

Leitbild-Workshop
Josef-Schregel-Str.
und Bahnhofsumfeld

Ergebnisdokumentation

1. Juni 2012

15.00 – 21.00 h

Workshop-Programm

- 15.00 Begrüßung und Zielsetzung
- 15.10 Ausgangslage auf der Grundlage der Analyseergebnisse
- 15.20 Drei Szenarien zu möglichen Entwicklungen
- 16.00 Arbeitsgruppen vertiefen, korrigieren, ergänzen die Szenarien (je Arbeitsgruppe ein Szenario)
- 16.30 Gemeinsame Pause**
- 16.45 Fortsetzung der Arbeitsgruppenphase
- 18.30 Plenum: Präsentation der Szenario-Bewertungen
Diskussion: Grundrichtung vereinbaren für das Handlungskonzept "Josef-Schregel-Str."
- 19.15 Pause**
- 19.30 Fortsetzung der Diskussion mit dem Ziel Leitlinien zu formulieren / zu skizzieren, die an denen sich alle weiteren konzeptionellen Überlegungen orientieren.
- 20.30 Zusammenfassung der Ergebnisse
- 20.45 Die nächsten Schritte
- 21.00 Ende der Veranstaltung**



**Josef-Schregel-Str.
Ausgangslage 2012
anhand von sechs
Schlüsselfaktoren**

Wohnraumentwicklung

- vielfach Investitionsstau und fehlende Modernisierung
- hoher Leerstand mit Nord-Süd-Gefälle
- vernachlässigter Eindruck von Immobilien insbesondere in der Josef-Schregel-Str.

Wohnqualität

- mittlere Wohnqualität gemäß Lage, gute Erreichbarkeit städt. Infrastruktur
- sehr gute Verkehrsanbindung mit deutlichen Einschränkungen am Abend + WE
- Beeinträchtigung durch Lärm (Nähe zur Bahnlinie, Verkehr)
- negative Entwicklung des Wohnumfeldes

öffentlicher Raum

- hohe Versiegelung, geringer Nutzungswert der Grünanlagen
- schlecht strukturierter Raum, "unaufgeräumt", Vandalismus gefährdet, ungestaltlich
- verbreitete Disfunktionalität - insbesondere im Bahnhofsbereich

Bewohnerstruktur

- Bevölkerung in 15 Jahren um 14% gewachsen trotz Leerstand
- Haushaltsgröße deutlich über dem Bundesdurchschnitt
- hoher Anteil an Empfängern von Sozialleistungen (26%)
- hoher Anteil mit Migrationshintergrund (38,9%)
- junge Bevölkerung mit 34,8 Jahren im Durchschnitt
- grundlegende Veränderung der Bewohnerstruktur in den letzten 15 Jahren

Immobilienbestand

- 69% der Eigentümer wohnhaft in DN 24% im Umkreis (150 km) + 8% Immobilienfirmen
- 80% der Eigentümer sind Privatpersonen
- rückläufiger Bodenrichtwert, sinkende bestenfalls stagnierende Mietpreisentwicklung; Abkopplung von der Mietpreisentwicklung in der 1a-Lage, anhaltender Immobilienwertverlust

Geschäftsstruktur

- relativ hoher Leerstand im Geschäftsbereich (Erdgeschoss)
- heterogener Einzelhandel und sonstige Nutzungen mit Qualitätsgefälle Nord-Süd
- solitäre Lage des Stadtcenters - unverbunden mit geschäftl. Umfeld
- Sortiment mit überwiegend geringer Qualität und geringe Kaufkraftbindung
- Viele Vergnügungstätten und Imbissgastronomie

Szenario 1 Eintrittstor mit Vorzeigefunktion

- zu einladendem Ganzen entwickelt
- Außenanlagen aufgewertet
- Geschäfte & Gastronomie qualitativ City angenähert
- kein qualitatives Nord-Süd-Gefälle mehr
- Umgestaltungen des ZOB, des Bahnhofsvorplatzes erfolgt
- Haus der Stadt integriert
- Wohnqualität deutlich gestiegen
- Leerstände deutlich reduziert
- Weniger Bewohnern in prekären Lebensverhältnisse
- Obergeschosse als Büros und Praxen nachgefragt

Szenario 2 Bindeglied zwischen Nord- Düren & Citybereich

- Aufwertung des öffentlichen Raum erfolgt
- Angsträume durch Begleitmaßnahmen reduziert
- soziale Struktur stabilisiert
- krasse bauliche Missstände behoben
- Wohnungsqualität ähnlich citynahen Wohnlagen
- Wohnraum entspricht Mehr-Personen-Haushalten
- Leerstandsituation im Geschäftsbereich reduziert
- kein Nord-Süd-Gefälle mehr
- "Interessengemeinschaft Josef-Schregel-Str." aktiv
- einige Spezialgeschäfte etabliert

Szenario 3 „Josef-Schregel-Viertel- Identität“ ist entstanden

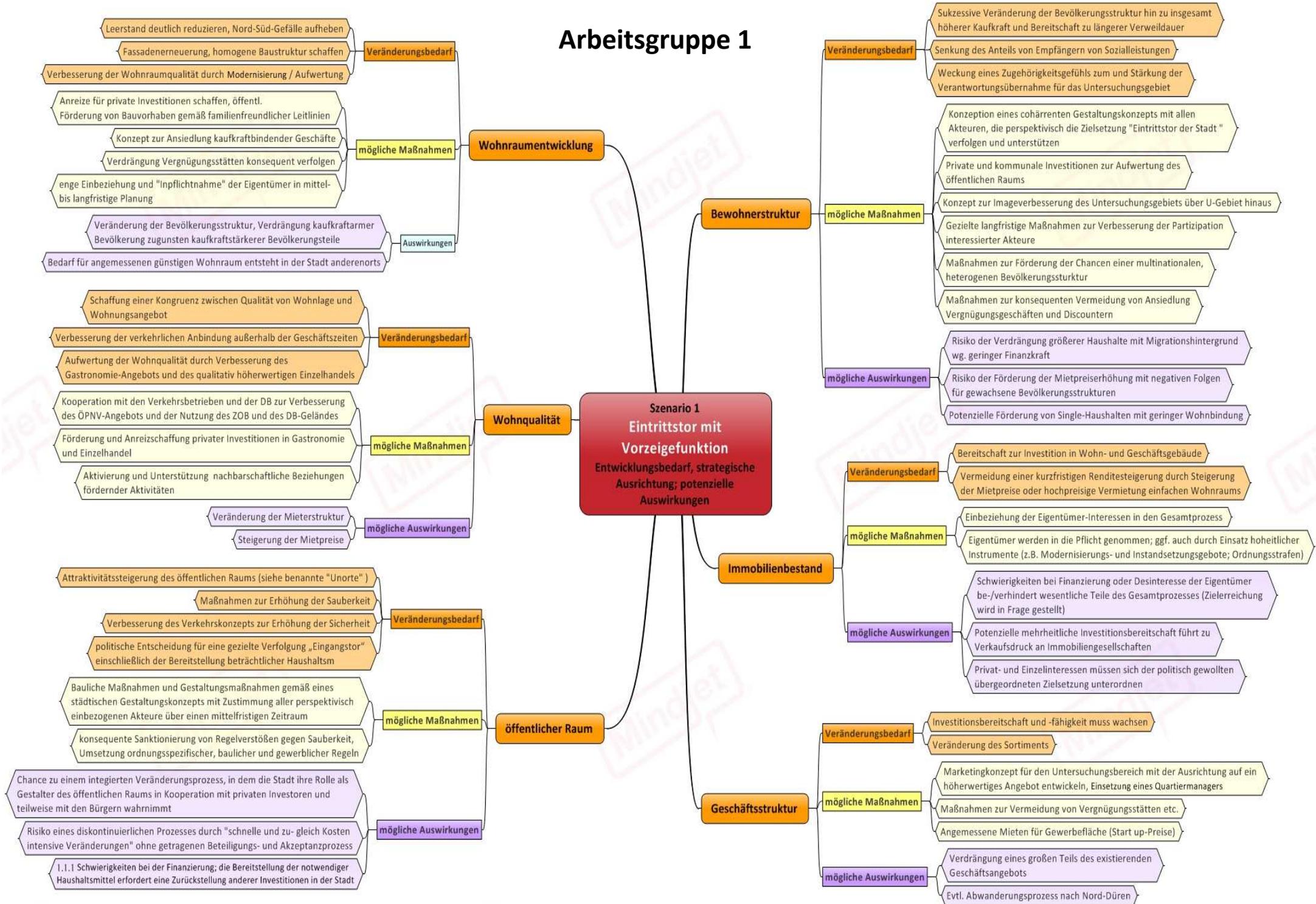
- stabile bürgerschaftliche Struktur entstanden
- prekäre Lebensbedingungen Teil der Bewohnerstruktur
- konzertierte Aktivitäten schaffen positive Außenwirkung
- eigenes Marksegment zw. Bahnhof und City besetzt
- öffentlicher Raum von/mit Bewohnern und Gewerbetreibenden gestaltet
- DB, Haus der Stadt und City-Center bringen sich aktiv ein
- Multinationalität ist charakteristischer Bestandteil
- Wohnsituation verbessert - geringe Fluktuation
- Aufwertung der Wohnlage mit angemessenen Mietpreisen

Diskussion der drei vorgestellten Szenarien in Arbeitsgruppen

Diskussionsfragen

- Was halten Sie für wünschenswert und was für realistisch erreichbar?
- Wie schätzen Sie die Bereitschaft der Akteure ein, ein solches Szenario mit umzusetzen?
- Welche Voraussetzungen müssen aus Ihrer Sicht geschaffen werden, um das Szenario zu realisieren? Bitte formulieren Sie prägnant.

Arbeitsgruppe 1



Arbeitsgruppe 1

1

Warum bin ich in Arbeitsgruppe 1?
wünschenswert
vs.
realistisch

hohe Ziele setzen!

Eingang reiner Egoismus

DB: Bahnhof
- Eingangstor
zur Stadt
Kategorie 3
12.000 Reisende / Tag

2

Innovation

Veränderungsbedarf:
→ grundlegende Sanierung +
Modernisierung

3

Voraussetzung / Reduzierbarkeit

→ klare politische Willensbildung
^{Verlässlichkeit!}

→ Prozesse muss eingebettet sein,
in eine gesamte Aufwertung der
Innenstadt

Gesamt-
konzept →

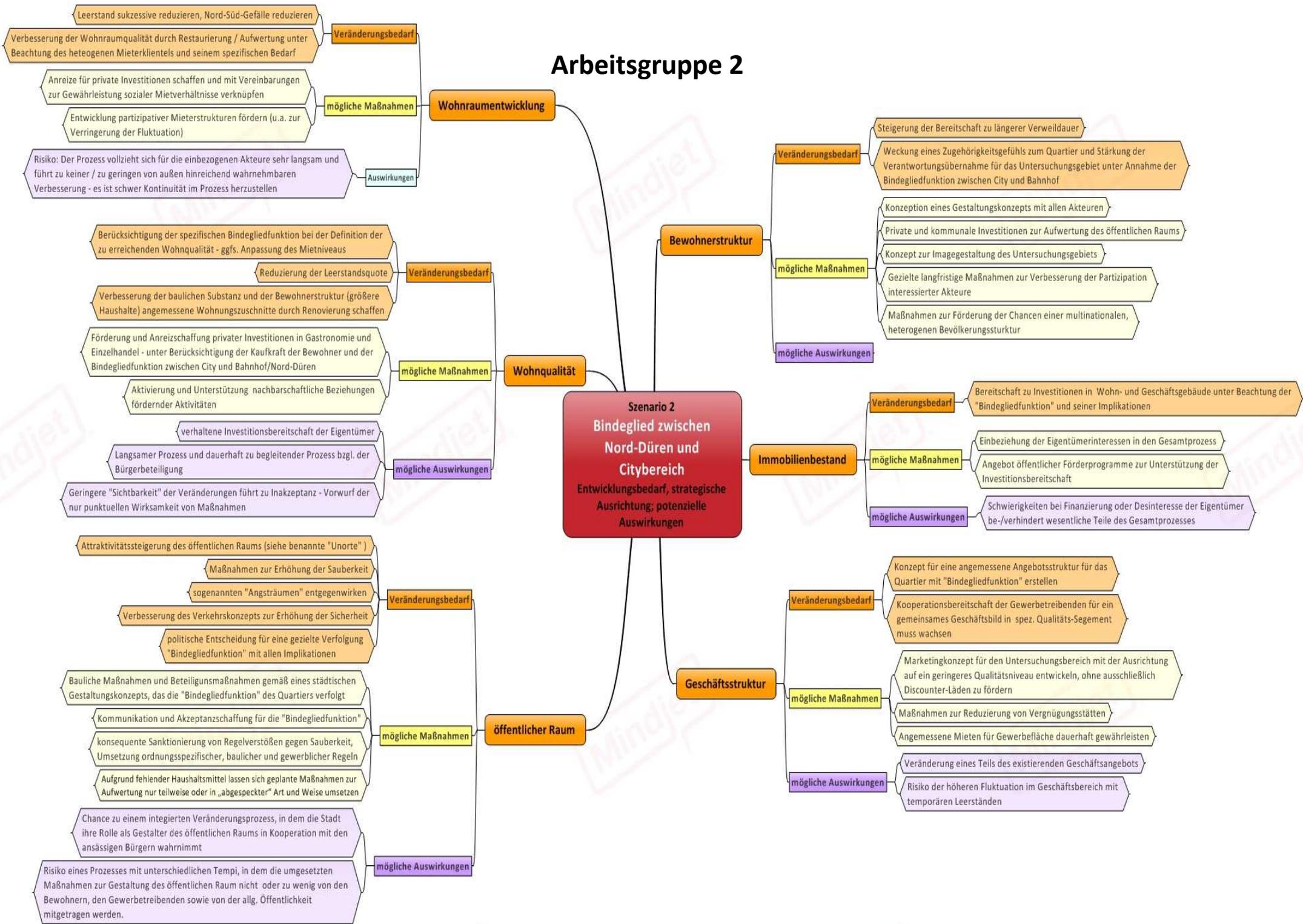
→ räumlichen Deichs
größer format

→ Impulse

→ Internergemeinschaft
Eigentümer

→ Kooperation
Eigentümer ↔ Stadt
↓
DD / Stellenmarkt

Arbeitsgruppe 2



Arbeitsgruppe 2

1

1. Schritt
Organisation Geschäftsbeziehung
Eigentümer
Bewohner

Szenario 1 unrealistische
zu teuer

Szenario 3 kein eigenständiges
Quartier

2

SCENARIO 2

MEHR "BEWEGUNG" FÜR DIE Josef. Siedl.-St.
↳ ZOB Richtung Bahnhofseingang / Langen-
↳ Außenökonomie Langenw. ^{markt} Platz

Stabilisierung der spezifischen
Ökonomie: \rightarrow E-Läden, Läden, etc

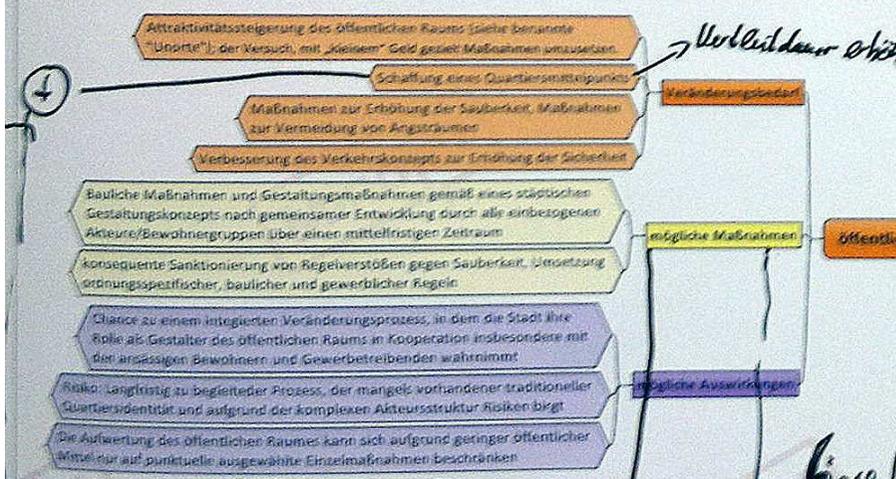
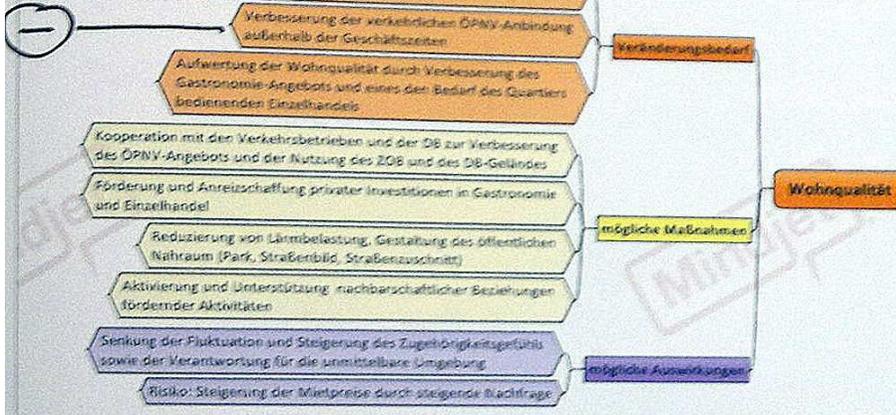
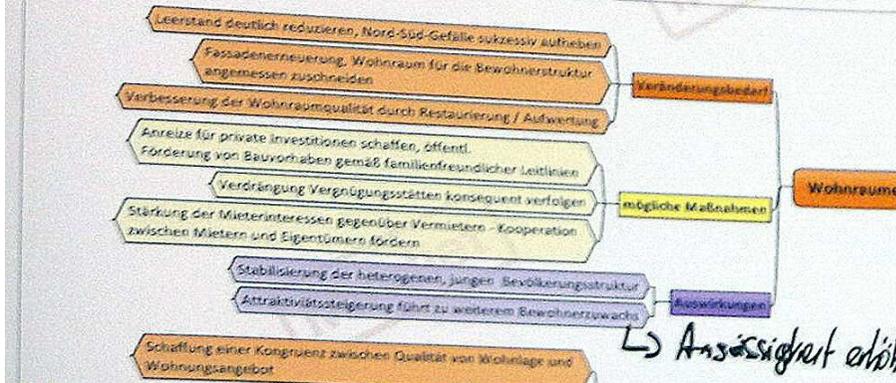
Strategische gegen Drogenkrieg:
Attraktive Nutzungen des öffentl.
Raumes (Kultur, Sport) Weltwärts-
markt, perman. Markt, Sport-
anlage

BRUNNEN PAPER VON LANDRITZ ART 419000001

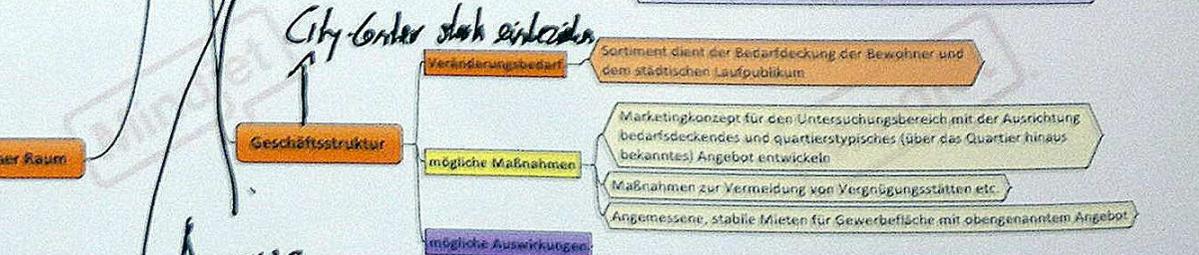
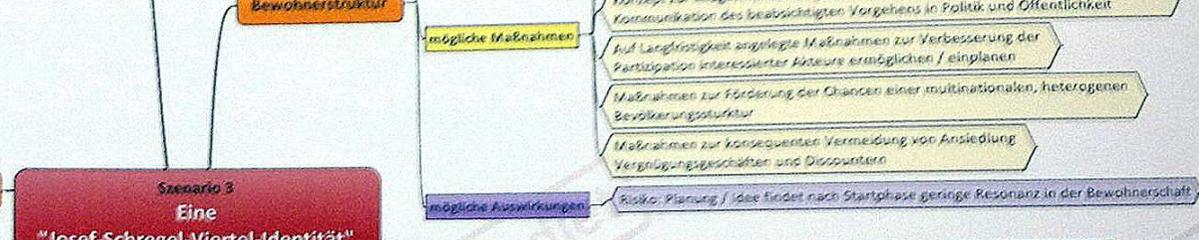
Arbeitsgruppe 3

hohe Investition in Partizipation

Szenario 3
Eine "Josef-Schregel-Viertel-Identität" ist entstanden
 Entwicklungsbedarf, strategische Ausrichtung, potenzielle Auswirkungen



→ Anreize schaffen
 → Skeptiz gegenüber Investitionsbereitschaft
 → Anreize für Jugendliche
 → Freizeitgestaltung zentral schaffen
 → langfristiges Quartiersmanagement



→ City Center stark einbeziehen
 → Anreize schaffen
 → Skeptiz gegenüber Investitionsbereitschaft

Leitlinien und Ziele für die weitere Konzeptentwicklung beschreiben

Diskussion im Plenum

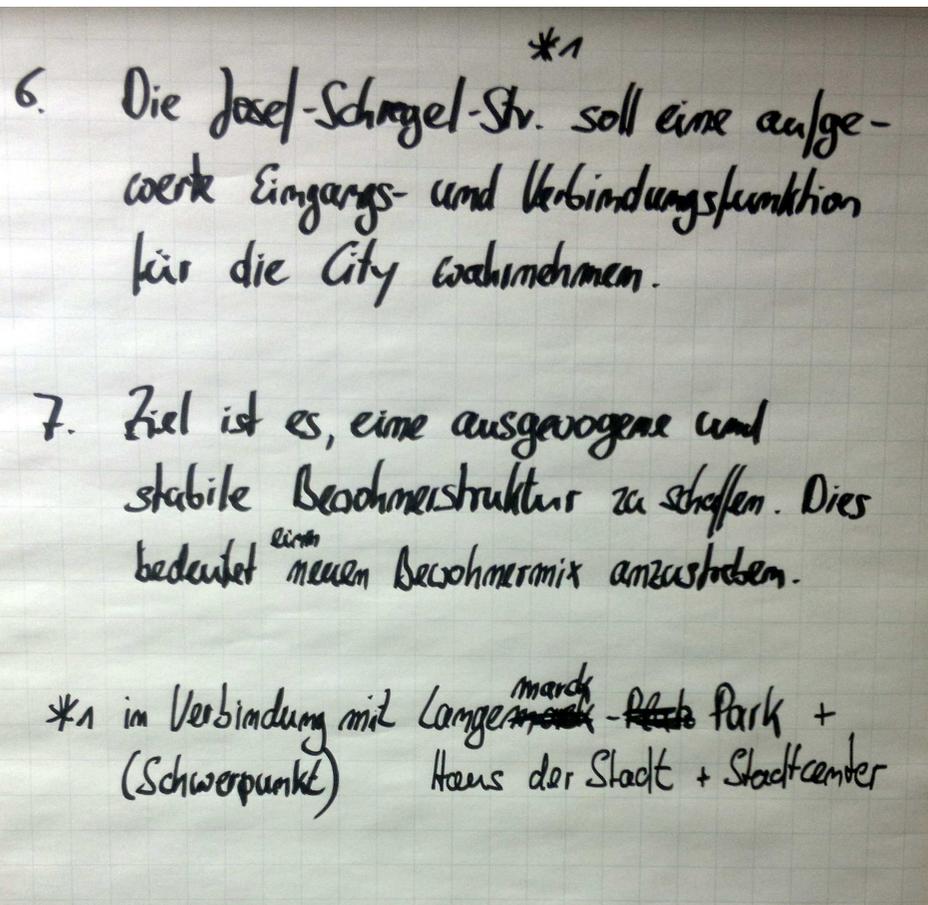
- I. Welche szenarische Grundausrichtung können wir nach den Präsentationen der Arbeitsgruppen für die Josef-Schregel-Str. und das Bahnhofsumfeld vereinbaren?
- II. Wie lautet die Zielbeschreibung für die bearbeiteten Schlüsselfaktoren?
- III. Welche Leitlinien gilt es bei zukünftigen Konzeptentwicklungen und Maßnahmen verbindlich zu beachten, um alle Akteure angemessen einzubeziehen?

Vereinbarte Leitlinien für die weitere Konzeptentwicklung I

1. Konzeptentwicklung muss partizipativ erfolgen
2. Einbeziehungen sind Eigentümer, Bewohner, Geschäftsleute, Verwaltung, DB, Haus der Stadt und Stadtcenter + DKB
3. Die konzeptionellen Schritte sind ~~mit~~ zwischen Eigentümern und Stadt konsensual zu entwickeln.
4. * Kurzfristige Maßnahmen mit Signalkritikung sind ~~patens der Stadt~~ auf dem Weg zu bringen.
* (bis max. 1/2 Jahr Umsetzungsraum + nicht-intestio)
5. Die Verbesserung der Sicherheit ist eine kurzfristig zu verfolgende Maßnahme.

1. Die Konzeptentwicklung und -umsetzung erfolgt partizipativ.
2. In den Beteiligungsprozess werden als Akteure einbezogen: Eigentümer, Bewohner, Geschäftsleute, städtische Verwaltung, Politik, die Deutsche Bahn, das Haus der Stadt, das Stadtcenter und die DKB.
3. Die konzeptionellen Schritte sind zwischen Eigentümern und Stadt im Konsens zu entwickeln.
4. Kurzfristige Maßnahmen (dies sind nicht-investive Maßnahmen mit einem max. halbjährlichem Planungs- und Umsetzungszeitraum) zur Verbesserung der erkannten Problemlagen werden parallel zum partizipativ zu entwickelnden Handlungskonzept umgesetzt.
5. Die Verbesserung der Sicherheit ist eine wichtige, kurzfristig zu verfolgende Maßnahme.

Vereinbarte Leitlinien für die weitere Konzeptentwicklung II



6. Die Josef-Schregel-Str. in Verbindung mit dem Langemarck-Park, dem Haus der Stadt und dem Stadtcenter sollen eine aufgewertete Eingangs- und Verbindungsfunktion für die Dürener-City wahrnehmen.
7. Ziel ist es, eine ausgewogene und stabile Bewohnerstruktur zu schaffen. Dies bedeutet, durch geeignete Maßnahmen einen neuen, stabilen „Bewohnermix“ anzustreben.

Nächste Schritte

Am Ende der Veranstaltung wurden folgende nächste Schritte skizziert:

- Die Ergebnisse des Workshops sollen nach der Sommerpause gemeinsam mit dem Sachstand des Projektes „Attraktivierung Josef-Schregel-Straße/ Bahnhofsumfeld“ im Rahmen einer Vorlage der Politik zur Kenntnis gegeben werden.
- Die Leitlinien werden dem Ausschuss für Stadtentwicklung zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Mit Beschluss werden sie Grundlage für die weitere Ausarbeitung des Handlungskonzeptes.
- Die Ergebnisse des Workshops und des Arbeitskreises sollen im Innenstadtforum vorgestellt werden.
- Es soll eine Versammlung für die Eigentümer durchgeführt werden, um diese in den Prozess stärker einzubinden.