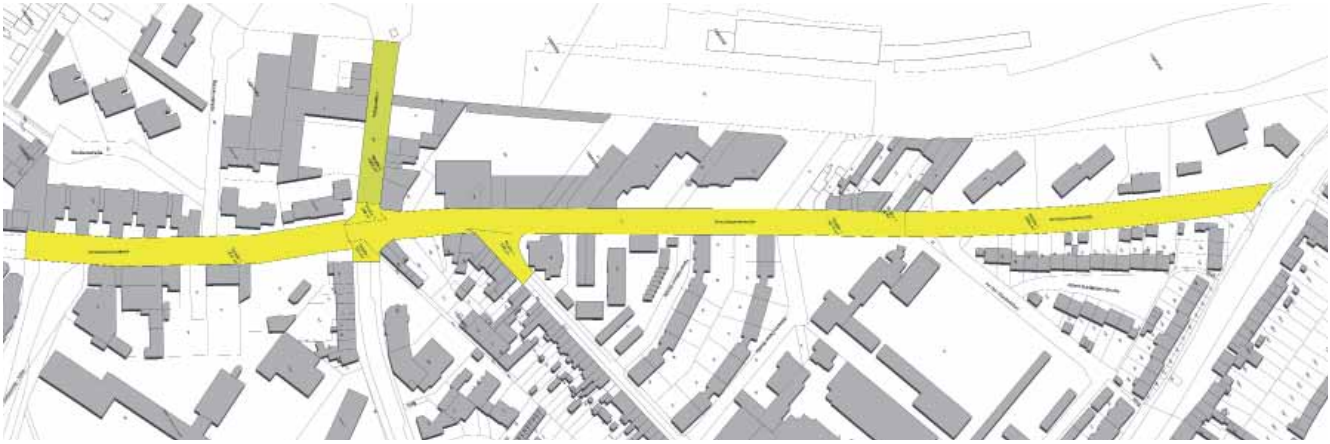
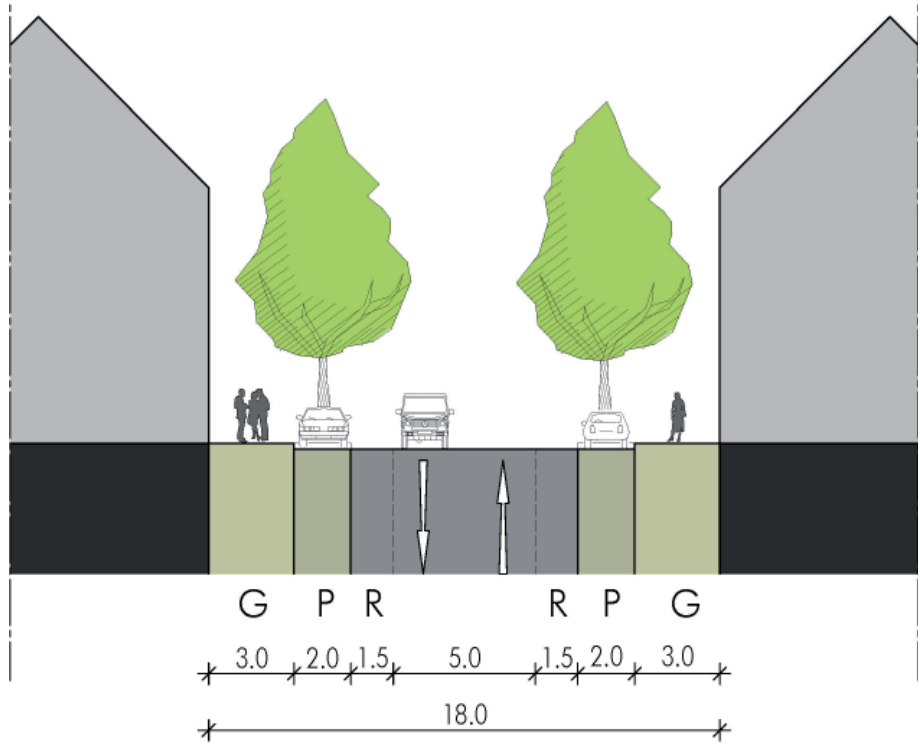


Abbildung 106 Umgestaltungs-  
bereich

Abbildung 107 Querschnitt



### Handlungsbedarf

Die Straße soll daher zu einer für Fußgänger und Radfahrer angenehmen Verbindung umgestaltet werden. Hierzu sollen die Seitenräume verbreitert werden, sodass beidseitige Baumreihen möglich werden. Für den Radverkehr sollen auf der Fahrbahn beidseitig Schutzstreifen angelegt werden. Beleuchtung und Ausstattung sollen verbessert werden. In Bereichen, in denen Raumkanten fehlen, sollen diese in Abstimmung mit den Anliegern durch niedrige Mauern oder Hecken geschaffen werden.

Umgestaltung des Straßenraums, Städtebauliche Bemessung des Querschnitts, Bepflanzung, Schutzstreifen, Schaffung eines attraktiven Tors zur nördlichen Innenstadt

### Realisierungszeitraum

2018 Planung

2018-2019 Umgestaltung

### Kosten

Kostengruppe	Kosten
Bodenordnung	- €
Freilegung von Grundstücken	- €
Erschließung	1.790.000 €
Grundstückserlöse	- €
<b>Gesamtkosten (brutto)</b>	<b>1.790.000 €</b>

Vor dem Förderantrag für die Ordnungsmaßnahme muss geprüft werden, in welcher Höhe durch eine zwischen den Längsparkständen angeordnete Bepflanzung mit Bauminseln Kosteneinsparungen möglich sind.

Abbildung 108 Bahnhofsvorplatz



# 6.5

## OM BAHNHOFSVORPLATZ

### Situation

Vor dem Durchstich des Bahnsteigtunnels nach Süden und nach Norden führte der Weg zur Stadt durch das Empfangsgebäude zum südwestlich gelegenen Bahnhofsvorplatz. Hier waren bis in die 1970er-Jahre die Bushaltestellen angeordnet. Der durchgehende Bahnsteigtunnel und in dessen Folge die Verlagerung der Bushaltestellen zum Nordausgang des Bahnhofs nahmen dem westlichen Bahnhofsvorplatz bis auf die verbliebenen Taxiwartepplätze seine Funktion. Der Fußweg zur Josef-Schregel-Straße und durch sie zum Stadtkern ist zwar immer noch möglich, jedoch zwischen hohen Stützwänden und unter den Bahnbrücken hindurch aus heutiger Sicht wenig einladend.

### Potentiale

Der nördlich des Bahnhofs gelegene ZOB war mit seiner großen Zahl von Bushaltestellen nie richtig ausgelastet, da die Verknüpfung aller innerstädtischen Buslinien zentral am Kaiserplatz erfolgt. Da der ZOB für die Verknüpfung des regionalen Busverkehrs mit der Bahn von Bedeutung ist, sollte er in deutlich verkleinerter Form auf die Fläche vor dem Empfangsgebäude verlegt werden, wodurch sich auch deutlich kürzere und direktere Umsteigebeziehungen für die Fahrgäste ergeben. Der heutige ZOB kann aufgelöst, die gewonnene Fläche für ein P+R-Parkhaus genutzt werden. Hierdurch ergibt sich – zusammen mit der Umgestaltung der Umgebung des südlichen Bahnhofsausgangs eine klare Funktionsteilung für die drei Bahnhofszugänge: im Süden fußläufige Verbindung zum Stadtzentrum, Radverkehrsanlagen, K+R und Abholer, im Westen Umstieg zwischen Bus und Bahn, im Norden P+R mit direktem Anschluss an die B 399.

### Handlungsbedarf

Die heutige Verkehrsfläche erlaubt die Verlegung der Haltestellenanlage. Diese muss auf dem Bahnhofsvorplatz fahrgastfreundlich neu hergestellt werden. Dazu muss jedoch die nordwestliche Kante des Platzes durch Einbau einer Stützwand verbreitert werden. Nach konzeptioneller Einigung mit der DB, RVE und der DKB über Gestaltung, Funktion und Baulast des Platzes vor dem Haupteingang soll die Straßen- und Platzfläche zur durchgreifenden Verbesserung von Verkehrsfunktion und Erscheinungsbild umgestaltet werden.

Der Kauf der derzeitigen DB-Fläche durch die Stadt erleichtert die Umgestaltung und künftige Nutzung der Fläche.

### Realisierungszeitraum

2015-2016 Verhandlungen mit DB und DKB und RVE

2017 Planung

2017-2018 Umgestaltung

### Kosten

Kostengruppe	Kosten
Bodenordnung	550.000 €
Freilegung von Grundstücken	- €
Erschließung	910.000 €
Grundstückserlöse	- €
<b>Gesamtkosten (brutto)</b>	<b>1.460.000 €</b>

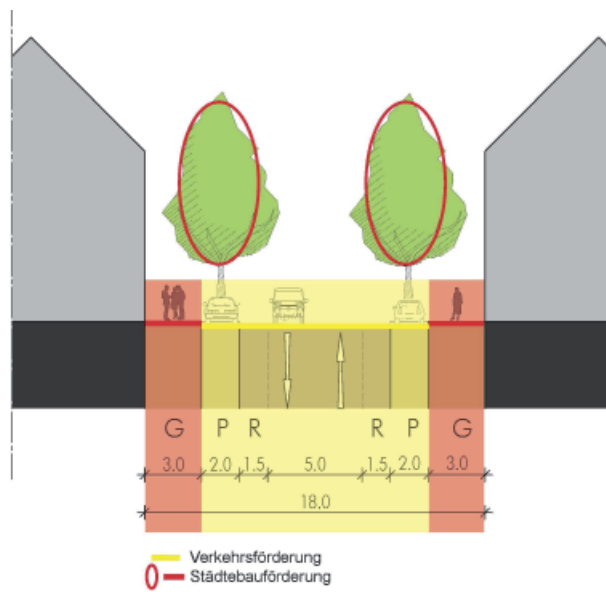
Diese Kosten sind mit Städtebauförderungsmitteln nicht förderfähig. Mit dem NVR ist zu klären, ob eine Förderung mit Verkehrsinfrastrukturmitteln möglich ist.



Abbildung 109 Euskirchener Str. in der Nähe des Friedrich-Ebert-Platzes



Abbildung 110 Querschnitt Euskirchener Straße



# 6.6

## OM EUSKIRCHENER STRASSE

### Situation

Die Euskirchener Straße ist derzeit eine der am stärksten belasteten Straßen der Stadt. Insbesondere im engen Abschnitt zwischen Friedrich-Ebert-Platz und der Straße „Am Krausberg“ beeinträchtigt der MIV die beidseitigen Wohngebäude erheblich.

### Potential

Nach der Entlastung der Straße durch die B 56n kann die Straße umgestaltet werden.

### Handlungsbedarf

Die vierstreifige Fahrbahn soll auf zwei Fahrstreifen mit beidseitigen Schutzstreifen für den Radverkehr rückgebaut werden. Durch die Verschmälerung der Fahrbahn auf ca. 8 m werden beidseitige Baumreihen möglich. Die Zwischenräume zwischen den Bäumen können für Längsparkstände oder zur Bepflanzung genutzt werden.

### Realisierungszeitraum

2019 Planung

2020-2021 (frühestens nach Fertigstellung der B 56n) Realisierung

### Kosten

Kostengruppe	Kosten
Bodenordnung	- €
Freilegung von Grundstücken	- €
Erschließung	750.000 €
Grundstückserlöse	- €
<b>Gesamtkosten (brutto)</b>	<b>750.000 €</b>
abzüglich Verkehrswegeförderung	550.000 €
<b>Gesamt für Städtebauförderung</b>	<b>200.000 €</b>

Die Maßnahme wird mit FöRiKomStr-Mitteln in Höhe von 500.000 € gefördert.

Die städtebaulichen Begleitmaßnahmen zur Verbesserung des Stadtbildes und der Aufenthaltsqualität werden mit Städtebauförderungsmitteln gefördert.

Abbildung 111 Friedrich-Ebert-Platz



## 6.7 OM FRIEDRICH-EBERT-PLATZ

### Situation

Der heutige Raum wird von einem übergroßen Kreisverkehrsplatz mit einer nicht nutzbaren großen Kreisel-Innenfläche geprägt, an der vor etwa zehn Jahren eine Grüngestaltung mit (in der Nacht beleuchteten) Schwarzkiefern versucht wurde. Die Raumkanten werden von Gebäuden mit sehr unterschiedlichen Strukturen geprägt: dreigeschossige Vorkriegsarchitektur, eine ehemalige Tankstelle, zwei bis sechsgeschossige Gebäude. Die Flächen zwischen den Gebäuden und dem Kreisverkehr machen einen ungeordneten Eindruck, sie werden von einzelnen Stellplatzgruppen geprägt. Dass der Raum keinerlei Aufenthaltsqualität hat, liegt daher nicht nur an der hohen Verkehrsbelastung, sondern auch an der Gestalt des Gesamtraums.

### Potentiale

Der heutige Zustand steht in krassem Gegensatz zur Situation vor der Zerstörung der Innenstadt Dürens im Jahr 1944. Vor diesem Zeitpunkt war der Platz ein imposanter Eingang in die Innenstadt aus östlicher Richtung. Ein Wasserturm mit beidseitig halbkreisförmig sich anschließenden Kollonnaden umschloss ein Wasserbecken und Grünflächen.

### Handlungsbedarf

In der derzeitigen verkehrlichen Situation wäre eine Umgestaltung des Platzes nur in Details möglich. Nach Fertigstellung der B 56n ergeben sich allerdings weitreichende Möglichkeiten. Wie groß das Potential des Raums ist, zeigt schon allein eine Überlagerung der ca. 1,5 ha großen Platzfläche mit anderen Innenstadtblöcken: ganze Straßengevierte, etwa der Bereich zwischen Zehnthofstraße und Wilhelmstraße ließen sich in diesem Raum unterbringen.

Eine Rekonstruktion der früheren Situation erscheint den heutigen Vorstellungen und finanziellen Möglichkeiten nicht angemessen. Trotzdem kann der Ort wieder eine seiner Bedeutung angemessene Gestalt erhalten. Der Masterplan zeigt ein entsprechendes Spektrum von Möglichkeiten auf. Erste Kostenschätzungen zeigten allerdings, dass der Aufwand bei Varianten, die von einer teilweisen Bebauung des Platzes ausgehen, nicht gerechtfertigt wäre. Auch wird die Nachfrage nach Wohn- oder Büroflächen an dieser Stelle bezweifelt. Schließlich ist auch nicht zu verkennen, dass der Kreisverkehr ein Ort ist, den viele Personen mit Düren in Verbindung bringen.

Für die KuF wird daher die Variante zugrunde gelegt, in der die Nebenanlagen und Grünanlagen an den Platzrändern durchgreifend aufgewertet werden, z. B. durch vorgartenähnliche Vorbereiche vor den vorhandenen Gebäuden, die große Kreiselmitte aber erhalten bleibt. Für die künftige Gestaltung der Platzmitte ist eine Leitidee zu entwickeln, die sowohl der historischen Ausgangssituation als auch dem hohen Identitäts-Wert des Platzes durch eine künstlerische Freiflächengestaltung (mächtiges Kunstobjekt wie Obelisk o. Ä.) Rechnung trägt (Var. A).

Abbildung 112 Friedrich-Ebert-Platz  
Var. A



Abbildung 113 Friedrich-Ebert-Platz  
Var. B



Abbildung 114 Friedrich-Ebert-Platz  
Var. C





## Varianten

Var. A: Beibehaltung des großen Kreisverkehrs, Umgestaltung der Randbereiche, soweit im Städteigentum

Var. B: Kölnstraße zu einem rechteckigen Platz mit zwei länglichen Baukörpern aufgeweitet

Var. C: Verkleinerter Kreisverkehrsplatz, Bebauung mit zwei Hochhäusern („Kölner Tor“)

## Daten

	Var. A	Var. B	Var. C
<b>BGF Wohnen</b>	0	5.000 qm	3.000 qm
<b>BGF Einzelhandel</b>	0	0	0
<b>BGF Dienstleistungen</b>	0	1.000 qm	1.000 qm
<b>BGF Gastronomie</b>	0	0	0
<b>Zusätzl. nutzbare Freiflächen</b>	5.000 qm	3.000 qm	3.000 qm
<b>Private Investitionen</b>	0	18 Mio. €	14 Mio. €

## Weiteres Verfahren

Die Umgestaltung ist erst nach Fertigstellung der B 56n sinnvoll.

Verkehrsuntersuchung zur Leistungsfähigkeit nach Fertigstellung der B 56n (Fall 1) und nach Fertigstellung auch der B 399n (Fall 2).

Bei Variante A: Umplanung der Randbereiche (Freiraumplanung), Künstlerische Gestaltung der zentralen Platzfläche nach Künstlerwettbewerb.

## Realisierungszeitraum

ab 2018 Vorbereitende Gespräche mit den Anliegern

2020 Planung

2020-2022 Umgestaltung und Kunstobjekt

## Kosten

Da die Varianten B und C aus den o. a. Gründen nicht sinnvoll erscheinen, werden die Kosten für die Variante A angesetzt.

Kostengruppe	Kosten
Bodenordnung	- €
Freilegung von Grundstücken	- €
Erschließung	300.000 €
Grundstückserlöse	- €
<b>Gesamtkosten (brutto)</b>	<b>300.000 €</b>

In den Erschließungskosten ist die Umsetzung eines Kunstobjekts in der Kreismitte enthalten.

Möglich ist, dass die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke Interesse an einem Zukauf einzelner Teilflächen haben (Vorgärten). Da hierdurch die Erschließungskosten gesenkt und außerdem Grundstückserlöse generiert würden, könnte sich der Aufwand für die Ordnungsmaßnahme reduzieren.



Abbildung 115 Hoeschplatz vor dem Leopold-Hoesch-Museum



Abbildung 116 Hoeschplatz neben der Marienkirche

Abbildung 117 Bebauung am Hoeschplatz Var. A



## 6.8 OM HOESCHPLATZ

### Situation

Ungefasster, unfertig wirkender Raum;

Nutzung einer großen Fläche als bewirtschafteter Parkplatz;

Unschönes „Gegenüber“ für das Leopold-Hoesch-Museum und die Marienkirche.

### Potentiale

Schaffung eines Stadtraums, umgeben von qualitätvollen und öffentlichkeitswirksamen Gebäuden;

In-Wert-Setzung eines Stadtbereichs mit höchster Attraktivität;

Errichtung hochwertiger Wohnungen mit öffentlich nutzbarer Erdgeschosszone (Industriemuseum, Gastronomie) in bester Lage gegenüber dem Leopold-Hoesch-Museum;

Entlang der August-Klotz-Straße kann ein schönes Stück Stadtmauer südlich des Phillipstors in Szene gesetzt werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist entlang der Stadtmauer eine Promenade sehr wünschenswert, hierzu müsste aber einer der vier Aufstellstreifen an der Kreuzung mit der B 264 (Tivolistraße/Schenkelstraße) entfallen. Da die Kreuzung in hohem Maße ausgelastet ist, muss durch eine Verkehrsuntersuchung die noch verbleibende Leistungsfähigkeit nachgewiesen werden (Qualitätsnachweis).

### Handlungsbedarf

Verlagerung der Stellplätze in eine Tiefgarage, finanziert aus Ablösebeiträgen;

Bebauung des Parkplatzes und der Restgrünfläche an der August-Klotz-Straße mit einem gemischt genutzten Gebäude;

Wiederherstellung einer Promenade zwischen Fahrbahn und Stadtmauer, mit zweireihiger Allee; dazu Reduktion der Fahrbahn um einen MIV-Fahrstreifen;

Herstellung einzelner Wasserflächen zur Verdeutlichung des mittelalterlichen Wallgrabens und zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität am Platz.

### Varianten

Var. A greift eine Idee von W. Meisenheimer auf, allerdings mit größerer Schließung zur August-Klotz-Straße hin: entlang der Straße ein tropfenartiges höheres Gebäude, am Platz evtl. aufgeständert, östlich davon ein geschlossener Block mit introvertiertem Innenhof.

Var. B: Bebauung des Bereichs mit zwei Baukörpern, neben der Marienkirche mit einem Wohngebäude mit ruhigem abgeschlossenem Wohnhof, zur August-Klotz-Straße hin mit einem Gebäude mit Gastronomie im Erdgeschoss und darüber untergebrachten Büros.

Var C: Bebauung des Bereichs mit einem zusammenhängenden Gebäude mit zum Hoeschplatz hin geöffnetem Innenhof, als Nutzungen kommen hier – je nach Exposition der Gebäudeteile – Wohnungen, Dienstleistungen und Gastronomie in Frage.



Abbildung 118 Bebauung am Hoeschplatz Var. B



Abbildung 119 Bebauung am Hoeschplatz Var. C



Abbildung 120 Städtebaulich bemessene Querschnitte für die nördliche August-Klotz-Straße

## Daten

	Var. A	Var. B	Var. C
<b>BGF Wohnen</b>	7.000 qm	7.000 qm	7.000 qm
<b>BGF Einzelhandel</b>	0	0	0
<b>BGF Dienstleistungen</b>	6.000 qm	4.000 qm	3.000 qm
<b>BGF Gastronomie</b>	1.000 qm	1.000 qm	1.000 qm
<b>Private Investitionen</b>	25 Mio. €	20 Mio. €	20 Mio. €

## Weiteres Verfahren

Festlegung der Raumkanten, die nicht überschritten werden dürfen.

Festlegung des Nutzungskonzeptes: neben hochwertigen Wohnungen in den Obergeschossen sollten im Erdgeschoss publikumsintensive Nutzungen vorgesehen werden. Wünschenswert wäre die Unterbringung einer Abteilung des Stadtmuseums, die Geschichte, Gegenwart und Zukunft der Industrie unter dem Thema „Industrie 4.0“ darstellt. Hierzu muss im weiteren Verfahren geklärt werden, in welchem Umfang sich die lokale Industrie und Wirtschaft an einem derartigen Vorhaben finanziell engagieren kann. Das Stadtmuseum hat sich in ersten Gesprächen bereit erklärt, die Trägerschaft und inhaltliche Arbeit für dieses „Industriemuseum“ zu übernehmen.

Als qualitätssicherndes Verfahren kommt ein Investorenwettbewerb oder – falls ein Bauherr zeitnah gefunden werden kann – die vertragliche Verpflichtung des Interessenten zu einer Mehrfachbeauftragung in Betracht.

## Realisierungszeitraum

2015	Investorenwettbewerb oder Mehrfachbeauftragung
2016-2017	Vertragsabschluss und Planung
2017-2018	Realisierung Gebäude
2017	Planung der öffentlichen Bereiche
2018-2019	Realisierung Umfeld (einschließlich Promenade entlang der August-Klotz-Straße)

Für die KuF wird die Variante C zugrundegelegt.

## Kosten

Kostengruppe	Kosten
Bodenordnung	0
Freilegung von Grundstücken	0
Erschließung	900.000 €
<b>Gesamtkosten (brutto)</b>	<b>900.000 €</b>



Abbildung 121 Innerstädtischer  
Landschaftsraum Holzendenpark



Abbildung 122 Parkzugang Am  
Courtenbachshof



## 6.9 OM HOLZBENDENPARK

### Situation

Der Holzbendenpark ist eine hervorragende innenstadtnahe Erholungsfläche. Seine Nutzbarkeit leidet allerdings stark unter den engen, kaum erkennbaren Zugängen, die teilweise Angsträume sind und daher von vielen Personen gemieden werden. Damit der Park nicht von bestimmten Gruppen besetzt wird, durch deren Anwesenheit andere Nutzer zunehmend vertrieben werden, müssen der Park neu geordnet und seine Zugänge attraktiver gestaltet werden.

Zur Situation liegt eine Bestandsanalyse des Büros REEPEL vor.

### Potential

Der Park Holzbenden bildet durch seine Lage im Stadtgebiet einen hervorragenden Erholungsraum mit Anbindung an die Innenstadt. In seiner individuellen Charakteristik als großräumiger, gewachsener Landschaftsraum, weist der Park grundlegende Qualitäten auf, die ihn zu einem herausragenden Bestandteil des Stadtgefüges machen.

In der Typologie der Dürener Grünflächen nimmt der Park eine besondere Position ein. Im Vergleich zu anderen Grünflächen im Innenstadtgebiet bildet der Park Holzbenden einen Raum, der nicht von Lärmimmissionen beeinträchtigt wird und sich verborgen von Verkehr und hektischem Treiben als großräumiger Erholungs- und Rückzugsraum darstellt. Darüber hinaus fungiert er durch seine zentrale Lage südlich der Innenstadt als naturnaher Durchgangsraum, um die südlich gelegenen Wohngebiete mit dem Stadtzentrum zu verknüpfen.

Im Hinblick auf seinen introvertierten Charakter entsteht zwangsläufig die Assoziation zu einem „Jardin Secret“, einem geheimen Garten, der sich für den Besucher wie eine Grüne Oase zwischen der Bebauungsstruktur auftut. Der alte Gehölzbestand und die großen freien Wiesen formen dabei den direkten Kontrast zur Bebauung und leisten dadurch einen erheblichen Beitrag zur urbanen Naherholung. Darüber hinaus wird der Park im Osten durch den Mühlenteich begrenzt. Dieser integriert zum einen das Element Wasser in die Parkanlage und steht zum anderen symbolisch für die industrielle Entwicklungsgeschichte der Stadt Düren. Derzeit wird der Mühlenteich durch eine dichte Gehölzstruktur verdeckt, wodurch sich für die Parkbesucher kaum Berührungspunkte mit dem Fließgewässer ergeben.

### Handlungsbedarf

Die verborgene Lage der Parkanlage stellt jedoch gleichzeitig auch ein großes Defizit dar, das maßgeblich durch die geringe Fläche und Qualität der Zugänge hervorgerufen wird. Durch die sukzessive Bebauung verlor der Park seine Präsenz im Stadtgebiet und geriet zunehmend in Verruf von bestimmten Gruppen besetzt zu werden. Die Nutzbarkeit leidet stark unter den engen, kaum erkennbaren Zugängen, die teilweise als Angsträume wahrgenommen werden und daher von vielen Personen gemieden werden.

Der Park besitzt eine hohe landschaftliche Qualität, jedoch fehlt es grundsätzlich an Struktur und Inhalten. Der Zustand der Spielgeräte, der Wege und der gesamten Ausstattung ist in die Jahre gekommen und bedarf dringend einer Revitalisierung im Zuge einer übergeordneten Gesamtmaßnahme.

Damit der Park nicht weiter von bestimmten Gruppen besetzt wird, durch deren Anwesenheit andere Nutzer zunehmend vertrieben werden, müsste der Park neu geordnet und seine Zugänge attraktiver gestaltet werden. Den gesamten Ort gilt es daher zu stärken, um diesen wieder im Bewusstsein der Bürger als innenstadtnahen Erholungsraum zu verankern.

Zum Holzbendenpark liegt eine landschaftspflegerische Bestandsaufnahme von Landschaftsarchitektur REEPEL (Düren) vor, die in Abstimmung mit dem Masterplan erarbeitet wurde. Auf der Grundlage dieser Bestandsanalyse können ab 2015 Umgestaltungen geplant und umgesetzt werden.

### Maßnahmen

Für die Verbesserung der Verknüpfung des Parks mit seiner Umgebung enthält das Gutachten des Büros REEPEL mehrere Vorschläge, deren Realisierbarkeit von der Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Grundstückseigentümer abhängt.

Vordringliche Maßnahmen sind:

- **Aufwertung der Zugänge in den Parkraum:** offene, einladende Gestaltung, gestalterische Einleitung in den Parkraum, Führung des Besuchers durch Beleuchtung, Materialität, Farbe.
- **Aufwertung der Eingänge an den Straßen:** Beleuchtung, Installationen, Farbe, Corporate Identity, Highlights, Eingänge „highlighten“ – herausstellen und das Bewusstsein für den Park schon hier erhöhen, Kontakt zum Stadt- und Straßenraum herstellen.
- **Wegeverbindungen im Parkraum** anpassen, überarbeiten und umgestalten als wassergebundene Decke oder in der derzeit vorhandenen Materialität.
- **Beleuchtung** der Wege und besonderer Flächen.
- **Vegetation:** Weiterentwicklung und Aufwertung der Vegetation und der Landschaft durch bspw. extensive Blumenwiesen statt Brennesseln, Blüthengehölze, Gehölze mit besonderem Charakter, besonderer Herbstfärbung, Blüten oder Wuchsform, Blumen, Blumenzwiebeln, Farbe und abwechselnde Landschaftsbilder, Auslichten des Gehölzbestands.
- **Spielplatz:** Umgestaltung und umfangreiche Aufwertung des Spielplatzes als wichtiger Bestandteil der Parkanlage und Anziehungspunkt, familienfreundlich, barrierefrei zugänglich, vielfältige Spielgeräte.
- **Verknüpfung des Cafés im Altenheim mit dem Park:** Hügel abtragen und den Park gestalterisch zum Seniorenheim öffnen, Mitbenutzung des Cafés durch die Besucher im Park.

- **Wasserfläche:** Teichfläche wasserbautechnisch überarbeiten und Wasserfläche vergrößern, gestalterisch einbinden, neues Wasserkonzept entwickeln, ggf. Sitzplatz und Aufenthaltsbereiche am Wasser, Gewässerkanten neu definieren und ausbilden.
- **Aussichtsplattform:** Aussichtsplattform als Highlight auf dem bestehenden Hügel herstellen.
- **Freiluftarena:** Sitzstufen oder Sitzpodeste aus Holz am Hang des Hügels als Freiluftarena und Aufenthaltsbereich zum Sitzen, Liegen, Verweilen.

### Realisierungszeitraum

2014	Bestandsaufnahme
2018	Planung und Abstimmung der Umgestaltungen
2018-2021	Umgestaltungen

### Kosten

Die Kosten für die vom Büro REEPEL als prioritär angesehenen Maßnahmen betragen ca. 1,5 Mio. €. Im weiteren Diskussionsprozess mit Bürgerschaft und Politik ist festzulegen, welche Maßnahmenteile Priorität erhalten sollen.

Kostengruppe	Kosten
Bodenordnung	- €
Freilegung von Grundstücken	- €
Erschließung	1.480.000 €
Grundstückserlöse	- €
<b>Gesamtkosten (brutto)</b>	<b>1.480.000 €</b>

Abbildung 123 Kaiserplatz mit Rathaus





## 6.10 OM KAISERPLATZ

### Situation

Der zentrale Stadtraum wird von dem Platzpaar Markt und Kaiserplatz gebildet. Der heutige Stadtraum ist Ergebnis der Wiederaufbauplanung, bei der der früher enge Durchgang zwischen den beiden Stadträumen zur Erleichterung des Straßenverkehrs stark aufgeweitet wurde. Nachdem seit den 1990er-Jahren beide Plätze weitgehend autofrei sind, ist die breite Verbindung nicht mehr plausibel. Beide Plätze sind steinern mit verhältnismäßig wenig Bepflanzung gestaltet. Die nach dem Innenstadt-konzept von Prof. Schnüll, Hannover und Planentwürfen des Architekturbüros Drey, Köln zu Beginn der 90er-Jahre vorgenommene Umgestaltung berücksichtigte vorwiegend funktionale Vorgaben. Da die Plätze ähnlich gestaltet sind, ergibt sich keine „Spannung“ zwischen den Plätzen. Aufenthaltsqualität bieten auf beiden Plätzen fast ausschließlich die Außengastronomie-Terrassen der Bistros. Sitzgelegenheiten ohne Verzehrzwang werden nur sehr wenige angeboten. Das Gestaltungselement Wasser, das in Düren besondere Bedeutung hat, ist nicht präsent. Die Chance, durch Wasser Menschen anzuziehen, wird nicht genutzt.

### Potential

Der Kaiserplatz hat mit ca. 100 x 60 m eine beachtliche Größe. Seine Lage vor dem imposanten Rathaus gibt ihm einen repräsentativen Charakter. Das Rathaus und die gegenüber angeordnete zentrale Umsteigehaltestelle für Busse beleben den Platz. Dies wird sich noch dadurch verstärken, dass nach der Sanierung des Rathauses dessen Haupteingang wieder auf Platzniveau sein wird.

Die repräsentative Freitreppe neben dem Rathausurm wird dann zwar nicht mehr für den Rathauszugang bedeutsam sein, jedoch kann gerade hierdurch ihre Attraktivität als Ort des Verweilens und der Betrachtung gestärkt werden. Allerdings muss der Platz hierfür eine Attraktivität erhalten, die er heute nicht besitzt.

Die Größe des Platzes und seine Zuordnung zum Markt ermöglicht und erfordert es, zwei zentrale Stadträume zu schaffen, die durch unterschiedliche Gestaltung unterschiedliche Charaktere haben.

Hierdurch können differenzierte Aufenthaltsqualitäten, die unterschiedlichen Erwartungen und Stimmungen der Nutzer entsprechen, geschaffen werden.

Da der Markt dreimal wöchentlich durch den großen Wochenmarkt genutzt wird, kann das für die Stadt identitätsprägende Element Wasser in zentraler Lage und attraktiver Größe nur auf dem Kaiserplatz angeordnet werden.

### Handlungsbedarf

Wasser muss in einer Form vorhanden sein, die Spielen, Planschen, aber auch Betrachten und Träumen zulässt. Die Anlage muss für alle Generationen in verschiedener Weise attraktiv sein. Der Reiz der Anlage muss so groß sein, dass man beim Umsteigen nicht den nächsten Bus nimmt, sondern eine Pause einlegt und eine Zeitlang auf dem Platz verweilt.

Da künftig der untere Zugang zum Rathaus wieder der Hauptzugang sein wird, ergibt sich für die Gestaltung und Nutzung des Platzes eine Dreiteilung: im Westen ein Vorplatz vor dem niedrigen Teil des Rathauses, in der Mitte der Weg zum Eingang, im Osten eine Vorfläche vor der großen Freitreppe zum höher gelegenen Rathausplateau. Die hierdurch entstehende differenzierte Raumstruktur kann in der Platzgestaltung für unterschiedliche Funktionsbereiche genutzt werden.

Der Durchgang zwischen den beiden Plätzen muss die frühere Verengung auf zeitgemäße Weise wieder herstellen.

Der Platz sollte mehr Bäume und – darunter – angenehme und ohne Verzehrwang benutzbare Sitzmöglichkeiten erhalten. Habitus, Größe und Stellung der Bäume können die Verschiedenheit der beiden Räume stärken und einen wichtigen Beitrag zu zwei unterschiedlichen Charakteren leisten.

Abbildung 124 Funktionsbereiche auf dem Kaiserplatz



## Varianten

Var. A: Im westlichen Platzdrittel ein Raster aus Bäumen mit schöner Blüte (z. B. Zierkirschen) auf einem Quadrat mit wassergebundener Decke, vor der Freitreppe des Rathauses ein Düsenfeld mit 36 ungleichmäßig verteilten und ungleichmäßig sprudelnden Wasserfontänen.

Var. B: Vor dem Westflügel des Rathauses ein Solitär (z. B. rotblühende Kastanie), vor der Freitreppe ein dreieckiges Wasserbecken zum Spielen und Planschen, zwischen Wasserfläche und Zehnhofstraße ein langer Sitzblock.

Var. C: Vor dem Westflügel des Rathauses einige unterschiedliche Bäume mit unregelmäßig, aber kommunikationsfreundlich angeordneten Bankgruppen, vor der Freitreppe ein Wasserspiegel mit beidseitigen Sitzblöcken, im Wasserspiegel ein bewegtes Kunstobjekt und temporäre „Schauspiele“ (z. B. Feuer- oder Blitz -Projekte von Judith Mann). Am Durchgang zwischen den beiden Plätzen eine vielfach nutzbare überdachte Bühne für Darbietungen aller Art.

Die Ausformung der Wasseranlage wird wesentlicher Teil eines Freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs sein. In der Vorbereitung des Wettbewerbs muss geklärt werden, welche Funktionen das Wasser übernehmen soll. Entsprechend dieser Funktionszuweisung kann Wasser eine den Raum prägende Bedeutung bekommen oder eher ein Element unter mehreren sein.

## Weiteres Verfahren

Wesentlicher Teil des Wettbewerbs wird die Ausformung der Wasseranlage sein. In der Vorbereitung des Wettbewerbs muss geklärt werden, welche Funktionen das Wasser auf dem Kaiserplatz übernehmen soll. Entsprechend dieser Funktionszuweisung kann Wasser eine den Raum prägende Bedeutung bekommen oder eher ein Element unter mehreren sein.

## Realisierungszeitraum

2015	Einigung auf künftiges Nutzungsspektrum und auf Lage und Größe der frei gestaltbaren Platzbereiche
2015	Wettbewerb (vgl. Kap. 5.1.2)
2016	Planung
2016-2017	Umgestaltung

## Kosten

Der KuF wird die Variante C zugrundegelegt

Kostengruppe	Kosten
Bodenordnung	0
Freilegung von Grundstücken	0
Erschließung	1.600.000 €
Grundstückserlöse	0
<b>Gesamtkosten (brutto)</b>	<b>1.600.000 €</b>

Die Kosten des Wettbewerbsverfahrens sind in Kap. 5.1.2 dargestellt. Die Zweckbindung der Förderung der Umgestaltung 1991 endet 2016.

# 6.11 OM KÖLNSTRASSE

## Situation

Die Kölnstraße ist wichtiger Teil des Fußgängerbereichs, sie ist der historische Weg aus östlicher Richtung zum Markt. Ihr Zustand ist sehr schlecht; da schon seit Jahren eine Umgestaltung geplant ist, wurden Schäden nur notdürftig repariert. Der schlechte bauliche Zustand beeinträchtigt die Funktion der Straße als einen der wichtigsten Einzelhandelsbereiche.

Die Oberfläche wird stark von Lieferverkehr gefordert, die Straße ist zudem ein wichtiger Erschließungsbereich für den Wochenmarkt, der dreimal in der Woche stattfindet. Die Gestaltung stammt aus den Anfangszeiten der Fußgängerzonen in den 1970er-Jahren und entspricht nicht mehr heutigen Vorstellungen. Von der Bevölkerung wird vor allem auch bemängelt, dass es keine Bäume und keine Sitzmöglichkeiten ohne Verzehrzwang gibt.

## Potential

Die Straße ist eine attraktive Geschäftslage mit direkter Orientierung auf den Marktplatz. Im Gegensatz zu anderen Abschnitten des Fußgängerbereichs ist sie verhältnismäßig breit, was einen größeren Gestaltungsspielraum bedeutet. Denkbar ist auch, dass im Rahmen der erwogenen Entzerrung des Wochenmarktes der Abschnitt zwischen Markt und Wirtelstraße oder sogar bis zur Straße „Am Pletzerturm“ künftig auch als Marktbereich genutzt wird.

## Handlungsbedarf

Erneuerung und Anpassung der Gestaltung an die bereits umgestalteten Teile der Fußgängerzone.

Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen.

Ausstattung, insbesondere Sitzmöglichkeiten (teilweise mit Rückenlehnen) und Radabstellanlagen.

Attraktive Beleuchtung.

Abbildung 125 Kölnstraße, Blick Richtung Bürgerbüro



### Realisierungszeitraum

Für den Abschnitt zwischen Markt und der Straße „Am Pletzerturm“ liegt eine Entwurfsplanung vor. Die Gestaltungselemente ähneln den im übrigen Fußgängerbereich verwendeten.

Für den Abschnitt von der Straße „Am Pletzerturm“ bis Hohenzollernstraße muss die Entwurfsplanung noch erarbeitet werden.

2015 Aktualisierung und Ergänzung der Entwurfsplanung, Weiterführung der Planung

Ab Februar 2016 Realisierung (ab Februar, damit Bauzeit nicht in die Weihnachtszeit fällt), Bauzeit also zwischen Winter 2015/2016 und Mitte November 2016

### Kosten

Kostengruppe	Kosten
Bodenordnung	0
Freilegung von Grundstücken	0
Erschließung	1.260.000 €
Grundstückserlöse	0
<b>Gesamtkosten (brutto)</b>	<b>1.260.000 €</b>

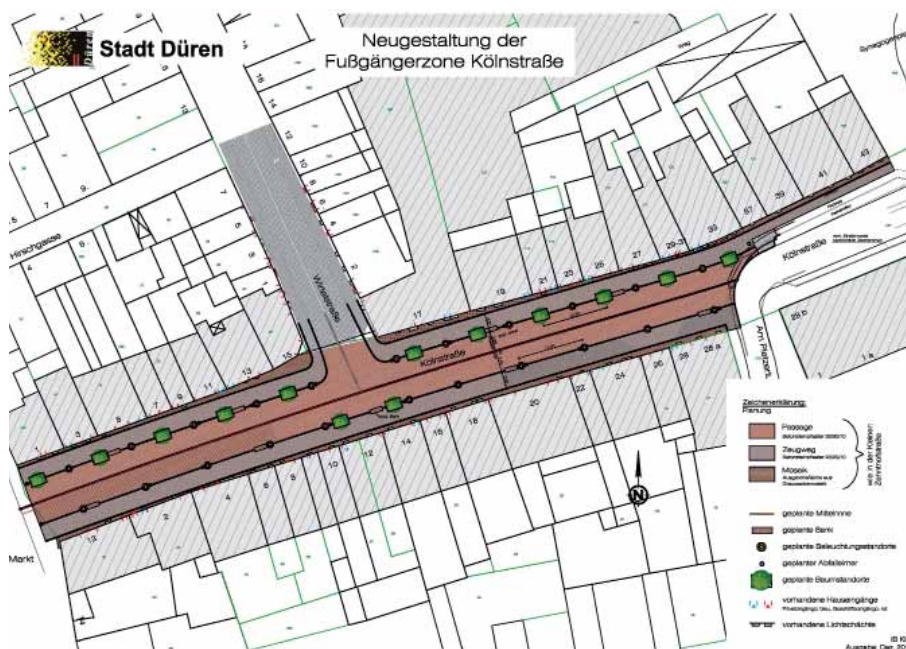


Abbildung 126 Entwurfsplanung Kölnstraße





Abbildung 127 Ungünstige Stellung der Marktstände auf der Nordseite des Marktes



Abbildung 128 Verbindung von Wochenmarkt, Außengastronomie und Stadtraum

Abbildung 129 Marktplatz, Blick Richtung Hirschgasse



Abbildung 130 Erforderlich: Freier Blickbezug zwischen Bebauung und Markt



## 6.12 OM MARKTPLATZ

### Situation

Der Platz ist der zentrale Aufenthaltsbereich der Stadt und Ort für Wochenmarkt und Veranstaltungen. Aufenthaltsqualität bieten allerdings fast ausschließlich die Außengastronomie-Terrassen der Bistros. Sitzgelegenheiten ohne Verzehrzwang werden nur sehr wenige angeboten. Im Verhältnis zur Platzgröße gibt es nur wenig Bepflanzung.

Der Übergang zum benachbarten Kaiserplatz ist breit und ungegliedert. Diese Situation ist Ergebnis der Wiederaufbauplanung, bei der der früher enge Durchgang zwischen den beiden Stadträumen zur Erleichterung des Straßenverkehrs stark aufgeweitet wurde. Nachdem seit Ausdehnung der Fußgängerzone auf den Kaiserplatz in den 90er-Jahren beide Plätze weitgehend autofrei sind, ist die breite Verbindung nicht mehr plausibel (weitere Ausführungen vgl. Kap. 6.10).

An der nordöstlichen Platzecke gibt es zwei dreieckige Hochbeete, die einen Weg zur Hirschgasse markieren. Dort steht auch die Marienstatue, eine Nachbildung der Statue, die bis zur Umgestaltung des Platzes in den 60er-Jahren in der Platzmitte, in der Achse der Kölnstraße stand.

### Potentiale

Die Größe und Zuordnung der beiden Plätze ermöglicht es, zwei zentrale Stadträume zu schaffen, die durch unterschiedliche Gestaltung unterschiedliche Charaktere haben.

Differenzierte Aufenthaltsqualitäten, die unterschiedlichen Erwartungen und Stimmungen der Nutzer entsprechen, können geschaffen werden.

### Handlungsbedarf

Der Durchgang zwischen den beiden Plätzen muss die frühere Verengung auf zeitgemäße Weise wieder herstellen.

In der Bevölkerung wird vor allem der Wunsch nach mehr Bäumen und angenehmen und ohne Verzehrzwang benutzbaren Sitzmöglichkeiten geäußert. Habitus, Größe und Stellung der Bäume können den Kontrast zum Kaiserplatz stärken.

Die Mariensäule soll wieder in der Achse Kölnstraße errichtet werden.

Die beiden dreieckigen Pflanzbeete am Eingang zur Hirschgasse werden übereinstimmend als überflüssig und störend empfunden, sie sollen daher beseitigt werden.

Der Wochenmarkt soll auf allen Seiten des Platzes soweit von der Bebauung abgerückt stattfinden, dass auch an Markttagen überall Außengastronomie möglich ist.

Für den Wochenmarkt, aber auch für andere Veranstaltungen sind mehr Medienanschlüsse (Elektrizität, Wasser) als bisher vorhanden einzubauen.

Abbildung 131 Künftige Marktplatzgestaltung



Abbildung 132 Künftige Wochenmarktflächen



## Varianten

Die im Masterplan-Entwurf dargestellten Varianten haben sich in den zwischenzeitlichen Diskussionen zu einem Vorschlag verdichtet, der eine sehr einfache, dem künftigen Nutzungsspektrum des Platzes angemessene Gestaltung vorsieht:

- auf allen Seiten eine Baumreihe ähnlich den bereits vorhandenen Bäumen am Bürgerbüro,
- freie Mitte mit Mariensäule vor dem Bürgerbüro, in der Achse der Kölnstraße.

Die für den Wochenmarkt entfallenden Flächen sollen in der Kölnstraße und in der Weierstraße ausgeglichen werden.

## Realisierungszeitraum

2015	Erarbeitung eines Regelwerks für die Ausstattung und Nutzung der öffentlichen Räume, ein zentrales Thema in diesem Regelwerk wird die Neuordnung des Wochenmarkts sein (vgl. Masterplan Abb. 75).
2016-2017	Abstimmung mit den Anliegern, Wochenmarktbesuchern und Organisatoren von Veranstaltungen
2018	Planung
2018-2019	Umgestaltung

## Kosten

Kostengruppe	Kosten
Bodenordnung	0
Freilegung von Grundstücken	0
Erschließung	1.400.000 €
Grundstückserlöse	0
<b>Gesamtkosten (brutto)</b>	<b>1.400.000 €</b>

Die Zweckbindung der Förderung der Umgestaltung 1994 endet 2019.



Abbildung 133 Der ZOB: Triste leere Fläche



Abbildung 134 Var. A: Wohnungsbau





## 6.13 OM NÖRDLICH BAHN

### Situation

Durch die Führung der meisten Buslinien über die Busspur am StadtCenter vorbei und deren zentrale Verknüpfung mit den anderen innerstädtischen Buslinien am Kaiserplatz hat der ZOB nur sehr eingeschränkte Funktion und ist überdimensioniert. Er ist Verknüpfungspunkt der Regionalbuslinien mit der Bahn und wird überwiegend zum Abstellen von Bussen in Wartezeiten genutzt. Der Funktionsverlust im ZOB führt dazu, dass die gegenüber gelegene Geschäftsbebauung bereits seit längerem leer steht.

Die große Bebauungslücke zwischen Bahn und Norddüren lässt den Raum unbelebt erscheinen und macht ihn unattraktiv. Sie verstärkt dadurch die Zäsur, die ohnehin schon durch die Bahn gegeben ist.

### Potentiale

Nutzung der funktionsentleerten Fläche zur Gestaltung eines attraktiven Bahnhofsvorplatzes für Norddüren.

Schließung der großen Baulücke zwischen Bahn und Fritz-Erler-Straße durch eine neue Raumkante entlang der Josef-Schregel-Straße.

Attraktivierung des Wegs zwischen Bahnhof und Norddüren durch eine belebte Raumkante zwischen nördlichem Bahnhofszugang und der Kreuzung Josef-Schregel-Straße/Fritz-Erler-Straße/Eisenbahnstraße.

Abschluss des neuen Platzes durch eine Raumkante östlich des Nordausgangs des Bahnhofs mit publikumswirksamer Erdgeschosszone (z. B. Gastronomie mit Westexposition) und Dienstleistungsflächen in den Obergeschossen („mit Bahnanschluss“).

Die derzeit noch südlich der Bahn gelegenen P+R-Stellplätze, die dort die städtebauliche Entwicklung behindern (vgl. OM „Südlich Bahn“) sollen in ein neues R+R-Parkhaus auf der frei werdenden Fläche nördlich des Bahnhofs verlagert werden.

### Handlungsbedarf

Verlagerung der Regionalbushaltestellen auf den Bahnhofsvorplatz und Neuordnung der Bushaltestellen beidseitig entlang der Josef-Schregel-Straße.

Verlagerung der Warteplätze für Busse in einen städtebaulich weniger wertvollen Bereich.

Errichtung eines P+R-Parkhauses mit ca. 500 Stellplätzen, im Erdgeschoss zur Josef-Schregel-Straße und zum neuen Bahnhofplatz Nord hin öffentlichkeitswirksame Mantelbebauungen (auf Pendler ausgerichtete kleine Geschäfte und Dienstleistungen).

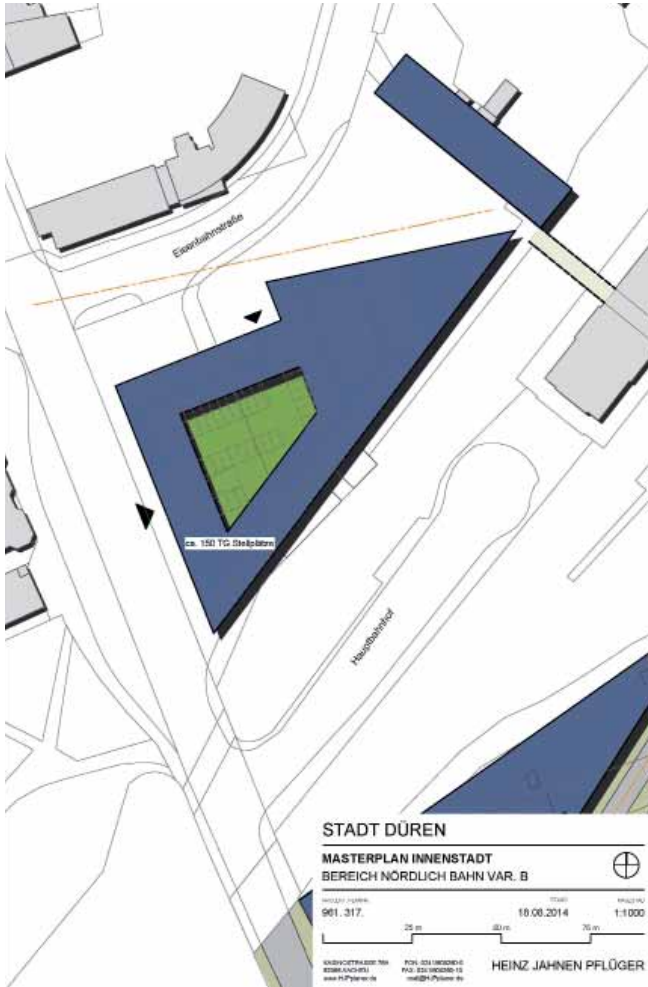


Abbildung 135 Var. B: Dienstleistung

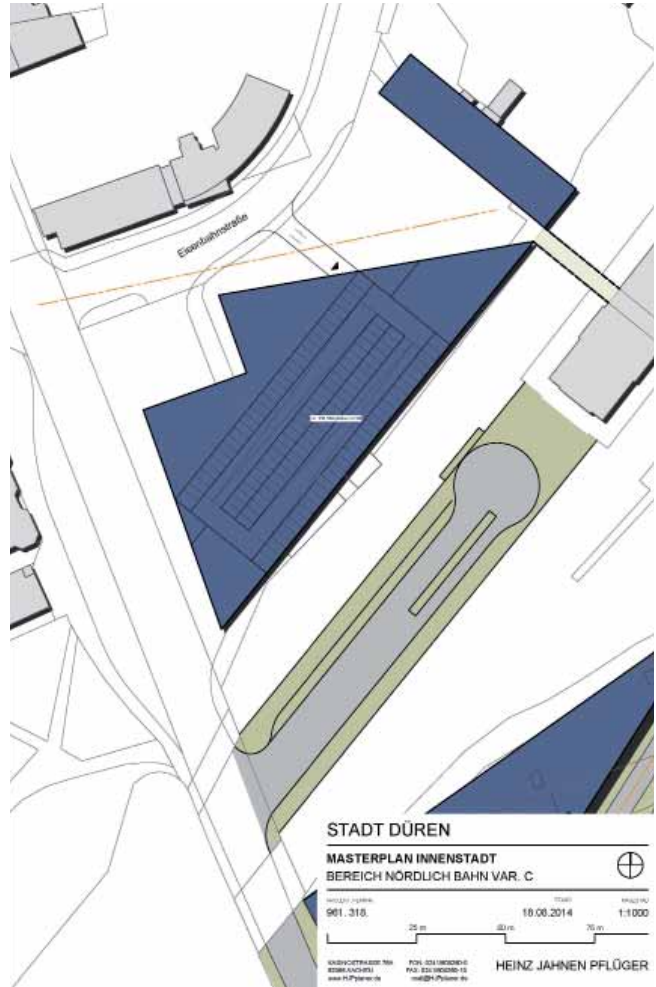


Abbildung 136 Var. C: P+R-Parkhaus

## Varianten

Als Varianten wurden untersucht:

Var. A: Wohnbebauung mit geschlossenen Raumkanten entlang der Josef-Schregel-Straße und am neuen nördlichen Bahnhofplatz entlang dem neuen Weg Richtung Norddüren, nach Süden orientierte Innenhöfe.

Var. B: Kompakte, auch zur Bahn hin geschlossene Bebauung mit einem Bürogebäude, P+R-Parkplätze im Untergeschoss

Var. C: Bebauung mit einem P+R-Parkhaus mit ca. 500 Stellplätzen, entlang der Josef-Schregel-Straße und am neuen nördlichen Bahnhofplatz entlang dem neuen Weg Richtung Norddüren Mantelbebauungen mit kleinen Einzelhandels- oder Gastronomieflächen im Erdgeschoss und Dienstleistungen in den Obergeschossen.

Alle Varianten sind unabhängig vom weiteren Verlauf der geplanten B 399n realisierbar.

## Daten

	Var. A	Var. B	Var. C
<b>P+R-Stellplätze</b>	100	0	510
<b>BGF Dienstleistungen</b>	3.500 qm	20.000 qm	10.000 qm
<b>BGF Wohnen</b>	13.000 qm	- qm	- qm
<b>BGF Gastronomie</b>	500 qm	500 qm	1.000 qm
<b>Private Investitionen</b>	25 Mio. €	35 Mio. €	20 Mio. €

## Weiteres Verfahren

Verkehrsuntersuchung zu den Auswirkungen der Haltestellen-Verlagerungen und Abstimmung mit den Verkehrsbetrieben Dürener Kreisbahn (DKB) und Regionalverkehr Rheinland (RVE).

Planung und Bau der Regionalbushaltestellenanlagen auf dem Bahnhofsvorplatz.

Verhandlungen mit der DB bezüglich Grundstückskauf.

Bebauungsplan.

## Realisierungszeitraum

2015-2016 Verhandlungen mit DB, Rurtalbahn und NVR

2017 Planung des P+R-Parkhauses, Förderantrag

2018 Realisierung des P+R-Parkhauses

2018 Planung der Umgebung des P+R-Parkhauses

2019 Realisierung des Bahnhofsvorplatzes Nord

Für die Kostenschätzung ist die Variante C zugrundegelegt.

## Kosten (ohne Kosten für P+R-Parkhaus)

Kostengruppe	Kosten
Bodenordnung	460.000 €
Freilegung von Grundstücken	0
Erschließung	1.550.000 €
Grundstückserlöse	0
<b>Gesamtkosten (brutto)</b>	<b>2.010.000 €</b>

Abbildung 137 P+R-Parkhaus Erdgeschoss



Abbildung 138 P+R-Parkhaus Obergeschoss



### Kosten für P+R-Parkhaus

Die Kosten für ein Innenstadtparkhaus sind stark von Form, Höhe und Bauweise sowie von der Fassadengestaltung abhängig, die Bandbreite reicht von ca. 170 €/m<sup>2</sup> BGF bei einer zweigeschossigen Parkpalette ohne Gebäudehülle bis ca. 800 €/m<sup>2</sup> BGF für ein Parkhaus, bei denen die Stellplätze teilweise auch unterirdisch angeordnet sind.

In der Projektgalerie der Bundesstiftung Baukultur ist ein interessantes zweigeschossiges Beispiel veröffentlicht, bei dem der Preis mit 260 €/qm BGF angegeben ist (<http://www.bundesstiftung-baukultur.de/network/wieweiterarbeiten-old/projektgalerie/projektgalerie-detail/article/ernstings-family-parkpalette.html>).

Für den aktuellen Planungsstand wird von Kosten in Höhe von 400 €/qm BGF ausgegangen. Für die Fassadenteile, bei denen das Parkhaus direkt an den Stadtraum angrenzt, also nicht hinter einer Mantelbebauung liegt, soll ein Sponsoring durch die Dürener Firma GKD angestrebt werden.

Der Flächenbedarf für einen Stellplatz wird mit durchschnittlich 25 qm angenommen.

Auf der Grundlage dieser Annahmen ergeben sich die folgenden Kosten für das Parkhaus:

Ebene	Fläche	€/qm	Kosten	Stellplätze	Förderung NVR
<b>EG</b>	2.800	400	1.120.000 €	120	960.000 €
<b>1.OG</b>	2.800	400	1.120.000 €	130	910.000 €
<b>2.OG</b>	2.800	400	1.120.000 €	130	910.000 €
<b>3.OG</b>	2.800	400	1.120.000 €	130	910.000 €
<b>Gesamt</b>	11.200		4.480.000 €	510	3.690.000 €
<b>Ungeförderte Kosten</b>			790.000 €		

Diese Kostenschätzung enthält auf der EG-Ebene 40 Behindertenstellplätze.

### Gesamtkosten der OM Nördlich Bahn

Kostengruppe	Kosten
Bodenordnung	460.000 €
Freilegung von Grundstücken	0
Erschließung	1.550.000 €
P+R-Parkhaus (510 Stellplätze)	4.480.000 €
<b>Gesamtkosten (brutto)</b>	<b>6.490.000 €</b>
Förderung NVR	3.690.000 €
Städtebauförderung für Ordnungsmaßnahme (80%)	1.608.000 €
<b>Kostenanteil für die Stadt</b>	<b>1.192.000 €</b>



Abbildung 139 Parkplatz an der Stadtmauer



Abbildung 140 Passage zur Wirtelstraße



Abbildung 141 Bereich zwischen Wirtelstraße und Schützenstraße Var. A



## 6.14<sub>OM</sub> SCHÜTZENSTRASSE

### Situation

Alter Baumbestand (Platanen).

Nutzung der ehemaligen Wallanlage als bewirtschafteter Parkplatz.

Einblick auf unschöne Rückseiten der Bebauung an der Wirtelstraße.

Rest eines mittelalterlichen Turms „eingebaut“ in hässliche Nebenanlagen.

### Potentiale

Schaffung einer Grünanlage, die den Verlauf der früheren Wallanlagen vor der Stadtmauer zeigt.

Schaffung einer attraktiven innerstädtischen Erholungsfläche.

Möglichkeit für die Geschäfte der Wirtelstraße, sich zur Schützenstraße hin zu präsentieren, durch Schaffung einer neuen Raumkante als zusätzliche „Vorderseite“ zur Schützenstraße hin.

Attraktive Wohnungen („Wohnen am Wall“) in 2-3 Wohngeschossen.

Bei Verkaufsbereitschaft der dortigen Grundstückseigentümer: Schaffung eines attraktiven Durchgangs zur Wirtelstraße.

### Handlungsbedarf

Ersatz der öffentlichen Stellplätze durch Grünanlage unter den alten Platanen mit Wasserbecken, das an den Wallgraben erinnert, wobei die wegfallenden Bewohnerparkplätze (Mischnutzung) an anderer Stelle geschaffen werden müssen.

Ersatz für die Hinterhäuser durch drei- bis viergeschossige Neubebauung.

Verbesserung der Überquerbarkeit der Straße durch Verringerung der Fahrbahnbreite oder Einbau einer Überquerungshilfe.

Bepflanzung der Straße im Zuge der Vervollständigung der Bepflanzung entlang des Wallrings (vgl. Maßnahme „Wallanlagen“).

Ersatz des Parkplatzes hinter Woolworth durch eine Tiefgarage.

### Varianten

In allen drei Varianten ist die denkmalgerechte Freistellung der Reste der mittelalterlichen Stadtmauer und die Gestaltung der Umgebung des denkmalgeschützten Pavillons an der Schützenstraße und des Eingangsbereichs der dortigen Passage zur Wirtelstraße vorgesehen.

Var. A: Grünanlage auf dem öffentlichen Grundstück, Parkplatz hinter Woolworth bleibt bestehen, wird aber zur Schützenstraße hin abgepflanzt, Möglichkeit zur Schaffung einer neuen viergeschossigen Bebauung mit 2-3 Wohngeschossen im Verlauf der ehemaligen Stadtmauer.

Var. B: Grünanlage auf dem öffentlichen Grundstück, Wasserlauf mit Sitzstufen im Bereich zwischen Höhensprung zwischen Grünfläche und Erschließungsweg, Erwerb des Woolworth-Parkplatzes und Erweiterung der Grünanlage bis zur Kölnstraße, neue gegenüber der früheren Stadtmauer zurückgenommene Raumkante zur Schaffung eines kleinen Platzes.

Abbildung 142 Bereich zwischen Wirtelstraße und Schützenstraße  
Var. B



Abbildung 143 Bereich zwischen Wirtelstraße und Schützenstraße  
Var. C



Var. C: Grünanlage auf dem öffentlichen Grundstück, Wasserbecken westlich der Grünfläche unterhalb der Stützmauer, Erwerb des Woolworth-Parkplatzes und Erweiterung der Grünanlage bis Kölnstraße, neuer Durchgang zur Wirtelstraße, neue Raumkante westlich der ehemaligen Stadtmauer und am Durchgang zur Wirtelstraße.

### Daten

	Var. A	Var. B	Var. C
<b>BGF Wohnen</b>	1.000 qm	1.200 qm	1.200 qm
<b>Zusätzliche Schaufensterfläche für Einzelhandel</b>	150 qm	150 qm	200 qm
<b>BGF Gastronomie</b>	400 qm	400 qm	400 qm
<b>Zusätzl. Grünflächen</b>	1.500 qm	2.500 qm	2.500 qm
<b>Private Investitionen</b>	6 Mio. €	8 Mio. €	8 Mio. €

### Kosten

Da die Grundstücke für den Durchgang zur Wirtelstraße nicht verfügbar sind und von den betroffenen Eigentümern durch diesen Durchgang negative Auswirkungen auf die Geschäftslage Wirtelstraße befürchtet werden, ist für die Kostenschätzung die Variante B zugrundegelegt.

Kostengruppe	Kosten
Bodenordnung	4.290.000 €
Freilegung von Grundstücken	200.000 €
Erschließung	1.760.000 €
<b>Gesamtkosten (brutto)</b>	<b>6.250.000 €</b>



Abbildung 144 Heutiger Zustand  
nördlich der Reste des Wielerturms

STEGREIF  
FREIRAUMGESTALTUNG  
SCHÜTZENSTR. DÜREN  
Derzeitige Situation

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR  
**REEPEL**  
URBANSCHAFTLICHE GESTALTUNG  
UND BEBAUUNG



STEGREIF  
FREIRAUMGESTALTUNG  
SCHÜTZENSTR. DÜREN

Perspektivische Skizze mit neuer Gebäudefassade  
und zurückversetzter Bebauung

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR  
**REEPEL**  
URBANSCHAFTLICHE GESTALTUNG  
UND BEBAUUNG

HJPplaner



1. August 2014

Abbildung 145 Künftig möglicher Zustand



### Weiteres Verfahren

Im inzwischen gegründeten „Immokreis Schützenstraße“ soll das Projekt mit dem Ziel weiter diskutiert werden, die privaten Investitionen aufeinander abzustimmen oder eine Bauherrengemeinschaft für ein Gesamtprojekt zu bilden. In einem ersten Treffen des Immokreises wurde Einvernehmen über das Ziel erreicht, aus der Rückseite an der Schützenstraße eine Vorderseite zu machen.

Der Rat hat am ... eine Vorkaufsrechtssatzung für den Bereich beschlossen. Als nächste Schritte sollte eine Veränderungssperre und die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen werden.

Die privaten Baumaßnahmen im Bereich und die kommunale Ordnungsmaßnahme beeinflussen sich gegenseitig positiv; sie sollten daher räumlich und zeitlich aufeinander abgestimmt durchgeführt werden.

### Realisierungszeitraum

- 2014-2015 Diskussion und Vereinbarungen im „Immokreis Schützenstraße“
- 2015 Veränderungssperre, Bebauungsplan
- Ab 2015 Planung privater Baumaßnahmen („Wohnen am Schützenwall“)
- Ab 2016 Realisierung privater Baumaßnahmen
- 2017 Planung für die öffentlichen Flächen
- 2017-2018 Umgestaltung der öffentlichen Bereiche



Abbildung 146 Vorhandene Situation



Abbildung 147 Visualisierung der angestrebten Situation (Var. C)

Abbildung 148 Freie bespielbare Fläche mit Parkrestaurant



Abbildung 149 Rurufer



# 6.15 OM WILLY-BRANDT-PARK (STADTPARK)

## Situation

Der Willy-Brandt-Park ist ein obwohl sehr schöner, gleichwohl wenig genutzter Freiraum entlang der Rur. Er besteht aus vier unterschiedlichen Teilräumen:

- Im Norden einer großen freien, von alten Bäumen gerahmten Rasenfläche, am westlichen Rand ein Kinderspielbereich und ein Restaurant mit einer in den Freiraum hineinragenden ringsum verglasten „Kanzel“.
- In der Mitte ein Platanenraster über einer wassergebundenen Fläche, eine vielfach, auch für Veranstaltungen sehr gut nutzbare Fläche.
- Im Süden an der Valencienner Straße die Stadtgärtnerei mit ihren alten Gewächshäusern, die inzwischen zu einem gelungenen Ort für Feste umgestaltet sind. Hier steht auch der Chinesische Pavillon.
- Entlang der Rur ein ruhiger, allerdings kaum nutzbarer Streifen. Die dort stehenden Bäume verdecken über weite Bereiche den Blick auf den Fluss, Sitzmöglichkeiten (z. B. in den Uferhang eingelassene Sitzstufen) fehlen völlig.

## Potentiale

Die geplante Fußweg-/Radwegbrücke über die Rur verknüpft den Willy-Brandt-Park mit der Innenstadt und macht die Flussufer zu einem attraktiven innenstadtnahen ruhigen Erholungsort am Wasser. Hierdurch sind wesentliche positive Wirkungen auf die Gastronomie am Rand des Parks zu erwarten.

## Handlungsbedarf

Der Park selbst ist in einem Zustand, der außer den üblichen Instandhaltungsmaßnahmen keine Eingriffe erfordert.

Maßnahmen sind nur an den Rändern erforderlich:

- Entlang des Rurufers sollten Sitzmöglichkeiten nahe am Wasser geschaffen werden, die hochwassersicher sind (im Untergrund verankerte Sitzstufen aus Beton).
- Die Stadtgärtnerei sollte stärker mit dem Park verknüpft werden. Hierzu sollte die Wagenhalle, die für Kindergeburtstage und ähnliche Veranstaltungen genutzt wird, transparenter werden. Nicht das Dach ist störend, sondern die unschönen Wände. Es sollten daher Möglichkeiten gefunden werden, wie die bisherige Nutzung mit dem Ziel einer stärkeren Blickbeziehung zum Willy-Brandt-Park hin verbunden werden kann.

## Realisierungszeitraum

2015	Bestandsaufnahme
2019	Planung
2019-2020	Realisierung

## Kosten

Kostengruppe	Kosten
Bodenordnung	- €
Freilegung von Grundstücken	- €
Erschließung	300.000 €
Grundstückserlöse	- €
<b>Gesamtkosten (brutto)</b>	<b>300.000 €</b>

Einige Sätze zu Fördermöglichkeiten von TBA



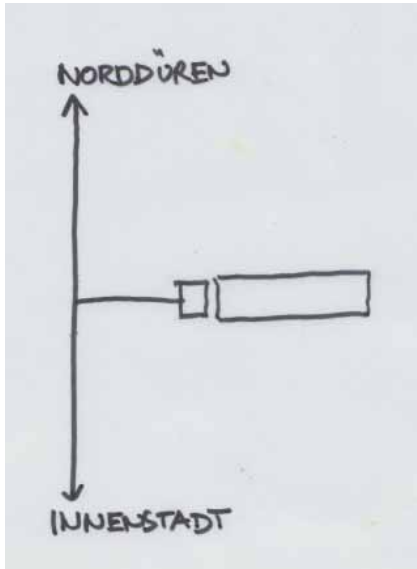


Abbildung 150 Bahnhofszugänge

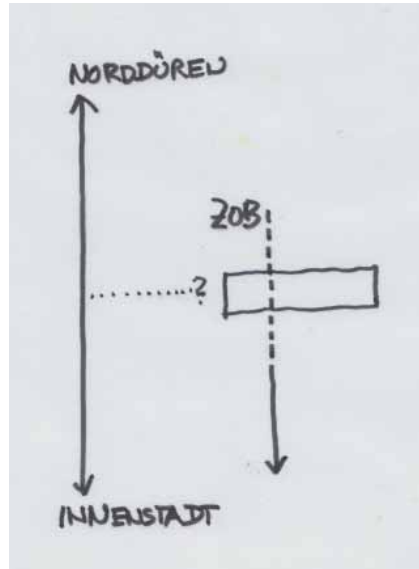


Abbildung 151 Fritz-Keller-Weg

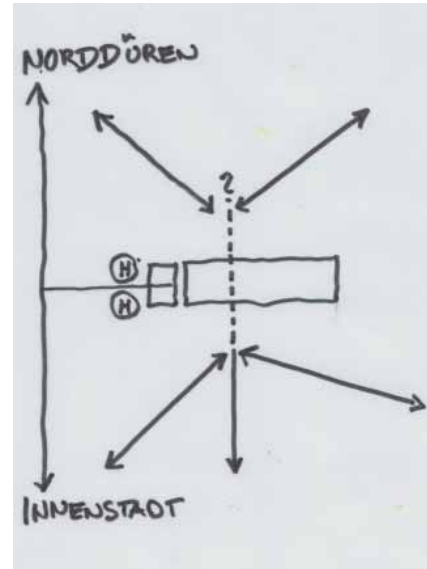


Abbildung 152 Lagerstraße



# 6.16<sub>OM SÜDLICH BAHN</sub>

## Situation

Die Situation ist eine Folge des veränderten Zugangs zum Bahnhof. Die Josef-Schregel-Straße hat nach dem Bau des südlichen und des nördlichen Bahnhofszugangs ihre Funktion der Verbindung zwischen Bahnhof und Stadtzentrum und auch zwischen Bahnhof und Norddüren verloren. Im Zuge des Rückgangs der Straßenbedeutung ging auch die Investitionsbereitschaft der dortigen Immobilieneigentümer zurück. Zum Zustand der Josef-Schregel-Straße liegt die umfangreiche Untersuchung „Handlungskonzept Bahnhofsumfeld/Josef-Schregel-Straße“ (vgl. Masterplan, Kap. 2.7.2) vor.

Der südliche Bahnhofszugang ist über die Lagerstraße nur an die Arnoldsweilerstraße angebunden, eine direkte Verbindung zwischen dem heute wichtigsten Bahnhofszugang am Südausgang des Bahnsteigtunnels und der Innenstadt über die Josef-Schregel-Straße und zum StadtCenter fehlt.

Die öffentlich zugänglichen Räume, die zu einem großen Teil Privatflächen sind, bilden kein Netz und sind unübersichtlich und verwahrlost. Der Fritz-Keller-Weg ist ein ungeordneter Angstraum ohne nennenswerte Randbebauung.

Die Bebauung zwischen Fritz-Keller-Weg und Lagerstraße wird zwar einheitlich zum Wohnen genutzt, die Gebäudestellung wirkt aber ungeordnet, was zu undefinierten Gebäudezwischenräumen führt.

Der Langemarckpark weist zwar einen z. T. alten Baumbestand auf, ist aber eher eine Restfläche als eine attraktive Grünfläche, er wird daher überwiegend von Randgruppen genutzt. Sein schlechtes Image strahlt auch auf seine Umgebung aus.

## Potentiale

Attraktives Quartier zwischen Bahnhofs-Südausgang und StadtCenter.

Reaktivierung der Bahnhofspassage in der heutigen Form oder in einem Neubau.

Bahnhofsnahes, insbesondere für Pendler nach Aachen und Köln attraktives Wohnen.

Der Tunnel zwischen StadtCenter und Haus der Stadt kann von einem Durchgangsraum zu einem besonderen Erlebnisraum werden. Die Aktion „RE-AKTOR“ von RWTH-Studierenden hat Möglichkeiten hierzu gezeigt.



Abbildung 153 Bereich zwischen Lagerstraße und StadtCenter Var. A



Abbildung 154 Bereich zwischen Lagerstraße und StadtCenter Var. B



### Handlungsbedarf

Direkte, einsehbare Verbindung zwischen Bahnhofs-Südausgang und Josef-Schregel-Straße, dazu Abbruch mindestens eines Gebäudes im Bereich JSS 48 bis 48b.

Abbruch der leer stehenden Gebäude an der Bahn (JSS 52c und 54).

Abbruch des Hauses Fritz-Keller-Weg 10 und der Nebengebäude und Garagen entlang des Fritz-Keller-Wegs.

Abbruch der Fahrradabstellanlage und Neubau eines zweigeschossigen B+R-Parkhauses östlich des Bahnhofsausgangs.

Resozialisierung des Langemarckparks durch bewohnte Raumkanten.

Schaffung einer platzartigen Aufweitung an der Einmündung des Fritz-Keller-Wegs in die Josef-Schregel-Straße, dazu Abbruch der Gebäude JSS 38 und 38a.

### Varianten

Var. A: Umstrukturierung des Bereichs entlang der Bahn, Schaffung einer beidseitig bebauten Verbindung zwischen Bahnhofsausgang und Fritz-Keller-Weg.

Var. B: Völlige Umstrukturierung des Bereichs einschließlich des Bereichs südlich des Gebäudes Josef-Schregel-Straße Nr. 46.

Var. C: Umstrukturierung des Gesamtbereichs unter Beibehaltung von Teilen der Bebauung entlang der Josef-Schregel-Straße südlich der Bahnhofspassage.



Abbildung 155 Bereich zwischen Lagerstraße und StadtCenter Var. C



Abbildung 156 Bestehende Situation



Abbildung 157 Visualisierung der angestrebten Situation



## Daten

	Var. A	Var. B	Var. C
<b>BGF Wohnen</b>	8.000 qm	10.000 qm	12.000 qm
<b>BGF Einzelhandel</b>	1.000 qm	1.000 qm	1.000 qm
<b>BGF Dienstleistungen</b>	2.000 qm	2.000 qm	2.000 qm
<b>BGF Gastronomie</b>	1.000 qm	1.000 qm	1.000 qm
<b>Private Investitionen</b>	24 Mio. €	28 Mio. €	32 Mio. €

## Weiteres Verfahren

2014	Vorkaufsrechtssatzung
2014-2015	Vorverträge mit Grundstückseigentümern
2015	Rahmenplanung, Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan, Veränderungssperre
2015-2016	Bebauungsplan
2015-2016	Aufkauf der Grundstücke, die für die Anlage der öffentlichen Flächen erforderlich sind
2016	Planung der öffentlichen Bereiche
2016-2022	Realisierung der privaten Bauvorhaben
2017-2020	Gestaltung der öffentlichen Bereiche (in Abhängigkeit vom Baufortschritt der privaten Bauvorhaben)

## Kosten (ohne B+R-Parkhaus)

Kostengruppe	Kosten
Bodenordnung	3.800.000 €
Freilegung von Grundstücken	500.000 €
Erschließung	1.660.000 €
<b>Gesamtkosten (brutto)</b>	<b>5.960.000 €</b>
Erschließungsbeiträge (geschätzt)	800.000 €
Grundstückserlöse	1.800.000 €

## Kosten B+R-Parkhaus

Die Kosten für das B+R-Parkhaus werden aufgrund von Erfahrungen bei einem vergleichbaren Projekt geschätzt:

Ebene	Plätze	Stückpreis	Boxen	Stückpreis	Kosten	Förderung NVR
Untere Ebene	200	1.300	50 €	1.500	335.000 €	240.000 €
Obere Ebene	200	1.300	50 €	1.500	335.000 €	240.000 €
<b>Gesamt</b>	<b>400</b>	<b>2.600</b>	<b>100</b>	<b>3.000</b>	<b>670.000 €</b>	<b>480.000 €</b>

## 6.17 OM VERBINDUNG INNENSTADT-RUR

### Situation

Der Fluss Rur durchquert urbanen und zugleich naturnahen Landschaftsraum von Süd nach Nord. Obwohl das Gewässer nicht weit vom Stadtzentrum entfernt verläuft und mit der Ruraue ein wertvoller innenstadtnaher Erholungsbe- reich zur Verfügung steht, tritt der Bezug zwischen Stadtkern und Rur nicht in Erscheinung. Dabei führt die schön gestaltete Goethestraße direkt auf den Hoeschplatz zu. Allerdings endet die Verlängerung dieses Wegs an der der- zeit unüberwindbaren Barriere der Rurtalbahn.

### Potentiale

Wenn die Bahnstrecke für Fußgänger und Radfahrer überwunden werden kann, entsteht auf diese Weise eine angenehme und attraktive Verbindung zwischen Hoeschplatz und Rur. Die Maßnahme ist ein wichtiger Beitrag zum Leitbild „Bezug zum Wasser verdeutlichen“.

Die Verbindung kann als „Weg der Industriegeschichte“ eine zusätzliche Funktion erhalten: entlang der Straße und dort, wo der Weg auf die Rur trifft, können Zeugnisse der industriellen Entwicklung der Stadt, die ja von der Rur ausging, aufgestellt werden. Der „Weg der Industriegeschichte“ führt von der Rur direkt zu einem künftigen Industriemuseum am Hoeschplatz (vgl. Kap. 8.3.4).

Auf der gegenüber der Innenstadt liegenden Seite der Rur liegt der Willy-Brandt-Park (Stadtpark). Das Potential des Raums als der Innenstadt zuge- ordneter Erholungsbereich kann durch eine Fußgänger-/Radfahrerbrücke über die Rur deutlich gestärkt werden. Die direkte Anbindung des Parks an die Innenstadt ermöglicht die Verlagerung von flächenintensiven Großver- anstaltungen vom zentralen Platzpaar Marktplatz/Kaiserplatz in den Willy-Brandt-Park (z. B. Biermarkt).

### Handlungsbedarf

Neugestaltung der Goethestraße ab Finanzamt bis Rurstraße und des direkt angrenzenden Platzes der Heinrich-Heine-Straße als Teil des „Weges der In- dustriegeschichte“.

Schaffung eines niveaugleichen Bahnübergangs an der Straße „Am Stadt- park“, eine niveaufreie Querung der Bahnstrecke kommt nicht in Betracht, der finanzielle Aufwand wäre auch nicht zu vertreten.

„Rurterrasse“: attraktiver Aufenthaltsbereich mit schöner Aussicht in die Rur- aue am Ende des Wegs an der Rur, Ausstattung mit Zeugnissen der Indus- triegeschichte der Stadt, Gestaltung zu einem Auftritt zum Weg zum Indus- triemuseum am Hoeschplatz.



Abbildung 158 Bereits umgestalteter Ab- schnitt der Goethestraße



Abbildung 159 Zustand der Goethestraße im noch nicht sanierten Abschnitt



Bau einer zusätzlichen Rurbrücke für Fußgänger und Radfahrer.

Umgestaltung des noch nicht erneuerten Abschnitts der Goethestraße unter Erhalt der vorhandenen Bäume.

Klärung der Fördermöglichkeiten aus Mitteln zur Förderung der Nahmobilität oder der Gewässer-Erreichbarkeit mit der Bezirksregierung Köln.

#### Weiteres Verfahren

Verhandlungen mit der Rurtalbahn und dem MBWSV zur Genehmigung eines niveaugleichen Bahnübergangs.

Abstimmung mit den Landschafts- und Wasserbehörden zur „Rurterrasse“ und zur Fußgänger-Radfahrer-Brücke.

#### Realisierungszeitraum

2017-2018 Verhandlungen zum niveaugleichen Bahnübergang

2019 Planung

2020 Realisierung

2020-2021 Herstellung und Ausstattung des „Wegs der Industriegeschichte“ mit Zeugnissen der industriellen Entwicklung der Stadt

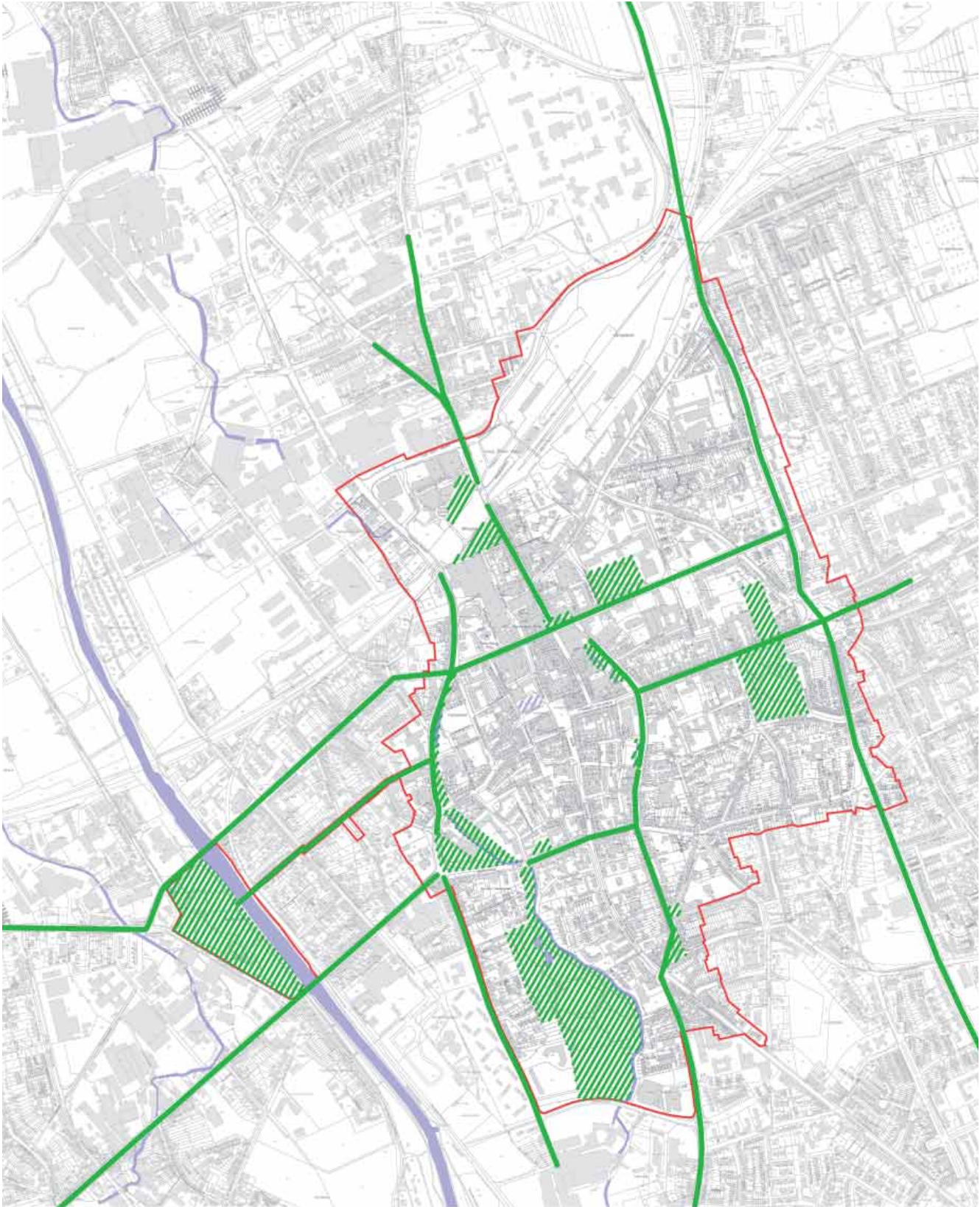
#### Kosten

Kostengruppe	Kosten
Bodenordnung	0
Freilegung von Grundstücken	0
Erschließung	1.750.000 €
Grundstückserlöse	0
<b>Gesamtkosten (brutto)</b>	<b>1.800.000 €</b>

Da aus verkehrlicher Sicht die beiden Rurseiten über zwei Hauptstraßen, die Tivolistraße und die Aachener Straße, ausreichend miteinander verbunden sind, kann nach Auskunft der Bezirksregierung Köln eine zusätzliche Fußgänger/Radfahrer-Brücke und ein niveaugleicher Bahnübergang mit Mitteln für kommunale Verkehrsanlagen nicht gefördert werden.

Analoges gilt auch für die geplante Umgestaltung der Rurufer: im Rahmen der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) sind solche Maßnahmen nach Auskunft bei der zuständigen Bezirksregierung Köln nicht förderfähig. Die Förderfähigkeit ist nur dann gegeben, wenn sich aus den Maßnahmen am Gewässer heraus strukturelle und/ oder biologische Verbesserungen des Gewässers selber erwarten lassen. Dies ist in den im Masterplan beschriebenen Maßnahmen nicht der Fall.

Das wesentliche Ziel der Ordnungsmaßnahme ist die Stärkung der stadtstrukturellen Verbindung zwischen Innenstadt und Willy-Brandt-Park. Dies ist auf den beiden Hauptverkehrsstraßen attraktiv nicht möglich. Die Verbindung über die Goethestraße bietet dagegen aufgrund der beiden „Endpunkte“ Hoeschplatz und Stadtpark und aufgrund des stadträumlichen Potentials des Straßenraums Goethestraße hervorragende Möglichkeiten für die Erreichung dieses Ziels. Für die Ordnungsmaßnahme soll daher die Förderung mit Städtebauförderungsmitteln beantragt werden.



STADT DÜREN

MASTERPLAN INNENSTADT  
WASSER UND GRÜN



PROJEKT PLANNUMMER	STAND	MASSSTAB
961.216	17.09.2014	1:5000

100 m    200 m    400 m

KASSELSTRASSE 75A 52060 AACHEN www.hjp-planer.de	FON: 0241 808280-0 FAX: 0241 806280-10 mail@hjp-planer.de	HEINZ JAHNEN PFLÜGER
--	---	----------------------

Abbildung 160 Die Wallanlagen sollen Teil des Grünsystems werden

## 6.18<sub>OM</sub> WALLANLAGEN

### Situation

Die Wallanlagen sind im Stadtplan in dem Straßenzug Schenkelstraße, Schützenstraße, Hohenzollernstraße, Bonner Straße, Stürtzstraße, August-Klotz-Straße räumlich erkennbar. In der Realität können sie aber kaum noch wahrgenommen werden (einzige Ausnahme bildet der im Zuge des Umbaus des Leopold-Hoesch-Museums hochwertig neugestaltete Wallgrabenbereich entlang des Papiermuseums). Gerade in einer Stadt, die durch die Kriegszerstörung im Stadtzentrum kaum noch historische Bausubstanz besitzt, ist dies bedauerlich. Dabei bieten die Stadtmauerreste und teilweise unbebauten Grundstücke entlang der genannten Straßen viele Möglichkeiten, den mittelalterlichen Stadtmuriss ins Blickfeld zu rücken. Über die Verdeutlichung der Stadtgeschichte hinaus werden mit einer Aufwertung des Straßenzugs zwei weitere Effekte erreicht: zum einen wird die Trennwirkung zwischen dem Stadtkern und den umliegenden Stadtteilen verringert, zum anderen können in unmittelbarer Nähe zu den Fußgängerzonen attraktive Erholungs- und Aufenthaltsbereiche geschaffen werden.

### Potentiale

Die Breiten der Straßenräume zwischen 18 und 34 m ermöglichen fast überall städtebaulich bemessene Verbreiterungen der Seitenräume (zwischen 5 und 8 m) und beidseitig Schutzstreifen für Radfahrer auf einer 8 m breiten Fahrbahn. In derartigen Seitenräumen sind ein- oder sogar beidseitig Baumreihen möglich. Hierzu bestehen verschiedene Möglichkeiten, die im Weiteren zu diskutieren sind.

Bei Änderungen der Fahrstreifenanzahl und der Längen von Abbiegefahrstreifen sind die Auswirkungen auf die Qualitätslevel im MIV durch Verkehrsuntersuchungen zu klären. Ergebnisse und Auswirkungen müssen politisch entschieden werden, welche Funktionen im öffentlichen Raum prioritär zu berücksichtigen sind.



Abbildung 161 Schmäler Seitenraum in der Schützenstraße

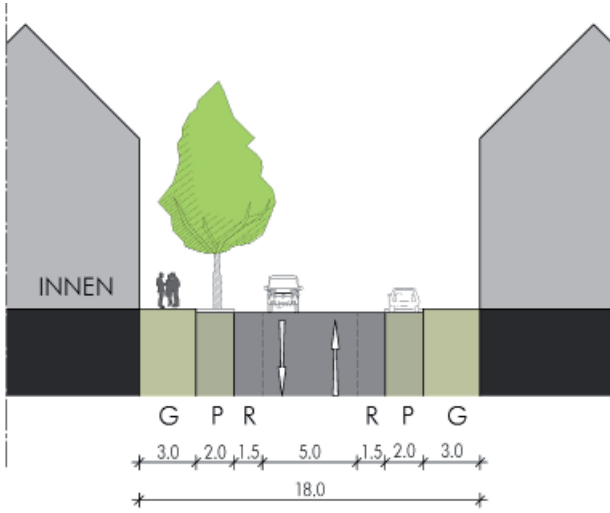


Abbildung 162 Querschnittsvariante A

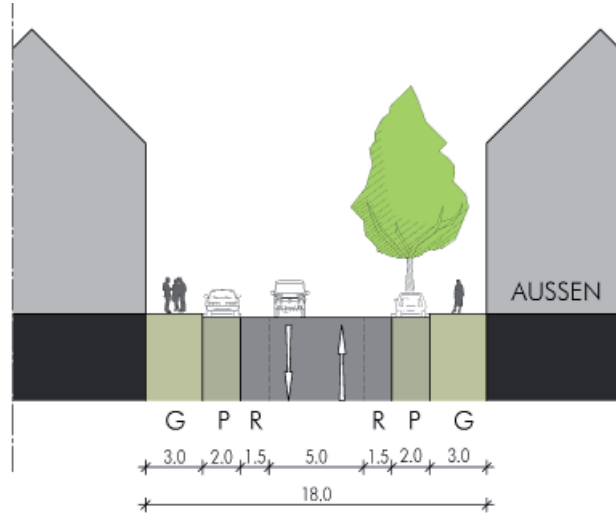


Abbildung 163 Querschnittsvariante B

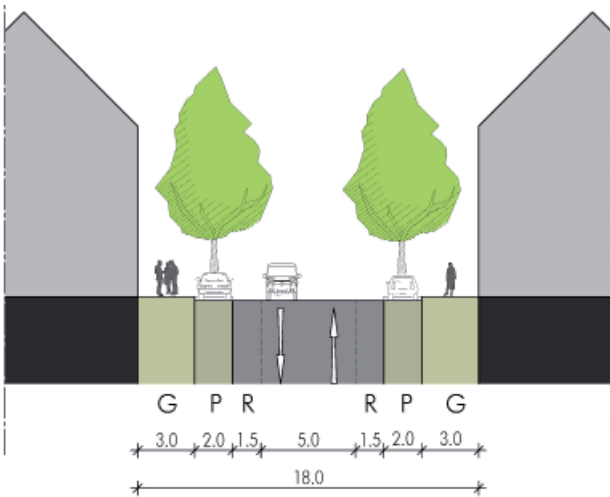


Abbildung 164 Querschnittsvariante C

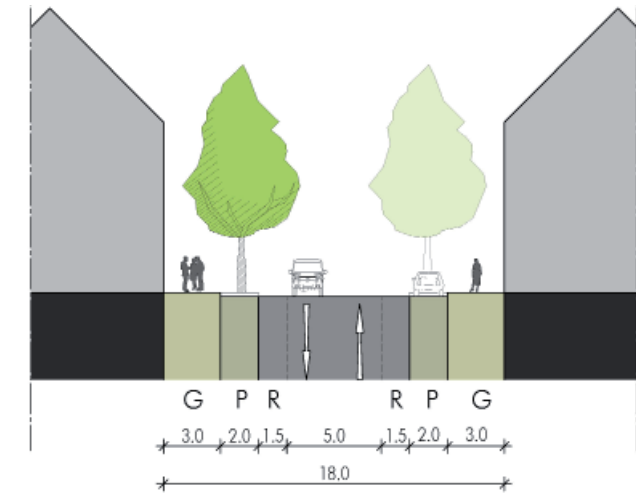


Abbildung 165 Querschnittsvariante D



### Handlungsbedarf

Damit das Erscheinungsbild der Wallanlagen unverwechselbar wird und dadurch zu Identität und Orientierung beiträgt, sollte ein Gestaltungskanon gefunden werden, der auf den gesamten Straßenzug anzuwenden ist (überall gleiche Baumart, gleiche Baumgröße).

Bei Nutzungskonflikten sind Möglichkeiten zu diskutieren, wie konkurrierende Ansprüche in Einklang gebracht werden können. Dies gilt in besonderem Maß für die August-Klotz-Straße, die südlich der Kreuzung mit der B 264 (Tivolisstraße/Schenkelstraße) in nördlicher Fahrtrichtung vier Fahrstreifen aufweist. Aus städtebaulicher Sicht ist entlang der dortigen Stadtmauer eine Promenade sehr wünschenswert, hierzu müsste aber eine dieser vier Fahrstreifen entfallen.

In anderen Abschnitten der Straßen entlang der ehemaligen Wallanlagen sind Verbreiterungen der Seitenräume ohne Auswirkungen auf den MIV etwa dort möglich, wo überbreite Fahrbahnen ohnehin nur einstreifig befahren werden. Sollten Anzahl und Länge von Abbiegespuren in Kreuzungsbereichen betroffen sein, sind entsprechende Verkehrsuntersuchungen notwendig.

Die Identität des Wallanlagenrings soll durch abschnittsweise eingepasste Wasseranlagen unterstützt werden (bisher nur an der Stützstraße zu erkennen).

### Varianten

Gestaltungsvarianten sind:

- einseitige Baumreihe auf der Innenseite,
- einseitige Baumreihe auf der Außenseite,
- beidseitige Baumreihen,
- Baumreihen auf wechselnden Seiten, situationsabhängig,
- wo möglich, zwei Baumreihen auf der Innenseite (Schützenstraße).

Die Identität des Wallanlagenrings soll durch abschnittsweise eingepasste Wasseranlagen unterstützt werden (bisher nur an der Stützstraße zu erkennen).



Abbildung 166 Querschnittsvariante E

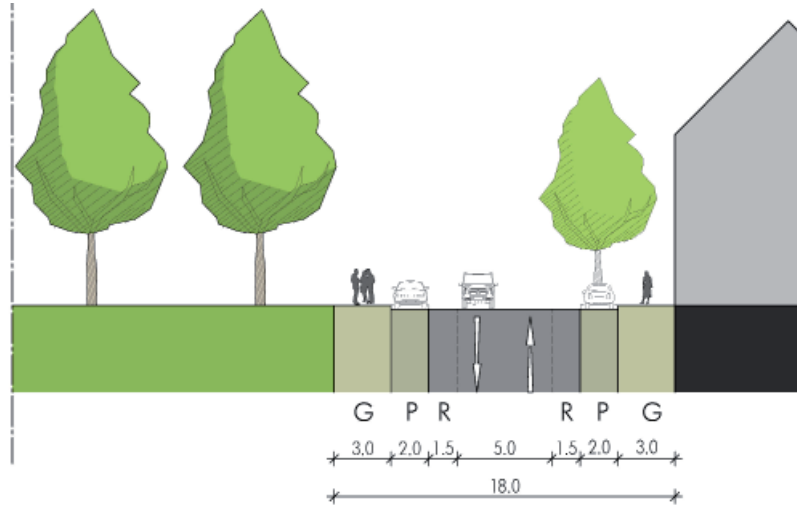
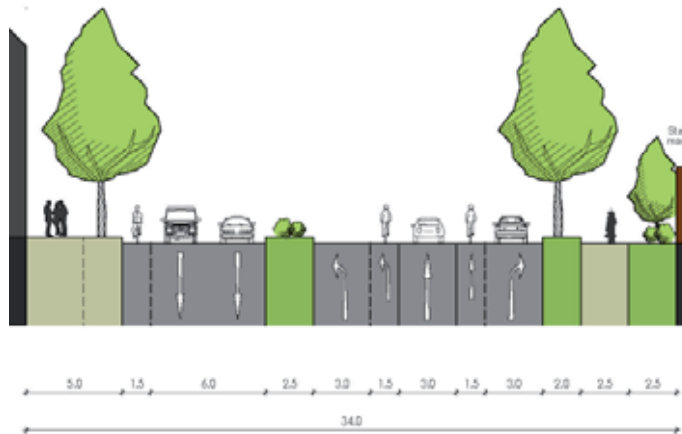


Abbildung 167 Sonderfall August-Klotz-Straße



### Weiteres Verfahren

Verkehrsgutachten zur Frage der möglichen Verbreiterungen der Seitenräume bereits vor Fertigstellung der B 56n, nach Fertigstellung der B 56n und nach Fertigstellung der B 56n und der B 399n.

Umgestaltungsplanungen entsprechend den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens

### Realisierungszeitraum

2020 Planung

2020-2022 Realisierung

### Kosten

Kostengruppe	Kosten
Bodenordnung	- €
Freilegung von Grundstücken	- €
<b>Erschließung</b>	<b>900.000 €</b>
<b>Grundstückserlöse</b>	<b>- €</b>
<b>Gesamtkosten (brutto)</b>	<b>900.000 €</b>

## 6.19 PRIORITÄTEN, REIHUNG DER ORDNUNGSMASSNAHMEN

Es ist nachzuvollziehen, dass alle Akteure ihre eigenen Prioritäten haben und bestimmte Projekte als besonders wichtig betrachten. Soweit bereits politische Festlegungen vorhanden sind, müssen diese beachtet werden.

Die weitere Diskussion der Prioritäten erfordert komplexe Überlegungen, in die eine Vielzahl technischer, organisatorischer und wirtschaftlicher Aspekte und gegenseitige Abhängigkeiten einzubeziehen sind:

- Maßnahmen, für die bereits weitgehend fertig gestellte und abgestimmte Pläne vorhanden sind, können kurzfristig realisiert werden. Dadurch kann gezeigt werden, dass nicht nur geredet, sondern auch gehandelt wird.
- Ebenfalls schnell angegangen werden sollten aber auch Projekte, die noch eine lange Vorbereitungszeit erfordern, sei es, dass für sie zunächst ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt werden soll, sei es, dass sie schwierige Grundstücksverhandlungen und Abstimmungen mit benachbarten Eigentümern erfordern.
- Bei Umgestaltungen von Straßen und Plätzen sind sinnvollerweise vorab die unter ihnen liegenden Infrastrukturen zu erneuern. Hierbei sind für den Bauablauf technische Zwänge zu beachten.
- Bauarbeiten in den zentralen Stadträumen sollten nicht in Zeiten besonderer Events oder in der Vorweihnachtszeit durchgeführt werden.
- Gleichzeitige Arbeiten in benachbarten Räumen sollten vermieden werden. Gegenseitige Abhängigkeiten bestehen vor allem zwischen Kölnstraße, Weierstraße, Zehnthofstraße, Kaiserplatz und Marktplatz.
- Soweit Abhängigkeiten zwischen privatem Engagement und öffentlichen Maßnahmen bestehen, sollte versucht werden, die damit möglichen Synergieeffekte zu nutzen (z. B. OM Südlich Bahn und OM Schützenstraße).

„Leuchtturmprojekte“, die einen besonderen Beitrag zum Verfahren leisten können, sollten prioritär verfolgt werden (z. B. Papiermuseum). Sie sind unabhängig von anderen Ordnungsmaßnahmen realisierbar.

Die folgende Tabelle umfasst daher nur die „Ordnungsmaßnahmen“ i. S. der Städtebauförderrichtlinien. Private Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung sowie Maßnahmen und Aktionen zur Imagebildung, zur Stärkung der Stadtbaukultur und zur Integration und Identifikation der Bürgerschaft sind kontinuierlich über den gesamten Zeitraum der Sanierung vorgesehen.

### Erläuterungen zu den Spaltenbezeichnungen:

**Vorbereitung:** Wettbewerbe, Einigung mit Betroffenen (z. B. Wochenmarktbeschickern), Abstimmung mit der Öffentlichkeit, Herbeiführung politischer Beschlüsse

**Planung:** Leistungsphasen 3 bis 8 nach HOAI

**Bauzeit:** die angegebenen Zeiten gehen davon aus, dass bauliche Vorbereitungsarbeiten wie z. B. Kanalbauarbeiten oder Leitungsverlegungen bereits in der Planungsphase begonnen werden können.

Kap.-Nr.		Voraussetzungen	Vorbereitung (Mon.)	Planung (Mon.)	Bauzeit (Mon.)	Gesamter Zeitbedarf (Monate)	Abschluss
6.1	Adenauerpark	keine		6	6	12	2016
6.11	Kölnstraße	keine		3	15	18	2016
6.10	Kaiserplatz	keine	9	9	12	30	2017
6.9	Holzbendenpark	keine	9	9	18	36	2021
6.4	Arnoldsweilerstraße	keine		9	18	27	2017
6.5	Bahnhofsvorplatz	Einigung mit DB	6	6	6	18	2016
6.2	Am Pletzerturm	Investoren	9	9	12	30	2017
6.14	Bereich zwischen Schützenstraße und Wirtelstraße	Einigung mit Eigentümern	12	9	15	36	2018
6.12	Marktplatz	Regelwerk Öffentliche Räume	18	9	12	39	2019
6.13	Nördlich Bahnhof (ZOB + P+R-Parkhaus)	Verlagerung der Bushaltestellen/ Einigung mit NVR/ RVE	12	12	24	48	2019
6.3	Am Theodor-Heuss-Park (Ehem. Stadthalle + Park)	Einigung mit Eigentümern, Investoren	6	18	24	48	2019
6.8	Hoeschplatz	Investoren	9	15	18	42	2019
6.16	Südlich Bahnhof (Fritz-Keller-Weg + Langemarckpark)	Einigung mit Eigentümern, Investoren.	12	12	36	60	2020
6.17	Verbindung Innenstadt-Rur	Einigung zu niveaugl. Bahnübergang mit Land NRW/Rurtalbahn	12	12	12	36	2021
6.15	Willy-Brandt-Park (Stadtpark)	Zusätzliche Rurbrücke		6	6	12	2020
6.18	Wallanlagen	Teilweise B 56n/ B 399		6	12	18	2022
6.6	Nördliche Euskirchener Str.	B 56n		12	12	24	2021
6.7	Friedrich-Ebert-Platz	B 56n/B 399	6	12	12	30	2022

Da Vorbereitungsmaßnahmen bereits vor einem Förderbescheid förderunschädlich durchgeführt werden können, sollten die folgenden Maßnahmen so bald wie möglich begonnen werden:

- Wettbewerb Kaiserplatz: Vorbereitung der Auslobung
- Mehrfachbeauftragung „Am Pletzerturm“: Vorbereitung der Auslobung
- Immokreis „Schützenstraße“: weitere Gespräche, Vereinbarung von Absichtserklärungen
- Immokreis „Südlich Bahn“: weitere Gespräche, Vereinbarung von Absichtserklärungen
- Mehrfachbeauftragung „Am Theodor-Heuss-Park“ (auf der Grundlage der Ergebnisse des geplanten Runden Tisches): Übereinkunft zu Nutzungsstruktur und städtebaulichen Eckpunkten
- Gespräche mit dem NVR, der RVE, DKB zu den OM nördlich und südlich der Bahn
- Bahnhofsvorplatz: Verkaufsverhandlungen mit der DB

**Abbildung 168** Untergenutzte Flächen, im Hintergrund das Empfangsgebäude des Bahnhofs



**Abbildung 169** Ehemalige Güterhalle





# 7 PRIVATE ENTWICKLUNGSMASSNAHMEN

Die industrielle Entwicklungsgeschichte der Stadt hat auch in der Innenstadt Spuren hinterlassen. Bereiche wie das „Heydergrundstück“ oder das „Depie-reuxgelände“ sind große untergenutzte Bereiche in bester Lage, ihre Entwicklung ist für die Innenstadt in vieler Hinsicht wichtig und eröffnet hervorragende Potentiale für zeitgemäßen, barrierefreien und hochwertigen Wohnungsbau. Weitere große untergenutzte Bereiche liegen beidseitig, vor allem südlich des Bahngeländes. Hier wird es vor allem darauf ankommen, die Verbindung zwischen Bahnhof und Innenstadt bzw. Norddüren zu verbessern und die weitläufigen P+R-Flächen stadtverträglich zusammenzufassen.

## 7.1 BEREICH ZWISCHEN BAHN UND ARNOLDSWEILER-STRASSE

### Situation

Der Bereich zwischen dem Bahngelände und der Arnoldsweilerstraße ist eine Gemengelage von untergenutzten Brachflächen, Gewerbebetrieben und Märkten mit großen Parkplätzen. Im Osten nahe der Schöllerstraße gibt es auch einige Wohngebäude. In der Nähe des südlichen Bahnhofsausgangs wurden 1993 ca. 250 P+R Stellplätze angelegt, da diese Plätze erst 1997 abgerechnet wurden, läuft die Zweckbindung noch bis 2022. Mit dem NVR muss geklärt werden, ob diese P+R-Plätze aus der Zweckbindung entlassen werden können, wenn vorher nördlich der Bahn ein neues großes P+R-Parkhaus errichtet wird. Östlich dieser „offiziellen“ P+R-Plätze gibt es südlich der alten Güterhalle weitere bewirtschaftete Parkplätze.

### Potentiale

Bereits 2004 wurde in der Rahmenplanung zum Bahnhofsumfeld (Planungsbüro MWM, Aachen) auf die Potentiale der Fläche hingewiesen:

- große zusammenhängende Entwicklungsfläche,
- Bahnhofsnähe,
- Teilweise attraktive Nutzungen (DSW, Stadtmuseum, „Medicenter“),
- Nähe zum Stadtcenter und zur Fußgängerzone.

Im mittleren Bereich bestehen an der ehemaligen Güterhalle Möglichkeiten für Nutzungen, die auf kostengünstige Flächen und Räume angewiesen sind, in denen eine große Nutzungsfreiheit besteht: Künstlerateliers, Ausstellungen, Aktionen, Musik.

Dichte Bebauung mit verschiedenen Nutzungen (bahnhofsaffiner Einzelhandel, Wohnungen, Conveniencenutzungen, KiTa?). Der Einzelhandelsanteil sollte klein bleiben, zum einen um keine zusätzliche Konkurrenz zu den Innenstadtlagen zu erzeugen, zum anderen auch, um die Fläche nicht zu einem großen Teil zu Stellplätzen werden zu lassen.

Mittelfristig Ersatz der Märkte entlang der Arnoldsweilerstraße durch höherwertige Bebauungen.

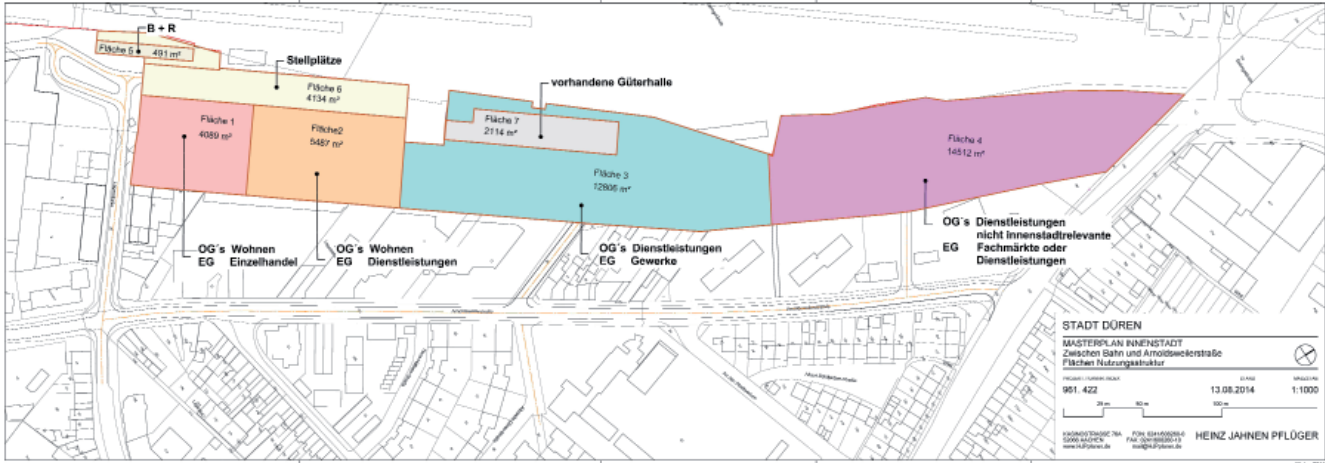
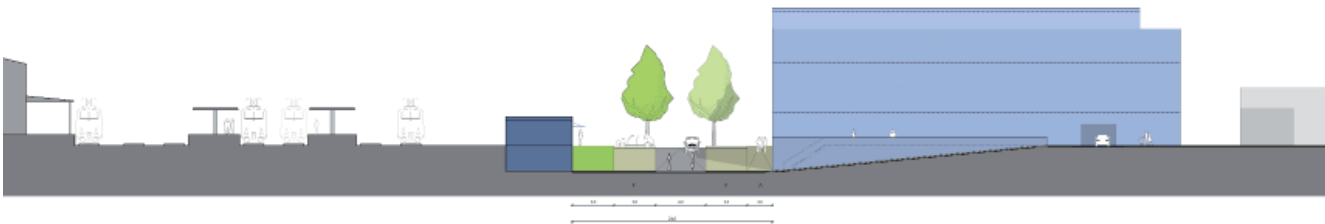


Abbildung 170 Nutzungsspektrum

Abbildung 171 Systemschnitt östlich der Lagerstraße



## Handlungsbedarf

Für die Aktivierung des Vorteils, der sich aus der Bahnhofsnähe für das Projekt ergibt, sind die Attraktivierung der Arnoldsweilerstraße (vgl. OM Arnoldsweilerstraße, Kap. 6.4) und die Entwicklung des Bereichs südlich der Bahn (OM Südlich Bahn, Kap. 6.16) erforderlich.

## Varianten

Alle Varianten enthalten auf der Ostseite des Bahnhofsvorplatzes eine gemischt genutzte Bebauung mit Geschäften im Erdgeschoss und einer darüber gelagerten mindestens dreigeschossigen U-förmig angeordneten Wohnbebauung. Die erforderlichen Stellplätze für die Bebauung können zwischen Baukörper und Bahn angeordnet werden. Die vorhandenen, noch durch Förderung gebundenen P+R-Plätze müssen in gleicher Zahl in dem Parkhaus auf der nördlichen Bahnseite ersetzt werden.

Die Grundrisse der Wohnbebauung sind auf die spezielle Lage ausgerichtet: auf der zur Bahn hin orientierten Nordseite Erschließungen und Nebenräume, nach Süden hin die Aufenthaltsräume und Dachterrassen. Der erforderliche Lärmschutz für die Wohnungen kann durch geschlossene Laubengänge und Dreifachverglasung erreicht werden.

An der Stadteinfahrt an der Schoellerstraße ist ein höherer Baukörper wünschenswert, als Nutzungen kommen hier ausschließlich Büros oder Dienstleistungen, im Erdgeschoss auch Gastronomie in Betracht.

Var. A: Die Variante A geht davon aus, dass mittelfristig auch die minderwertigen Teile der Bebauung nördlich der Arnoldsweilerstraße ersetzt werden können. Hierdurch könnte die Fläche entlang der Bahn besser mit der Arnoldsweilerstraße verzahnt werden.

Var. B: In Variante B wird die Bebauung entlang der Arnoldsweilerstraße für die Neubebauung nicht in Anspruch genommen. Als Nutzungen kommen auch hier Wohnen, Dienstleistungen und Büros in Betracht. Der Bereich der vorhandenen Güterhalle wird zu einem Kunsthaus umgestaltet.

Var. C: Auch bei Variante C wird die Bebauung entlang der Arnoldsweilerstraße für die Neubebauung nicht in Anspruch genommen. Im Unterschied zu Var. B ist die Gesamtstruktur mehr auf Büro- und Gewerbeflächen ausgerichtet.

Da für die Belebung des südlichen Bahnhofsplatzes und den „Auftakt“ für die Verbindung Richtung Josef-Schregel-Straße und StadtCenter am Platz eine größere Zahl von Wohnungen unbedingt erforderlich ist, wird der Variante B der Vorrang gegeben.

Abbildung 172 Bereich zwischen Arnoldweilerstraße und Bahn Var. A



Abbildung 173 Bereich zwischen Arnoldweilerstraße und Bahn Var. B



Abbildung 174 Bereich zwischen Arnoldweilerstraße und Bahn Var. C



## Daten

	Var. A	Var. B	Var. C
<b>BGF Wohnen</b>	15.000 qm	20.000 qm	2.000 qm
<b>BGF Einzelhandel</b>	Max. 1.000 qm	Max. 1.000 qm	Max. 1.000 qm
<b>BGF Dienstleistungen</b>	15.000 qm	25.000 qm	35.000 qm
<b>Private Investitionen</b>	75 Mio. €	115 Mio. €	95 Mio. €

## Weiteres Verfahren

Verhandlungen mit der Bezirksregierung zur Zweckbindung der P+R-Stellplätze

Verhandlungen mit der DB zum Verkauf des P+R-Grundstücks an Investor oder Stadt

Evtl. weitere Verhandlungen zum Kauf wichtiger Grundstücke durch Investor oder Stadt

Politischer Beschluss über das Nutzungsspektrum

Aufstellung eines Bebauungsplans

Abschluss eines Durchführungsvertrags

## Realisierungszeitraum

2015 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

2016-2017 Erschließung (Var. A und C)

2016 Planung Bebauung am südlichen Bahnhofsausgang

2017-2018 Bebauung am südlichen Bahnhofsausgang

2018-2023 Bebauung in den übrigen Bereichsteilen

## Kosten

Kosten für die Stadt entstehen nicht.



Abbildung 175 Depiereuxgelände, im Hintergrund die Bebauung auf der Südseite der Schoellerstraße



Abbildung 176 Bebauung Depiereux-Gelände Var. A

## 7.2 DEPIEREUX-GELÄNDE

Zum Depiereux-Gelände wurde 2013 im Auftrag des derzeitigen Eigentümers DSW von HJPplaner ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das Grundlage für den zurzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan ist.

### Situation

Industriebrache in zentraler Lage.

Das Gelände ist außer im Norden, wo die Gebäude der Stadtwerke angrenzen, von unterschiedlich strukturierten Wohngebieten umgeben.

### Potentiale

Innenstadtwohnen in attraktiver Lage, nur wenige Gehwegminuten vom Bahnhof entfernt.

Das Grundstück fällt von Osten nach Westen um knapp 10 m ab. Hieraus ergeben sich für die oberen Geschosse einer Neubebauung reizvolle Blicke über die Stadt Richtung Eifel.

Durch das Projekt können große Teile des Grundstücks entsiegelt werden.

Das Grundstück lässt die Errichtung von Wohnformen zu, die es auf dem Wohnungsmarkt von Düren bisher zu wenig oder noch gar nicht gibt:

- Stadtvillen, einzeln stehend oder als Doppelhäuser
- Stadthäuser in geschlossener Bauweise
- Etagenwohnungen mit attraktiven Loggien und Wintergärten
- Penthäuser mit großzügigen Dachterrassen
- Reihen- und Kettenhäuser, die sich von den üblicherweise in diesem Segment angebotenen Standardlösungen durch Individualität unterscheiden.

### Handlungsbedarf

Für die Aktivierung des Vorteils, der sich aus der Bahnhofsnähe für das Projekt ergibt, ist eine Attraktivierung der Arnoldsweilerstraße erforderlich (vgl. OM Arnoldsweilerstraße, Kap. 6.4).



Abbildung 177 Bebauung Depiereux-Gelände: Favorisierte Variante B4

## Varianten

Bei Variante A werden entlang der Albrecht-Dürer-Straße und der Straße „An den Stadtwerken“ geschlossene Bebauungen vorgesehen. Entlang der Grundstücksgrenze der Stadtwerke werden einige Stadtvillen mit Südexposition vorgeschlagen. Im westlichen Teil des Grundstücks grenzen alle Grundstücke an eine etwa quadratische Grünfläche, die auch von der Cranachstraße aus zugänglich ist.

Bei Variante B werden alle Gebäude konsequent nach Westen oder Osten ausgerichtet, es ergibt sich eine rechteckige Grünfläche in der Mitte des Grundstücks.

In Variante C wird die mittige Grünfläche nach Westen verschoben, sodass sich im östlichen Teil die Möglichkeit zu zwei Häuserreihen mit Südexposition ergibt.

Die Varianten führen zu einer unterschiedlichen Zahl von Wohneinheiten:

Variante	Stadtvillen	Stadthäuser	Wohnungen	Wohneinheiten gesamt
<b>A</b>	9	8	52	69
<b>B</b>	10	8	61	79
<b>C</b>	5	22	64	91

Die Dichte der Variante C kann die angestrebte Hochwertigkeit des Quartiers nicht erreichen, sie wird daher als nicht geeignet angesehen.

Bei Variante A erscheint dagegen die Grünfläche als sehr groß und durch ihre quadratische Form eher ungünstig.

Bei Variante B ist am ehesten ein angemessenes Verhältnis von Bebauung zu Quartiersmitte zu erreichen. Allerdings sollte die Quartiersmitte nicht von privaten Gärten aus, sondern über öffentliche Wege erreicht werden.

## Daten

	Var. A	Var. B	Var. C
<b>BGF Wohnen</b>	8.000 qm	10.000 qm	12.000 qm
<b>Private Investitionen</b>	20 Mio €	25 Mio €	30 Mio €

In einer Konzeptstudie wurde von HJP in Abstimmung mit dem jetzigen Eigentümer und der Stadt Düren die Variante B weiterentwickelt.





Abbildung 178 Bebauung Depiereux-Gelände Var. C



### Weiteres Verfahren

Für das weitere Verfahren gibt es verschiedene Möglichkeiten. Angesichts der Bedeutung des Projekts für das Stadtbild soll als qualitätssicherndes Verfahren ein Projektbeirat eingesetzt werden:

- Im Vorvertrag wird die Konzeptstudie von HJPplaner vom Projektentwickler als Grundlage ausdrücklich anerkannt.
- Im Vorvertrag wird das Verfahren zur Qualitätssicherung explizit beschrieben.
- Ein Projektbeirat aus drei externen Architekten/Stadtplanern wird gebildet.
- Die Bauträger verpflichten sich, die Vorschläge des Projektbeirats zu beachten.
- Im Bebauungsplan/Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die wichtigsten Gestaltungsgrundsätze festgeschrieben.
- Diese Gestaltungsgrundsätze werden auch in die Kaufverträge aufgenommen.
- Alle Beteiligten verpflichten sich dazu, eine Bauberatung zu akzeptieren. Das Einvernehmen mit der Bauberatung ist Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung.

Im Frühjahr 2014 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Das Amt für Stadtentwicklung hat eine Rahmenterminplanung für die Aufstellung des Bebauungsplans erarbeitet.

Auf der Grundlage des favorisierten Strukturkonzepts kann das Grundstück entsprechend den oben beschriebenen qualitätssichernden Verfahren ausgeschrieben werden. Damit Anbieter ihre Pflichten und den damit verbundenen Aufwand eindeutig erkennen und monetär bewerten können, muss in dieser Ausschreibung das beabsichtigte qualitätssichernde Verfahren eindeutig und detailliert beschrieben sein.

### Realisierungszeitraum

2014	Evtl. Rahmenvereinbarung zwischen der Stadt und dem Erschließungsträger oder Projektentwickler
2015	Bebauungsplan oder Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Abschluss eines Durchführungsvertrags
2016	Planung und Vermarktung
2017-2018	Realisierung

### Kosten

Kosten für die Stadt entstehen nicht.

Abbildung 179 Eindrucksvolle Hauptfassade an der Dechant-Vaßen-Straße



Abbildung 180 Blick von der Ursulinenstraße auf das Grundstück



## 7.3 HEYDERGRUNDSTÜCK

### Situation

Industriebrache in zentraler Lage.

Entlang der Dechant-Vaßen-Straße die imposante Fassade des Hauptbaus der Firma Heyder.

Umgebende Bebauung zwischen zwei- und fünfgeschossig, zum größten Teil geschlossene Baublockkanten.

### Potentiale

Innenstadtwohnen in attraktiver Lage, nur wenige Gehwegminuten von Anna-platz und Marktplatz entfernt.

Schließung der durch die gewerblichen Bauten und die Parkplätze der ehemaligen Firma aufgerissenen Raumkanten.

Entsiegelung großer Teile des Grundstücks.

### Handlungsbedarf

Erhalt der prägnanten Hauptfassade der ehemaligen Firma Heyder an der Dechant-Vaßen-Straße, über die gesamte Breite dieser Fassade muss die Oberkante unverändert bleiben. Weitere Geschosse müssen soweit zurückspringen, dass sie von den am weitesten entfernt liegenden Sichtpunkten nicht in Erscheinung treten. Dies ist in der weiteren Planung durch entsprechende Perspektiven nachzuweisen.

Weitgehend geschlossene Raumkante entlang der Ursulinenstraße, viergeschossig mit zusätzlichem Staffelgeschoss oder fünfgeschossig ohne Staffelgeschoss.

Abbruch der beidseitig sich an den Hauptbau anschließenden ein- bis dreigeschossigen Baulichkeiten und beidseitige Anbauten an die Hauptfassade in der Höhe des heute östlich angrenzenden Baukörpers, direkt oder durch eine „Fuge“ abgesetzt.

Westlich der Hauptfassade muss die neue Raumkante vom Eckgebäude zur Hohenzollernstraße Abstand einhalten, da dieses Gebäude in der Grenzwand Fenster hat. Die diesem Gebäude zugewandte Fassade der Neubebauung sollte in diese Richtung Öffnungen oder Fenster haben.

Im Innern des Baublocks sind verschiedene Varianten denkbar.

Abbildung 181 Bebauung Heydergrundstück Var. A



Abbildung 182 Bebauung Heydergrundstück Var. B

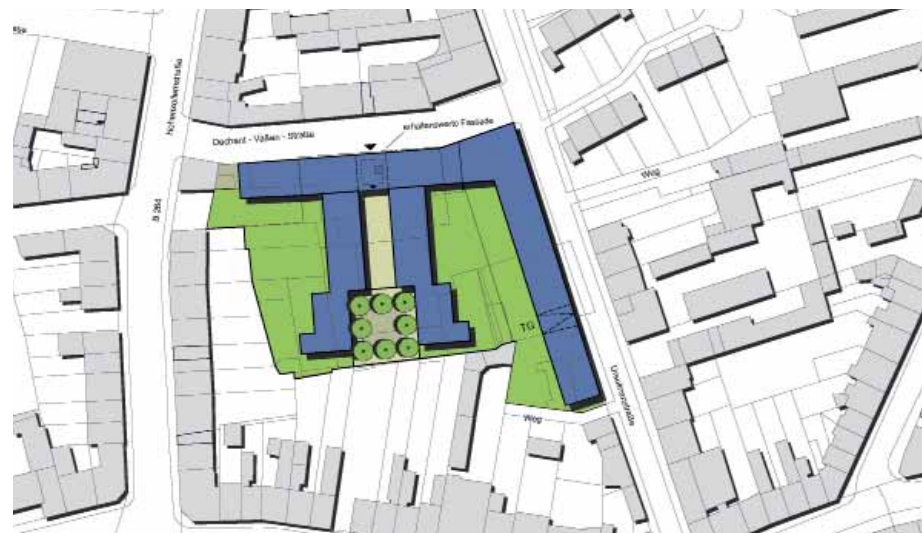


Abbildung 183 Bebauung Heydergrundstück Var. C



## Varianten

Alle Varianten enthalten die oben genannten Grundsätze.

Var. A: Teilweiser Erhalt der Gebäude der ehemaligen Firma Heyder und Umbau zu loftartigen Wohnungen.

Var. B: Abbruch der hinteren Gebäude der ehemaligen Firma Heyder und Errichtung von 16 Stadthäusern beidseitig einer internen Wohnstraße.

Var. C: Abbruch der hinteren Gebäude der ehemaligen Firma Heyder und Errichtung von zwei dreigeschossigen Baukörpern mit jeweils 6 Wohnungen, Anbauten an Hauptbau.

## Daten

	Var. A	Var. B	Var. C
<b>BGF Wohnen</b>	12.000 qm	15.000 qm	10.000 qm
<b>Private Investitionen</b>	30 Mio. €	35 Mio. €	25 Mio. €

## Weiteres Verfahren

Das Grundstück wurde vor kurzem von einem Projektentwickler erworben. Nach einer detaillierten Bestandsaufnahme beabsichtigen die Käufer des Grundstücks, im Frühjahr 2014 einen Planungsauftrag an einen Dürener Architekten zu vergeben.

In mehreren Gesprächen wurden zwischen HJP und dem Projektentwickler die städtebaulichen Rahmenbedingungen diskutiert und die oben dargestellten Varianten erörtert. Da die Wohnungen alle barrierefrei sein sollen, wird vom Projektentwickler die Variante A favorisiert.

## Realisierungszeitraum

- 2014 Planung und Abstimmung
- 2014 Genehmigung nach § 34 BauGB
- 2015 -2016 Realisierung

## Kosten

Kosten für die Stadt entstehen nicht.



# 8

## BAUMASSNAHMEN (FRL NR. 11, KUF 4)

Nach §148 BauGB

### 8.1

#### MODERNISIERUNG UND INSTANDSETZUNG PRIVATER GEBÄUDE (FRL 11.1, KUF 4.1)

Ein zentrales Ziel des Masterplanprozesses ist es, die vorhandenen Immobilien, die zum größten Teil nach dem 2. Weltkrieg errichtet wurden und daher häufig nicht mehr den Ansprüchen an zeitgemäße Wohnungen, Ladenlokale und Dienstleistungsräume entsprechen, instand zu setzen und zu modernisieren und damit insbesondere den bedrohlichen Leerstand in der Innenstadt zu beseitigen. Damit sollen wirksame Impulse zur Revitalisierung der Wohnfunktion und der Re-Urbanisierung der Innenstadt gesetzt werden.

Aufgrund der weitgehenden Zerstörung des Stadtzentrums im Jahr 1944 ergibt sich die Situation, dass ein Großteil der Bebauung in der Innenstadt um 1950 und in den 50er-Jahren errichtet wurde. Bedingt durch die damalige Notsituation und häufig fehlende Modernisierungen entspricht der bauliche Zustand vieler Gebäude nicht mehr den heutigen Anforderungen. Allerdings gibt es eine Reihe von Gebäuden, die durch ihre für die 50er-Jahre typische Gestalt das Stadtbild prägen und erhaltenswert erscheinen, auch wenn sie nicht denkmalgeschützt sind.

Viele Gebäude aus der Wiederaufbauphase haben

- Außenwände, die den heutigen energetischen Anforderungen nicht genügen,
- keine barrierefreie Zugänglichkeit und keine barrierefreien Grundrisse,
- Grundrisse, die den heutigen Anforderungen und Wünschen vor allem jüngerer Nachfrager nicht mehr entsprechen,
- unzeitgemäße Ausstattung und ungenügende technische Ausrüstung,
- keine oder nur ungenügende Freisitze.

Zusammen mit dem oft unattraktiven Wohnumfeld werden derartige minderwertige Wohnungen künftig immer weniger vermietbar sein. In eng bebauten Bereichen wie etwa zwischen Wirtelstraße und Zehnhofstraße werden leer stehende Obergeschosse auch für die Geschäftslagen zu einem Problem, da sie zunehmend als sozial unsicher gelten und in ihrem Image absinken.

Kleinräumige Daten zu leer stehenden Wohnungen liegen für Düren durch die Auswertung der Stromzähler mit keinem bzw. minimalem Stromverbrauch vor. Demnach stehen insgesamt 3.409 Wohnungen, also 6,9 %, leer (vgl. Leitungspartner GmbH 2013). Die Werte liegen damit schon jetzt deutlich über der Leerstandquote von 4,1 %, die der Zensus 2011 ermittelt hat (vgl. Zensus 2011). Um zu vermeiden, dass der künftige Leerstand noch deutlich höher sein wird, sind sowohl Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen als auch Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfelds dringend erforderlich.

Hinzu kommt, dass die Ziele der Stadt Düren, in den nächsten Jahren ein positives Wanderungssaldo zu erreichen und vor allem auch Einwohner mit höherem Einkommen dazu zu bewegen, als Wohnsitz die Innenstadt Dürens zu wählen, nur bei einem entsprechenden Wohnungsangebot zu erreichen sein werden.

Das Kommunale Handlungskonzept Wohnen Düren (SSR 2014) führt auf S. 73 hierzu aus:

„Die Stadt Düren zielt auf eine Umkehrung des bestehenden Trends des Einwohnerrückgangs und auf eine Generierung erhöhter Zuzugszahlen ab. Gelingt es durch eine attraktive Positionierung und Vermarktung des Wohnstandorts in der Region, Neubürger in die Stadt zu holen, steigert sich hierdurch auch der Neubedarf aufgrund steigender Haushaltszahlen. Erreicht man eine Steigerung auf das höchste Zuzugsniveau aus dem Zeitraum der Bevölkerungsvorausberechnung [...], kann man die Haushaltsentwicklung in Anlehnung an die Variante Maximalzuzug annehmen. [...] Die Erhöhung des Zuzugs nach Düren und damit die Gewinnung von neuen Zielgruppen wird allerdings entscheidend durch die Qualität der Wohnangebote gesteuert. Somit ist es [...] realistisch, dass der Neubedarf nicht zum Teil durch freie Wohnungen des negativen Nachholbedarfs (bzw. aus Angebotsüberhängen) befriedigt wird. Ein erhöhter Gesamtbedarf ist bei dieser Annahme durchaus möglich.“

Inhaltliche Schwerpunkte für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind:

## 8.1.1 Energetische Sanierung

Das spezielle Erscheinungsbild zentraler Baustrukturen mit ihrer 50er-Jahre-Architektur und ihren speziellen Details würde durch eine Aufdickung durch Außendämmung ihre feinteilige Wirkung verlieren, es erfordert daher eine besondere Sorgfalt bei der Wahl der geeigneten Verfahren einer energetischen Sanierung. In vielen Fällen wird daher nur Innendämmung angebracht sein. Da hierdurch Raum im Innern verloren geht, ist Innendämmung allerdings in kleinen Grundrissen ungünstig.

Bei Gebäuden, bei denen eine wesentliche Grundrissverbesserung wirtschaftlich nicht möglich ist, ist die Sinnhaftigkeit einer energetischen Sanierung zu hinterfragen. In solchen Fällen sollte auch ein Ersatz durch eine Neubebauung angedacht werden.

Energetische Sanierung kann bei solchen Gebäuden sinnvoll sein, die seit ihrer Errichtung nach 1945 in einem unfertig wirkenden rohbauähnlichen Zustand verblieben sind. In solchen Fällen können schmucklose Fassaden in Blockinnenbereichen, vor allem in Zusammenhang mit dem Einbau von Dachterrassen, durch Außendämmung nicht nur energetisch, sondern auch gestalterisch verbessert werden.

Abbildung 184 Rückwärtige Fassaden an der Josef-Schregel-Straße



## 8.1.2 Erhöhung des Anteils barrierefreier Wohnungen

Akteure der Immobilienwirtschaft schätzen, dass nur etwa 5-10 % der Wohnungen barrierefrei sind. Da in vielen Gebäuden der 50er-Jahre die Erdgeschosse gegenüber der Zuwegung um mehrere Stufen angehoben sind, ist in solchen Häusern nicht einmal das Erdgeschoss barrierefrei zu erreichen.

Durch den demografischen Wandel der Gesellschaft wird dieser Zustand zunehmend zu einem Problem für die Vermietung vieler Wohnungen. Allerdings ist Barrierefreiheit wirtschaftlich nur in Neubauten herstellbar. Das bedeutet, dass für die Wohngebäude, die nicht mit vertretbarem Aufwand barrierefrei gemacht werden können, über andere Möglichkeiten bis hin zu Ersatzbauten nachgedacht werden muss.

Vor allem aber muss darauf geachtet werden, dass bei größeren Wohnungsbauprojekten, etwa bei den Bebauungen des Depiereuxgeländes und des Heydergrundstücks, aber auch am südlichen Bahnhofsausgang die Wohnungen überwiegend barrierefrei errichtet werden.

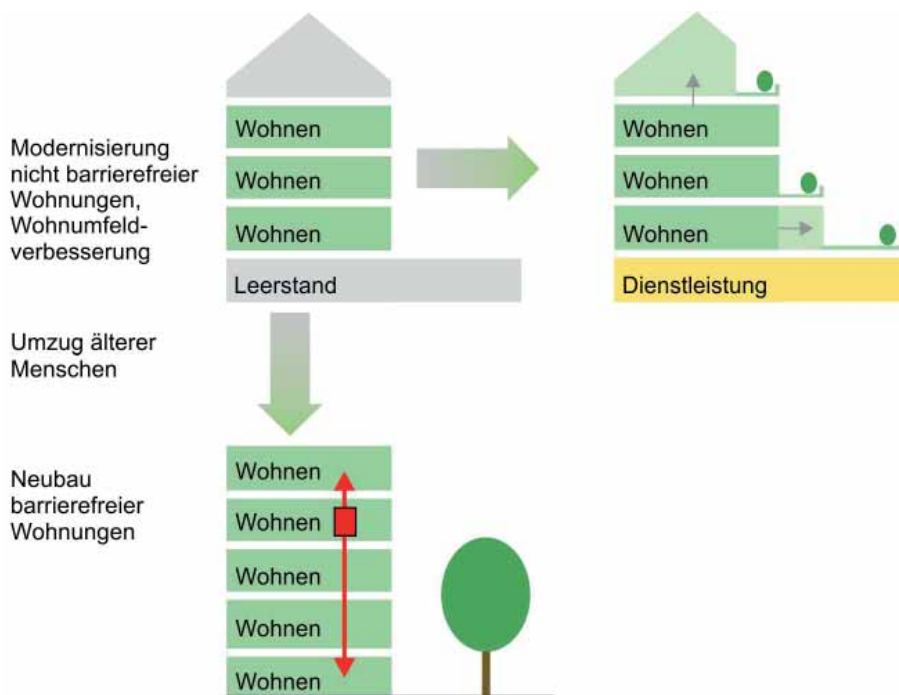
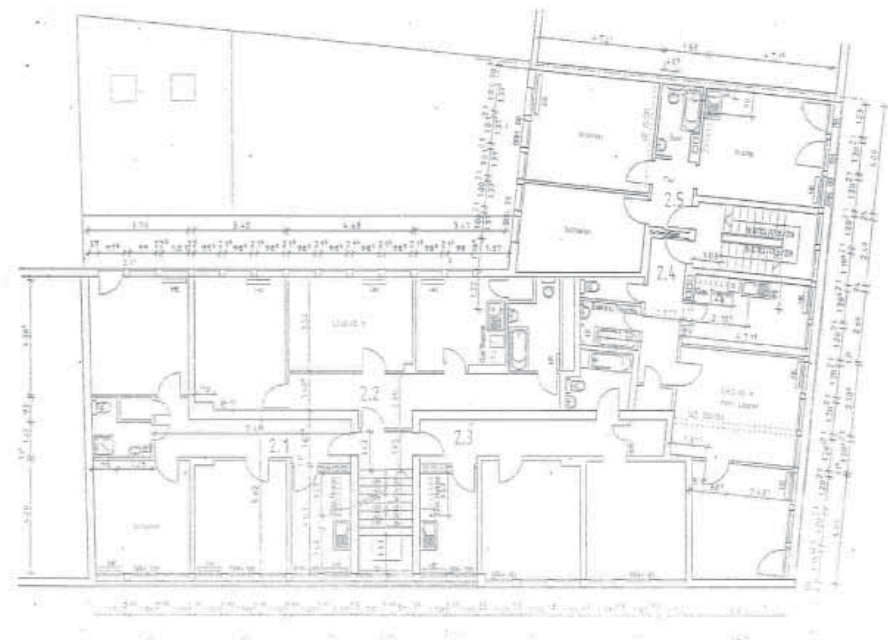


Abbildung 185 Erhöhung des Anteils barrierefreier Wohnungen in Neubauten

## 8.1.3 Grundrissverbesserungen

Die Erwartungen an einen attraktiven Wohnungsgrundriss haben sich in den letzten 50 Jahren wesentlich geändert. Größere Räume, ineinander fließende Raumfolgen, größere Bäder, offene Küchen sind heute weit verbreitete Wünsche. Für ältere Menschen sind Abstellräume innerhalb der Wohnung wichtig, für Familien mit Kindern große Spielbereiche in Küchennähe. Der Wohnungsmarkt ist heute wesentlich differenzierter als in den 1950er-Jahren. Es ist daher anzunehmen, dass in einem erheblichen Teil der damals gebauten Wohnungen die Grundrisse zumindest teilweise den heutigen Erwartungen angepasst werden müssen.

Abbildung 186 Unzeitgemäße Grundrisse mit langen Fluren





## 8.1.4 Umnutzungen

Der Wandel im Einzelhandel führt dazu, dass bestimmte Geschäftslokale nicht mehr oder nur noch mit erheblichen Mietsenkungen vermietbar sind. Nach längerem Leerstand sollte daher erwogen werden, entsprechende Räumlichkeiten einer neuen Nutzung zuzuführen. Durch die niedrigeren Einkünfte aus der Vermietung des Erdgeschosses kann eine Reaktivierung oder auch Umnutzung der Obergeschosse attraktiv werden.

Wenn sich über längere Zeit keine Wiedervermietung ergeben hat, sollte über eine Nutzungsänderung nachgedacht werden. Hierfür können Eigentümer zunächst eine Beratung durch die „Aktivierende Immobilienberatung“ (vgl. Kap. 5.1.11) in Anspruch nehmen.

Für eine erste Beurteilung der Möglichkeiten liefert die Leerstands-Datenbank wichtige Hinweise. Bei der Planung einer Umnutzung sollten neben baulichen Aspekten auch immer städtebauliche Aspekte beachtet werden. Haben derartige Projekte erhebliche Einflüsse auf das Stadtbild, sollten sie durch ein geeignetes Qualitätssicherndes Verfahren begleitet werden (vgl. Kap. 4.5).

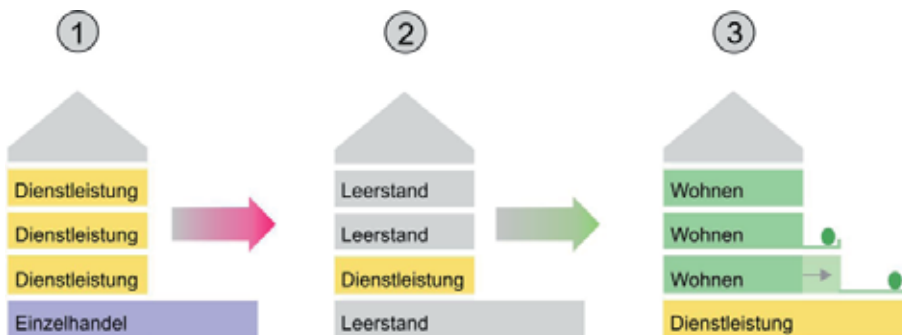


Abbildung 187 Nutzungswandel und Reaktivierung von Immobilien

## 8.1.5 Verbesserung der Ausstattung



Abbildung 188 Unzeitgemäße Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnungen, die in den 1950er-Jahren entstanden sind, entsprechen in vieler Hinsicht nicht mehr heutigen Erwartungen: insbesondere in Bädern, Toiletten und Küchen haben technische Entwicklungen zu anderen Armaturen, Geräten und Raumansprüchen geführt. Auch im Bereich der Heizungsanlagen und der Warmwasserbereitung entsprechen viele Wohnungen nicht mehr dem aktuellen Stand.

## 8.1.6 Balkone und Dachterrassen

Die meisten Haushalte wünschen sich heute einen attraktiven privaten, unmittelbar von der Wohnung aus zugänglichen Freibereich. Die schmalen Balkone der Häuser aus den 50er-Jahren genügen diesem Anspruch kaum. Heutige Freisitze haben Tiefen von mindestens 2 m und bieten auch die Möglichkeit, größere Sträucher aufzustellen, im Liegestuhl die Sonne zu genießen und mit Freunden um einen großen Tisch zu sitzen. Dachterrassen mit etwa 10 - 15 qm Größe sind besonders attraktiv. Derartige attraktive wohnungsnaher Freiflächen können auf vielfache Weise geschaffen werden:

- Vorgestellte oder angehängte Balkone,
- Dachterrassen in eng bebauten Blockinnenbereichen auf ein- und/oder zweigeschossigen Gebäudeteilen oder Anbauten,
- Dachterrassen durch Dacheinschnitte in geneigten Dächern.

In dicht bebauten Bereichen müssen die privaten Freiflächen vor Einblicken geschützt werden. Dies ist durch Pergolen, Mauernischen und Bepflanzung zu erreichen.

Abbildung 189 Dachterrasse mit hohem Freizeitwert



## 8.1.7 Aufwertung der Blockinnenbereiche

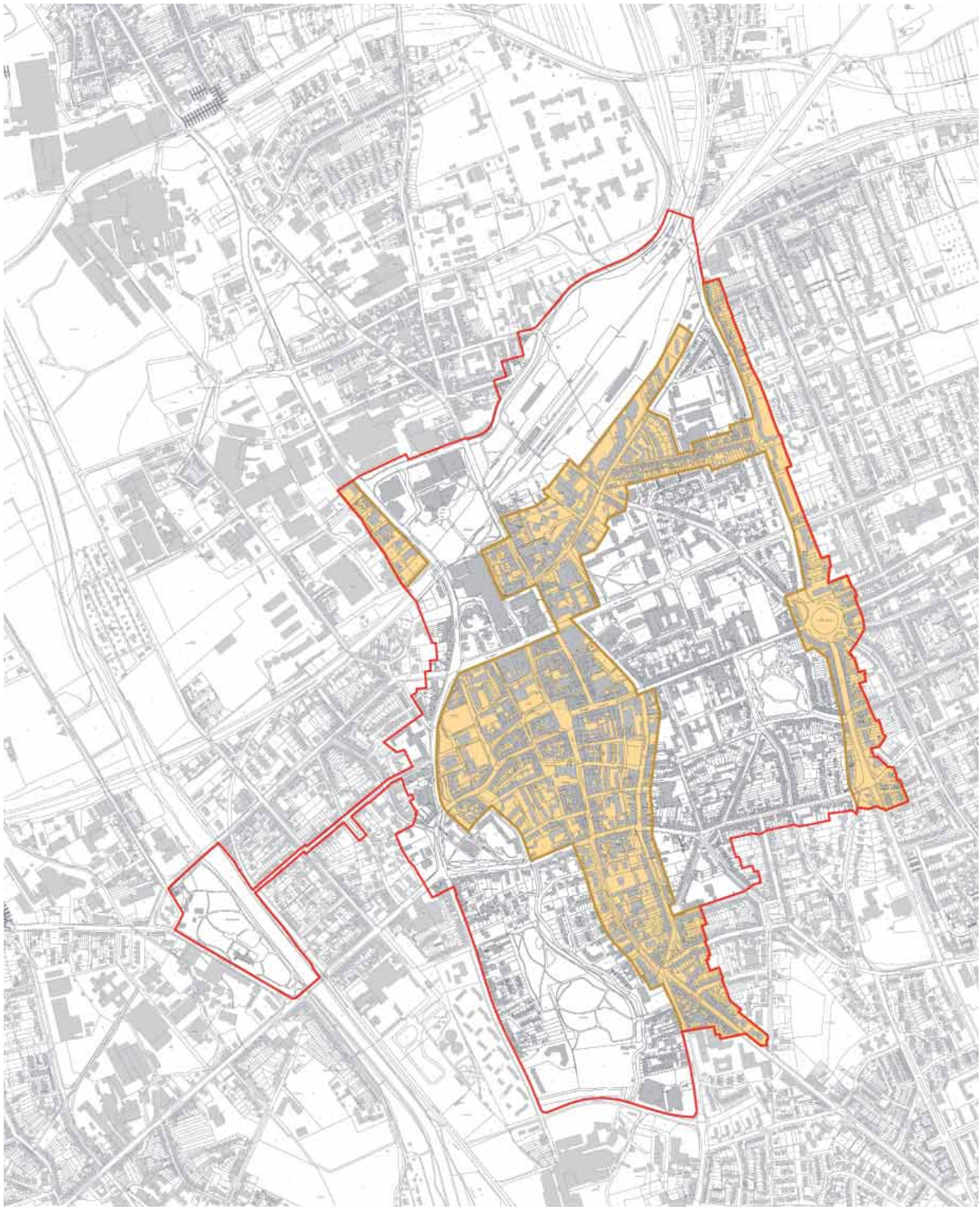
Viele Blockinnenbereiche sind zu einem großen Teil von Stellplätzen und Garagen belegt. Dies verhindert ein attraktives Wohnumfeld. Derartige Anlagen müssen daher aus den Blockinnenbereichen in Sammelanlagen, möglichst in Tieflage verlagert werden. Da derartige Maßnahmen nicht förderfähig sind, müssen sie privat finanziert werden. Es wird also darauf ankommen, im weiteren Sanierungsprozess Immobilieneigentümer der umgebenden Bebauung von den ökonomischen Vorteilen derartiger Projekte zu überzeugen. Hilfreich kann hierbei eine aus angesparten Ablösebeiträgen finanzierte Übernahme eines Teils der Kosten durch die Stadt sein.

Die Grüngestaltung der gewonnenen Freiflächen oder auch die Begrünung von Dächern von Garagen oder anderen Nebenanlagen ist aus Städtebauförderungsmitteln förderfähig (vgl. Kap. 8.2).



**Abbildung 190** Blockinnenbereich, Nähe Martin-Luther-Platz: Schlecht nutzbare Balkone, Garagenhöfe





- Masterplangebiet
- Schwerpunktbereiche

**STADT DÜREN**

**MASTERPLAN INNENSTADT**  
 SCHWERPUNKTBEREICHE FÜR  
 PRIVATE MODERNISIERUNGEN UND INSTANDHALTUNGEN



PROJEKT PLANNR. INDEX	STAND	NUMMERN
961.233.A	17.09.2014	1:5000



KASINCHSTRASSE 73A 52095 AACHEN www.HJPfueger.de	FCM 0241/908296-0 FAX: 0241/908295-10 mailto:HJPfueger.de	<b>HEINZ JAHNEN PFLÜGER</b>
--	---	-----------------------------

**Abbildung 191** Prioritäre Bereiche der privaten Modernisierung und Instandsetzung

## 8.1.8 Kosten der Modernisierung und Instandsetzung

Aufgrund der Vorbereitung der Aktivierenden Immobilienberatung (vgl. Kap. 5.1.11) haben sich die in Abbildung 191 dargestellten räumlichen Schwerpunkte für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen ergeben.

Infolge der Größe des Untersuchungsbereichs ist die Bestandsaufnahme der Gebäudezustände nur schrittweise möglich. Mit der Bezirksregierung Köln wurde daher vereinbart, den exakten Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf stufenweise zu ermitteln und in den jeweiligen Einzelförderanträgen jeweils die Maßnahmen zu beantragen, für die bereits hinreichend genaue Kostenschätzungen vorliegen.

Für den Gesamtantrag kann auf der Grundlage der bisherigen Immobilienbeachtigungen und der Gespräche mit Akteuren der Immobilienwirtschaft vom folgenden Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf ausgegangen werden:

Anzahl der Immobilien	Zahl der (Wohn-)einheiten	durchschnittl. BGF/Einheit	Kein Modernisierungsbedarf	Geringer Modernisierungsbedarf	Mittlerer Modernisierungsbedarf	Erheblicher Modernisierungsbedarf
			40 %	40 %	15 %	5 %
1.500 Häuser, 1-3 (Wohn-)Einheiten	3.000	120	1.200	1200	450	150
Modernisierungsfläche (qm)				144.000	54.000	18.000
Modernisierungskosten/ qm BGF				250 €	500 €	750 €
Gesamtmodernisierungskosten				36.000.000 €	27.000.000 €	13.500.000 €
1.000 Eigentumswohnungen	1.000	80	400	400	150	50
Modernisierungsfläche (qm)				32.000	12.000	4.000
Modernisierungskosten/ qm BGF				150 €	300 €	450 €
Gesamtmodernisierungskosten				4.800.000 €	3.600.000 €	1.800.000 €
<b>Gesamt-Modernisierungsbedarf</b>				<b>40.800.000 €</b>	<b>30.600.000 €</b>	<b>15.300.000 €</b>
Bei 30 % Bereitschaft zur Modernisierung*				12.240.000 €	9.180.000 €	4.590.000 €
Davon 10 % unterlassene Instandsetzung				1.224.000 €	918.000 €	459.000 €
<b>Davon mit Städtebauförderungsmitteln förderfähig (90 %)</b>				<b>11.016.000 €</b>	<b>8.262.000 €</b>	<b>4.131.000 €</b>
Maximale Städtebauförderung (25 %)			2.754.000 €	2.065.500 €	1.032.750 €	
<b>Maximale Städtebauförderung gerundet</b>					<b>5.800.000 €</b>	

\*das entspricht 18 % des gesamten Bestands



## 8.2 PROFILIERUNG UND STANDORTAUFWERTUNG (FRL 11.2, KUF 4.2)

### 8.2.1 Entsiegelung und Bepflanzung

Nicht bepflanzte Flächen sollen so weit wie möglich entsiegelt und als wassergebundene Flächen gestaltet werden. Hierdurch bekommen selbst Flächen, die befahrbar sein müssen, die Anmutung einer attraktiven Freifläche, ähnlich einer Promenade oder einer Parkanlage.

Die erforderlichen Bau- und Begrünungsmaßnahmen sind aus Städtebauförderungsmitteln förderfähig.

### 8.2.2 Gestaltung von Hof- und Gartenflächen

Damit Familien in der Innenstadt Wohnungen finden, die sie dem „Häuschen im Grünen“ vorziehen, müssen sichere und attraktive Kinderspielmöglichkeiten in der Wohnungsumgebung vorhanden sein. Derartige Möglichkeiten sollten über die Pflichtanlagen hinausgehen. Sie müssen die Kreativität fördern und am besten so gestaltet sein, dass sich alle Generationen in ihnen wohlfühlen und die Bereiche – gleichzeitig und zu unterschiedlichen Zeiten – belebt sind.

Die erforderlichen Bau- und Begrünungsmaßnahmen sind aus Städtebauförderungsmitteln förderfähig.

Abbildung 192 Viel Potential für Hof- und Gartenflächen



### 8.2.3 Fassadenverbesserung, Maßnahmen an Außenwänden und Dächern

Soweit Umgestaltungen von Fassaden oder Dächern zur Erreichung der Sanierungsziele beitragen, kann der „innenstadtbedingte Mehraufwand“ für derartige Maßnahmen aus Städtebauförderungsmitteln mit maximal 30 €/qm Fläche gefördert werden.



Abbildung 193 Gelungene Fassadenumgestaltung mit Wintergärten

## 8.2.4 Trennung von privaten und öffentlichen Räumen

Öffentliche und private Flächen gehen heute in vielen Stellen ohne klare Gliederung ineinander über. Dies führt zu Verhaltensunsicherheit auf diesen Flächen, sie werden gemieden und sind schließlich weder privat noch öffentlich, sondern schlicht leer. Nur Privatflächen, die einen privaten Charakter haben, nicht aus öffentlichen Bereichen einsehbar sind und von diesen auch nicht direkt zu betreten sind, können die intime Atmosphäre schaffen, die derartige Flächen zu wirklichen Privatflächen macht. Private Bereiche sollen daher durch Hecken, etwa 1,5 m hohe Mauern oder Nebenanlagen von den öffentlichen Räumen getrennt werden.

Soweit derartige Elemente im Rahmen von Straßenumgestaltungen geschaffen werden können, sind sie in den entsprechenden Ordnungsmaßnahmen enthalten (vgl. z. B. Kap. 6.4). Wo dies nicht möglich ist, können erforderliche Bau- und Begrünungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken aus Städtebauförderungsmitteln gefördert werden.

**Abbildung 194** Fehlende Gliederung zwischen Stadtraum und privater Freifläche



## 8.2.5 Verbesserung störender Werbeanlagen

Werbeanlagen sind innerhalb der Innenstadt durch eine Werbesatzung geregelt. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie der Struktur der Fassade und dem Erscheinungsbild des Straßenraums entsprechen. In strittigen Fällen wird der Gestaltungsbeirat um eine Stellungnahme gebeten.

Bei Werbeanlagen, die das Stadtbild in besonderem Maß stören, sollte aktiv auf die Eigentümer und Geschäftsinhaber eingewirkt werden, diese Anlagen zu ersetzen. Die Kosten hierfür sind zwar nicht förderfähig bzw. ist die Förderung mit max. 30 €/qm so gering, dass sie als Anreiz für eine Aufwertung einer vorhandenen Anlage kaum geeignet ist. Im Rahmen des für derartige Anlagen erforderlichen Genehmigungsverfahrens kann aber durch Beratung auf die Antragsteller eingewirkt werden. Die erforderlichen Beratungsleistungen sind in der Aktivierenden Immobilienberatung (vgl. Kap. 9.2) und im Stadtteilmanagement (vgl. Kap. 9.4.1) enthalten.



Abbildung 195 Der Struktur des Gebäudes angepasste Werbeanlage

Abbildung 196 Stadtbildprägende  
hässliche Ausstattungselemente



Abbildung 197 Qualitätvolle private  
Ausstattungs-elemente





## 8.2.6 Gestaltverbesserung der Außengastronomie

Außengastronomie ist ein äußerst belebendes Element für Stadträume. Für Außengastronomie müssen daher überall ausreichende Flächen dauerhaft zur Verfügung gestellt werden. Bei konkurrierenden Raumansprüchen muss danach entschieden werden, welcher Raumanspruch dauerhafter ist. Außengastronomie, die ständig für eine Belebung des Stadtraums sorgt, ist daher zeitweisen Marktständen vorzuziehen.

Der „Anspruch“ auf Flächen für Außengastronomie muss allerdings an klare Vorgaben für die Gestaltung des Mobiliars, der Schirme, Tische und Stühle geknüpft sein. Abtrennungen zu Gehbereichen sollten untersagt sein, ebenso Werbetafeln oder in den öffentlichen Raum gestellte Speisekarten. In strittigen Fällen sollte der Gestaltungsbeirat eingeschaltet werden (vgl. Kap. 4.5.2).

Bei Einbauten, die das Stadtbild in besonderem Maß stören, sollte aktiv auf die Eigentümer und Geschäftsinhaber eingewirkt werden, diese Anlagen zu ersetzen. Die Kosten hierfür sind zwar nicht förderfähig bzw. ist die Förderung mit max. 30 €/qm so gering, dass sie als Anreiz für eine Aufwertung einer vorhandenen Anlage kaum geeignet ist. Im Rahmen des für derartige Anlagen erforderlichen Genehmigungsverfahrens kann aber durch Beratung auf die Antragsteller eingewirkt werden. Die erforderlichen Beratungsleistungen sind in der Aktivierenden Immobilienberatung (vgl. Kap. 9.2) und im Stadtteilmanagement (vgl. Kap. 9.4.1) enthalten.

Im Regelwerk für die Nutzung und Ausstattung des Stadtraums (vgl. Kap. 5.3.1) sollen die Flächen, die für Außengastronomie zur Verfügung stehen können, definiert und Grundsätze für die Gestaltung der entsprechenden Ausstattungselemente (Tische, Stühle, Schirme, Abgrenzungselemente) entwickelt werden.

### Kosten

	Kosten
Entsiegelung und Bepflanzung	420.000 €
Gestaltung von Hof- und Gartenflächen	420.000 €
Fassadenverbesserung, Maßnahmen an Außenwänden und Dächern	210.000 €
Trennung von privaten und öffentlichen Räumen	210.000 €
Verbesserung störender Werbeanlagen	105.000 €
Gestaltverbesserung der Außengastronomie	105.000 €
Gesamtinvestitionen (brutto)	1.260.000 €
<b>Gesamtkosten (Förderung) (brutto, maximal)</b>	<b>500.000 €</b>

Abbildung 198 Visualisierung des neuen Museumsbaus



Abbildung 199 Erdgeschoss-Grundriss

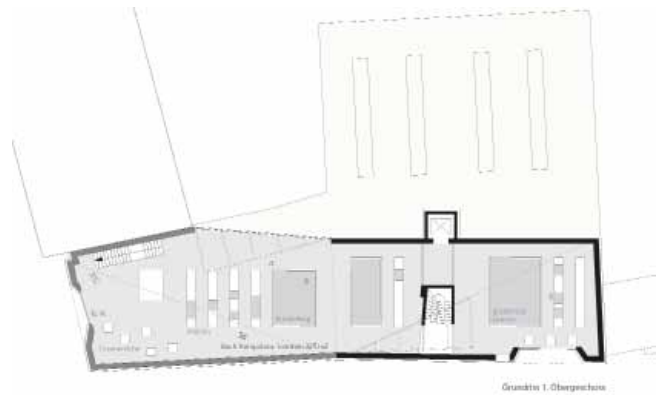


Abbildung 200 Obergeschoss-Grundriss

# 8.3

## GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN (FRL 11.3, KUF 4.3)

### 8.3.1 Papiermuseum

Das Papiermuseum kann einen wesentlichen Beitrag zum Stadtimage leisten, denn es gibt nur wenige Einrichtungen dieser Art in Europa. Eine Sammlung ist vorhanden, zu speziellen Themen sogar in einzigartiger Größe (so sind etwa 36.000 Wasserzeichen in der Sammlung vorhanden). Allein das Gebäude entspricht dieser Bedeutung nur sehr eingeschränkt.

Die Erweiterung und Umgestaltung der äußeren Form des Papiermuseums kann daher ein Leuchtturmprojekt für Düren sein. Im von Klaus Hollenbeck Architekten entwickelten Konzept zur Sanierung und Neukonzeption des Museums wird hierzu ausgeführt:

„Das Papiermuseum Düren hat einen erstaunlich hohen Bekanntheitsgrad. Trotz der geringen Größe kennt man dieses Museum auch über die Grenzen von Düren hinaus. Die Ausstellung zeigt vielfältige Exponate zum Thema Papier und lädt den Besucher aktiv ein, das Thema Papier zu erleben.

Leider entsprechen die Räumlichkeiten nicht einem Museumsstandard. Die fehlenden, finanziellen Mittel lassen nur mit viel Engagement der Mitarbeiter eine provisorische Präsentation des Themas Papier zu ...“.

Themenstellung und Aufgaben des neuen Papiermuseums werden wie folgt beschrieben: „Vierklang aus Museum - Kunst - Natur - Industrie“.

Die vorgesehene Gestaltung stellt auf raffinierte Weise Bezüge zur Papierstadt Düren her:

„Für das Entwurfskonzept der Fassade werden drei Archetypen zum Thema Papier genutzt und spiegeln dessen Vielfältigkeit bereits an der Außenwand wieder: Wasserzeichen, geprägtes Papier und Faltung“.

Das künftige Gebäude des Papiermuseums wird die Ausbildung eines positiven Images der Stadt wirkungsvoll unterstützen und neben dem Leopold-Hoesch-Museum einen weithin wirksamen Anziehungspunkt schaffen, der auch für Handel und Gastronomie in der Stadt zu positiven Impulsen führen wird.

#### Kosten

Kostengruppe	Kosten
Fasadengestaltung zur Imagebildung der Stadt	227.000 €
<b>Gesamtkosten (Brutto)</b>	<b>270.000 €</b>

## 8.3.2 Erweiterung KOMM

Das KOMM in Düren ist ein selbstverwaltetes, politisch unabhängiges, sozio-kulturelles Zentrum mit regionalem Schwerpunkt. Träger des KOMM ist der Verein „Jugend- und Kulturzentrum e. V.“. Das KOMM ist in erster Linie ein Ort der Begegnung für sozial, kulturell und gesellschaftspolitisch arbeitende Gruppen und Einzelpersonen der unterschiedlichsten Lebens-, Arbeits- und Kulturbereiche. Das Programm schließt ein Angebot der Freizeitgestaltung und konsumtive Kulturangebote ein. Dazu gehören etwa:

- Konzerte regionaler und überregionaler Musikgruppen
- Theateraufführungen / Kleinkunst, Kindertheater
- Kunstausstellungen
- Kurse / Workshops
- Vorträge
- Projektarbeit (eigene Theaterprojekte und Produktionen z. B. Skunk-Sitzung, Theaterprojekte mit Kindern und Jugendlichen, Streetdance)

Das KOMM hat seine Räumlichkeiten in der Pleußmühle, einer ehemaligen Papiermühle am ehemaligen Wallring aus dem 13. Jahrhundert, das in seiner heutigen Form nach 1945 aus Trümmersteinen wiederaufgebaut wurde. Zwischen 1950 und 1989 diente die Pleußmühle als Getreidemühle. Die Pleußmühle steht unmittelbar an den alten Wallanlagen mit dem Mühlenbach. Die frühere Funktion des Gebäudes und der stadtgeschichtlich bedeutsame Standort an der nahegelegenen Stadtmauer sind am unmittelbar daneben stehenden Wasserrad am Altenteich gut erkennbar, das heute zur Elektrizitätserzeugung genutzt wird.

Hinter dem KOMM befindet sich ein kleiner stimmungsvoller Biergarten. Der Bereich neben dem Gebäude, zwischen Altenteich und Stadtmauer wird wenig genutzt, obwohl in ihm die mittelalterliche Situation der Stadtbefestigung noch sehr gut erkennbar ist. Dies ist zu einem großen Teil darauf zurückzuführen, dass das Gebäude der Pleußmühle sich in diese Richtung eher geschlossen zeigt. Eine stärkere Öffnung und Hinwendung des KOMM zu diesem an sich attraktiven Stadtraum kann ihn beleben und aus seinem Schattendasein führen.

Der Veranstaltungsraum des KOMM ist im Untergeschoss der Pleußmühle untergebracht. Der Raum hat zwar Atmosphäre, er ist aber sehr klein. Durch neue Auflagen der Versammlungsstätten-Verordnung wurde die mögliche Besucherzahl auf ca. 120 beschränkt. Aufgrund der wenigen Plätze sind die Einnahmen zur Finanzierung der Gagen für viele Veranstaltungen zu gering. Tatsächlich ist die Nachfrage wesentlich größer, als das Platzangebot. Der Backstagebereich muss für bekanntere Künstler eine bessere Ausstattung vorweisen. Ohne einen größeren und verbesserten Bühnenbereich ist daher eine positive Weiterentwicklung des KOMM gefährdet.

Die Auslagerung von Veranstaltungen an andere Standorte ist aus mehreren Gründen problematisch: Terminüberschneidungen, fehlende technische Ausstattung, fehlende Ausstrahlung und Atmosphäre. Räume sind auch dann nicht geeignet, wenn sie zu groß sind (etwa Schulaulen). Das KOMM sucht daher nach einer Möglichkeit, an seinem Standort einen größeren Raum mit ca. 200 Plätzen zu errichten. Verschiedene, an einer Ausweitung des kulturellen Angebots interessierte Gruppen haben sich mit dem Ziel zusammengeschlossen, in Düren ein verbreitertes Forum zu schaffen und die Bedingungen für ihre Arbeit zu verbessern. Das neue „Mühlentheater“ soll der Ort sein, wo sie arbeiten und sich präsentieren können.

Städtebaulich bietet dieses Projekt die Möglichkeit, den Stadtraum zwischen Altenteich und Stadtmauer aufzuwerten und intensiv nutzbar und zu einem attraktiven Aufenthaltsort zu machen. Hierzu ist es erforderlich, dass sich der neue Veranstaltungsraum zum Altenteich und zur Stadtmauer hin öffnet, sodass Innenraum und Außenraum, soweit es möglich ist, nahtlos ineinander übergehen.

Auf der Grundlage des Ergebnisses der Mehrfachbeauftragung zur Erweiterung des KOMM (vgl. Kap. 5.1.7) kann das Projekt voraussichtlich ab 2015 geplant und ab 2017 realisiert werden.

Als Bau- und Betriebsträger des Mühlentheaters ist das KOMM (Jugend- und Kulturzentrum Düren e. V.) vorgesehen. Mit dem Betrieb des Kulturzentrums hat das KOMM bereits eine wirtschaftlich und organisatorisch tragfähige Struktur entwickelt.

Das „Mühlentheater“ soll, wie bisher das KOMM, durch eine Mischfinanzierung getragen werden. Die Finanzierung besteht aus erwirtschafteten Eigenmitteln, städtischen Zuschüssen, Landesmitteln und Sponsoring. Frühere Zusagen der weiteren Unterstützung durch die Stadt, durch die Kulturstiftung der Dürener Sparkasse und durch die Stadtwerke müssen noch daraufhin überprüft werden, ob sie weiterhin bestehen.

### **Raumprogramm und Bauzahlen des Neubaus**

Hauptnutzfläche Foyer (offen zur Kneipe) 30 m<sup>2</sup>

Theatersaal 200 Besucher 150 m<sup>2</sup> Bühne 40 m<sup>2</sup>

Kneipe (erweiterbar und Außenbewirtschaftung) 100 m<sup>2</sup>

Künstlergarderobe 30 m<sup>2</sup>

Nutzfläche einschließlich Nebenräumen 385 m<sup>2</sup>



## Kosten

Da das Projekt erst nach der vorgesehenen Mehrfachbeauftragung geplant werden kann, ist derzeit auch noch keine belastbare Kostenschätzung möglich. In die KuF wird daher das Budget aufgenommen, das in einer ersten Projektskizze des Dürener Architekten Robert Schumacher ermittelt wurde.

	<b>Kostengruppe</b>	<b>Kosten</b>
100	Grundstück(Stadt Düren)	- €
200	Herrichten und Erschließen	40.000 €
300	Bauwerk	1.000.000 €
400	Technische Anlagen	150.000 €
500	Außenanlagen	90.000 €
600	Ausstattung/mobiliar	75.000 €
600	Bühnentechnik	355.000 €
700	Baunebenkosten	290.000 €
	Ergibt	2.000.000 €
	Planungskosten (teilweise gestiftet)	200.000 €
	<b>Gesamtkosten (brutto)</b>	<b>2.200.000 €</b>

Die förderfähigen Kosten ergeben sich nach Abzug der rentierlichen Anteile dieser Gesamtkosten. Dieser Anteil muss noch im weiteren Verfahren ermittelt werden. Bis hierzu gesicherte Unterlagen vorliegen, geht die Kosten- und Finanzierungsübersicht von den Gesamtkosten aus.

## Verfahren

2015	Vor der Formulierung des Auslobungstextes für die Mehrfachbeauftragung muss zunächst die Finanzierbarkeit der Maßnahme gesichert werden. In diesem Zusammenhang ist mit dem Trägerverein zu klären, welche Teile der Einrichtung unrentierlich sind. Im konkreten Einzelantrag für die Maßnahme werden die entsprechenden Berechnungen zugrunde gelegt.
2015	Formulierung des Auslobungstextes für die Mehrfachbeauftragung unter Beteiligung des Masterplaners
2016	Aufnahme in den Förderantrag 2016; Mehrfachbeauftragung, Entscheidung und Planung
2017	Realisierung

### 8.3.3 „JUFO Düren“ JugendForum am Theodor-Heuss-Park

In Veranstaltungen mit Jugendlichen wird immer wieder der Wunsch geäußert, einen Ort zu haben, an dem es ohne etwas essen oder trinken zu müssen, möglich ist, sich zu treffen oder bei schlechtem Wetter einen wettergeschützten Aufenthaltsort zu haben. In Gesprächen mit Jugendlichen signalisierten alle Fraktionen ihr Verständnis für diesen Wunsch.

Ein derartiges „JUFO“ sollte eine selbstverwaltete Einrichtung unter der Obhut einiger erfahrener Personen sein, die dazu ehrenamtlich bereit sind. Die räumliche Nähe dreier Gymnasien, die um den Theodor-Heuss-Park gelegen sind, legt es nahe, ein derartiges Café hier zu platzieren.

Die genauen Inhalte des JugendForums sollen in einer Projektgruppe, an der alle weiterführenden Schulen und das Jugendamt beteiligt sein sollten, gemeinsam entwickelt werden. Möglichkeiten für Inhalte sind z. B.:

- Computerarbeitsplätze für Recherchen, aber auch „intelligente“ Spiele
- Infos zu Veranstaltungen in der Region
- Große Sammlung hochwertiger Gesellschaftsspiele
- Tauschbörse
- Getränkeautomaten
- Verkauf von Snacks zum Selbstkostenpreis

Der Part der Stadt bei einem derartigen JugendForum ist es, eine geeignete Räumlichkeit zur Verfügung zu stellen, die sowohl konzentriertes Arbeiten als auch kleinere Besprechungen ermöglicht, etwa zur Vorbereitung und Planung gemeinsamer Projekte.

Der Zugang kann über eine Berechtigungskarte oder eine „Eingangskontrolle“ gesichert werden. Eine gewisse (zurückhaltende) „Aufsicht“ könnten interessierte Personen ehrenamtlich übernehmen.

#### Kosten

Kostengruppe	Kosten
Erstellung eines entsprechenden Gebäudeteils in einem Gesamtkomplex (200 qm à 2.500 €/qm)	500.000 €
<b>Gesamtkosten (brutto)</b>	<b>500.000 €</b>

#### Verfahren

2014/2015	Diskussion der Projektidee im „Runden Tisch“ zum Ehemaligen Stadthallengelände
2015	Konzept im Rahmen der SchulCoop mit den Schulen im Innenstadtbereich diskutieren und konkretisieren; Abstimmung mit dem Jugendamt; Diskussion im Jugendhilfeausschuss
2015	Evtl. Integration des Projekts in die Mehrfachbeauftragung zum Gesamtprojekt

## 8.3.4 Industriemuseum am Hoeschplatz

Das von großem privatem Engagement getragene Stadtmuseum ist in einem Gebäude untergebracht, dessen Standort ungünstig und dessen Räumlichkeiten unzureichend sind. Die Miete entspricht allerdings den sehr begrenzten finanziellen Möglichkeiten des Trägervereins. Zudem werden derzeit von langer Hand vorbereitete Umbauten durchgeführt. Der Verein möchte daher diesen Standort beibehalten.

In der Stadt besteht von verschiedener Seite der Wunsch, ein Industriemuseum einzurichten. Dieses Museum soll allerdings nicht ausschließlich rückwärtsgerichtet sein, sondern vielmehr die aktuellen Entwicklungen, z. B. zu einer „Industrie 4.0“ („Intelligente Dinge“) zeigen.

Da die Dürener Stadtgeschichte stark von Industrie geprägt ist, liegt eine Integration des Industriethemas in das Stadtmuseum nahe. Dies ist allerdings am derzeitigen Standort des Stadtmuseums völlig undenkbar.

Mit dem Leopold-Hoesch-Museum und dem Papiermuseum hat die Stadt zwei Museen von überregionaler Bedeutung. Beide Einrichtungen liegen am Hoeschplatz in Nachbarschaft weiterer kultureller Einrichtungen (Musikschule, Marienkirche) Es liegt daher nahe, das Industriemuseum im vorgesehenen Projekt am Hoeschplatz (vgl. Kap. 6.8) zu integrieren. Der Trägerverein des Stadtmuseums ist bereit, das Industriemuseum als eine Abteilung „Industrie“ des Stadtmuseums zu betreuen, sodass für den laufenden Betrieb die Kosten gesenkt werden können.

Die industrielle Entwicklung Dürens, die zu einem großen Teil vom Wasser der Rur ausging, kann entlang der Verbindung von der Rur zum Hoeschplatz an unterschiedlichen Stationen thematisiert werden, die anschaulich die Entwicklung dokumentieren und zugleich einen Bezug zum „Heute“ herstellen. An diesen Stationen können besondere Werkzeuge oder Maschinen(teile) oder Produkte ausgestellt werden, es sind aber auch „Mitmach-Stationen“ denkbar, an denen Vorgänge experimentell erfahren werden können. Durch eine Überbrückung der Rur im Zuge dieses Wegs durch eine Rurbrücke „Am Stadtpark“ kann dieser Weg zugleich eine attraktive Fuß-/Radwegverbindung zwischen dem Erholungsraum Ruraue und der Innenstadt werden (vgl. Kap. 6.17).

**Kosten (muss noch konkretisiert werden)**

<b>Kostengruppe</b>	<b>Kosten</b>
Erstellung eines entsprechenden Gebäudeteils in einem Gesamtkomplex (500 qm à 2.500 €/qm)	1.250.000 €
Abzüglich Mittel aus Sponsoring der lokalen Industrie	250.000 €
<b>Gesamtkosten (brutto)</b>	<b>1.000.000 €</b>

Bis zum Einzelförderantrag zum Projekt werden die Kosten konkretisiert.

**Verfahren**

- 2015            Gespräche mit der örtlichen Industrie über die Ausrichtung der Einrichtung und deren Bereitschaft, sich an den Herstellungs- und Unterhaltungskosten zu beteiligen; Integration der Gesprächsergebnisse in das qualitätssichernde Verfahren
- 2016-2017    Planung
- 2017-2018    Realisierung

## 10. Fazit + Ausblick

Variante A, B + C



Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Planungsaufgabe zur Erweiterung des Jesuitenbades nachhaltig dazu beitragen kann, das Ziel des übergeordneten städtebaulichen Masterplanes zur Aufwertung des Stadtbildes zu erreichen. Anzustreben ist dabei die Konzeption und Umsetzung einer Lösung, die im Sinne dieser Studie sowohl die stadträumlichen wie auch die architektonischen Ansprüche erfüllt. Auch die im Nachgang zu dem vorab dargestellten Probentwurf entstandenen Skizzen (A,B,C) lassen erkennen, dass dabei Größe, Form und Gliederung des neuen Gebäudeensembles variabel ist und den weiter zu vertiefenden Anforderungen angepasst werden kann. Wesentlich bleibt die Sicht auf das Ganze und das Bewusstsein aller an der Planung Beteiligten für die Chance und Bedeutung dieser Aufgabe.

„Das Haus, sagte ich anderswo, sei eine kleine Stadt. Man wird daher bei dessen Erbauung gleicherweise fast alles in Betracht ziehen müssen, was sich auf die Anlage einer Stadt bezieht.“  
Leon Battista Alberti (1404 – 1472)

18

**Abbildung 201** Varianten für eine stadtbildprägende Erweiterung des Jesuitenhofs (Atelier Fritschi + Stahl)



## 8.3.5 Erweiterung Hallenbad Jesuitenhof

Im Hallenbad Jesuitenhof fehlt ein – heute für eine derartige Einrichtung unverzichtbarer – Wellness- und Freizeitbereich. Das Hallenbad soll daher entsprechend erweitert werden.

Seit geraumer Zeit wird daher überlegt, wo ein Erweiterungsbau auf dem Grundstück am besten zu platzieren ist. In der Diskussion sind zwei grundsätzliche Möglichkeiten:

- Errichtung eines Neubaus nach Abbruch des alten Jesuitenhofs,
- (teilweise) Integration der Erweiterung in das alte Gebäude des Jesuitenhofs.

Nachdem von verschiedenen Projektentwicklern Standardlösungen angeboten worden waren, die wenig überzeugen konnten, soll nun das nahe gelegene Gebäude des alten Jesuitenhofs in die Erweiterung mit einbezogen werden.

Der Jesuitenhof ist eines der ältesten Gebäude der Stadt. Sein Zustand ist zurzeit sehr schlecht. Es ist zu befürchten, dass es, wenn nicht bald eine angemessene Nutzung gefunden wird, dem Verfall preisgegeben werden muss. Dies wäre umso bedauerlicher, als die Dürener Innenstadt durch die Zerstörung weiter Bereiche im Jahr 1944 arm an derartigen Gebäuden ist.

Die geplante Erweiterung des Hallenbads bietet nun die Gelegenheit, dem Gebäude eine neue angemessene Funktion zu geben und seinen Fortbestand dadurch nachhaltig zu sichern.

Zurzeit wird vom Büro Stahl+Fritschl eine Machbarkeitsstudie hierfür erarbeitet (vgl. Kap. 5.1.8).

Da davon ausgegangen wird, dass das Projekt nur zu realisieren ist, wenn es kostendeckend betrieben werden kann, fallen keine unrentierlichen Kosten an. Eine Förderung des Projekts aus Städtebauförderungsmitteln ist daher ausgeschlossen.

Allerdings muss trotzdem verhindert werden, dass an diesem wichtigen Stadteingang ein Gebäude entsteht, von dem ein negativer Einfluss auf das Stadtimage ausgeht. Durch eine Förderung des städtebaulich bedingten Mehraufwands könnte eine derartige Bebauung wirkungsvoll angeregt werden. Der Mehraufwand kann durch eine Gegenüberstellung der Kosten einer „Einfachlösung“ mit den Kosten einer anspruchsvollen, das Stadtbild prägenden Bebauung ermittelt werden.

Die Bezirksregierung Köln hat zugesagt, die Möglichkeit einer derartigen Förderung zu prüfen. Falls dies möglich ist, kann auch die Mehrfachbeauftragung (vgl. Kap. 5.1.9) gefördert werden.

### Kosten

Kostengruppe	Kosten
Fassadengestaltung zur Imagebildung der Stadt	200.000 €
<b>Gesamtkosten (Brutto)</b>	<b>250.000 €</b>

# 9 BESONDERE STÄDTEBAULICHE MASSNAHMEN (KUF 5)

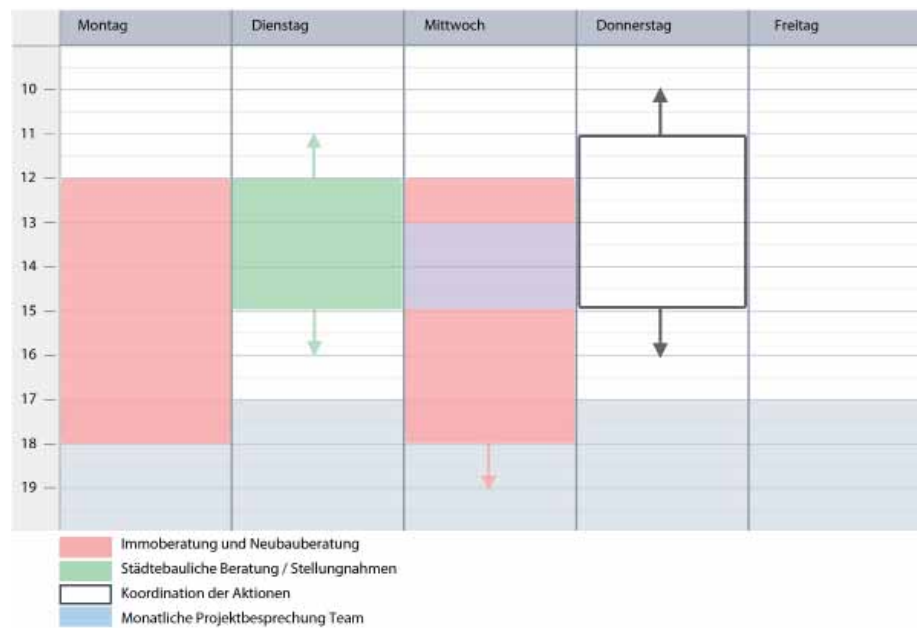
## 9.1 SANIERUNGSBEAUFTRAGTER (FRL 12, KUF NR. 5.2)

### 9.1.1 Organisation des Citybüros

Das Stadtteilbüro („Citybüro“) hat zum Ziel, die Bereitschaft zur Mitwirkung zu wecken und zu fördern. Bürgerinnen und Bürger, die Fragen oder Anregungen haben, sollen mit dem Citybüro eine Anlaufstelle haben. Im Citybüro sollen Diskussionen sowie kleinere Aktionen und Veranstaltungen durchgeführt werden, die der Innenstadt eine stärkere Identität verleihen und den Zusammenhalt ihrer Einwohner verbessern können.

Detaillierte Informationen zum Citybüro sind im Kap. 9.4 enthalten.

Abbildung 202 Citybüro: Organisation und Zeitplanung



## 9.1.2 Interne Projektbesprechungen des Teams

In einer monatlichen internen Projektbesprechung werden die Erfahrungen beim Projekt ausgetauscht und Korrekturen diskutiert. Die Ergebnisse der internen Projektbesprechung werden im monatlichen Jour Fixe (vgl. Kap. 9.1.3) verwaltungsintern diskutiert und beschlossen.

Die Kalkulation des Aufwands umfasst den Zeitaufwand für drei Mitarbeiter des Sanierungsbeauftragten (2 ImmoBerater und den Koordinator für die Aktive Mitwirkung der Betroffenen). Die Teilnahme des Sanierungsbeauftragten selbst ist in der Organisation des Citybüros enthalten.

## 9.1.3 Verwaltungsinterne Abstimmungen

Vorbereitung, Durchführung und Dokumentation der JF

Monatliche Erörterung (Jour-Fixe) des Fortgangs der Sanierung mit den Vertretern der Stadt Düren

Teilnahme an Sitzungen verwaltungsinterner Gremien (z. B. AG Märkte)

## 9.1.4 Abstimmungen mit den politischen Gremien

Vorbereitung, Durchführung und Dokumentation der Lenkungsgruppensitzungen

Vierteljährliche Erörterungen in der Lenkungsgruppe. Vorbereitung, Durchführung und Protokollführung, in der Lenkungsgruppe Darstellung des Fortgangs der Sanierung in einer Power-Point-Präsentation.

Sitzungsteilnahme ASU, Kulturausschuss

## 9.1.5 Unterstützung der Verwaltung in Fragen der Sanierung

Beratung und Unterstützung der Stadt in allen die Sanierung betreffenden Fragen auf Anforderung.

Inhaltliche Vorbereitung der Förderanträge

Verbindung zu Bezirksregierung Köln und zum Bauministerium NRW

## 9.1.6 Stellungnahmen zu privaten Bauvorhaben

Schriftliche Stellungnahmen zu den Bauabsichten Dritter, die durch die Stadt mitgeteilt werden. Die Stadt leitet alle Bauvoranfragen, Bauanträge innerhalb des Sanierungsgebiets und in dessen unmittelbarer Umgebung dem Sanierungsbeauftragten zu. Er überprüft, ob das Vorhaben im Einklang mit den Sanierungszielen ist und den Vorgaben des „Integrierten Handlungskonzepts“ entspricht. Falls erforderlich werden mit den Eigentümern bzw. Bauherren Alternativ-Vorschläge erarbeitet.

## 9.1.7 Stellungnahmen zu Vorgängen gemäß §§144 und 145 BauGB

Zu Vorgängen nach § 144 BauGB werden Stellungnahmen abgegeben. Um in eindeutigen Fällen den Verwaltungsvorgang zu vereinfachen und dadurch Kosten zu sparen, sollen zu Beginn des Planungsverfahrens die Bereiche definiert werden, in denen bei den Genehmigungen unterschiedlich grundsätzlich besondere Regelungen gelten. Jedoch müssen unabhängig hiervon die Genehmigungen nach §§ 144 und 145 immer fallspezifisch entschieden werden.

### Kosten Sanierungsbeauftragter

Leistung	Kosten
Organisation des Citybüros	28.560 €
Interne Projektbesprechungen des Teams (3 Pers. 2 Std./Monat)	47.040 €
Verwaltungsinterne Abstimmungen	28.560 €
Abstimmungen mit den politischen Gremien	14.280 €
Unterstützung der Verwaltung in Fragen der Sanierung	14.280 €
Stellungnahmen zu privaten Bauvorhaben	25.200 €
Stellungnahmen nach § 144/145 BauGB	7.140 €
Ergibt	165.060 €
<b>Gesamtkosten (brutto)</b>	<b>200.000 €</b>



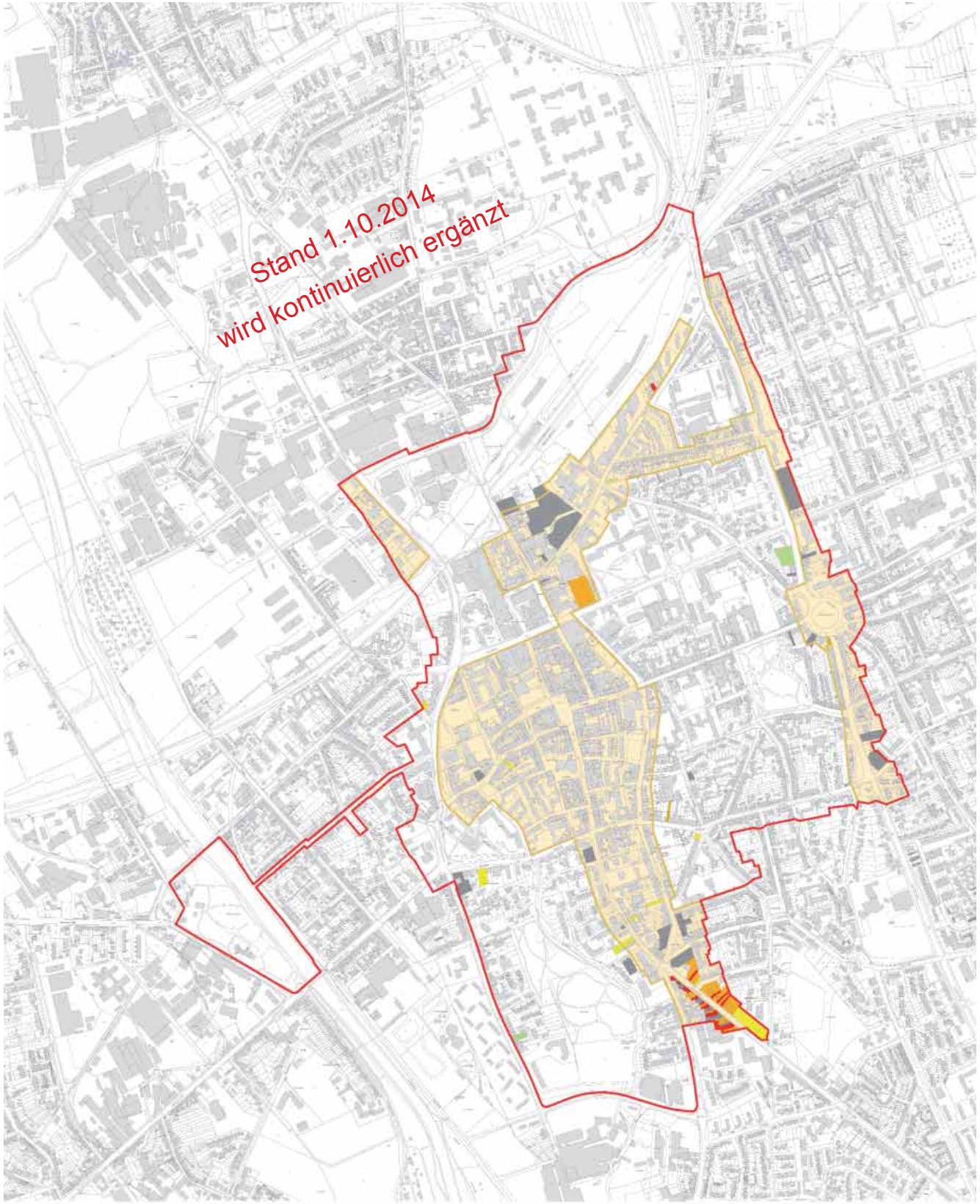


Abbildung 203 Angemeldeter Modernisierungsbedarf, Stand 1.10.2014

- Kein Modernisierungsbedarf
- Niedriger Modernisierungsbedarf
- Mittlerer Modernisierungsbedarf
- Hoher Modernisierungsbedarf
- Modernisierungsbedarf

**STADT DÜREN**

MASTERPLAN INNENSTADT  
PRIVATE MODERNISIERUNGEN UND INSTANDHALTUNGEN  
DETAILLBEREIT



PROJEKT PLANNR. RECH.	STAND	MESSSTAB
961_237_A	07.10.2014	1:5000

100 m 200 m 300 m

KARLSDORFSTRASSE 76A FOM 020130020504 HEINZ JAHNEN PFLÜGER  
52095 AACHEN FAX: 0241/90205-10  
www.HJPflueger.de mail@HJPflueger.de

## 9.2

### AKTIVIERENDE IMMOBILIENBERATUNG (DURCHFÜHRUNGSPHASE)

Auf der Grundlage der Vorbereitung der Aktivierenden Immobilienberatung (vgl. Kap. 5.1.11) kann nach Vorliegen des Förderbescheids bzw. der Genehmigung des förderunschädlichen vorzeitigen Maßnahmenbeginns die Aktivierende Immobilienberatung begonnen werden. Als Zeitpunkt wird das Frühjahr 2015 angestrebt.

Da zahlreiche Immobilien „abzuarbeiten“ sind, sollen die Bereiche prioritär angegangen werden, in denen besonders viele Immobilien Mängel aufweisen (vgl. Kap. 8.1) und die für die Durchführung der Gesamtmaßnahme am wichtigsten sind.

#### Informationsgespräch mit Eigentümer

Falls der Eigentümer nicht selbst an der Besichtigung teilnimmt (etwa weil die Besichtigung von einem Verwalter begleitet wird), wird mit dem Eigentümer in einem ersten Gespräch dessen grundsätzliche Bereitschaft und finanzielle Situation besprochen. Hieraus ergeben sich erste Rückschlüsse auf den möglichen Umfang der Maßnahmen und auf deren Finanzierung.

Einen wichtigen Teil der Gespräche werden Fragen möglicher Umnutzungen einnehmen: Gestaltung, Grundrisse und Ausstattung von Immobilien sind meist auf eine bestimmte Nutzung ausgerichtet, nur wenige Immobilien lassen sich daher ohne Umbau umnutzen. Es ist daher vernünftig, bei einem Leerstand zunächst zu versuchen, eine Nutzung zu finden, die der bisherigen Nutzung möglichst weitgehend entspricht.

Wenn allerdings eine Reaktivierung der bisherigen Nutzung über einen längeren Zeitraum nicht gelingt, sollte über eine mögliche Nutzungsänderung nachgedacht werden. Da jeder Leerstand nicht nur für den Eigentümer finanziell einen Verlust darstellt, sondern sich auch auf seine Umgebung und die umliegenden Immobilien auswirkt, und schließlich auch die gesamte städtebauliche Struktur negativ beeinflusst, soll die Immobilienberatung auch in diesen Fällen aktiv werden. Hierbei ist eine enge Kooperation mit dem Citymanagement erforderlich.

#### Skizzenhafte Überlegungen zu den sinnvollen Maßnahmen

Der Modernisierungsbedarf wird verbal und/oder mit einfachen Skizzen dargestellt. Die Art der Darstellungen muss auf das Objekt abgestimmt werden: möglich sind Grundriss-Skizzen, Schnitte, dreidimensionale Visualisierungen oder Fotomontagen.

Die Darstellungen sollen den Eigentümern die Sinnhaftigkeit der Modernisierung verdeutlichen, für die überschlägige Berechnung der Modernisierungskosten sind sie aber ohnehin erforderlich.

#### Kostenschätzungen

Die Kosten der Modernisierung werden überschlägig geschätzt, wobei je nach Projekt auch unterschiedliche Modernisierungstiefen dargestellt werden. Den Kosten werden Wertsteigerung der Immobilie und mögliche Ertragssteigerungen gegenübergestellt. Fördermöglichkeiten werden aufgezeigt. Da steuerliche Auswirkungen nicht exakt darstellbar und außerdem nicht sicher prognostizierbar sind, sollen sie nicht eingerechnet werden.

### **Diskussionen mit den Eigentümern**

Nach einer internen Diskussion der Ergebnisse werden diese mit dem Eigentümer diskutiert. Evtl. werden einzelne Maßnahmen modifiziert, sodass erneute Kostenberechnungen erforderlich werden. Ziel der Diskussion mit den Eigentümern ist deren Entscheidung, die Maßnahme zeitnah durchzuführen.

Bei Maßnahmen, die einen Bauantrag oder einen Antrag auf Nutzungsänderung erfordern, ist ohnehin eine Begleitung durch einen Projektarchitekten erforderlich, aber auch bei anderen Maßnahmen soll den Eigentümern empfohlen werden, sich einer fachkundigen Projektbegleitung durch einen Architekten zu bedienen. Die Aktivierende Immobilienberatung endet mit dem Übergabegespräch an diesen Architekten.

In allen Fällen stehen die Berater auch während der Planung und Durchführung der Maßnahmen den Eigentümern und evtl. beauftragten Projektarchitekten für Rückfragen zur Verfügung. Die hierfür anfallenden Kosten werden allerdings nicht der Aktivierenden Immobilienberatung, sondern dem laufenden Budget des Sanierungsbeauftragten zugerechnet. Da diese Leistungen nicht mehr als Vorbereitende Untersuchungen anzusehen sind, sind sie auch erst nach Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm finanzierbar.

### **Empfehlung von Fachspezialisten zu speziellen Themen**

Bei Bedarf wird den Eigentümern und/oder deren Projektarchitekten das Netzwerk von Fachplanern empfohlen, das in der Vorbereitungsphase der Immobilienberatung zusammengestellt wurde.

### **Berechnung der maximalen Förderung**

Die maximale Förderung beträgt 25 % der Modernisierungs- und Instandsetzungskosten. Im Einzelfall kann der Fördersatz aber niedriger sein. Der tatsächlich im Einzelfall richtige Fördersatz wird in einer vom Land NRW bereitgestellten Berechnungsmethode ermittelt.

### **Stellungnahmen zu geplanten privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen**

Zum vorgesehenen Modernisierungs- und Instandsetzungsvorhaben wird eine Stellungnahme verfasst, in der die städtebauliche Sinnhaftigkeit der Maßnahme beurteilt wird.

### **Vorbereitung der Modernisierungsverträge**

Auf der Grundlage der Berechnung der maximalen Förderung wird der Modernisierungsvertrag entsprechend vorbereitet und dem Eigentümer erläutert.

### Begutachtung abgeschlossener privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Nach Abschluss der Modernisierung und Instandsetzung werden die durchgeführten Maßnahmen auf die Einhaltung der Vorgaben in städtebaulicher und gestalterischer Hinsicht überprüft. Das Einzelprojekt wird mit der Freigabe der Auszahlung der Zuschüsse, evtl. des letzten Teilbetrags der vereinbarten Zuschüsse abgeschlossen.

### Ort der Aktivierenden Immobilienberatung

Für die oben beschriebenen Arbeiten ist ein Büro vor Ort sinnvoll. Nachfragen oder zusätzliche Objektbesichtigungen werden hierdurch jederzeit möglich, ein „privates“ Büro ist der richtige Ort für die Gespräche mit den Eigentümern: einerseits hat ein derartiges „Innenstadtbüro“ nicht den Charakter der Stadtverwaltung, andererseits können in ihm auch vertrauliche Informationen, etwa zur finanziellen Situation oder zu familiären Aspekten einer Erbengemeinschaft in einem geschützten Raum diskutiert werden.

Das auch für Diskussionen, Workshops und Ausstellungen zum Masterplan vorgesehene Stadtteilbüro soll daher auch Standort der Architekten der Aktivierenden Eigentümerberatung sein.

Die Kosten für das Einrichten und die Unterhaltung des Stadtteilbüros sind im Angebot „Stadtteilmanagement und Sanierungsbeauftragter“ enthalten.

### Kosten der Aktivierenden Immobilienberatung

Tätigkeit	Kosten
Skizzenhafte Überlegungen zu den sinnvollen Maßnahmen	40.950 €
Überschlägige Kostenschätzungen (Kosten und Finanzierung)	40.950 €
Diskussionen mit den Eigentümern	23.400 €
Berechnung der maximalen Förderung	23.400 €
Stellungnahmen zu den Maßnahmen	14.625 €
Vorbereitung der Modernisierungsverträge	23.400 €
Begutachtung abgeschlossener Modernisierungen	23.400 €
Ergibt	190.125,00 €
<b>Gesamtkosten (brutto)</b>	<b>240.000,00 €</b>

## 9.3 AKTIVE MITWIRKUNG DER BETEILIGTEN (FRL 17, KUF 5.5)

Die im bisherigen Masterplanprozess begonnenen Formen der Zusammenarbeit mit der Öffentlichkeit sollen fortgesetzt und zu einem festen Bestandteil der Stadtplanung in Düren werden.

Diese Zusammenarbeit ist eine Form der Beteiligung, die in produktiven Aktionen Gruppen ermutigt, Ideen zu entwickeln, Visionen erlebbar werden zu lassen, ihre Umgebung – vielleicht auch bloß temporär – lebenswerter zu machen. Diese Auseinandersetzung mit der Stadt führt zu Identifikation, Attraktivierung durch Bespielen der öffentlichen Räume, Übernahme von Verantwortung für die selbst mit geschaffene Stadt. Gemeinsam verleihen die Beteiligten der Stadt Image, indem sie vorhandene Elemente stärken und neue entwickeln.

Dabei kann sich der Prozess auf Ressourcen stützen, die bereits seit Jahren in Düren praktiziert werden (Innenstadtforen) oder im Masterplan angeregt und entwickelt wurden (SchulCoop, Ideenreich U18, AG60+, Junge Familien).



## 9.3.1 Innenstadtforen

In den Innenstadtforen werden auch weiterhin etwa vierteljährlich interessierte Bürgerinnen und Bürger Themen der Innenstadtentwicklung diskutieren. Dabei sollen die neuen Formen, wie sie im Rahmen der Masterplanerarbeitung eingebracht wurden, fortgeführt und weiterentwickelt werden. Gruppen, die sich bisher an den Diskussionen noch nicht oder nur wenig beteiligt haben, sollen durch gezielte Ansprache zunächst für Themen, bei denen sie sich angesprochen fühlen (können), danach aber auch für andere Themen der Stadtentwicklung interessiert werden.

Vor diesem Hintergrund ist es wichtig, dass die thematische Ausrichtung der Innenstadtforen breit ist und möglichst alle Facetten des „Lebensraum Innenstadt“ umfasst. Themen der nächsten Innenstadtforen können daher z. B. sein:

- **Düren 2022:** Das Integrierte Handlungskonzept
- **Kaiserplatz** – Ziele für einen neuen Platz
- **„Besser Wohnen“** – ein Wettbewerb für die Innenstadt
- **In eigener Sache** – Weiterentwicklung des Innenstadtforsums
- **Neuer Treffpunkt** – Das Projekt „Am Theodor-Heuss-Park“
- **Platz nehmen** – Aneignung des Stadtraums
- **Koexistenz** – Der öffentliche Raum für Alle
- **Wasser** – Beispiele aus anderen Städten
- **Verjüngungskur** – Innenstadt für Familien mit Kindern
- **Licht** – Sicherheit, Atmosphäre, Erlebnis
- **Papier** – Thema einer Stadt
- **Wochenmarkt** – Entwicklung in gedehntem Raum
- **Werbung** – stadtbildverträgliche Werbeanlagen
- **Citymarketing** – Integration von CityMa in den Masterplanprozess
- **Spiel im Stadtraum** – generationenübergreifend

### Kosten

Innenstadtforen	Kosten
Inhaltliche Vorbereitung	25.200 €
Moderation	25.200 €
Technische Vorbereitung	21.840 €
Catering	28.000 €
Ergibt	100.240 €
<b>Gesamtkosten (brutto)</b>	<b>120.000 €</b>

Abbildung 204 Zustand

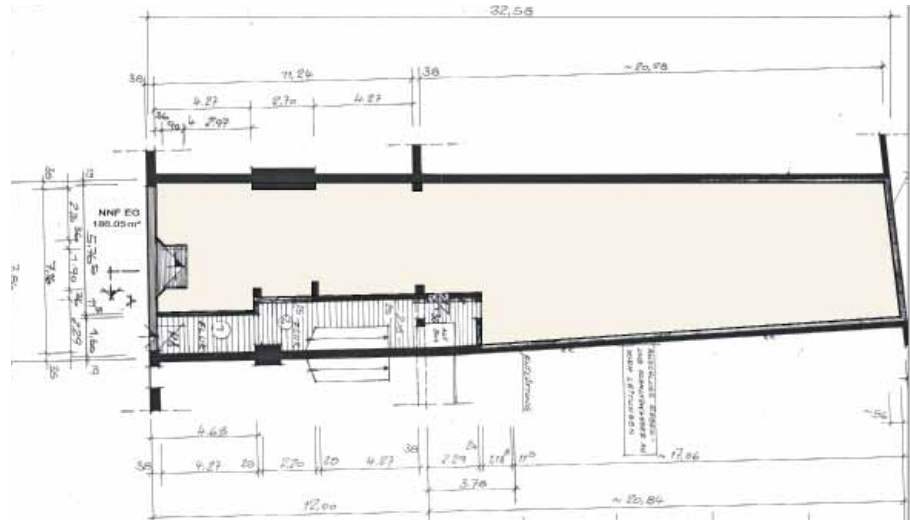


Abbildung 205 Nach Einbau eines Gartenhofs Nutzung als Büro

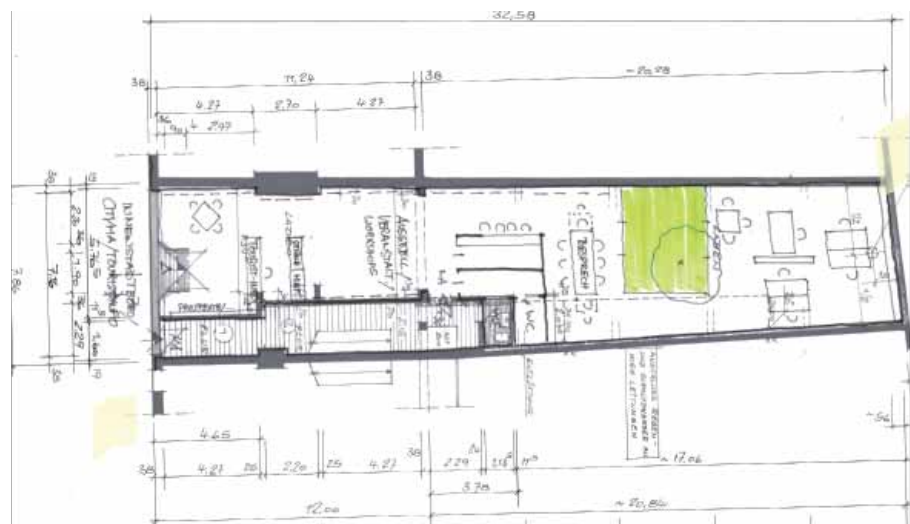
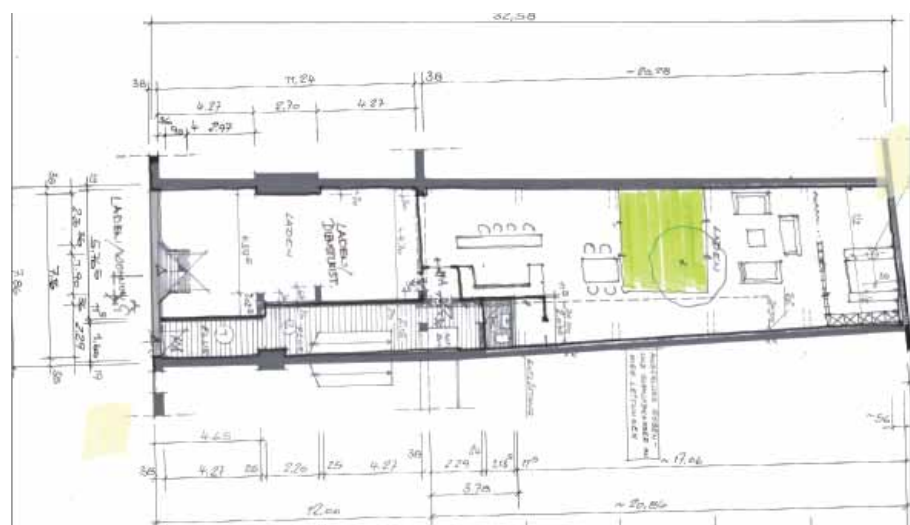


Abbildung 206 Nutzungsmöglichkeit als Laden/Büro und dahinter liegender Wohnung



## 9.3.2 Wettbewerb „Besser Wohnen“

Zur Aktivierung der Eigentümer zu Maßnahmen, die nicht oder nur unzureichend gefördert werden, wird von der Stadt Düren der Wettbewerb „Besser Wohnen“ ausgelobt. An diesem Wettbewerb können sich alle Immobilieneigentümer beteiligen, die vorbildliche Maßnahmen durchführen, die das Wohnen in der Innenstadt attraktiver machen. Dderartige Maßnahmen können u. a. sein:

- Schaffung von Innenhöfen in bisher überwiegend überbauten Grundstücken („Ausstanzen“ aus eingeschossigen Anbauten),
- Umwandlung von Stellplätzen zu Gartenhöfen,
- Dachausbau mit Dachterrasse (Dacheinschnitt),
- (Wieder-)Herstellung eines unabhängigen Zugangs zu den Obergeschoss-Wohnungen,
- Schaffung von Barrierefreiheit unter Verlust vermietbarer Fläche (insbesondere unter Verlust gewerblicher Fläche im Erdgeschoss).

Während der Laufzeit der Sanierung können Eigentümer entsprechende Projekte jährlich bis zum 31. August einreichen. Die Projekte werden entsprechend den folgenden Kriterien ausgewählt:

- Innovationsgehalt,
- Aufforderungscharakter für andere Immobilien,
- Bedeutung für das gesamte Sanierungsprojekt.

Die ausgewählten Projekte werden mit bis zu 10 % der Investitionen unterstützt.

### Kosten

Jährlich werden von der Stadt 20.000 €, insgesamt während der sieben Jahre der Sanierung also 140.000 € zur Verfügung gestellt.

### 9.3.3 Workshops

Zu den räumlichen Maßnahmenschwerpunkten sollen Workshops durchgeführt werden. Der jeweilige Teilnehmerkreis richtet sich nach den Schwerpunkten der Aufgabe: umgebende Bevölkerung, Interessenvertretungen, Institutionen, betroffene Behörden außerhalb der Stadt, Fachplaner. Mit den durch die Ordnungsmaßnahmen betroffenen Eigentümern und, soweit erforderlich, mit Mietern und Pächtern werden in „Immokreisen“ private Baumaßnahmen, Verkäufe von Grundstücken oder Grundstücksteilen und freiwillige Umlegungen mit dem Ziel diskutiert, einvernehmliche Lösungen zu erreichen (vgl. Kap. 5.3.3).

#### Kosten

Leistung	Kosten
Organisation und Durchführung von Workshops	43.920 €
<b>Gesamtkosten (brutto)</b>	<b>55.000 €</b>

### 9.3.4 Aktionen von Gruppen der Innenstadt

Je mehr unterschiedliches im öffentlichen Raum alltäglich, manchmal auch spontan stattfindet, umso attraktiver wird er. Dies führt zu Identifikation und Verantwortung, und letztlich zu dauerhafter Belebung, wovon wiederum Handel und Gastronomie profitieren.

Die Dichte der Innenstadt, der Schulen und kulturellen Einrichtungen ist eine gute Voraussetzung für eine dichtere Bespielung der Stadträume. In den bisherigen Abstimmungen mit um den Theodor-Heuss-Park gelegenen Gymnasien haben sich für diesen Park interessante Ideen ergeben, die im weiteren Masterplanprozess konkretisiert und realisiert werden sollen.

In Parkanlagen sind folgende „Zusatznutzungen“ denkbar:

- Sport, Aufstellung entsprechender Einbauten, die auch ungenutzt schön anzusehen sind,
- Tanz (auf Rasenflächen und/oder eingebauten Tanzflächen oder Podesten),
- Theaterproben und Aufführungen (auf eingebauten wassergebundenen Flächen oder Podesten),
- Modeschau (Präsentation der Ergebnisse eines Kunst-Leistungskurses in der Angelaschule), auch hierfür könnte ein Podest genutzt werden,
- Graffiti-Workshops (Aufstellung transportabler Wände und Gestaltung unter Anleitung von Graffitikünstlern, momentan auch vergleichbar: Gestaltung des Bauzauns zum Stadthallengelände).

Ähnliche Ansätze sind in Kooperation mit dem Stiftischen Gymnasium im Holzbendenpark denkbar. Sie sollten in Zusammenhang mit der Umgestaltung des Parks diskutiert werden.

Die im Masterplanprozess entwickelten Kooperationen mit einzelnen Gruppen können zu konkreten Aktionen ausgebaut werden, deren Ziel die Beschäftigung der Beteiligten mit ihrer Innenstadt ist.

Einige der Schulen sind bereits im Projektteil „SchulCoop“ engagiert und haben erste Aktionen in Ladenleerständen und Stadträumen durchgeführt („Kunst und Mode“, Befragung zur Attraktivität der Stadt, Stadtmodelle, Erinnerungskästen).

Weitere Aktionen mit Jugendlichen können auf dem Projektteil „IdeenReich U18“ aufbauen, bei dem eine erste Sammlung von Bewertungen der Innenstadt aus Sicht von Jugendlichen erarbeitet wurde. Die Zusammenarbeit mit dieser Gruppe kann in diversen Aktionen fortgeführt werden. Die folgenden Projekte sind als mögliche Beispiele zu verstehen. Im Verlauf des Sanierungsprozesses werden mit den Beteiligten weitere Formate entwickelt.

### **Dürener Vorbilder**

Menschen, die sich auf irgendeine Weise positiv in der/für die Stadt hervorgetan haben, werden auf Alu DiBond Platten dargestellt und als Bilderpaare im Stadtraum aufgestellt. Ein Bild zeigt ein Porträt, das andere den Gegenstand, den man mit der Person oder seiner Tat verbinden kann (vgl. Bilderpaar im Park der St. Angela Schule).

Kooperation mit Angelaschule

### **Funktion gestalten**

Schaltkästen oder Mülleimer werden bemalt, mit Sprechblasen oder mit „Überzügen“ versehen, die auf die Identität Dürens verweisen (z. B. aus Papier, auf dem gedruckt ist „Düren – Stadt des Papiers“).

Aktion der Schulen in Abstimmung mit den Dürener Stadtwerken und den Dürener Servicebetrieben

### **Brandwandkino**

Fotoserien und Filmsequenzen zu wechselnden Themen, z. B. „Heimat“ oder „Lieblingsorte und Dreckslöcher“ werden hergestellt und in den Wintermonaten auf Brandwände und fensterlose Fassaden projiziert.

Aktion der Gymnasien in Abstimmung mit den Dürener Servicebetrieben und Eigentümern



### **!TheaterSichten**

Gemeinsam mit Jugendlichen werden kurze Stücke (je 5-10 Min.), zu wechselnden Ober-Themen mit Bezug zu Düren (z. B. „Wasser“ oder „Papier“) erarbeitet und an verschiedenen Orten in der Innenstadt aufgeführt. Zeitlich aufeinander abgestimmt ergibt sich eine „Wanderung“ der Aktion durch die Stadt. Die Aktion soll mit Spontan-/Improtheater kombinierbar sein und Zuschauer zum Mitmachen/Einmischen anregen.

Durch „Zusammensetzen“ von Teilen, die von verschiedenen Gruppen erarbeitet wurden, kann die Berechtigung verschiedener möglicher Sichtweisen auf ein Thema verdeutlicht werden.

Die Stücke werden in den Schulen bzw. Theatergruppen erarbeitet und gemeinsam im KOMM oder in öffentlichen Räumen (z. B. auf dem Kaiserplatz oder auf dem Annaplatz) aufgeführt.

Geprobt wird u. a. in leer stehenden Häusern oder Ladenlokalen.

Die Aktion kann in Kooperation mit Theatergruppen, dem KOMM und/oder mit der Erna-Schiefenbusch-Gesellschaft (Jugendtheatergruppe) durchgeführt werden.

### **Wasserspiele**

Jugendliche werden zu „lebendigen“ Visualisierungen von Wasser (Kostüme mit blauen und gelben Neonstreifen, mit Nachtwirkung), stellen pantomimisch Fließen, springendes Wasser (Fontäne), Ruhe, sprudelndes Wasser etc. dar.

Abhängig von der Ausführung der geplanten Wasseranlage auf dem Kaiserplatz können derartige Aktionen auch (teilweise) im Wasser stattfinden.

Die Aktion kann in Kooperation mit Schulen, dem KOMM und mit der Erna-Schiefenbusch-Gesellschaft (Jugendtheatergruppe) durchgeführt werden.

### **Nimm Platz in Düren**

Unterschiedliche „Nutzergruppen“, wie z. B. Jugendliche, Familien mit kleinen Kindern, Senioren, Menschen mit Handicap erarbeiten zusammen mit Studenten aus dem Fach Produkt-Design, FH Aachen in einem Workshop Sitzmobiliar für den öffentlichen Raum, vorzugsweise mit einem thematischen Bezug zu Papier. Nach Auswahl der besten Vorschläge durch eine Jury von Fachleuten und der oben genannten Gruppen werden die Entwürfe von Dürener Handwerksbetrieben umgesetzt und an geeigneten Orten in der Innenstadt platziert.

Die Kosten der Aktion sind die Kosten für die Herstellung der Prototypen der Elemente. Elemente, die sich bewähren, werden bei der Gestaltung der Stadträume (bei Ordnungsmaßnahmen oder auch außerhalb von Ordnungsmaßnahmen) eingebaut. Soweit die Elemente bei Ordnungsmaßnahmen zur Anwendung kommen, sind die Kosten hierfür in den Erschließungskosten enthalten.

Die Aktion soll in Kooperation mit den oben genannten Gruppen und der FHAC, Fachbereich Produktdesign oder der Einrichtung „Handwerksdesign Gut Rosenberg“ in Aachen durchgeführt werden.

### Temporäre Ateliers

Leerstände werden für kurze Zeiträume Künstlern als Ateliers für spezielle Projekte zur Verfügung gestellt. Einzige Auflage (außer den üblichen wie Reinigung usw.) ist, dass die Ateliers in bestimmten Stunden der Öffentlichkeit für Gespräche mit den Künstlern zugänglich sein müssen.

Voraussetzung für die Aktion ist die Leerstands-Datenbank (vgl. Kap. 9.4.10).

Als Kosten werden Strom- und Reinigungskosten angesetzt.

### Graffiti-Workshop/Wettbewerb

Für eine stärkere Identifikation junger Menschen mit der Innenstadt gestalten Jugendliche unter fachkundiger Anleitung zu einem Oberthema einmal jährlich Wände von Stadträumen. In einem vom Citybüro jährlich ausgelobten Wettbewerb wird das Thema des Jahres ermittelt. Die Verfasser des ausgewählten Beitrags realisieren ihren Entwurf auf Flächen, die nach einem entsprechenden Aufruf von Eigentümern zur Verfügung gestellt werden.

Die Aktion wird in Zusammenarbeit mit den Jugendzentren der Stadt und der SchulCoop durchgeführt.

### Community Dance Project

Tanzgruppen der Innenstadt finden sich zusammen, um gemeinsam ein Tanzprojekt zu realisieren. Die Tanzveranstaltungen sollen Themen der Innenstadtentwicklung in Bewegung transformieren (etwa Wasser, Papier, Märkte, Leben im Stadtraum ...)

Die Aktion wird zusammen mit allen interessierten lokalen Akteuren (Tanzschulen und Tanzgruppen), den Schulen, dem KOMM und mit Einzelpersonen vorbereitet und durchgeführt.

### Flashmob - Töne - Proben

Angelehnt an den Begriff **Flashmob** (flash = Blitz; mob von mobilis = beweglich) soll eine Gruppe (in diesem Fall immer wieder wechselnde Chorgruppen/Musikgruppen mit mobilen Instrumenten wie Flöte oder Trompete aus Düren) von Menschen auf öffentlichen oder halböffentlichen Plätzen scheinbar spontan besondere musikalische Aktionen starten.

So wird unter den Teilnehmenden ein öffentlicher Ort als Treffpunkt und ein genauer Zeitpunkt ausgemacht (z. B. im Außengastronomiebereich am Markt oder auf der Treppe am Kaiserplatz). Vorher wird abgesprochen, welches Lied/Melodie gesungen/gespielt werden soll.

Dann startet der Flashmob dadurch, dass jemand zum vereinbarten Zeitpunkt mit der vereinbarten Aktion beginnt und die anderen Teilnehmer rasch einsteigen. Diese wie aus dem Nichts blitzartig entstehende Bildung des Mobs und das identische Handeln der Personen im Mob soll für die unwissenden Passanten völlig überraschend geschehen.

Der Flashmob endet durch ein vereinbartes Signal, eine erreichte Zeit oder das natürliche Ende der Aktion (z. B. beim gemeinsamen Singen). So schnell,

wie die Menschen zusammengekommen sind, löst sich ihre Gruppe vor den Augen der häufig verdutzten Zuschauer auch wieder auf.

Die Innenstadt wird belebt und gleichzeitig können die verschiedenen Gruppen auch werben für ihre „offiziellen“ kulturellen Angebote.

### **Töne - Proben**

Geeignete Musikklassen proben mit ihren „mobilen“ (tragbaren) Instrumenten an öffentlichen Orten und bringen die Musik in nichtkonzertanter Form in Verbindung mit dem Raum.

Die Aktionen können von Chören (z. B. St. Anna, Musikschule etc.) und Instrumentalklassen der Musikschule durchgeführt werden.

### **Perspektiven aufzeigen**

Bei Gesprächen in der Bürgerschaft zeigt sich deutlich, dass bestimmte Orte in der Stadt übereinstimmend als Unorte oder zumindest als problematisch und unangenehm empfunden werden. Meist halten diese Einschätzungen objektiven Überprüfungen nicht stand. Dennoch müssen diese subjektiven (Vor-)Urteile aufgebrochen werden. Eine Möglichkeit hierfür wird in Aktionen gesehen, die auf kreative Weise Perspektiven aufzeigen, auf die man üblicherweise nicht kommt.

Für die beabsichtigte Resozialisierung der öffentlichen Räume sollen daher Aktionen der RWTH (eine erste derartige Aktion hat am 14.06.2014 stattgefunden) und der Dürener Schulen durchgeführt werden.

### **Sport im Park**

Parkanlagen können durch alltägliche sportliche Aktivitäten, Verlagerungen von Sportstunden und durch besondere „Sportparkfeste“ wirkungsvoll resozialisiert werden. Dabei bieten sportliche Aktivitäten gute Möglichkeiten, die Generationen zusammenzubringen.

Damit einzelne Parkanlagen nicht überfrachtet werden, müssen die erforderlichen Ausstattungen entsprechend den Möglichkeiten der Parkanlagen selbst und den Einschränkungen durch ihre Umgebung zugeordnet werden.

### **CityWM**

Interessierte Gruppen aus Schulen, Vereinen und Institutionen spielen jährlich an einem Tag in einem der Parkanlagen ein Fußballturnier. Die Aktion wird begleitet von einem multikulturellen Rahmenprogramm und einem „multikulturellen“ Angebot von Gruppen und Privatpersonen, die für die Dauer der WM an ihren Ständen besondere Getränke und Speisen anbieten.

Aktion in Zusammenarbeit mit den lokalen Sportverbänden.

## Kosten

Für Materialkostenbeiträge und Aufwandsentschädigungen für Akteure und externe Beteiligte fallen voraussichtlich folgende Kosten an:

Aktion	Kosten
Dürener Vorbilder	14.000 €
Funktion gestalten	7.000 €
Brandwandkino	3.500 €
!TheaterSichten	7.000 €
Wasserspiele	3.500 €
Nimm Platz in Düren	14.000 €
Temporäre Ateliers	3.500 €
Graffiti-Workshop/Wettbewerb	7.000 €
Community Dance Project	40.000 €
Flashmob-Töne-Proben	7.000 €
Perspektiven aufzeigen	7.000 €
Sport im Park	3.500 €
CityWM	7.000 €
Ergibt	124.000 €
<b>Gesamtkosten (brutto)</b>	<b>155.000 €</b>

Für die Koordination, die Abstimmungen mit den jeweiligen Kooperationspartnern und die organisatorische Unterstützung der Aktionen werden jährlich 16.000 € angesetzt.

## Kosten für Koordination

Leistung	Kosten
Planung und Koordination von Aktionen	112.000 €
<b>Gesamtkosten (brutto)</b>	<b>140.000 €</b>

## 9.3.5 Jugendwerkstatt „Papier“

Ältere Handwerker und frühere Beschäftigte in Dürener Betrieben lernen arbeitslose Jugendliche in handwerklichen Fähigkeiten an. Ziel ist es, diese Jugendlichen soweit zu qualifizieren, dass sie bessere Chancen auf eine Lehrstelle haben. Möglich ist aber auch die Entwicklung eines eigenen Betriebs mit einem besonderen, unverwechselbaren Angebot, vorzugsweise einem Angebot, das zur Imagestärkung der Stadt beiträgt (z. B. besondere Möbel aus Karton).

Stark verkürzt geht es bei diesem Projekt des Dürener Künstlers Jo Stein darum, Jugendliche mit den handwerklichen Verfahren der Papierherstellung und -bearbeitung vertraut zu machen. Zusätzlich können die Jugendlichen auch Fertigkeiten mit Papierbezug wie Druck und Buchbinderei kennenlernen. Frühere Meister aus der Papierindustrie und anderen papierbezogenen Berufen, die in Rente sind, vermitteln das Wissen und leiten die Jugendlichen an.

In der Anfangsphase ist das Projekt auf Förderung angewiesen. Ziel ist es allerdings, dass nach einer Anfangsphase in dieser Manufaktur Spezialprodukte entstehen, deren Herstellung wegen zu kleiner Mengen für die lokale Industrie und das lokale Handwerk unwirtschaftlich ist.

Auf diese Weise könnten gleichzeitig mehrere Effekte eintreten:

- Das Image der Stadt als Ort der Papiererzeugung wird gestärkt.
- Handwerkliche Verfahren der Papierherstellung und -veredelung werden bewahrt und weiterentwickelt.
- Die lokale Papierindustrie kann Anfragen zu Spezialitäten in Kleinmengen, die für sie unwirtschaftlich sind, an die Manufaktur weitergeben, der Auftrag „bleibt aber in Düren“.
- Spezialisten im Ruhestand erhalten die Möglichkeit, ihre Erfahrung an junge Menschen weiterzugeben.
- Interessierte Jugendliche erhalten die Möglichkeit, in die Herstellung eines lokalen Produkts einzusteigen.
- Die lokale Papierindustrie kann junge Menschen ausbilden, die durch die Manufaktur bereits Grundwissen haben und motiviert sind.
- Mittelfristig kann die Manufaktur in einer Nische wirtschaftlich arbeiten.

Für das Projekt soll eine Immobilie gefunden werden, deren andersweitige Nutzung mittelfristig aussichtslos erscheint, etwa die alte Güterhalle an der Bahn. Kleinere Teile des Projekts können aber auch in kürzeren Zeiträumen in leerstehenden Ladenlokalen durchgeführt werden. Dies hätte zu den o. a. Effekten noch den Vorteil, dass das Projekt stärker in der Öffentlichkeit sichtbar und erlebbar wäre und auf diese Weise sich deutlicher im Bewusstsein der Bevölkerung verankert würde.

Das Projekt kann in Abstimmung mit dem Papiermuseum gemeinsam mit der VHS und dem KOMM durchgeführt werden. Ein entsprechender Projektkreis wird vorbereitet.

Eine Förderung mit Mitteln der Städtebauförderung ist ausgeschlossen. Nach Vorliegen eines detaillierten Gesamtkonzepts für die Maßnahme soll daher die Möglichkeit einer anderen Förderung, z. B. aus einem Jugendhilfeprogramm geprüft werden.



## 9.3.6 Integration von „Randgruppen“

Einige Gruppen der Bevölkerung werden derzeit von manchen als störend oder zumindest unangenehm empfunden. Bei dieser Wahrnehmung besteht eine große Diskrepanz zwischen subjektiven Empfindungen und objektiver Sicherheit. Die Spannungen, die sich hieraus für das Miteinander der Menschen und die „betroffenen“ Stadträume ergeben, können nur in einer „Inklusion“ ausgegrenzter Gruppen beseitigt werden.

Für die im Masterplan beabsichtigte „Resozialisierung des Stadtraums“ müssen daher Wege entwickelt werden, wie zugängliche Personen in derartigen Gruppen für eine aktive Teilhabe am Sanierungsprozess gewonnen werden können. Viele dieser Menschen haben besondere und durchaus interessante Biografien, vor deren Hintergrund Möglichkeiten für eine Integration besonderer Lebensformen in den öffentlichen Raum gefunden werden können.

Aktionen in Zusammenarbeit mit der Caritas und den Kirchengemeinden

Eine Förderung mit Mitteln der Städtebauförderung ist ausgeschlossen. Nach Vorliegen eines detaillierten Gesamtkonzepts für die Maßnahme soll daher die Möglichkeit einer anderen Förderung, z. B. aus einem Sozialhilfeprogramm geprüft werden.

## 9.3.7 Ausstellungen

In Ausstellungen sollen Projekte, Diskussionen und Ergebnisse des Masterplanprozesses in öffentlich zugänglichen Räumen präsentiert werden. Eine ständige kleine Ausstellung im Citybüro kann das Interesse an der Innenstadtentwicklung fördern und zugleich zu einem Besuch des Büros einladen.

Ergebnisse aus dem Kunstunterricht der Schulen werden an öffentlichen Orten z. B. in Schaufenstern präsentiert, z. B. „Mein Schulweg“, meine Lieblingsorte in der Stadt, wo halte ich mich gerne auf ... . Im Juni 2014 wurde eine erste derartige Aktion zum Thema „Kunst und Mode“ in drei leer stehenden Ladenlokalen realisiert.

Aktion der Schulen in Abstimmung mit den Eigentümern von Leerständen

### Kosten

Aktion	Kosten
Ausstellungen im Citybüro (Materialkosten und Catering)	14.000 €
Materialien für Schulen	14.000 €
Stromkosten und Reinigung von zur Verfügung gestellten Leerständen	3.500 €
Ergibt	31.500 €
<b>Gesamtkosten (brutto)</b>	<b>32.000 €</b>

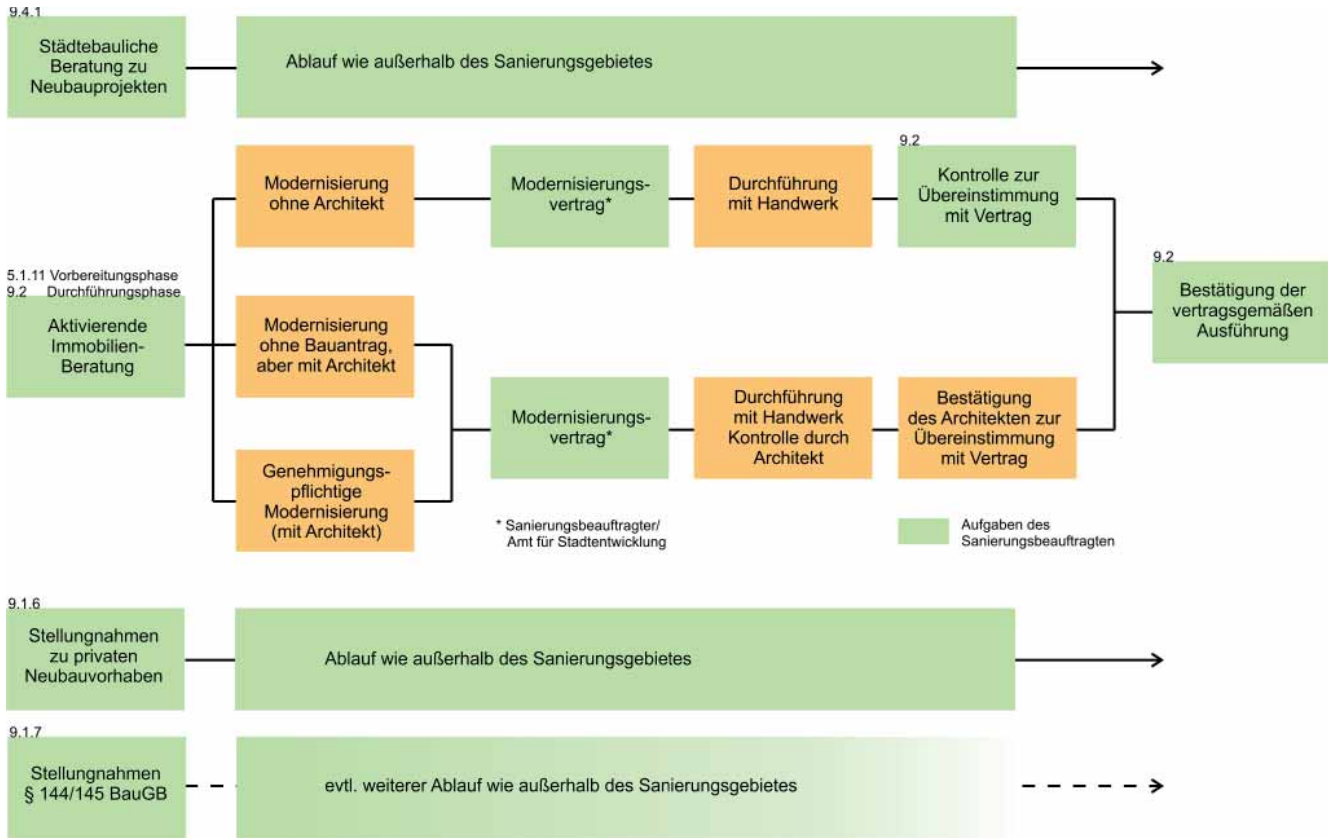


Abbildung 207 Beratungsangebote

## 9.4 CITYBÜRO, STADTTEILMANAGEMENT (FRL 18, KUF 5.6)

### 9.4.1 Beratungsangebot zu privaten Neubauten

Anwesenheit des Sanierungsbeauftragten oder eines sachkundigen Mitarbeiters des Sanierungsbeauftragten an vier Wochentagen, insgesamt 16 Stunden in der Woche.

#### **Städtebauliche Beratung zu privaten Bauvorhaben**

Beratung von Eigentümern beim Neubau von Gebäuden in städtebaulicher und gestalterischer Hinsicht. Die Beratung umfasst auch überschlägige Kostenschätzungen des städtebaulich begründeten und evtl. förderfähigen Mehraufwands. Während die Aktivierende Immobilienberatung das Ziel verfolgt, die Eigentümer von der Sinnhaftigkeit von Modernisierungen zu überzeugen geht es hier um die Beratung von Bauherren und ihren Architekten bei geplanten Neubauprojekten mit dem Ziel, diese Projekte mit den Zielen der Sanierung in Einklang zu bringen.

#### **Beratung bei Umnutzungen von Leerständen**

Gestaltung, Grundrisse und Ausstattung von Immobilien sind meist auf eine bestimmte Nutzung ausgerichtet, nur wenige Immobilien lassen sich daher ohne Umbau umnutzen. Es ist daher vernünftig, bei einem Leerstand zunächst zu versuchen, eine Nutzung zu finden, die der bisherigen Nutzung möglichst weitgehend entspricht.

Wenn allerdings eine Reaktivierung der bisherigen Nutzung über einen längeren Zeitraum nicht gelingt, sollte über eine mögliche Nutzungsänderung nachgedacht werden. Da jeder Leerstand nicht nur für den Eigentümer finanziell einen Verlust darstellt, sondern sich auch auf seine Umgebung und die umliegenden Immobilien auswirkt, und schließlich auch die gesamte städtebauliche Struktur negativ beeinflusst, soll die Immobilienberatung auch in diesen Fällen aktiv werden. Hierbei ist eine enge Kooperation mit dem Citymanagement erforderlich.

## 9.4.2 Teilnahme an Veranstaltungen der Stadt

Für die Verankerung des Sanierungsprozesses in der Öffentlichkeit und die Pflege und Weiterentwicklung des Netzwerks mit den Akteuren und der Kontakte zu den verschiedenen Gruppen der Bevölkerung ist die Präsenz des Sanierungsbeauftragten und/oder seiner Mitarbeiter bei Veranstaltungen der Stadt erforderlich und sehr hilfreich. Hier kommt man gleichsam nebenbei in's Gespräch, kann Kontaktaufnahmen vereinbaren, bekommt wichtige Informationen und kann Ideen in die Öffentlichkeit tragen.

Teilnahmen sind z. B. bei den folgenden Veranstaltungen vorgesehen:

- Familientag,
- Baumesse,
- Märkte.

Ein weiterer Vorteil der Teilnahme besteht in der möglichen Bewertung aus erster Hand, die zu Vorschlägen für Modifikationen und einer kontinuierlichen Weiterentwicklung führen können.

## 9.4.3 Abgleich des Citymarketings mit den Sanierungszielen

Die Umsetzung der formulierten Leitbilder des Masterplans kann durch ein funktionsfähiges Citymarketing deutlich unterstützt werden. Hierzu muss das Citymarketing (CityMa) allerdings unabhängig und neutral arbeiten können. Dies erscheint nur möglich, wenn keine Interessengruppe versucht, das Citymarketing allein in ihrem Sinne zu beeinflussen. Das Citymarketing muss den „Lebensraum Innenstadt“ in allen seinen Facetten fördern und auf eine ausgewogene Mischung aller dieser Facetten achten.

Eine Beteiligung an der Finanzierung darf nicht als Möglichkeit verstanden werden, Ziele und Arbeit des CityMa zu steuern. Die Stadt kann dies dadurch verdeutlichen, dass sie den überwiegenden Teil der Mittel für das Citymarketing selbst trägt.

Für eine neutrale, allen den im Masterplan entwickelten und politisch beschlossenen Leitbildern verpflichteten Arbeit des Citymarketing muss darauf geachtet werden, dass es auch personell von anderen Institutionen und Interessenverbänden entkoppelt ist.

Die Arbeit des Citymarketing muss in der Öffentlichkeit verdeutlicht werden. Hierzu sollte es an exponierter Stelle, also etwa am Marktplatz im Erdgeschoss seinen Standort haben. Die Räumlichkeiten sollten über die erforderlichen Büros Räume umfassen, die Besprechungen, aber auch Ausstellungen ermöglichen. Eine Kombination mit touristischen Informationen ist sinnvoll.

Künftig sollte das Citymarketing folgende Aufgaben zentral und für alle Akteure der Innenstadt übernehmen:

- Vermittlung des Images der Stadt Düren in der Öffentlichkeit und den Medien,
- Moderation der Interessen von Bürgerschaft, Handel, Gastronomie, Immobilienwirtschaft und Marktbeschickern und Zusammenführung zu einem von allen Akteuren akzeptierten Zielsystem,
- Koordination aller Aktionen und Veranstaltungen im öffentlichen Raum (Märkte, Events, Veranstaltungen),
- Leerstandsmanagement (in Zusammenarbeit mit der Aktivierenden Immobilienberatung),
- Technischer Support bei Veranstaltungen der Zusammenarbeit mit der Öffentlichkeit (z. B. Innenstadtforen, Ausstellungen zum Masterplanprozess).

## 9.4.4 Koordination unterschiedlicher Handelsinteressen

Die im Masterplanprozess zunächst beobachteten Spannungen zwischen verschiedenen Gruppen des Einzelhandels wurden in verschiedenen Gesprächen thematisiert und diskutiert. Zunächst war beabsichtigt, in einem Moderationsprozess die unterschiedlichen Interessen zusammenzuführen. Inzwischen hat sich ein selbstorganisierter Gesprächskreis der Einzelhändler zusammengefunden, in dem die anstehenden Fragen erörtert und Lösungen gefunden werden. Eine „öffentliche“ Intervention erscheint daher nicht mehr erforderlich.



## 9.4.5 Städtebaulich ausgerichtetes Marktmanagement

Zur Weiterentwicklung der Märkte soll im „Arbeitskreis Veranstaltungs- und Marktwesen“ ein Konzept „Märkte 2020“ erarbeitet werden. In diesem Arbeitskreis können auch Vorgaben für den Wettbewerb zum Kaiserplatz/Marktplatz formuliert werden.

### Wochenmarkt

Kaum ein Thema wird in Düren so einvernehmlich gut geheißen wie der Wochenmarkt, auch wenn vereinzelte Kritik an einzelnen Ständen und an dem Fortbleiben von Ständen während der Woche und in der kalten Jahreszeit geäußert wird. Allgemein kritisiert wird die Abbauphase, die sich zu lange hinzieht und insbesondere in der Fußgängerzone Kölnstraße zu Behinderungen führt.

Aus städtebaulicher Sicht ist der Wochenmarkt vor allem vor der Frage zu beurteilen, wie sehr er den ständig in der Stadt anwesenden Händlern und Gastronomen nützt. Die Beantwortung dieser Frage kann durchaus ambivalent ausfallen:

- Einerseits wird berichtet, dass die umliegende Gastronomie von den Marktbesuchern profitiert, weil diese sich nach oder vor dem Einkauf in einem der umliegenden Bistros zu einem Kaffee oder einem Stadtfrühstück treffen. Andererseits ist zu beobachten, dass die Außengastronomie einzelner Betriebe durch den Markt stark behindert oder doch zumindest in der Abbauphase behindert wird.
- Während auf dem Marktplatz und auf Teilen des Kaiserplatzes während des Markts, vor allem an Samstagen, viele Menschen unterwegs sind, liegen die umliegenden Straßen und Plätze nahezu menschenleer im Abseits. Dieser starke Kontrast zwischen belebten und unbelebten Bereichen schadet letztlich beiden: am Marktplatz findet man keinen Platz, in den Nachbarstraßen ist es uninteressant, einen der leeren Plätze zu besetzen.

Der Wochenmarkt sollte daher räumlich entzerrt werden; entlang der Häuser sollte überall ein mindestens 3 m breiter Streifen für Außengastronomie und Auslagen möglich sein. Zusammen mit einem ca. 2 m breiten Gehbereich und einem 2 m breiten Aufstellbereich für die Kunden der Marktstände ergibt sich also, dass Marktstände einen Mindestabstand von mindestens 7 m von Gebäuden einhalten müssen.

### Gestaltungsgrundsätze für den Wochenmarkt

Für den Wochenmarkt müssen zusätzlich die folgenden Grundsätze in die Verträge mit den Wochenmarktbeschickern aufgenommen werden:

- Auf allen Seiten des Marktplatzes muss für Außengastronomie ein Mindestabstand von den Fassaden eingehalten werden. Zusammen mit dem überall erforderlichen Gehweg zwischen Marktständen und Bistrotischen ergibt sich ein Abstand von mindestens 7 m.
- Kein Marktstand darf seine Rückwand den Fassaden der Randbebauung zukehren, von jedem Erdgeschoss um den Marktplatz muss während des Markts der Blick entweder auf die Vorderseite eines Marktstands gehen oder auf seine Seite.



### **Weihnachtsmarkt**

Zum Weihnachtsmarkt werden überwiegend negative Meinungen geäußert. Dies mag an einer allgemeinen Müdigkeit der Nutzer bezogen auf derartige Märkte liegen, sicher ist aber auch die Gestaltung und Positionierung des Markts zu diskutieren:

- Die Anordnung entlang eines Wegs widerspricht dem Grundsatz, nachdem jeder Markt von einem Rundgang profitiert.
- Der Ort Kaiserplatz ist thematisch nicht mit Weihnachten in Verbindung zu bringen.
- Die Chance, im Zuge des Weihnachtsmarkts einen Teil der Innenstadt zu beleben und ins Feld der Besucher zu rücken, das sonst eher abseits liegt, wird nicht genutzt.

Es wird daher vorgeschlagen, den Weihnachtsmarkt vom Kaiserplatz auf den Bereich um die Annakirche zu verlagern. Hier bietet sich die Möglichkeit zu einem Rundgang, das Thema Weihnachten lässt sich mit der Kirche verbinden, die umliegende Gastronomie kann vom Markt profitieren.

### **Sonstige Märkte**

Märkte sind eine beliebte „Spielwiese“ für Veranstalter. Aus Sicht der Stadtentwicklung machen allerdings nur solche Märkte Sinn, die der Stadtstruktur nachhaltig zu Gute kommen. Dies ist am ehesten bei solchen Märkten gegeben, die das Image der Stadt stützen und dadurch dazu führen, dass auch außerhalb der Märkte wegen des von ihnen erzeugten Images Besucher in die Stadt kommen.

Sollen Märkte der Stadt nützen, müssen sie also deren Image schärfen. Für Düren bedeutet dies, dass solche Märkte eine Verbindung zu wesentlichen imagebildenden Faktoren der Stadt haben müssen: Wasser, Papier, Anna.

Es sollten daher alle Anträge auf entsprechende Veranstaltungen daraufhin überprüft werden, ob sie mit einem dieser Merkmale zusammenhängen. Im Marketing für diese Veranstaltungen sollten diese Zusammenhänge verdeutlicht werden.

## 9.4.6 Event-Steuerung

Anstelle einer zunehmenden Festivalisierung der Innenstadt muss das Citymarketing eine nachhaltige und gleichmäßig über 365 Tage im Jahr verteilte Urbanität anstreben.

Nur eine dauerhafte, alltägliche Urbanität führt dazu, dass die Bürgerschaft „ihre“ Innenstadt ungeplant und spontan nutzt und den Aufenthalt in ihr schätzt. Einzelne Veranstaltungen bringen kurzfristige Besucherströme, zwischen ihnen wirkt die Stadt verschlafen.

Neben dieser zeitlichen Komponente ist auch eine räumliche zu beachten: die Konzentration aller Veranstaltungen und Events auf einige wenige Stadträume führt im Lauf der Zeit zu einer Verengung der Sicht auf die Stadt: schließlich besteht die Innenstadt nur noch aus wenigen Adressen, dazwischen ist gefühlte Leere. Die Konzentration aller Aktionen auf wenige Räume ist auch deshalb unverständlich, weil jeder Stadtraum bestimmte Eigenschaften hat, die ihn aufgrund seiner Größe, Form und Funktion für bestimmte Veranstaltungen besonders qualifizieren. So erscheint etwa das Platzpaar Annaplatz/ Ahrweilerplatz aufgrund seiner Form und Größe und der Lage um die Annakirche für den Weihnachtsmarkt wesentlich besser geeignet als der Kaiserplatz. (vgl. Kap. 5.3.1).

### Grundsätze

Die künftige Auswahl und Steuerung von Events muss daher auf der Grundlage von Grundsätzen vereinbart werden, die eine Bewertung entsprechender Vorschläge ermöglicht.

Als wichtigste derartige Grundsätze können gelten:

- Der kulturelle Anspruch an Events muss gesteigert werden.
- Der öffentliche Raum dient primär der Stadtgesellschaft, in ihm ist private Wertschöpfung zwar nicht ausgeschlossen, aber sekundär.
- Nicht die öffentlichen Räume sind nach den Events zu gestalten, sondern die Events müssen entsprechend der Charaktere der öffentlichen Räume organisiert werden.

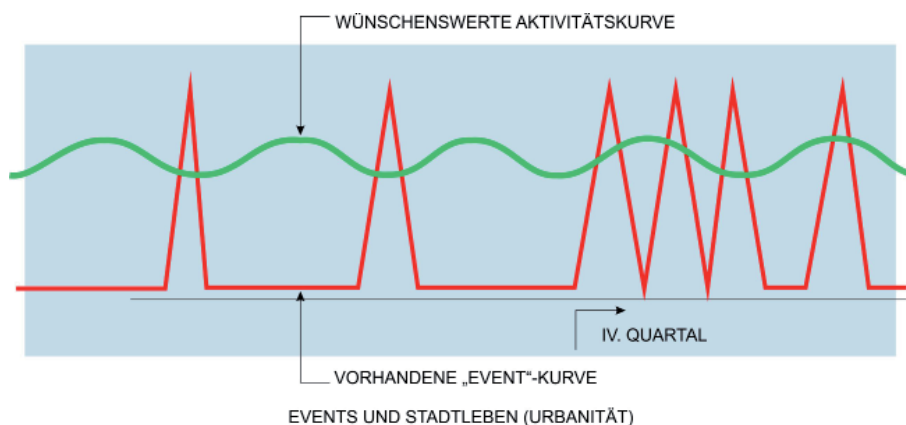


Abbildung 210 Urbanität und Events

## 9.4.7 Imageaufbau „Stadt des Papiers“

Die Umsetzung des Leitbilds „Bedeutung des Papiers für Düren verdeutlichen“ erfordert eine Fokussierung verschiedenster Aktivitäten auf dieses Thema. Anstatt Allerweltsveranstaltungen auszurichten, die überall stattfinden können, sollten in Düren alle Akteure ihre speziellen Events und ihre Projekte auf das Thema Papier ausrichten.

### Aktionen

Damit Papier ein imagebildender Faktor werden kann, muss es auch im öffentlichen Raum und im alltäglichen Geschehen in der Stadt präsent sein. Hierzu sind Aktivitäten, Aktionen, Veranstaltungen und dauerhafte, für die Stadt sprechende Merkmale geeignet. Der Zusammenhang zwischen Papier und Wasser als Ursprung der Stadt kann dargestellt und für vielfältige und teilweise auch alltägliche Aktionen genutzt werden.

Alle Aktivitäten im Bereich Papier werden in enger Abstimmung mit dem Papiermuseum geplant, organisiert und durchgeführt.

### Papiermachermarkt

Die zahlreichen, im Papiermuseum ausgestellten und behandelten Facetten des Papiers können auf regelmäßigen Papiermachermärkten als Produkte angeboten und verkauft werden. Diese Märkte sollen nicht rein kommerziell ausgerichtet sein, sondern mit einem Rahmenprogramm wie öffentliches Papierschöpfen, Vorführungen handwerklicher Papierhersteller aber auch „sportlichen“ Wettbewerben wie Papierflieger-Weitfliegen oder – auf noch herzustellenden Wasserflächen – Papierschiff-Schwimmeisterschaften kombiniert werden. In Workshops sollen Papiermacher miteinander und einer interessierten Öffentlichkeit diskutieren und Wiederentdeckungen und Neuentwicklungen präsentieren. Künstlergruppen können mit Theater- oder Musikstücken auftreten, die auf Papier in innovativer oder übertragener Weise basieren.

### PaperMeeting

Auf einer jährlichen Tagung können in einem Austausch zwischen Industrie und Forschung neue Verfahren und Anwendungsmöglichkeiten von Papier diskutiert werden. Eine derartige Veranstaltung kann in Kooperation mit einer benachbarten Hochschule, z. B. der FH Aachen oder der RWTH Aachen organisiert und durchgeführt werden. Auch bei dieser Veranstaltung können unterhaltsame Teile, z. B. ein wissenschaftliches Kolloquium zum aerodynamisch optimierten Langstrecken-Papierflieger, integriert werden, die ein breiteres Publikum anziehen.



### **Wettbewerb Papier**

Alle zwei Jahre wird vom Papiermuseum ein Wettbewerb ausgelobt, der auf wechselnde Themen, die mit Papier in Zusammenhang stehen, ausgerichtet ist: Skulpturen und Plastiken, aber auch Musikinstrumente aus Papier, Möbel aus Papier, Papiergeschirr, Verpackungen, Gebäude, Dämm-Materialien ...

Der erste Wettbewerb sollte die Gestaltung eines „Papiermacherbrunnens“ zum Gegenstand haben. Der Brunnen sollte die Verbindung von Papier, Wasser und Düren thematisieren und an exponierter Stelle in Düren (z. B. auf dem Kaiserplatz) aufgestellt werden.

### **Ausstellungen zum Thema Papier (neue „Papier-Biennale“)**

Die Ergebnisse der Wettbewerbe werden in einer Ausstellung im neuen Papiermuseum und – soweit möglich – einen Monat lang ausgestellt.

Die Stadt verpflichtet sich, von jeder Ausstellung ein Objekt zu erwerben und künftig an geeigneter Stelle dauerhaft auszustellen. Auf diese Weise wird schrittweise das Thema Papier in vielfältig transformierter Form im Stadtbild verankert.

### **Imagepflege**

Neben diesen regelmäßig durchgeführten Aktionen sollten dauerhafte Merkmale treten, die das Image als Stadt des Papiers im alltäglichen Leben verankern. Besucher der Stadt sollten gleichsam nebenbei bemerken, dass Papier in dieser Stadt eine wichtige Rolle spielt.

### **DürenTüte**

Der Dürener Einzelhandel sollte sich verpflichten, nur noch Papiertüten zu verwenden. Auch Essen und Trinken „To Go“ sollte nur noch in Papiergefäßen verkauft werden.

Gemeinsam mit den verschiedenen Akteuren sollte eine Reihe von Verpackungen und Tüten entwickelt werden, die den unterschiedlichen Anforderungen entsprechen, zugleich aber eine Produktfamilie bilden, die identitätsstiftend ist. Das Design einer derartigen Produktpalette könnte Gegenstand des ersten Papierwettbewerbs sein.

### **PaperNewsLetter**

In einer vierteljährlich erscheinenden Zeitschrift, herausgegeben vom Papiermuseum, finanziert von der Stadt Düren und den örtlichen Papierunternehmen werden neue Entwicklungen, Forschungsergebnisse und historische Informationen zum Thema Papier mit Informationen der Stadt Düren kombiniert. Die zur Finanzierung beitragende Werbung muss dem kulturellen Anspruch des Magazins entsprechen.

### **DürenGift**

Als Geschenk für offizielle Besucher der Stadt Düren (Künstler, Prominente, Politiker usw.) kann eine Mappe aus edlem Dürener Papier gestaltet werden. Auch diese Aufgabe kann Thema eines der „Papierwettbewerbe“ sein.

### **Hinweise an den Stadteingängen**

Am Bahnhof, an den Stadteingängen der wichtigsten Zufahrtsstraßen und auf der BAB 4 sollen Hinweise auf die „Papierstadt Düren“ angebracht werden, die das gleiche Motiv in unterschiedlicher Ausformung, auf die verschiedenen Betrachtungsgeschwindigkeiten abgestimmt, zeigen.

## **9.4.8 Mitwirkung am städtischen Internetauftritt**

Im Internetauftritt der Stadt sollte das Thema Papier einen wesentlich größeren Raum einnehmen. Die oben beschriebenen Aktionen können hierfür einen bedeutenden Beitrag leisten. Wenn es gelingt, durch einzigartige Aktionen und eine entsprechende Werbung mit diesen Aktionen Menschen dazu zu bewegen, Düren zu besuchen, kann die traditionelle Bedeutung des Papiers für die Stadt zu einem Wirtschaftsfaktor ausgebaut werden, der auch dem Einzelhandel und der Gastronomie zu Gute kommt.

## **9.4.9 Mitwirkung an der Erarbeitung eines Touristischen Stadtplans**

In einem speziell auf papierbezogene Ziele ausgerichteten Stadtplan kann ein Rundgang, ausgehend vom Papiermuseum und endend an der Pleußmühle dargestellt werden, mit Erläuterungen und Querverweisen zu thematisch benachbarten Einrichtungen.

Dieser touristische Stadtplan kann auch in einem entsprechenden App für die Benutzung mit dem Smartphone ausgelegt werden (z. B. „Geosurfen“).

## 9.4.10 „Kümmerer“

In wöchentlichen Rundgängen durch wechselnde Bereiche der Innenstadt, mit Schwerpunkt der Problembereiche werden Schäden an der Ausstattung, schlecht gestaltete Schaufenster, verwahrloste Grundstücksteile und andere Missstände erfasst. Die zuständigen städtischen Stellen oder verantwortlichen Privatpersonen (Eigentümer, Geschäftsinhaber, Bewohner) werden informiert und zur Abstellung des Missstands aufgefordert. Falls nach wiederholten Versuchen ein Missstand nicht beseitigt wird, werden mit den städtischen Stellen geeignete Zwangsmaßnahmen zur Beseitigung bestimmt.

## 9.4.11 Aufbau einer Leerstandsdatenbank

Leer stehende Ladenlokale können in zwei verschiedenen Richtungen reaktiviert werden:

- Wenn davon ausgegangen werden kann, dass mit großer Wahrscheinlichkeit in absehbarer Zeit wieder ein Geschäft einzieht, kann die Leerstandszeit durch temporäre Nutzungen überbrückt werden.
- Wenn eine künftige Geschäftsnutzung eher unwahrscheinlich erscheint, sollte über eine mögliche Nutzungsänderung nachgedacht werden.

In den meisten Fällen wird man zunächst den ersten Weg beschreiten, dann aber nach einiger Zeit und vergeblichen Wiedervermietungsversuchen auf den zweiten Weg umsteuern.

Für beide Wege unverzichtbar ist eine Leerstandsdatenbank, die öffentlich einsehbar ist. Daher muss zunächst eine Leerstandsdatenbank aufgebaut werden. Die Datenbank kann vom Citymarketing aufgebaut und fortgeschrieben werden. Wenn die Eigentümer bereits bei einer Kündigung CityMa unterrichten, kann der künftige Leerstand schon bevor er tatsächlich eingetreten ist, in die Datenbank aufgenommen und veröffentlicht werden.

Die Leerstandsdatenbank sollte die wesentlichen Merkmale von Leerständen enthalten (Fläche, Ausstattung, besondere Vorteile und Probleme der Räumlichkeiten, Eignung für Gastronomie, Mieterwartungen, Bereitschaft der Eigentümer zu Sondervereinbarungen ...).

Teile der Leerstandsdatenbank sollten im Internet auf der CityMa-Seite einsehbar sein.

## 9.4.12 Leerstandsmanagement

Primäres Ziel des Leerstandsmanagements ist es, schnellstmöglich eine Nachnutzung zu organisieren. Priorität haben dabei Nutzungen, die zwei Ziele gleichzeitig erreichen: Renditesicherung für den Immobilieneigentümer und Beitrag zur Attraktivierung der Innenstadt. Wenn allerdings nach einer gewissen Zeit keine geeignete Nachnutzung gefunden ist, sind temporäre Zwischennutzungen sinnvoll.

Die Organisation von attraktiven temporären Zwischennutzungen ist ein wesentlicher Beitrag zur Erhaltung der Attraktivität der Innenstadt. Dabei sind vor allem solche temporären Zwischennutzungen interessant, die mit Aktivitäten verbunden sind, die zusätzliche Besucher in die Innenstadt bringen (z. B. Künstlerateliers, Probenräume für Schulen und Theater- oder Tanzgruppen. Hierfür sind folgende Bausteine erforderlich:

- Aufbau eines Netzwerks mit allen Gruppen, die Interesse an einer temporären Nutzung leer stehender Ladenlokale haben (Künstler, Schulen, Theatergruppen, Diskussionsrunden jeglicher Art, Jugendgruppen ...),
- regelmäßige Treffen der Nutzer von Leerständen mit dem Ziel, durch Erfahrungsaustausch das Leerstandsmanagement kontinuierlich zu verbessern.

### Kosten Citybüro und Stadtteilmanagement

Leistung	Kosten
Beratung zu privaten Neubauten	21.840 €
Abgleich des Citymarketings mit den Sanierungszielen	28.560 €
Städtebaulich ausgerichtetes Marktmanagement	14.280 €
Eventsteuerung	14.280 €
Imageaufbau „Stadt des Papiers“	16.560 €
Mitwirkung am städtischen Internetauftritt	14.280 €
Mitwirkung an der Erarbeitung eines Touristischen Stadtplans	8.280 €
"Kümmerer"	16.380 €
Aufbau einer Leerstandsdatenbank	10.320 €
Leerstandsmanagement	14.280 €
Ergibt	159.060 €
<b>Gesamtkosten (brutto)</b>	<b>200.000 €</b>

Das Citybüro soll neben dem Stadtteilmanagement auch CityMa, eine Kulturtheke (Kartenverkauf) und die TouristInfo aufnehmen. Hierzu sind noch Verhandlungen zur Übernahme von Mietanteilen durch die entsprechenden Träger zu führen. Entsprechend dem Ausgang dieser Verhandlungen kann – nach der Genehmigung des förderunschädlichen vorzeitigen Maßnahmenbeginns durch die Bezirksregierung – für das Citybüro ein Ladenlokal in zentraler Lage angemietet werden.

Für Ausstattung, Miete und Nebenkosten des Citybüros, soweit es dem Stadtteilmanagement im Rahmen des Sanierungsprojekts zur Verfügung steht, fallen folgende Kosten an:

Herrichten und Ausstatten des Büros (pauschal)	20.000 €
Miete und Nebenkosten	84.000 €
Ergibt	104.000 €
<b>Gesamtkosten (brutto)</b>	<b>130.000 €</b>



## 9.5 ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

### 9.5.1 Pressemitteilungen

In regelmäßigen Abständen und zu besonderen Anlässen und Aktionen werden Pressemitteilungen verfasst und mit dem Technischen Beigeordneten, dem Bürgermeisterbüro und/oder dem Pressesprecher der Stadt abgestimmt. Versand der Pressemitteilungen und Einladungen zu Pressegesprächen werden von der Stadt übernommen.

### 9.5.2 Poster

Aktionen und Aktivitäten werden durch entsprechende Poster angekündigt. Nach Abschluss von Aktionen werden diese mit Fotozusammenstellungen auf Postern dokumentiert. Die Poster werden zur Steigerung der Identifikation der Akteure mit den Aktionen und „ihrer“ Stadt in verkleinerter Form an die Akteure verteilt.

### 9.5.3 Flyer

Zu besonderen Projektteilen und zu aktuellen Sanierungsthemen (etwa zur Aktivierenden Immobilienberatung) werden Flyer erarbeitet, die an alle Haushalte im Sanierungsgebiet verteilt werden. Mit derartigen Flyern kann zu speziellen Veranstaltungen und Aktionen eingeladen werden.

Zu Beginn der Sanierung soll ein Flyer in Form einer Karte die Aufnahme in einen email-Verteiler für den Newsletter ermöglichen.

Je nach Inhalt und Umfang sind die Flyer gefaltete DinA4 Blätter, Karten A5 oder B5 oder in anderem geeigneten Format. Außerdem ist die Verteilung an den email-Verteiler vorgesehen.

## 9.5.4 Doku „Lebensraum Innenstadt“

Vierteljährlich wird ein zweiseitiger Newsletter (1 DIN A4-Blatt, beidseitig bedruckt) erarbeitet, der über den Fortgang der Sanierung und über neue Entwicklungen berichtet. Die Dokublätter sollen nur im Citybüro und in den Innenstadtforen erhältlich sein, damit sich bei der Übergabe Möglichkeiten zum Gespräch, zu Erläuterungen der Inhalte und zu Informationen an den Sanierungsbeauftragten ergeben.

Jedes Dokublatt wird auf einem anderen Papier aus Düren gedruckt, er enthält auch Informationen zu diesem Papier und seiner Herstellerfirma (die entsprechenden Firmen sollen dazu gebracht werden, das für den betreffenden Newsletter erforderliche Papier – ca. 5.000 Blatt A4 – zu spenden).

Es entsteht auf diese Weise die Möglichkeit für Interessierte, eine Sammlung der in Düren produzierten Papiere anzulegen. Den Newsletter soll es daher nur in gedruckter Form geben. Im besten Fall bekommen die Newsletter als vollkommene Sammlung Sammlerwert. Auf alle Fälle sind sie ein Beitrag zur Identifikation mit der Stadt.

## 9.5.5 Broschüren

Zur umfassenden Information über das Gesamtprojekt oder zu komplexen Projektteilen werden 12- oder 24-seitige Broschüren zusammengestellt und ausgewählten Bevölkerungsgruppen, Aktionsgruppen oder politischen Gremien zur Verfügung gestellt. Wie Poster führen Broschüren zu einer gesteigerten Identifikation der Akteure mit den Aktionen und „ihrer“ Stadt.

## 9.5.6 Vorträge und Diskussionen

Die Vorträge und Diskussionen zum Masterplanprozess bei diversen Gruppen, lokalen Verbänden und Organisationen (IGCity, IVI, Behindertenbeirat, Schulen, Jugendzentren, Seniorenbeirat usw.) sollen in der bisherigen Form fortgeführt werden.

## 9.5.7 Pflege des Virtuellen Projektraums

Der bereits angelegte Virtuelle Projektraum ist ein Portal mit abgestufter Nutzerberechtigung, in dem alle Unterlagen zum Projekt eingestellt werden. Die Pflege des Projektraums umfasst das Einpflegen neuer Inhalte, aber auch die Auswertung der eingehenden Kommentare und die Entfernung überholter Inhalte.

### Kosten

Leistung	Kosten
Pressemitteilungen	7.140 €
Poster	10.920 €
Flyer	18.060 €
Doku „Lebensraum Innenstadt“	18.060 €
Broschüren	83.580 €
Vorträge und Diskussionen	7.140 €
Pflege des Virtuellen Projektraums	21.840 €
Ergibt	166.740 €
<b>Gesamtkosten (brutto)</b>	<b>210.000 €</b>
<b>Druckkosten (pauschales Budget, brutto)</b>	<b>40.000 €</b>

# 9.6

## FORTSCHREIBUNG DES INTEGRIERTEN HANDLUNGSKONZEPTS (IHK) UND DER KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT (KUF) (FRL 20, KUF 5.7)

Zur Fortschreibung des IHK und der KuF sollen bei den Sitzungen der zuständigen Gremien halbjährliche Zwischenberichte zum Fortgang der Sanierung abgegeben werden. Es wird davon ausgegangen, dass diese Berichte auch der Bezirksregierung vorgelegt werden.

Nach Abschluss der Sanierung wird ein Abschlussbericht mit Evaluierung mithilfe der im Masterplan festgeschriebenen Kenngrößen (vgl. Kap. 10) erarbeitet und mit den politischen Gremien und der Bezirksregierung abgestimmt.

### Kosten

Leistung	Kosten
Fortschreibung des IHK und der KuF	24.150 €
Zwischenberichte an Stadt und Bezirksregierung	12.075 €
Abschlussbericht und Evaluierung	36.600 €
Ergibt	67.650 €
<b>Gesamtkosten (brutto)</b>	<b>85.000 €</b>

# 10

## GESAMTKOSTEN

Die Kosten des Verfahrens sind in den einzelnen Abschnitten und Kapiteln dargestellt, zu den Ordnungsmaßnahmen sind detaillierte Berechnungen im Anhang in „Kostenflächen-Plänen“ und Kostenschätzungen beigefügt.

In einer „Kosten- und Finanzierungsübersicht“ sind gemäß den Förderrichtlinien des Landes NRW alle Kosten und Einnahmen einander gegenübergestellt. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass den Gesamtkosten des Projekts in Höhe von ca. 46 Mio. € Gesamteinnahmen von ca. 39 Mio. € gegenüberstehen. Eigenanteile für die geförderten Maßnahmen und nicht förderfähige Ausgaben zusammen betragen somit ca. 7 Mio. €.

Die Investitionen, die durch das Gesamtprojekt initiiert werden, belaufen sich schätzungsweise auf ca. 250 Mio. €.

Die Kosten für die Gesamtmaßnahme setzen sich aus folgenden Kostengruppen zusammen:



## Kosten

<b>Vorbereitung der Gesamtmaßnahme nach § 140 BauGB (FRL Nr. 9)</b>	
Vorbereitungsmaßnahmen	558.000 €
Sonstige Vorbereitungsmaßnahmen	80.000 €
Städtebauliche Planung	223.000 €
Bebauungspläne	250.000 €
Sanierungsbeauftragter (Vorbereitungsphase)	50.000 €
<b>Ordnungsmaßnahmen nach § 147 BauGB (FRL Nr. 10)</b>	
Bodenordnung (FRL Nr. 10.1)	8.495.000 €
Freilegung von Grundstücken (FRL Nr. 10.3)	610.000 €
Erschließung (FRL Nr. 10.4)	18.800.000 €
<b>Baumaßnahmen nach § 148 BauGB (FRL Nr. 11)</b>	
Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude (FRL Nr. 11.1)	5.800.000 €
Profilierung und Standortaufwertung (FRL Nr. 11.2)	500.000 €
Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung (FRL Nr. 11.3)	3.970.000 €
<b>Besondere städtebauliche Maßnahmen</b>	
Vergütungen an Beauftragte, Abschluss von Maßnahmen (FRL Nr. 12)	440.000 €
Aktive Mitwirkung der Beteiligten (FRL Nr. 17)	642.000 €
Stadtteilbüro, Stadtteilmanagement (FRL Nr. 18)	580.000 €
Fortschreibung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Stadtumbau (FRL Nr. 20)	85.000 €
<b>Kosten für Städtebauliche Maßnahmen</b>	<b>41.200.000 €</b>
<b>Kosten für Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen</b>	<b>7.160.000 €</b>
<b>Gesamtkosten (gerundet)</b>	<b>48.200.000 €</b>
<b>Ausgelöste Investitionen</b>	
<b>Einnahmen</b>	
<b>Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff und Kostenerstattungsbeiträge nach § 135 a BauGB (FRL Nr. 6 (1) c)</b>	<b>800.000 €</b>
<b>Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (§§ 6, 8 KAG)</b>	<b>1.380.000 €</b>
<b>Grundstückserlöse (FRL Nr. 6 (1) e)</b>	<b>1.800.000 €</b>
<b>Städtebauförderungsmittel</b>	<b>29.482.400 €</b>
<b>Verkehrsinfrastruktur-Fördermittel</b>	<b>5.562.000 €</b>
<b>Gesamteinnahmen (gerundet)</b>	<b>39.000.000 €</b>
<b>Kostenanteil für die Kommune</b>	
Kommunaler Eigenanteil Städtebauförderung	7.370.600 €
Kommunaler Eigenanteil Verkehrsinfrastrukturförderung	618.000 €
Nicht geförderte Kosten	1.230.000 €
<b>Gesamtkosten für die Kommune (gerundet)</b>	<b>9.200.000 €</b>

## 11

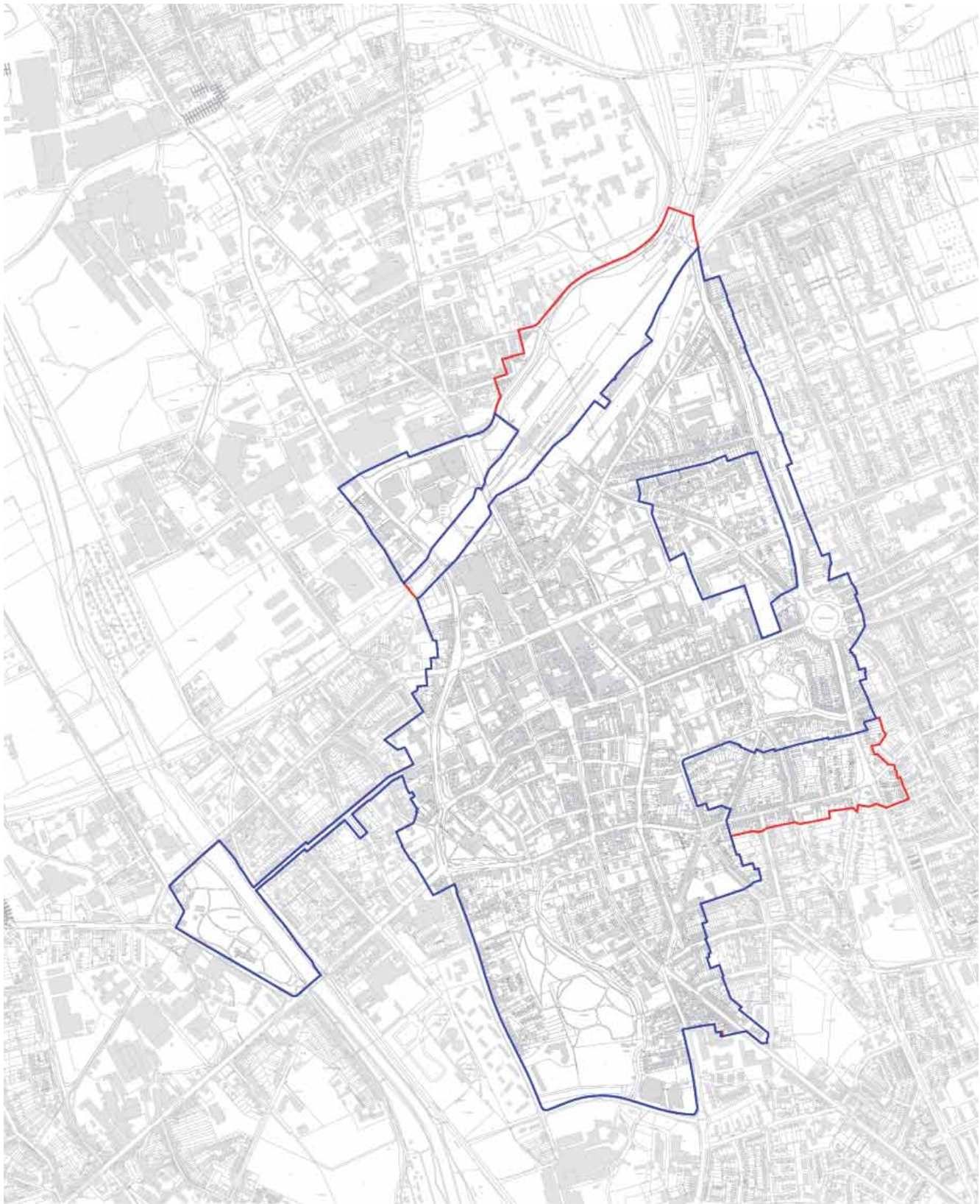
## INDIKATOREN FÜR DIE EVALUIERUNG DES MASTERPLANPROZESSES

In einem mehrjährigen Prozess können durch eine kontinuierliche Evaluierung der Ergebnisse Fortgang, Erfolge und Defizite erfasst und Maßnahmen entsprechend angepasst werden. Für eine derartige Evaluierung sind Messgrößen erforderlich, die eine einfache und nachprüfbar Bewertung erlauben. Soweit dies möglich ist, sollten diese Messgrößen quantifizierbar sein. Allerdings sind manche Effekte hierdurch nicht oder nur ungenügend zu erfassen. In diesen Fällen müssen Effekte verbal bewertet werden.

In der folgenden Tabelle sind die quantifizierbaren Indikatoren für die Evaluierung des Sanierungsprozesses, geordnet nach Zielen, zusammengestellt.

Ziel	Maßnahmen	Messeinheit
<b>Förderung der Nahmobilität</b>	Verbreiterung der Seitenräume entlang von Hauptstraßen	qm
	Erleichterung wichtiger Überquerungsstellen	Anzahl
	Abbau von Angsträumen (z. B. Unterführungen)	lfdm
	Barrierefreiheit durch Bodenindikatoren	lfdm
	Barrierefreie WC-Anlagen	Anzahl
<b>Förderung des ÖPNV</b>	Fahrgastfreundliche und barrierefreie Umgestaltung von Bushaltestellen	Haltestellen
	Verkürzung der Fußwege zwischen Bahnhof und Innenstadt	m eingesparte Wegelänge
<b>Förderung der E-Mobilität</b>	Verdichtung von Ladestationen im Stadtgebiet für PKW und Pedelecs	Ladestationen
<b>Verkehrsentlastung der Innenstadt</b>	B 56n, B 399n	lfdm entlasteter Straße
<b>Beseitigung von Vergnügungsstätten</b>	Umnutzung oder Abbruch	Anzahl
<b>Ordnung von Gemengelagen</b>	Umnutzung, Neubebauung, Umwandlung in Freiflächen	qm
<b>Beseitigung von Brachflächen</b>	Umwandlung von Gewerbebrachen in Stadtbereiche (Baustrukturen oder Freiflächen)	qm
	Umwandlung monofunktionaler ÖPNV-Flächen (ZOB)	qm
	Beseitigung von ebenerdigen Parkständen (Wegfall oder Verlagerung in Tiefgaragen)	qm
<b>Attraktivierung der öffentlichen Räume</b>	Verbreiterung der Seitenräume	qm
	Bepflanzung mit Bäumen	Bäume
	Einbau von Wasserflächen	qm
	Entsiegelung von öffentlichen Flächen	qm
	Einbau von Brunnen, Wasserspielen und vergleichbarer Ausstattung	Anzahl
	Ansiedlung gastronomischer Einrichtungen an Parkanlagen	Anzahl
	Einbau von Mehrgenerationen-Freizeitplätzen	Anzahl
	Sicherung ständig nutzbarer Außengastronomieflächen	qm

<b>Dynamisierung der Bautätigkeit</b>	Errichtung hochwertiger Neubauten	qm BGF
<b>Stadtbildverbesserung</b>	Fassadenumgestaltungen	qm
<b>Verringerung des Leerstands in Obergeschossen</b>	Reaktivierung früherer Wohnnutzung	Anzahl
<b>Sitzmöglichkeiten ohne Verzehrzwang im öffentlichen Raum</b>	Aufstellung attraktiver Sitzbänke	Sitze
<b>Erhöhung des Angebots barrierefreier Wohnungen</b>	Errichtung barrierefreier Neubauten	Anzahl WE
	Abbau von Barrieren im Altbaubestand	Anzahl WE
<b>Erhöhung der Energieeffizienz</b>	Energetische Sanierung des Altbaubestands	qm
<b>Angebote für Jugendliche schaffen</b>	Angebot frei verfügbarer wettergeschützter Räume	Anzahl
<b>Förderung der Baukultur</b>	Wettbewerbe und Mehrfachbeauftragungen	Anzahl
	Gestaltungsbeirat	Anzahl der behandelten Projekte
	Bauberatung	Anzahl der behandelten Projekte



- Masterplangebiet (ca. 228 ha)
- Vorgesehenes Sanierungsgebiet (ca. 166 ha)

**STADT DÜREN**

**MASTERPLAN INNENSTADT  
SANIERUNGSGEBIET**



PROJEKT: PLANAR BECK      STAND:      MINISTAB  
 961.229.A      06.10.2014      1:5000



KASSELSTRASSE 73A      FON: 0241/902690-0      HEINZ JAHNEN PFLÜGER  
 52006 AACHEN      FAX: 0241/902700-10  
 www.HJPflueger.de      mail@HJPflueger.de

Abbildung 211 Abgrenzungsvorschlag für das Sanierungsgebiet „Innenstadt Düren“

# 12 SANIERUNGSGEBIET „INNENSTADT DÜREN“

## 12.1 BEGRÜNDUNG FÜR DAS SANIERUNGSGEBIET

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen der Behebung städtebaulicher Missstände, wie sie in § 136 Baugesetzbuch (BauGB) beschrieben sind. In der Innenstadt von Düren liegen viele der im §136 BauGB genannten Missstände vor. In der für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets erforderlichen Sanierungssatzung werden die Missstände aufgeführt werden.

## 12.2 ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETS

Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets umfasst alle Bereiche mit besonderem Handlungsbedarf:

- Bereiche, für die Ordnungsmaßnahmen erforderlich sind
- Bereiche, in denen Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung erforderlich sind
- Bereiche, in denen die öffentlichen Räume attraktiviert werden sollen
- Parkanlagen Bereiche, in denen eine „Resozialisierung“ notwendig ist
- Bereiche mit besonderem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf
- Verbindung zur Ruraue

## 12.3 VEREINFACHTES SANIERUNGSVERFAHREN

Das Baugesetzbuch (BauGB) ermöglicht zwei unterschiedliche Sanierungsverfahren:

- Der „Normalfall“ ist das „klassische“ Sanierungsverfahren, in dem für alle Grundstücke im Sanierungsgebiet „Anfangswert“ und „Endwert“ festgestellt werden müssen. Hieraus ergeben sich dann Ausgleichszahlungen für die Eigentümer im Sanierungsgebiet.
- Wenn die zu erwartenden Ausgleichszahlungen niedriger sind als der dafür erforderliche Verwaltungsaufwand, kann das „Vereinfachte Verfahren“



nach § 142 (4) BauGB durchgeführt werden, in dem auf derartige Ausgleichszahlungen verzichtet wird.

Die Berechtigung zum Verzicht auf das „klassische“ Verfahren muss in einem Gutachten nachgewiesen werden, in dem die zu erwartenden Bodenwertsteigerungen mit dem für die Berechnung und Erhebung der Ausgleichsbeträge erforderlichen Verwaltungsaufwand verglichen werden.

## 12.4 GENEHMIGUNGSPFLICHTIGE VORHABEN UND RECHTSVORGÄNGE

Im Sanierungsgebiet bedürfen bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge, insbesondere Grundstücksgeschäfte oder Belastungen von Grundstücken einer Genehmigung durch die Gemeinde. Die Kommune erhält ein besonderes Vorkaufsrecht. Die entsprechenden Verfahren sind in §§ 144 und 145 BauGB geregelt.

Damit die mit derartigen Vorgängen befassten Personen und Stellen darüber Kenntnis erhalten, dass ein Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt, erhalten alle im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke im Grundbuch einen „Sanierungsvermerk“. Dieser Sanierungsvermerk dient ausschließlich dieser Information, aus ihm allein ergeben sich keine Folgen für die Grundstückseigentümer.

## 12.5 SANIERUNGSSATZUNG

Für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets muss vom Rat der Stadt eine Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB beschlossen werden. In dieser Satzung sind die Gründe und Ziele sowie das beabsichtigte Verfahren darzustellen. In der Sanierungssatzung werden alle im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke benannt.

Die Sanierungssatzung ist für den Antrag auf Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm noch nicht erforderlich. Allerdings ergeht kein Förderbescheid, wenn die Satzung noch nicht beschlossen ist. Da gleichzeitig mit dem Gesamtantrag für einzelne Maßnahmen der „förderunschädliche vorzeitige Maßnahmenbeginn“ beantragt werden soll, muss die Satzung möglichst schnell verabschiedet werden. Sie soll daher unmittelbar nachdem das vorliegende Integrierte Handlungskonzept beschlossen ist, erarbeitet und dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1	Handlungskonzept Innenstadt 2003	10
Abbildung 2	Zusammenarbeit mit der Öffentlichkeit	14
Abbildung 3	Mauern, Tore, Wasserläufe, Wallanlagen	16
Abbildung 4	Düren um 1940	18
Abbildung 5	Bebauungsplan 1949	20
Abbildung 6	Überbauung heute	20
Abbildung 7	Luftbild Marktplatz und Kaiserplatz um 1960	20
Abbildung 8	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	23
Abbildung 9	Verkehrslärm in der Innenstadt	24
Abbildung 10	Straßenabschnitte mit Überschreitung der Auslösewerte	24
Abbildung 11	Räumliche Vorschläge des Innenstadtkonzepts 2003	26
Abbildung 12	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Düren	28
Abbildung 13	Vergnügungsstätten in der Innenstadt (aus Vergnügungsstättenkonzept, Stand 12/2010)	28
Abbildung 14	Vergnügungsstättenkonzept, Handlungskonzept Innenstadt (grau markierter Bereich = Kernbereich)	29
Abbildung 15	Funktionalräumliche Abgrenzung	31
Abbildung 16	Historische Innenstadt	31
Abbildung 17	Aus dem Verkehrsnetz abgeleitete Innenstadtumgrenzung	31
Abbildung 18	Betrachtungsbereich Innenstadt	32
Abbildung 19	Baustrukturen	34
Abbildung 20	Baulücke an der Arnoldsweilerstraße mit störendem Blick in den Blockinnenbereich	36
Abbildung 21	Ungeordneter Blockinnenbereich zwischen Kölnstraße und Marienstraße	36
Abbildung 22	Bereiche mit erheblichem Verbesserungspotential	38
Abbildung 23	Baudenkmale	40
Abbildung 24	Rathaus	41
Abbildung 25	Annakirche	41
Abbildung 26	Erweiterung Hoeschmuseum	41
Abbildung 27	Haus Kölnstraße 62	41
Abbildung 28	Funktionsbereiche	42
Abbildung 29	Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen	43
Abbildung 30	Leopold-Hoesch-Museum mit Steinskulptur „Ursprung“	48
Abbildung 31	Parkanlagen	50
Abbildung 32	Zugang zum Holzbendenpark Am Courtenbachshof	52

Abbildung 33	MIV-Verkehrerschließung der Innenstadt	54
Abbildung 34	Verkehrsbelastungsplan 2011	54
Abbildung 35	Lärmaktionsplan (Ausschnitt)	54
Abbildung 36	Weitgehend funktionsloser Bahnhofsvorplatz	56
Abbildung 37	Busnetz Düren	56
Abbildung 38	Trister, weitgehend ungenutzter ZOB	57
Abbildung 39	Schutzstreifen auf der Hohenzollernstraße	58
Abbildung 40	Euskirchener Straße: breite Fahrbahn, schmale Gehwege, zugeparkter Schutzstreifen	58
Abbildung 41	Fußweg zum Haus der Stadt	58
Abbildung 42	Passage zwischen Schützenstraße und Wirtelstraße	58
Abbildung 43	Parkstände und Stellplätze in Parkhäusern und Tiefgaragen	60
Abbildung 44	Parkplatz Schützenstraße mit mittelalterlichem Turm	61
Abbildung 45	Rahmenplanung Bahnhof: Strukturkonzept	62
Abbildung 46	Städtebauliche Teilbereiche	62
Abbildung 47	Modell ProPlan-Projekt	64
Abbildung 48	Kulka-Konzept, Blick Richtung Hoeschmuseum	66
Abbildung 49	Entwurf Maike Schmidt	66
Abbildung 50	Entwurf Prof. Wolfgang Meisenheimer	67
Abbildung 51	Modell Hollenbeck Architekten	68
Abbildung 52	Entwurf von Ferfer/Kiefer zum Bereich Schützenstraße	68
Abbildung 53	Entwurf von Prof. Meisenheimer zum Bereich Schützenstraße	69
Abbildung 54	Mietwerte für 25 qm bis 200 qm große Läden in der Innenstadt	71
Abbildung 55	Leer stehende Erdgeschosse	72
Abbildung 56	Abbruch, Neubau und Nutzungsänderungen	74
Abbildung 57	Im Innenstadtforum vom 21.03.2013 benannte Handlungsschwerpunkte	78
Abbildung 58	Penthouse oder Sozialwohnung – Wer will in der Innenstadt wohnen?	80
Abbildung 59	Nach Umbau eines 50er-Jahre-Hauses zeitgemäße Wohnungen in zentraler Lage	82
Abbildung 60	Nach Umbau und Wohnumfeldverbesserung attraktives Wohnen am Bongard	82
Abbildung 61	Ergebnisse Gruppe A und E	84
Abbildung 62	Ergebnisse Gruppe B und C	86

Abbildung 63	Ergebnis Gruppe D	87
Abbildung 64	Rundgang 1 der Lenkungsgruppe am 16.01.2014	94
Abbildung 65	Rundgang 2 der Lenkungsgruppe am 20.02.2014	94
Abbildung 66	Positive und negative Orte in der Innenstadt	96
Abbildung 67	Bewertungen von Orten durch Jugendliche	100
Abbildung 68	Aufruf zum Mitmachen	101
Abbildung 69	Highlights für Jugendliche	102
Abbildung 70	Anregungen der Jugendlichen für eine „coole Innenstadt“	104
Abbildung 71	Zwei „Einkaufswelten“: StadtCenter und inhabergeführtes Fachgeschäft	106
Abbildung 72	Als attraktiv empfundene Wohnlagen laut Befragung	108
Abbildung 73	Papierner Pflanzkübel	127
Abbildung 74	Ausstellungsstück aus dem Papiermuseum	130
Abbildung 75	Vorschlag von Rolf Lock für Kunst auf dem Friedrich-Ebert-Platz	130
Abbildung 76	Fasnachtsbrunnen in Basel	132
Abbildung 77	Düsenfeld in einem Stadtpark	133
Abbildung 78	Düsenfeld auf einem Stadtplatz (Quelle: KFS Springbrunnentechnik)	133
Abbildung 79	Untersuchungsbereich und Sanierungsgebiet	140
Abbildung 80	Enge am Rand des Wochenmarkts	155
Abbildung 81	Verwirrende Informations-Überflutung	155
Abbildung 82	Freihalteflächen auf dem Kaiserplatz	157
Abbildung 83	Pavillon in einer französischen Parkanlage	159
Abbildung 84	Mit diversen privaten Ausstattungselementen belegter Stadtraum	160
Abbildung 85	Übersicht über die Ordnungsmaßnahmen	170
Abbildung 86	Hier könnte sich ein Blick über Park und Stadt bieten	172
Abbildung 87	Zuviel Buschwerk verhindert Durchblicke	172
Abbildung 88	Nicht mehr vorhandene Treppe zum Hochplateau	172
Abbildung 89	Kommunikationsfeindlich aufgestellte Bänke	172
Abbildung 90	Mittelalter und Parkhauszufahrt	174
Abbildung 91	Situation von der Straße „Am Pletzerturm“ aus gesehen	174
Abbildung 92	Am Pletzerturm Var. A Lageplan	174
Abbildung 93	Am Pletzerturm Var. A Schnitt AA	174
Abbildung 94	Am Pletzerturm Var. B Lageplan	176

Abbildung 95 Am Pletzerturm Var. D Lageplan	176
Abbildung 96 Am Pletzerturm Var. B Schnitt BB	176
Abbildung 97 Am Pletzerturm Var. D Schnitt DD	177
Abbildung 98 Stadthalle 2013	178
Abbildung 99 Ehemalige Milchbar, im Hintergrund die Stadthalle	178
Abbildung 100 Ehemalige Milchbar	178
Abbildung 101 Lageplan Var. A	182
Abbildung 102 Visualisierung Var. A	182
Abbildung 103 Lageplan Var. B	182
Abbildung 104 Visualisierung Var. B	182
Abbildung 105 Unattraktiver Straßenraum Arnoldsweilerstraße	185
Abbildung 106 Umgestaltungsbereich	186
Abbildung 107 Querschnitt	186
Abbildung 108 Bahnhofsvorplatz	188
Abbildung 109 Euskirchener Str. in der Nähe des Friedrich-Ebert-Platzes	190
Abbildung 110 Querschnitt Euskirchener Straße	190
Abbildung 111 Friedrich-Ebert-Platz	192
Abbildung 112 Friedrich-Ebert-Platz Var. A	194
Abbildung 113 Friedrich-Ebert-Platz Var. B	194
Abbildung 114 Friedrich-Ebert-Platz Var. C	194
Abbildung 115 Hoeschplatz vor dem Leopold-Hoesch-Museum	196
Abbildung 116 Hoeschplatz neben der Marienkirche	196
Abbildung 117 Bebauung am Hoeschplatz Var. A	196
Abbildung 118 Bebauung am Hoeschplatz Var. B	198
Abbildung 119 Bebauung am Hoeschplatz Var. C	198
Abbildung 120 Städtebaulich bemessene Querschnitte für die nördliche August-Klotz-Straße	198
Abbildung 121 Innerstädtischer Landschaftsraum Holzbendenpark	200
Abbildung 122 Parkzugang Am Courtenbachshof	200
Abbildung 123 Kaiserplatz mit Rathaus	204
Abbildung 124 Funktionsbereiche auf dem Kaiserplatz	206
Abbildung 125 Kölnstraße, Blick Richtung Bürgerbüro	208
Abbildung 126 Entwurfsplanung Kölnstraße	209
Abbildung 127 Ungünstige Stellung der Marktstände auf der Nordseite des Marktes	210



Abbildung 128	Verbindung von Wochenmarkt, Außengastronomie und Stadtraum	210
Abbildung 129	Marktplatz, Blick Richtung Hirschgasse	210
Abbildung 130	Erforderlich: Freier Blickbezug zwischen Bebauung und Markt	210
Abbildung 131	Künftige Marktplatzgestaltung	212
Abbildung 132	Künftige Wochenmarktflächen	212
Abbildung 133	Der ZOB: Triste leere Fläche	214
Abbildung 134	Var. A: Wohnungsbau	214
Abbildung 135	Var. B: Dienstleistung	216
Abbildung 136	Var. C: P+R-Parkhaus	216
Abbildung 137	P+R-Parkhaus Erdgeschoss	218
Abbildung 138	P+R-Parkhaus Obergeschosse	218
Abbildung 139	Parkplatz an der Stadtmauer	220
Abbildung 140	Passage zur Wirtelstraße	220
Abbildung 141	Bereich zwischen Wirtelstraße und Schützenstraße Var. A	220
Abbildung 142	Bereich zwischen Wirtelstraße und Schützenstraße Var. B	222
Abbildung 143	Bereich zwischen Wirtelstraße und Schützenstraße Var. C	222
Abbildung 144	Heutiger Zustand nördlich der Reste des Wielerturms	224
Abbildung 145	Künftig möglicher Zustand	224
Abbildung 146	Vorhandene Situation	225
Abbildung 147	Visualisierung der angestrebten Situation (Var. C)	225
Abbildung 148	Freie beispielbare Fläche mit Parkrestaurant	226
Abbildung 149	Rurufer	226
Abbildung 150	Bahnhofszugänge	228
Abbildung 151	Fritz-Keller-Weg	228
Abbildung 152	Lagerstraße	228
Abbildung 153	Bereich zwischen Lagerstraße und StadtCenter Var. A	230
Abbildung 154	Bereich zwischen Lagerstraße und StadtCenter Var. B	230
Abbildung 155	Bereich zwischen Lagerstraße und StadtCenter Var. C	231
Abbildung 156	Bestehende Situation	232
Abbildung 157	Visualisierung der angestrebten Situation	232

Abbildung 158	Bereits umgestalteter Abschnitt der Goethestraße	234
Abbildung 159	Zustand der Goethestraße im noch nicht sanierten Abschnitt	234
Abbildung 160	Die Wallanlagen sollen Teil des Grünsystems werden	236
Abbildung 161	Schmaler Seitenraum in der Schützenstraße	237
Abbildung 162	Querschnittsvariante A	238
Abbildung 163	Querschnittsvariante B	238
Abbildung 164	Querschnittsvariante C	238
Abbildung 165	Querschnittsvariante D	238
Abbildung 166	Querschnittsvariante E	240
Abbildung 167	Sonderfall August-Klotz-Straße	240
Abbildung 168	Untergenutzte Flächen, im Hintergrund das Empfangsgebäude des Bahnhofs	244
Abbildung 169	Ehemalige Güterhalle	244
Abbildung 170	Nutzungsspektrum	246
Abbildung 171	Systemschnitt östlich der Lagerstraße	246
Abbildung 172	Bereich zwischen Arnoldweilerstraße und Bahn Var. A	248
Abbildung 173	Bereich zwischen Arnoldweilerstraße und Bahn Var. B	248
Abbildung 174	Bereich zwischen Arnoldweilerstraße und Bahn Var. C	248
Abbildung 175	Depiereuxgelände, im Hintergrund die Bebauung auf der Südseite der Schoellerstraße	250
Abbildung 176	Bebauung Depiereux-Gelände Var. A	250
Abbildung 177	Bebauung Depiereux-Gelände: Favorisierte Variante B4	252
Abbildung 178	Bebauung Depiereux-Gelände Var. C	254
Abbildung 179	Eindrucksvolle Hauptfassade an der Dechant-Vaßen-Straße	256
Abbildung 180	Blick von der Ursulinenstraße auf das Grundstück	256
Abbildung 181	Bebauung Heydergrundstück Var. A	258
Abbildung 182	Bebauung Heydergrundstück Var. B	258
Abbildung 183	Bebauung Heydergrundstück Var. C	258
Abbildung 184	Rückwärtige Fassaden an der Josef-Schregel-Straße	262
Abbildung 185	Erhöhung des Anteils barrierefreier Wohnungen in Neubauten	263
Abbildung 186	Unzeitgemäße Grundrisse mit langen Fluren	264
Abbildung 187	Nutzungswandel und Reaktivierung von Immobilien	265
Abbildung 188	Unzeitgemäße Ausstattung	266

Abbildung 189	Dachterrasse mit hohem Freizeitwert	266
Abbildung 190	Blockinnenbereich, Nähe Martin-Luther-Platz: Schlecht nutzbare Balkone, Garagenhöfe	267
Abbildung 191	Prioritäre Bereiche der privaten Modernisierung und Instandsetzung	268
Abbildung 192	Viel Potential für Hof- und Gartenflächen	270
Abbildung 193	Gelungene Fassadenumgestaltung mit Wintergärten	271
Abbildung 194	Fehlende Gliederung zwischen Stadtraum und privater Freifläche	272
Abbildung 195	Der Struktur des Gebäudes angepasste Werbeanlage	273
Abbildung 196	Stadtbildprägende hässliche Ausstattungselemente	274
Abbildung 197	Qualitätvolle private Ausstattungselemente	274
Abbildung 198	Visualisierung des neuen Museumsbaus	276
Abbildung 199	Erdgeschoss-Grundriss	276
Abbildung 200	Obergeschoss-Grundriss	276
Abbildung 201	Varianten für eine stadtbildprägende Erweiterung des Jesuitenhofs (Atelier Fritschi + Stahl)	284
Abbildung 202	Citybüro: Organisation und Zeitplanung	286
Abbildung 203	Angemeldeter Modernisierungsbedarf, Stand 1.10.2014	290
Abbildung 204	Zustand	296
Abbildung 205	Nach Einbau eines Gartenhofs Nutzung als Büro	296
Abbildung 206	Nutzungsmöglichkeit als Laden/Büro und dahinter liegender Wohnung	296
Abbildung 207	Beratungsangebote	306
Abbildung 208	Marktfreie Bereiche	311
Abbildung 209	Räumliche Entzerrung des Wochenmarkts	311
Abbildung 210	Urbanität und Events	313
Abbildung 211	Abgrenzungsvorschlag für das Sanierungsgebiet „Innenstadt Düren“	328