

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Altstadt Warendorf



3. Fortschreibung

Impressum

Herausgeber

Stadt Warendorf
Sachgebiet 61 - Bauordnung und Stadtplanung
Team Stadtplanung

Freckenhorster Straße 43
48231 Warendorf

www.warendorf.de

Pascale Schembecker

Autoren

PLANUNGSGRUPPE STADTBÜRO
Huckarder Straße 8-12
44147 Dortmund

Tel. 0231 9732073

Fax 0231 9732074

info@stadtbuero.com

www.stadtbuero.com

Carsten Schäfer

Stand

Dortmund, August 2022

Inhalt

1	Einleitung	5
2	Altstadt Warendorf	7
2.1	Städtebau und Gestaltung	7
2.2	Statistik	11
2.3	Erneuerungsgebiet	12
3	Bisherige Erneuerungstätigkeit	15
4	Maßnahmen	18
4.1	Handlungsfeld „A Öffentlicher Raum/ Verkehr“	21
4.2	Handlungsfeld „B Gebäudebestand / Privatflächen“	38
4.3	Handlungsfeld „C Städtebauliche Planung/ Konzepte“	44
4.4	Handlungsfeld „D Maßnahmen zur Aktivierung und Begleitung“	49
5	Maßnahmen-, Kosten-, Finanzierungs- und Zeitplan	54
6	Entwurf Gesamtrechnung Industriebrache Brinkhaus	57
7	Ausblick und Umsetzungsempfehlungen	59
	Anhang	62

1 Einleitung

1 Einleitung

Die Altstadt der Stadt Warendorf wird seit den 1970er Jahren weist eine fast einzigartige (städte)bauliche Qualität auf. Ihr Erhalt und ihre Weiterentwicklung wird sowohl von der Stadt als auch von den Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern seit längerem mit großem Engagement verfolgt. Mit der in den 1980er Jahren durchgeführten umfangreichen Altstadtsanierung wurden v.a. Probleme wie eine hohe Verkehrsbelastung sowie der schlechte Zustand der Bausubstanz behoben.

Ende 2011 startete vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, der Strukturveränderungen im Einzelhandel, der gewandelten Wohnbedürfnisse sowie der aus den Klimaschutzziele resultierenden Anforderungen an historische Altstädte der Prozess zur Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) „Altstadt Warendorf“. Im Juli 2013 hat der Rat der Stadt Warendorf das ISEK beschlossen. Auf Grundlage des Konzeptes konnte sich die Stadt Warendorf erfolgreich für die Aufnahme in die Städtebauförderung bewerben und erhielt 2014 den ersten Bewilligungsbescheid.

Im Jahr 2016 sowie 2021 wurde jeweils mit einer Aktualisierung des ISEK auf aktuelle Anpassungsbedarfe reagiert. 2016 wurden die Maßnahmen Handlungskonzept ruhender Verkehr sowie die barrierefreie Sanierung des kommunalen Gebäudebestandes aufgenommen und 2021 das neu eingeführte Förderprogramm für die Umnutzung leerstehender Ladenlokale in das bestehende ISEK integriert.

Durch den Erwerb der bis dahin in privatem Eigentum befindlichen Industriebrache Brinkhaus durch die Stadt Warendorf im Jahr 2021 sind nicht nur neue Anforderungen an die Altstadtsanierung gestellt. Es ergeben sich darüber hinaus zusätzliche Perspektiven für die Entwicklung der Warendorfer Altstadt und ihre nachhaltige Stärkung und Sicherung als Wohn-, Arbeits-, Lebens- und Tourismusort. Konzeptionelle Grundlagen für diese neuen Perspektiven hat die Bewerbung zur Landesgartenschau 2026 herausgearbeitet. Die Erschließung der Industriebrache ermöglicht es nicht nur, den Zugang zum Emsumfeld aufzuwerten. Das frei gesetzte Flächenpotenzial bietet neuen städtebaulichen Handlungsspielraum, um in der Altstadt Warendorf zukunftsorientiert Wohnraum, öffentlichen Raum in Wassernähe sowie ergänzende (Dienstleistungs-)Nutzungen wie zum Beispiel Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe zu realisieren. Die Altstadt kann hierdurch in der Summe gestalterisch und funktional zukunftsorientiert gemacht werden.

Dies sind Auslöser, um das vorliegende ISEK fortzuschreiben und den bis 2026 terminierten Städtebauförderprozess in der Altstadt Warendorf strategisch an die veränderten Rahmenbedingungen anzupassen.

2 Altstadt Warendorf

2 Altstadt Warendorf

Die Ausgangssituation für die weitere Erneuerungstätigkeit in der Altstadt von Warendorf ist v.a. geprägt durch ihre stadthistorische Bedeutung, ihre jahrhundertelange Funktion als Geschäftszentrum, ihre Lage an der Ems und die Potenziale, die sich mit der Revitalisierung der Industriebrache Brinkhaus abzeichnen. Nachfolgend wird zudem ein Blick auf die Entwicklung der statistischen Daten geworfen.

2.1 Städtebau und Gestaltung

Die Altstadt Warendorfs ist das Ergebnis einer klassischen Stadtgründung am Kreuzpunkt zweier wichtiger Handels- und Fernwege. Der Handel sowie zahlreiche Märkte waren Ausgangspunkt des Aufstiegs der Stadt Warendorf zu einer bedeutenden Stadt im östlichen Münsterland. Im 10. Jahrhundert hat sich an der Kreuzung der Wege zwischen Soest-Osnabrück sowie Münster-Paderborn eine prosperierende Marktsiedlung am Emsufer gegründet. In ihrer historischen Baustruktur ist die Altstadt als Keimzelle und heutiges Stadtzentrum mitsamt den sie umgebenden Promenadenring auf den ehemaligen Befestigungsanlagen gut ablesbar.



Abbildung 1: Strukturskizze Altstadt Warendorf; Quelle: Stadt Warendorf: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Altstadt Warendorf - 2. Ergänzung, August 2021

Auch heute noch ein lebendiges Wohn- und Geschäftszentrum

Warendorfs Altstadt ist auch heute noch ein lebendiges Wohn- und Geschäftszentrum für die Kreisstadt und ihre Besucherinnen und Besucher. Sie ist in der Vergangenheit von Kriegseinwirkungen und großflächigen Stadtentwicklungsprojekten der Nachkriegszeit verschont geblieben. Deshalb nimmt sie unter den „Stadt-Denkmalern“ des Münsterlandes eine erste Stelle ein. Wegen der baugeschichtlichen und kulturhistorischen Bedeutung seiner Altstadt ist die Stadt Warendorf Mitglied der Arbeitsgemeinschaft „Historische Stadtkerne in NRW“.

Durch die Maßnahmen zur Stadterneuerung konnte das Stadtbild bis heute vorbildlich erhalten bleiben.

Das heutige Straßensystem entspricht dem noch erhaltenen Stadtgrundriss aus dem Jahr 1200. Es bildet das Wegekreuz der mittelalterlichen Fernwege mit den vier Stadttoren (Münstertor, Osttor, Freckenhorster Tor und Emstor) ab und stellt auch die Abgrenzungen der vier Altstadtviertel (Ems-, Münster-, Ostviertel und Freckenhorster Viertel) dar (vgl. Abbildung 1).

Vier Altstadtviertel mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten

Ems- und Münsterviertel befinden sich im Westen der Altstadt.

Im Emsviertel sind neben Wohnnutzung einige kleinere gewerbliche Nutzungseinheiten, der einzige Supermarkt innerhalb der Altstadt sowie soziale Einrichtungen wie das Haus der Familie, die Marienkirche mit angrenzendem Pfarrheim und der Kindergarten angesiedelt.

Das Münsterviertel beherbergt neben einigen Wohnhäusern auch das Verwaltungsgebäude der Stadt Warendorf, die Hauptfiliale der Sparkasse sowie die Stadtbücherei.



Foto 1: Die Münsterstraße mit Geschäftsbesatz, eigene Aufnahme März 2022

Das Ost- und das Freckenhorster Viertel bilden den Osten der Altstadt.

Das Freckenhorster Viertel dient vor allem dem Wohnen, neben einigen Dienstleistungsbetrieben ist hier auch ein Hotel angesiedelt.

Im Ostviertel befindet sich das ehemalige Franziskanerkloster, das 2013 zu einer modernen Wohnlage mit angegliederter Tagespflege und einem Museum umgebaut wurde. Neben dem Wohnen sind im Viertel zum Beispiel die Laurentiuskirche mit dazugehörigem Pfarrbüro, mehrere Gastronomiebetriebe, das Scala Filmtheater und eine städtische Grundschule zu finden.

Historisches Wegekreuz immer noch wesentlicher Teil des zentralen Versorgungsbereichs

Das die Viertel begrenzende Straßenkreuz mit den von Nord nach Süd verlaufenden Straßen Emsstraße, dem Marktplatz, Im Ort und der Freckenhorster Straße sowie der von West nach Ost verlaufenden Münsterstraße, dem Krickmarkt, Heumarkt sowie dem westlichsten Teil der Oststraße stellt den zentralen Versorgungsbereich der Warendorfer Altstadt dar. Dementsprechend sind hier in den Erdgeschosszonen vor allem Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen untergebracht. Der östliche Teil der Oststraße entwickelt sich immer mehr zu einem Wohn- sowie Kunst- und Dienstleistungsstandort.

Vielfältige und gut erhaltene historische Bausubstanz mit teilweise noch vorhandenem Modernisierungsbedarf

Die Hauptstraßen und Plätze vermitteln mit ihrem Bestand an überwiegend giebelständigen Bürgerhäusern ein klares Bild der spätmittelalterlichen Stadt. Inzwischen ist nahezu die Hälfte der knapp 600 Gebäude innerhalb der Altstadt als Denkmal eingetragen. Trotz seines äußerlich insgesamt guten Erscheinungsbildes und der bisher umgesetzten Modernisierungsmaßnahmen weist die Gebäudesubstanz in Teilen auch weiterhin einen Renovierungsstau auf. Wohnungen oder auch

Geschäftsräume entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen und bedürfen einer energetischen sowie oft auch denkmalgerechten Sanierung des Gebäudes, der Fassade und der Haustechnik.



Foto 2: Die Münsterstraße mit Blick auf den Krickmarkt, eigene Aufnahme März 2022

Gut ablesbarer Promenadenring als Erkennungsmerkmal, zur Orientierung und als Wegeverbindung sowie wohnungsnahe Grün- und Erholungsfläche

Mit der Umwandlung der Wallanlagen (ehemalige Befestigungsanlagen der Stadt) zur Promenade wurde Anfang des 19. Jh. begonnen. Bis heute ist die Altstadt durch diesen Promenadenring im Stadtgefüge gut ablesbar. Der Promenadenring bietet heute neben Fußwegen auch die einzigen ausgewiesenen Radwege in der Altstadt. Zudem dient er den Bewohnerinnen und Bewohnern auch als Ort für Freizeit und Erholung.



Foto 3: Promenadenring Am Stadtgraben, eigene Aufnahme März 2022

Insbesondere die Abschnitte der Promenade in der Straße Emspromenade (zwischen Münsterstraße und Bleichstraße) und entlang der Straße Wallpromenade (zwischen Freckenhorster Straße

und Oststraße) sind aufgrund der beengten Platzverhältnisse nur unzureichend als Grünverbindung wahrnehmbar. Auch die Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer muss sich hier deutlich den anderen Verkehrsanforderungen unterordnen.

Anbindung der Altstadt an die Ems und die umgebenden Grünflächen verbesserungsfähig

Ems und Emsauen hatten in der Vergangenheit eine bedeutende Rolle als Transportweg, als zum Teil befestigter und geschützter Raum, als Standortfaktor für Landwirtschaft und Industrieansiedlungen durch die Wasserversorgung. Die Nutzbarkeit wurde durch die große Emsregulierung in den 1930er Jahren optimiert.

Mittelbar besteht über die Emsauen zudem eine Verknüpfung von Stadt und Landschaft. Im Nahbereich der Altstadt befinden sich in den Freiräumen um den Emssee z.B. der Emsseepark mit Sportanlagen, dem Warendorfer Freibad „Bürgerbad Emsinsel“, den Piratenspielplatz sowie großzügigen Parkanlagen. Der Emssee wird auch für den Wassersport genutzt. Hier hat der Warendorfer Wassersportverein e.V. am Ufer sein Vereinsgelände. Diese Bereiche sind von der Altstadt nicht direkt erreichbar, die Wegeverbindungen sind unscheinbar und umständlich.



Foto 4: Brinkhaus-Gelände und Ems, eigene Aufnahme März 2022

Großräumiger betrachtet besitzen Ems und Emsauen eine besondere landschaftsökologische Bedeutung: die Emsniederungen stellen das größte Auen-Naturschutzgebiet Nordrhein-Westfalens dar, sind FFH-Gebiet und umfassen eine Reihe von Einzel-Schutzgebieten.

Im Altstadtbereich selbst geht die Auenlandschaft in eine städtisch geprägte Ufergestaltung über und ist als großzügiger Landschaftsraum nur noch teilweise erlebbar. Große Abschnitte auf der Süd- und Nordseite des Emsufers sind für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Die Privatgrundstücke grenzen direkt an das südliche Emsufer, so dass hier ein emsbegleitender Fußweg nicht realisierbar ist. Nur im Bereich zwischen den vorhandenen Brücken (Teufelsbrücke, Emsbrücke) können die Altstadtbesucherinnen und -besucher direkt erleben.

Brinkhaus-Gelände als Verbindungs- und Entwicklungsoption für die Altstadt

Derzeit noch gänzlich unerreichbar für die Öffentlichkeit ist das so genannte Brinkhaus-Gelände, das jahrzehntelang in direkter Altstadtnähe als Standort der Textilindustrie genutzt wurde. Nach Aufgabe der industriellen Nutzung standen erst die Werkshalle ab 2003 und dann die Verwaltungsgebäude ab 2011 leer. In 2015/2016 wurden Gebäude auf dem Gelände zur Aufnahme von geflüchteten Personen hergerichtet und genutzt.

Über die Brinkhaus-Fläche besteht nicht nur ein weiterer Zugang zur Ems. Hier könnte über die von der Straße Quabbe bestehende Brücke eine direkte Verbindung von der Altstadt zur Emsinsel und damit zum Emsseepark hergestellt werden, wenn das bestehende technische Bauwerk für die Allgemeinheit zugänglich gemacht wird.

Darüber hinaus bietet das Brinkhaus-Gelände ein großes Flächenpotenzial, um Nutzungen zu realisieren, die als Ergänzung der Altstadt den Gesamtstandort nachhaltig stärken und sichern.

2.2 Statistik

Die folgende Aufbereitung von Daten aus der Einwohnermeldestatistik der Stadt Warendorf liefern einen kurzen Blick auf die Entwicklung der Altstadt im Verhältnis zur Gesamtstadt seit dem Start des Städtebauförderprozesses im Jahr 2014.

Einwohnerentwicklung

In den Jahren zwischen 2014 und 2019 hat die Altstadt ein relativ deutliches Einwohnerwachstum zu verzeichnen, das sich dann bis 2021 etwas abgeflacht hat. Insgesamt ist die Einwohnerzahl in den betrachteten acht Jahren um gut 7 % angestiegen, während die Einwohnerzahl in der Gesamtstadt nur um 0,3 % zugenommen hat. Auch in absoluten Zahlen ist die Einwohnerzahl in der Altstadt mit 149 Personen stärker angestiegen im Vergleich zur Gesamtstadt, wo im selben Zeitraum 122 Personen hinzugewonnen werden konnten. Der Unterschied dieser Werte kann aller Voraussicht nach mit Binnenwanderungen erklärt werden, so dass die Altstadt wahrscheinlich auch Einwohnerinnen und Einwohner aus dem Stadtgebiet von Warendorf aufgenommen hat.

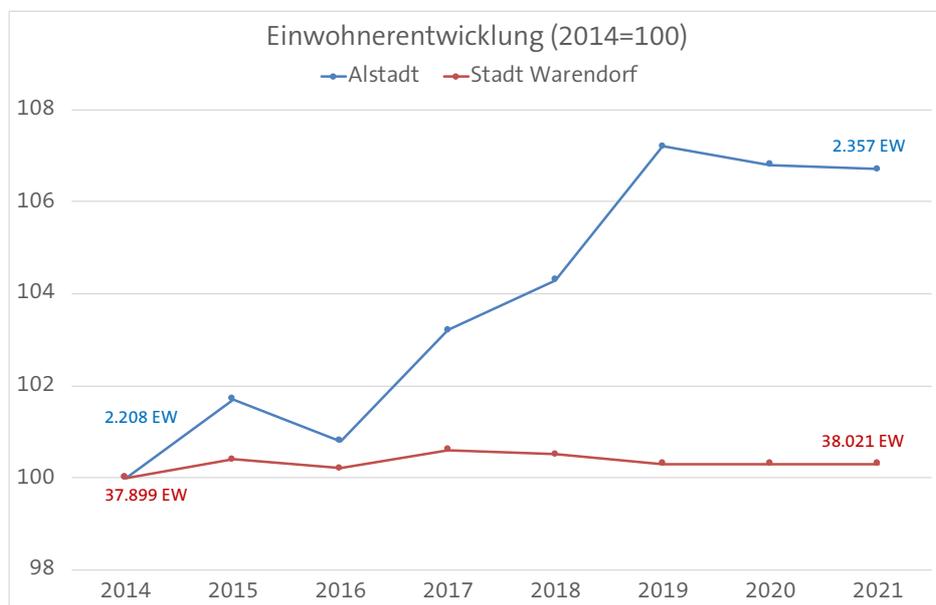


Abbildung 2: Einwohnerentwicklung in der Altstadt und der Gesamtstadt für den Zeitraum 2014 bis 2021 im Vergleich (2014=100); Datengrundlage: Stadt Warendorf, eigene Darstellung

Der Anteil ausländischer Einwohnerinnen und Einwohner liegt in der Altstadt mit 17,4 % deutlich über den Werten der Gesamtstadt, die 8,4 % aufweist. In 2014 lag dieser Wert in der Altstadt noch bei 13,4 %.

Altersstruktur

Auffällig an der Altersstruktur der Altstadt ist der deutlich höhere Anteil Erwachsener im Erwerbsalter. Die 18- bis 64-Jährigen haben einen Anteil von ca. 69 % in der Altstadt und demgegenüber etwa 61 % in der Gesamtstadt. Dominiert wird dieser Anteil insbesondere durch jüngere Erwachsene, d.h. 18- bis 44-Jährige haben in der Altstadt einen deutlich höheren Anteil als in der Gesamtstadt.

Über die genauen Gründe kann nur gemutmaßt werden, da weitere Parameter wie Haushaltsgröße oder die Anzahl von Kindern in den Haushalten nicht vorliegen. Aber angesichts der Qualität der Altstadt als Wohnort und der Modernisierungstätigkeiten in der jüngsten Vergangenheit ist der hohe Anteil möglicherweise als bewusste Entscheidung für ein Wohnen und Leben in zentraler und urbaner Lage zu deuten.

Geringer ist mit ca. 18 % der Anteil der Senioren in der Altstadt, die in der Gesamtstadt einen Anteil von 22 % aufweisen. Dies wird mit großer Sicherheit mit der geringen Anzahl an barrierearmen, altengerechten Wohnangeboten zusammenhängen.

Geringer ist in der Altstadt auch der Anteil Kinder/ Jugendliche, der nur etwa 14 % ausmacht und in der Gesamtstadt bei 17 % liegt. Zu vermuten ist, dass das im Vergleich stark verdichtete Wohngebiet Altstadt für Familien nur eingeschränkte Bedingungen bietet. In der Altstadt sind Betreuungs- und auch Bildungseinrichtungen (Standort einer Grundschule, Haus der Familie und Stadtbücherei) vorhanden. Spiel- sowie Freiflächen gibt es allerdings nur in geringem Maße

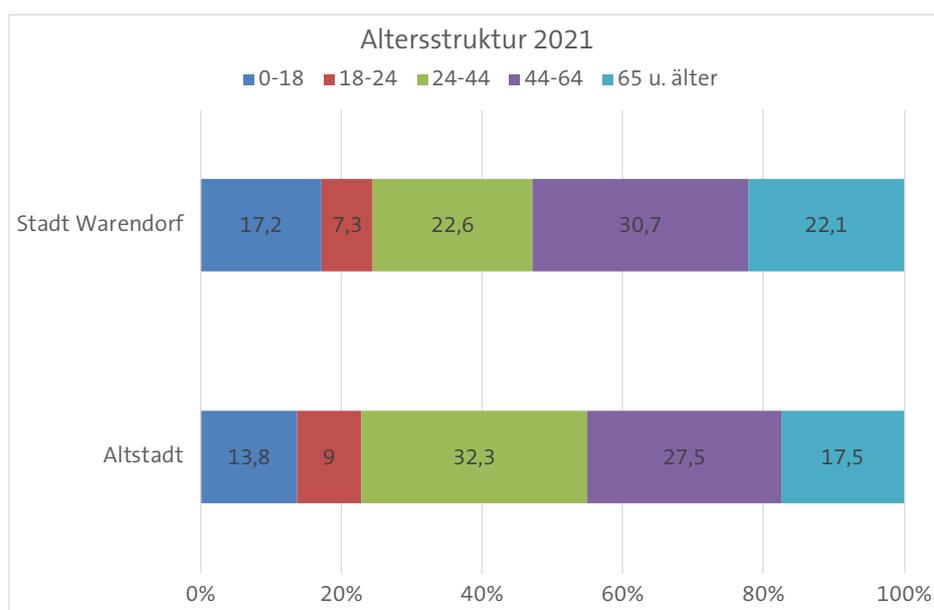


Abbildung 3: Altersstruktur in der Altstadt und der Gesamtstadt 2021 im Vergleich; Datengrundlage: Stadt Warendorf, eigene Darstellung

2.3 Erneuerungsgebiet

Auf Grundlage des ISEK „Altstadt Warendorf“ aus dem Jahr 2013 wurde das Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“ ausgewiesen und politisch beschlossen. Die Grenzen des Sanierungsgebietes sind deckungsgleich mit dem zur Förderung angemeldeten Stadterneuerungsgebiet. Die Grenzziehung umfasste die Bereiche der ehemaligen Textilfabrik Brinkhaus nicht.

Aus diesem Grund wurde mit der Fortschreibung des ISEK „Altstadt Warendorf“ aus dem Jahr 2016 der räumliche Geltungsbereich des Stadterneuerungsgebietes um die Brinkhaus-Brache erweitert und durch den Rat der Stadt Warendorf politisch beschlossen.

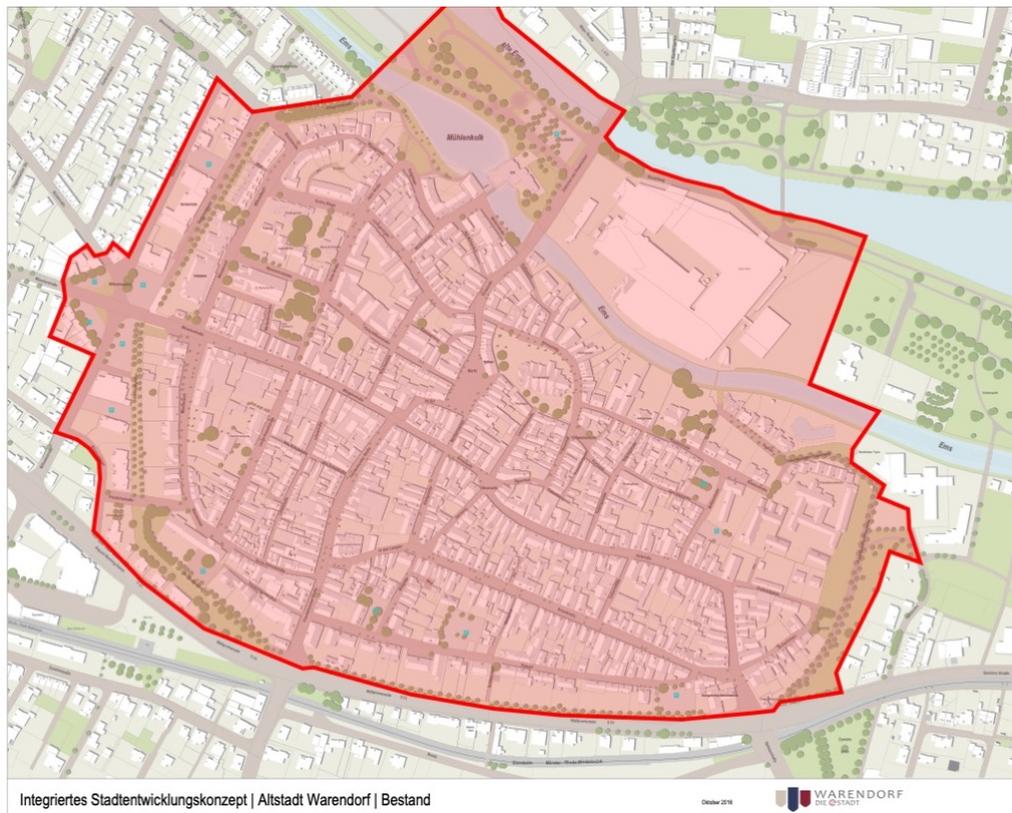


Abbildung 4: Abgrenzung des Stadterneuerungsgebietes „Altstadt Warendorf“ (Vorlage Nr. 2328/2016/1, Anlage 2); Kartengrundlage: Stadt Warendorf, eigene Darstellung

3 Bisherige Erneuerungstätigkeit

3 Bisherige Erneuerungstätigkeit

Städtebauliche Missstände waren bereits in den 1970er Jahren Ausgangspunkt für Planungen in der Altstadt Warendorf. Damals führte noch der gesamte Durchgangsverkehr durch die Altstadt, die Bausubstanz war renovierungsbedürftig, das Wohnumfeld verbesserungswürdig und aufgrund der Wohnverhältnisse war die Sozialstruktur ungünstig, so dass ein erhebliche Wohnbevölkerungsrückgang festzustellen war. Die damals verfolgten städtebaulichen Planungen, mit dem Ziel, die Altstadt autogerecht umzugestalten und Neubauten zu erstellen, scheiterten Ende der 1970er Jahre am massiven Widerstand großer Teile der Bevölkerung und des Heimatvereins. Schon damals war die Bedeutung der Altstadt auch als Identifikationsort für die Warendorfer offenkundig.

1975 bzw. 1977 wurde die westliche Innenstadt als förmliches Sanierungsgebiet I +II festgesetzt. 1980 verabschiedete der Rat das neu erarbeitete Verkehrskonzept „Schlaufenlösung“, das den baugeschichtlichen Wert und die gestalterischen Qualitäten der Altstadt in den Vordergrund stellt. Dieses Konzept wurde in den 1980er Jahren schrittweise mit dem Ausbau der einzelnen Straßen realisiert.

In der Folgezeit haben sich weitere Herausforderungen für die Altstadterneuerung ergeben: demographischer Wandel, Strukturveränderungen im Einzelhandel, gewandelte Wohnbedürfnisse oder die Notwendigkeiten zur Klimaanpassung bedeuten neue Anforderungen an den Erhalt und die Entwicklung der Altstadt.

Aus diesem Grund wurde 2013 das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) „Altstadt Warendorf“ erarbeitet und politisch als Grundlage für die Fortführung der Altstadterneuerung beschlossen. 2014 erfolgte der 1. Bewilligungsbescheid und 2016 wurde das Quartiersbüro Altstadt Warendorf eröffnet.

2016 wurde das ISEK „Altstadt Warendorf“ zum ersten Mal fortgeschrieben, um auf Entwicklungen zu reagieren, die sich seit Beginn des aktiven Stadterneuerungsprozesses ergeben haben. Verschiedene Vorhaben wurden hinsichtlich der Zeit- und der Prioritätenplanung neu geordnet sowie weitere Handlungsbereiche und ergänzende Maßnahmen integriert, die das vorliegende Stadtentwicklungskonzept konkretisieren. Zusätzlich wurde ein Maßnahmenpaket zur Modernisierung der kommunalen Gebäudeinfrastruktur in das ISEK aufgenommen, womit die bestehenden Fördermöglichkeiten für den kommunalen Gebäudebestand im Hinblick auf energetische Sanierung und Maßnahmen zur Barrierefreiheit umgesetzt wurden.

In 2021 erfolgte die zweite Fortschreibung des ISEK „Altstadt Warendorf“ mit dem Ziel, kleinteilige nicht mehr marktgängige Ladenlokale in Erdgeschosszonen durch eine bauliche Anpassung einer neuen, langfristigen Nutzung zuzuführen. Für die Umnutzung von dauerhaft leerstehenden Ladenlokalen als Teilmaßnahme einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme können gem. Nummer 9 Absatz 2 der Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 Fördermittel beantragt werden.

Zudem hat die Stadt Warendorf sich erfolgreich um Mittel aus dem „Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren in Nordrhein-Westfalen“ beworben. Hierüber ist u.a. die Einrichtung eines Zentrenmanagements finanziert worden.

Maßnahmen

Zwischen 2014 und 2021 wurden insgesamt 17 Maßnahmen umgesetzt, davon sind sechs Maßnahmen aus den Handlungsfeldern „Öffentlicher Raum / Verkehr“ sowie „Gebäudebestand / Privatflächen“, acht Maßnahmen aus dem Handlungsfeld „Städtebauliche Planung / Konzepte“ sowie drei Maßnahmen aus dem Handlungsfeld „Maßnahmen zur Aktivierung und Begleitung“.

In den bisherigen Programmjahren wurden etwa 4 Mio. Euro umgesetzt. Die größte Maßnahme war die Umgestaltung des Marktplatzes („A01 Platzgestaltung Markt/ Marktsträßchen/ Im Ort“), so dass die zentrale öffentliche Platzfläche in der Altstadt nun eine neue Optik aufweist.

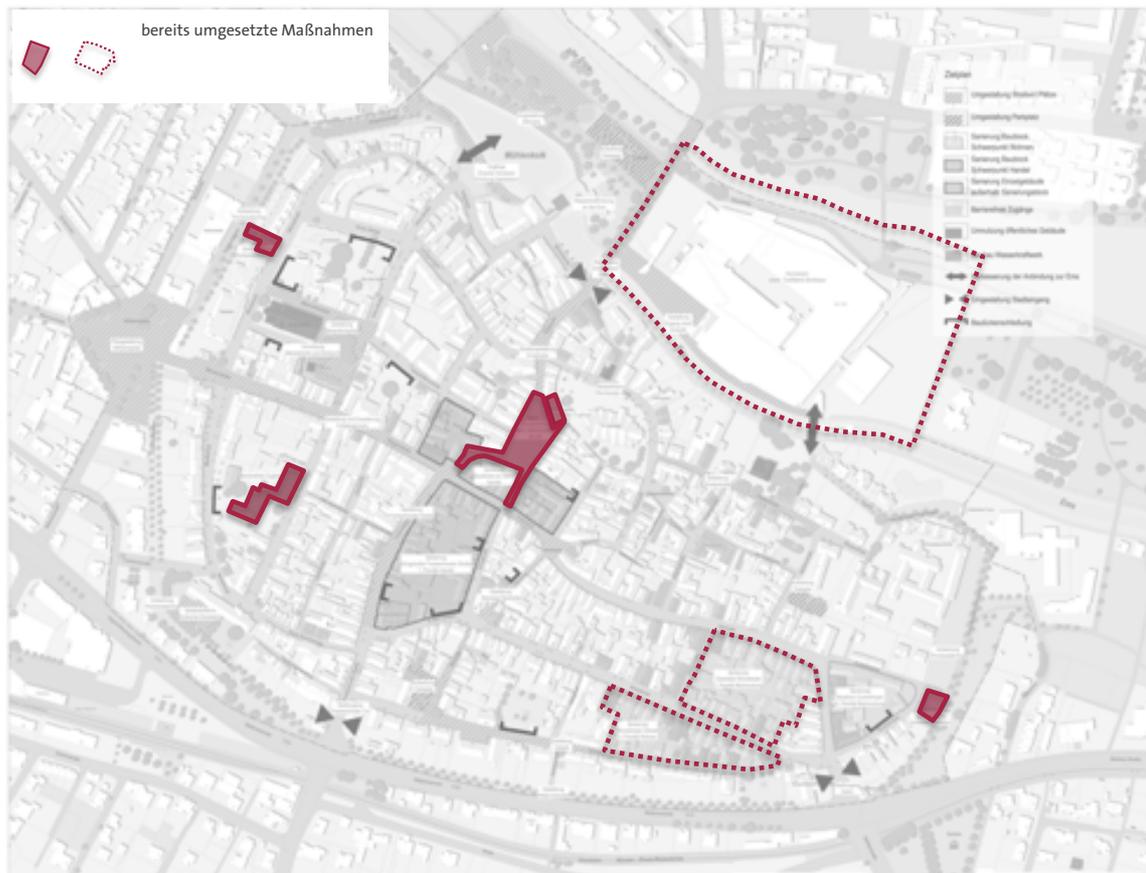


Abbildung 5: Übersicht der umgesetzten und räumlich zu verortenden Maßnahmen bis 2021; Kartengrundlage: Stadt Warendorf, eigene Darstellung

„Öffentlicher Raum / Verkehr“

- A01 Platzgestaltung Markt/ Marktsträßchen/ Im Ort
- A20 Gestaltung Emspromenade
- A27 Aufwertung und Vereinheitlichung von Begrünung, Stadtmobiliar, Beleuchtung und Beschilderung
- A28 Spielplatzflächen: Spielplatz Zuckertimpen

„Gebäudebestand / Privatflächen“

- B01 Förderung der gestalterischen Aufwertung von Fassaden- und Hofflächen
- B06 Modernisierung Kommunalen Gebäudebestand

„Städtebauliche Planung / Konzepte“

- C01 Quartiersmanagement
- C02 Quartierskonzept Sanierung Baublock Oststraße/ Brünebreite
- C03 Quartierskonzept Sanierung Baublock Brünebreite/ Ostwall
- C06 Rahmenplanung/ Werkstatt/ Wettbewerb Industriebrache Brinkhaus
- C07 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)
- C08 Gestaltleitlinien
- C09 Planung Lichtkonzept
- C10 Handlungskonzept ruhender Verkehr Altstadt

„Maßnahmen zur Aktivierung und Begleitung“

- D01 City Verfügungsfonds
- D02 Altstadtverfügungsfonds
- D03 Öffentlichkeitsarbeit und Baustellenmarketing

4 Maßnahmen

4 Maßnahmen

Das strategische Gerüst für die weitere Aufwertung und Entwicklung der Altstadt Warendorfs bleibt angesichts der grundsätzlich gleichbleibenden Herausforderungen weitgehend unverändert gegenüber der Darstellung im ISEK aus dem Jahr 2013.

Entwicklungsleitbild

Das *Entwicklungsleitbild* beschreibt mit neun Themenfeldern die Perspektive für die Warendorfer Altstadt (vgl. ISEK „Altstadt Warendorf“ 2013, S. 51-53).

<i>Stadtidentität</i>	Erhalt des homogenen Altstadtcharakters zur Identifizierung und als Alleinstellungsmerkmal
<i>Einzelhandel und Versorgung</i>	Erhalt der Altstadt als Versorgungsschwerpunkt für die Gesamtstadt und den Mittelbereich
<i>Wohnen</i>	Stärkung der Altstadt als Wohnstandort
<i>Freizeit und Kultur</i>	Förderung der Nutzungs- und Gestaltqualität des öffentlichen Raums, der eine entsprechende Freizeitinfrastruktur bereithält und als Bühne für öffentliche Feste und Veranstaltungen dient, in Verbindung mit Stärkung des Freiraumangebots und der besseren Öffnung der Altstadt zur Ems
<i>Tourismus</i>	weitere Stärkung durch Pflege des historischen Stadtbildes ebenso wie eine gute touristische Infrastruktur und ein aktives Marketing
<i>Erschließung und Verkehr</i>	Förderung des Fuß- und Radverkehrs in der Altstadt, attraktive Parkplatzangebote an der Peripherie der Altstadt mit kurzen und einladenden Wegen für Besucherinnen und Besucher, Verbesserung des Parkplatzangebotes für Altstadtbewohnerinnen und -bewohner im nahen Umfeld der Wohnung
<i>Grünflächen</i>	wohnumfeldnahe Freizeit- und Erholungsfläche Promenadenring, vollständige Umrundung der Altstadt zu Fuß oder mit dem Fahrrad in einer großzügig und einheitlich gestalteten Grünanlage durch Ergänzung der Wallpromenade durch die Abschnitte Lohwall und Promenade Brinkhausgelände
<i>Energie und Klima</i>	Klimaschutz und Energieeinsparung durch denkmalgerechte Gebäudesanierung
<i>Bürgermitwirkung</i>	Weiterentwicklung der Dialog- und Beteiligungskultur, Initiierung und Unterstützung des Engagements der privaten Akteurinnen und Akteure

Ziele

Darauf aufbauend sind **11 Ziele** als Grundlage für die Entwicklung von Projekten und Maßnahmen formuliert (vgl. ISEK „Altstadt Warendorf“ 2013, S. 54):

- Die Altstadt als lebendigen und vielfältigen Mittelpunkt Warendorfs erhalten und mit hohem qualitativem Anspruch weiterentwickeln.
- Die Altstadt als zukunftsfähiges Versorgungs- und Handelszentrum sowie attraktiven Treffpunkt für Menschen aus Nah und Fern weiterentwickeln.
- Die Altstadt als attraktiven Wohnstandort sichern und stärken.
- Den kompakten Stadtgrundriss mit seinen Straßenzügen und Plätzen und dem Stadtbild mit seiner historischen Bausubstanz schützen und erhalten.
- Den öffentlichen Raum pflegen und aufwerten sowie die Qualität des Straßenbildes und des Aufenthalts erhöhen.

- Die Promenade und das Emsufer weiterentwickeln, die Stadtsilhouette erlebbar machen und Verknüpfungen zum Landgestüt, Brinkhausgelände und Emsseepark stärken.
- Verbesserung der Stadteingänge unter besonderer Berücksichtigung der Anbindung des Lohwalls und der Linnenwiese sowie des Bahnhofs als Empfangszone.
- Einsatz regenerativer Energien und innovativer Strategien zur Sanierung der historischen Bausubstanz unter Wahrung der denkmalpflegerischen Belange.
- Aufbau bzw. Fortführung eines altstadtbezogenen, themenübergreifenden Quartiersmanagements unter Einbindung aller lokalen Akteure zur Stärkung einer zukunftsfähigen Altstadtentwicklung
- Initiierung und beratende Begleitung einer grundstücksübergreifenden eigentümergeprägten baugestalterisch und nutzungsstrukturellen Aufwertung von Immobilien und des städtebaulichen Umfeldes.
- Fortführung einer altstadtgerechten Verkehrsentwicklung unter Stärkung des Umweltverbundes.

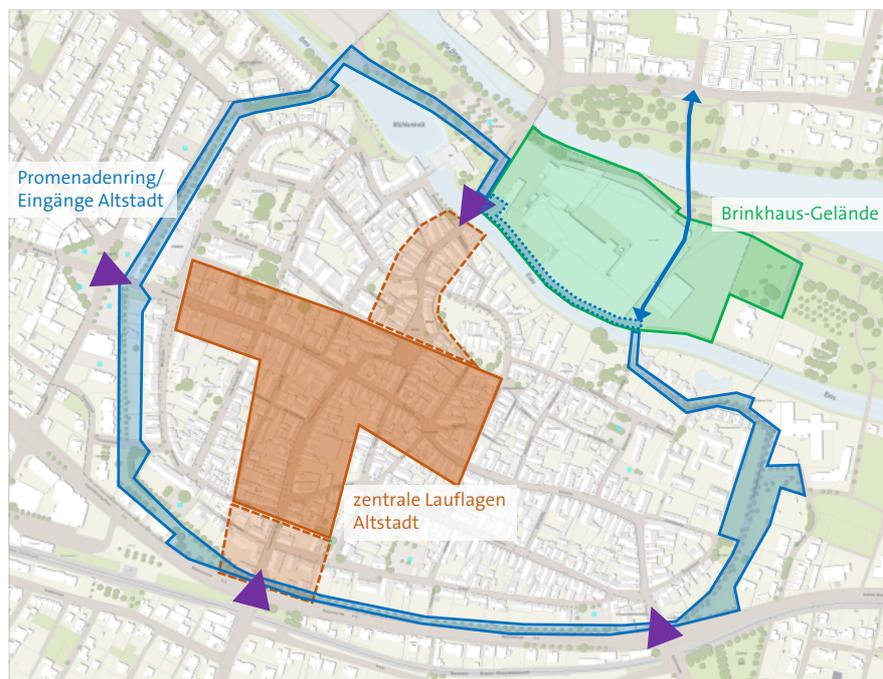


Abbildung 6: räumliche Priorisierung der weiteren Programmumsetzung; Kartengrundlage: Stadt Warendorf, eigene Darstellung

Priorisierung

Die weitere Altstadterneuerung soll in den nächsten Programmjahren drei räumliche Schwerpunkte aufweisen (vgl. Abbildung 6):

1. **Die Aufwertung der zentralen Lauflagen in der Altstadt und insbesondere der Fußgängerzone:** Diese Maßnahme ist weitgehend vorbereitet und soll vorrangig realisiert werden, um den Einkaufsstandort Altstadt nachhaltig zu stärken und zu sichern.
2. **Die städtebauliche Entwicklung der Industriebrache Brinkhaus:** Die Industriebrache Brinkhaus bietet vielfältige Chancen zur weiteren Aufwertung der Altstadt. Mit der städtebaulichen Entwicklung kann der Standort Altstadt für die Zukunft durch die Etablierung neuer und ergänzender Funktionen zusätzliche Entwicklungsperspektiven erhalten und dadurch in Gänze gestärkt werden.
3. **Lückenschluss Promenadenring/ Eingänge Altstadt:** Der Promenadenring umschließt die Altstadt komplett. Hierdurch ist der Promenadenring ein wichtiges Orientierungselement, ermöglicht eine attraktive Fuß- und Radwegführung und bietet das Potenzial von wohnortnahen Grün- und Freiflächen. Darüber hinaus umfasst der Promenadenring die vier

historischen Stadteingänge (Freckenhorster Tor im Süden, Emstor im Norden, Osttor im Osten und Münstertor im Westen), die als Entrées der Altstadt betont werden sollten.

Handlungsfelder

Vier Handlungsfelder (HF) strukturieren die Projekte und Maßnahmen. Für die weiteren Programmjahre sind insgesamt 26 Maßnahmen vorgesehen. Ein Schwerpunkt liegt im Handlungsfeld „A Öffentlicher Raum / Verkehr“:

HF A Öffentlicher Raum / Verkehr - 15 Maßnahmen

HF B Gebäudebestand / Privatflächen - 5 Maßnahmen

HF C Städtebauliche Planung / Konzepte - 3 Maßnahmen

HF D Maßnahmen zur Aktivierung und Begleitung - 3 Maßnahmen

Maßnahmenübersicht

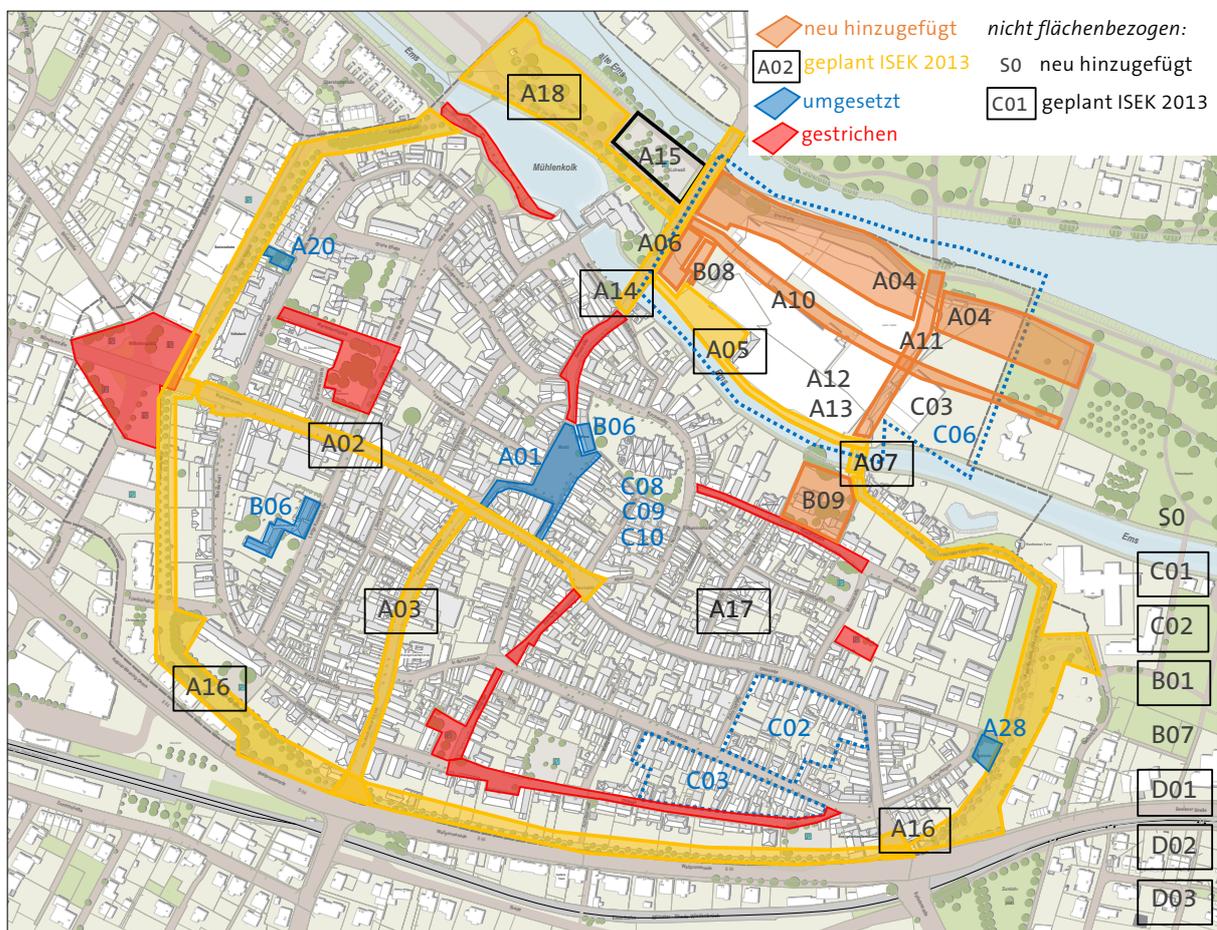


Abbildung 7: Übersicht der Maßnahmen zur weiteren Programmumsetzung; Kartengrundlage: Stadt Warendorf, eigene Darstellung

Gegenüber der bisher verfolgten Programmatik sollen verschiedene Maßnahmen, die insbesondere der Aufwertung von Straßen- und in Teilen auch Platzflächen dienen, nicht mehr weiter verfolgt werden (in der Abbildung 7 rot dargestellt). Einige dieser Maßnahmen sind in Teilen als laufende Instandhaltung realisierbar und somit mit Eigenmitteln der Stadt Warendorf umsetzbar.

- A03 Straßengestaltung Ostwall
- A04 Straßengestaltung Hohe Straße
- A11 Straßengestaltung Klosterstraße
- A13 Platzgestaltung Wilhelmsplatz

- A05 Straßengestaltung Marienkirchplatz
- A06 Platzgestaltung Marienkirchplatz
- A09 Straßengestaltung Steinweg
- A10 Straßengestaltung Bülstraße
- A18 Aufwertung Parkplatz Bülstraße
- A19 Aufwertung Parkplatz Molkenstraße
- A24 Umgestaltung Emsufer Nordwest
- A29 Emsstraße

Nachfolgend werden die einzelnen Maßnahmen, die im weiteren Prozess zur Aufwertung der Altstadt umgesetzt werden sollen, in den Handlungsfeldern mit Steckbriefen beschrieben.

4.1 Handlungsfeld „A Öffentlicher Raum/ Verkehr“

Prägend für die bauliche Entwicklung der Warendorfer Altstadt ist die mittelalterlich begründete Kreuzung wesentlicher Handelswege mit den vier Stadteingängen sowie die entlang dieser Wegeführung bestehenden Einzelhandelslagen. In der Summe sind dies wichtige Identifikationspunkte innerhalb der Altstadt.

In der bisherigen Programmumsetzung wurden diese Bereiche noch nicht umgestaltet, obwohl z.B. die 1987 letztmals umgestaltete Fußgängerzone in der Münster- und Freckenhorster Straße mit ihrem Mix aus Beton- und Natursteinpflaster sowie Asphalt funktionale und gestalterische Mängel und keine altstadtgerechte Gestaltung gemäß den Empfehlungen der Gestaltungsleitlinien aufweist.

Auch die vier Altstadteingänge, die historisch in ihrer ursprünglichen Gestaltung mit wenigstens einem Torhäuschen einen angemessenen Eingang in die Altstadt bildeten, sind in ihrer heutigen Form z.T. kaum noch erkennbar. Insbesondere der nördliche Zugang, das Emstor, betont vor allem durch die Brücke über die Ems besonders den Beginn der Altstadt. Die Stadteingänge sollen deshalb zur Markierung der Altstadt und auch zur Orientierung auf dem Weg in die Altstadt in ihrer Gestaltung aufgewertet werden.

Im Zuge einer Folgenutzung des brachliegenden Brinkhausgeländes bietet sich eine Umgestaltung des Vorplatzes vor den ehemaligen Firmengebäuden an der Straße „Zwischen den Emsbrücken“ an. Bislang ist das Stadtmobiliar noch nicht abschließend vereinheitlicht. Mit der bisherigen Maßnahme A27 sind zwar bereits z.B. einheitliche Bänke und ein touristisches Leitsystem eingeführt worden, weitere Maßnahmen sind aber noch umzusetzen. Dies umfasst je nach Standort die Begrünung sowie die Möblierung der Altstadt und bezieht insofern auch Fahrradständer, Abfallbehälter, Baumbeete, Blumenkübel etc. mit ein. Durch eine systematische Planung der Ausstattung, Beschilderung und Begrünung können positive Effekte für das Stadtbild erzielt werden. Bei der Gestaltung des öffentlichen Raums rückt mit Blick auf den demografischen Wandel auch das Thema der Barrierefreiheit in den Vordergrund. Zudem gilt es, in der dicht bebauten Warendorfer Altstadt den Aspekt der Klimaanpassung bei Maßnahmen im öffentlichen Raum zu berücksichtigen.

Insgesamt sind im Handlungsfeld „A Öffentlicher Raum / Verkehr“ 15 Maßnahmen vorgesehen, die nachfolgend in Form von Projektsteckbriefen erläutert werden:

- A02 Straßengestaltung Münsterstraße, Krickmarkt und Heumarkt
- A03 Freckenhorster Straße
- A04 Neugestaltung Parkanlage Breuelweg
- A05 Neugestaltung Promenade und Stadtplatz
- A06 Neugestaltung Vorplatz Pfortnerhaus und Wagenhalle
- A07 Brücke Quabbe
- A10 Bau einer inneren Erschließungsstraße (Ost- West-Richtung)
- A11 Bau eines Fuß- und Radweges (Nord-Süd-Richtung)
- A12 Freilegungs- und Abrisskosten Industriebrache Brinkhaus
- A13 Ermittelter Verkehrswert für den Ankauf der Industriebrache Brinkhaus
- A14 Gestaltung Altstadtzugang Zwischen den Emsbrücken und Emstor
- A15 Aufwertung Lohwall mit Mobilitätsstation
- A16 Umgestaltung Promadenring
- A17 Aufwertung/ Vereinheitlichung von Begrünung, Stadtmobiliar, Beleuchtung
- A18 Umgestaltung Promenade Lohwall

Maßnahme A02 **Straßengestaltung Münsterstraße, Krickmarkt und Heumarkt**

Ausgangslage

- Umgestaltung aufgrund funktionaler und gestalterischer Mängel
- Stadtmobiliar nicht aufeinander abgestimmt
- Fußgängerzone für den Radverkehr bisher nicht freigegeben
- Materialien heute: Mix aus Betonpflaster und Natursteinpflaster sowie Asphalt (1987 umgestaltet)
- Verkehrsversuch zur Umgestaltung des östlichen Abschnitts der Münsterstraße zur Fußgängerzone

Ziel(e)

- Die Altstadt als lebendigen und vielfältigen Mittelpunkt Warendorfs erhalten und mit hohem qualitativem Anspruch weiterentwickeln.
- Die Altstadt als zukunftsfähiges Versorgungs- und Handelszentrum sowie attraktiven Treffpunkt für Menschen aus Nah und Fern weiterentwickeln.
- Den kompakten Stadtgrundriss mit seinen Straßenzügen und Plätzen und dem Stadtbild mit seiner historischen Bausubstanz schützen und erhalten.
- Den öffentlichen Raum pflegen und aufwerten sowie die Qualität des Straßenbildes und des Aufenthalts erhöhen.

Merkmale / Umsetzung

- Münstertor bis Heumarkt: Umgestaltung aufgrund funktionaler und gestalterischer Mängel
- Abschnitt zwischen Münsterwall und Hohe Straße zur Fußgängerzone umwidmen (Änderungen in der Verkehrsführung angrenzender Straßen und im verkehrsberuhigten Bereich erforderlich)
- Komplette Umgestaltung der Fußgängerzone (Bodenbelag, Mobiliar, Beleuchtung etc.) mit vorgeschalteter Kanalbaumaßnahme sowie Einbau von Nahwärmeleitungen
- Berücksichtigung Barrierefreiheit



Foto 5



Abbildung 8

Klima	Reduktion des motorisierten Verkehrs
Maßnahmenträger	Stadt Warendorf
Kostenschätzung	2.605.000 Euro
Umsetzungszeitraum	2024-2026
Förderprogramm	Städtebauförderung, FRL 2008, Ziffer 10.4
Bisherige Bezeichnung	A02a/ A02b/ A08
Querverweis(e)	A03, A16

Maßnahme A03 **Freckenhorster Straße**

Ausgangslage

- Umgestaltung aufgrund funktionaler und gestalterischer Mängel
- Stadtmobiliar nicht aufeinander abgestimmt
- Fußgängerzone für den Radverkehr bisher freigegeben
- Materialien heute: Mix aus Betonpflaster und Natursteinpflaster sowie Asphalt (1987 umgestaltet)

Ziel(e)

- Die Altstadt als lebendigen und vielfältigen Mittelpunkt Warendorfs erhalten und mit hohem qualitativem Anspruch weiterentwickeln.
- Die Altstadt als zukunftsfähiges Versorgungs- und Handelszentrum sowie attraktiven Treffpunkt für Menschen aus Nah und Fern weiterentwickeln.
- Den kompakten Stadtgrundriss mit seinen Straßenzügen und Plätzen und dem Stadtbild mit seiner historischen Bausubstanz schützen und erhalten.
- Den öffentlichen Raum pflegen und aufwerten sowie die Qualität des Straßenbildes und des Aufenthalts erhöhen.

Merkmale / Umsetzung

- Freckenhorster Tor bis Elsbergplatz: Umgestaltung aufgrund funktionaler und gestalterischer Mängel notwendig
- Umgestaltung der Fußgängerzone und des angrenzenden Verkehrsberuhigten Bereiches (Bodenbelag, Mobiliar, Beleuchtung etc.) mit vorgeschalteter Kanalbaumaßnahme sowie Einbau von Nahwärmeleitungen
- Berücksichtigung Barrierefreiheit



Foto 6



Abbildung 9

Klima	Reduktion des motorisierten Verkehrs
Maßnahmenträger	Stadt Warendorf
Kostenschätzung	2.605.000 Euro
Umsetzungszeitraum	2024-2026
Förderprogramm	Städtebauförderung, FRL 2008, Ziffer 10.4
Bisherige Bezeichnung	A07
Querverweis(e)	A02, A16

Maßnahme A04 Neugestaltung Parkanlage Breuelweg

Ausgangslage	<ul style="list-style-type: none"> • Umgestaltung aufgrund funktionaler und gestalterischer Mängel • derzeitiger, asphaltierter Weg mit zusätzlicher Erschließungsfunktion für rückwärtige Wohnbebauung • eingeschränkte Flächenverfügbarkeit durch Industriebrache Brinkhaus-Gelände • Uferbereich der Ems ohne Gestaltungsmängel
Ziel(e)	<ul style="list-style-type: none"> • Die Altstadt als lebendigen und vielfältigen Mittelpunkt Warendorfs erhalten und mit hohem qualitativem Anspruch weiterentwickeln. • Den öffentlichen Raum pflegen und aufwerten sowie die Qualität des Straßenbildes und des Aufenthalts erhöhen. • Die Promenade und das Emsufer weiterentwickeln, die Stadtsilhouette erlebbar machen und Verknüpfungen zum Landgestüt, Brinkhausgelände und Emsseepark stärken.
Merkmale / Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> • zw. Zwischen den Emsbrücken und Zufahrt Haus Bleichen: Umgestaltung nach Herausnahme Kfz-Verkehr • Fuß- und Radwegeverbindung entlang des Emssees • Vergrößerung der Grün- und Freifläche • Ergänzung von Nutzungen mit Aufenthaltsqualität (Spielstationen)

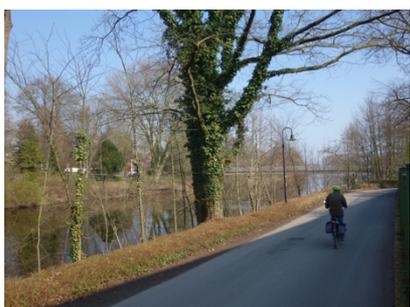


Foto 7



Abbildung 10

Klima	Erweiterung des Grünflächenanteils, Verbesserung Fuß- und Radwegeverbindungen
Maßnahmenträger	Stadt Warendorf
Kostenschätzung	1.400.000 Euro (davon Gestaltung Parkanlage: 675.000 Euro sowie Kosten für Geh- und Radweg: 725.000 Euro)
Umsetzungszeitraum	2026-2027
Förderprogramm	Städtebauförderung, FRL 2008, Ziffer 10.4 (zus. Förderrichtlinien Nahmobilität NRW)
Bisherige Bezeichnung	neu
Querverweis(e)	A06, A10, A11

Maßnahme A05 **Neugestaltung Promenade und Stadtplatz**

- Ausgangslage**
- zw. Pförtnerhaus/ Wagenhalle bis Brücke Quabbe: ehem. Industriegelände derzeit für die Öffentlichkeit nicht zugänglich
 - Nordufer der Ems durch ehem. Produktionshallen der Fa. Brinkhaus eingengt
 - „Betonuferbrüstung“ teilweise mit Bäumen bestanden
 - Zugang zur Ems nicht gegeben
 - zusätzliche Fläche für öffentliche Veranstaltungen schaffen

- Ziel(e)**
- Die Altstadt als lebendigen und vielfältigen Mittelpunkt Warendorfs erhalten und mit hohem qualitativem Anspruch weiterentwickeln.
 - Den öffentlichen Raum pflegen und aufwerten sowie die Qualität des Straßenbildes und des Aufenthalts erhöhen.
 - Die Promenade und das Emsufer weiterentwickeln, die Stadtsilhouette erlebbar machen und Verknüpfungen zum Landgestüt, Brinkhausgelände und Emsseepark stärken.

- Merkmale / Umsetzung**
- zw. Pförtnerhaus/ Wagenhalle bis Brücke Quabbe: Neugestaltung Uferbereich (Bodenbelag, Mobiliar, Beleuchtung)
 - Gestaltung einer öffentlichen Platzfläche (Stadtplatz) westlich angrenzend an Pförtnerhaus/ Wagenhalle
 - Öffnung des Uferbereiches im Abschnitt des neu zu schaffenden Stadtplatzes
 - Schließung des Promenadenrings



Foto 8



Abbildung 11

Klima	Verbesserung Fuß- und Radwegeverbindungen
Maßnahmenträger	Stadt Warendorf
Kostenschätzung	1.500.000 Euro
Umsetzungszeitraum	2026-2027
Förderprogramm	Städtebauförderung, FRL 2008, Ziffer 10.4
Bisherige Bezeichnung	A12
Querverweis(e)	A06, A07, A11, A14

Maßnahme A06 **Neugestaltung Vorplatz Pförtnerhaus und Wagenhalle**

Ausgangslage	<ul style="list-style-type: none"> • vor dem Pförtnerhaus/ der Wagenhalle bis zwischen den Emsbrücken: ehem. Industriegelände derzeit für die Öffentlichkeit nicht zugänglich • Gebäudeensemble Zeitzeugen der industriellen Nutzung • prägende Eingangssituationen zum ehem. Industriegelände an der zentralen Zuwegung in die Altstadt von Norden
Ziel(e)	<ul style="list-style-type: none"> • Die Altstadt als lebendigen und vielfältigen Mittelpunkt Warendorfs erhalten und mit hohem qualitativem Anspruch weiterentwickeln. • Den öffentlichen Raum pflegen und aufwerten sowie die Qualität des Straßenbildes und des Aufenthalts erhöhen. • Die Promenade und das Emsufer weiterentwickeln, die Stadtsilhouette erlebbar machen und Verknüpfungen zum Landgestüt, Brinkhausgelände und Emsseepark stärken.
Merkmale / Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> • zw. Pförtnerhaus/ Wagenhalle bis Zwischen den Emsbrücken: Neugestaltung Uferbereich (Bodenbelag, Mobiliar, Beleuchtung) • Attraktivierung der Fuß- und Radwegeverbindung im Bereich „Zwischen den Emsbrücken“ • Schließung des Promenadenrings • Attraktivierung des Eingangsbereichs in den Emsseepark



Foto 9



Abbildung 12

Klima	Erweiterung der Grünflächen und Verbesserung Fuß- und Radwegeverbindungen
Maßnahmenträger	Stadt Warendorf
Kostenschätzung	1.000.000 Euro
Umsetzungszeitraum	2027
Förderprogramm	Städtebauförderung, FRL 2008, Ziffer 10.4
Bisherige Bezeichnung	A12
Querverweis(e)	A07, A11, A14

Maßnahme A07 **Brücke Quabbe**

Ausgangslage	<ul style="list-style-type: none"> • zw. Quabbe bis Südufer Industriebrache Brinkhaus: Brücke derzeit für die Öffentlichkeit nicht zugänglich • bestehende Brücke: technisches Bauwerk
Ziel(e)	<ul style="list-style-type: none"> • Die Altstadt als lebendigen und vielfältigen Mittelpunkt Warendorfs erhalten und mit hohem qualitativem Anspruch weiterentwickeln. • Den öffentlichen Raum pflegen und aufwerten sowie die Qualität des Straßenbildes und des Aufenthalts erhöhen. • Die Promenade und das Emsufer weiterentwickeln, die Stadtsilhouette erlebbar machen und Verknüpfungen zum Landgestüt, Brinkhausgelände und Emsseepark stärken.
Merkmale / Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> • zw. Quabbe bis Südufer Industriebrache Brinkhaus: Schaffung einer weiteren Querung zum Brinkhausgelände (nur für Fuß- und Radverkehr) • Sanierung/ Ertüchtigung der bestehenden Brücke Quabbe • Bau einer weiteren Brücke (Erweiterung der Flächen, um Fuß- und Radverkehr eine Querung zu ermöglichen)



Foto 10



Abbildung 13

Klima	Verbesserung Fuß- und Radwegeverbindungen
Maßnahmenträger	Stadt Warendorf
Kostenschätzung	420.000 Euro
Umsetzungszeitraum	2027
Förderprogramm	Städtebauförderung, FRL 2008, Ziffer 10.4 (oder Förderrichtlinien Nahmobilität NRW)
Bisherige Bezeichnung	A12
Querverweis(e)	A05, A11, A16

Maßnahme A10 Bau einer inneren Erschließungsstraße (Ost- West-Richtung)	
Ausgangslage	<ul style="list-style-type: none"> • Erschließung der ehem. Industriebrache Brinkhaus und der rückwärtig gelegenen Wohnbebauung • Entlastung des Breuelwegs • Umwandlung Breuelweg in Fuß- und Radweg
Ziel(e)	<ul style="list-style-type: none"> • Die Altstadt als lebendigen und vielfältigen Mittelpunkt Warendorfs erhalten und mit hohem qualitativem Anspruch weiterentwickeln. • Den öffentlichen Raum pflegen und aufwerten sowie die Qualität des Straßenbildes und des Aufenthalts erhöhen. • Die Promenade und das Emsufer weiterentwickeln, die Stadtsilhouette erlebbar machen und Verknüpfungen zum Landgestüt, Brinkhausgelände und Emsseepark stärken.
Merkmale / Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> • Erschließung der ehem. Industriebrache Brinkhaus von der Straße Zwischen den Emsbrücken • Erschließung neuer Baufelder und der bestehenden Wohnbebauung auf der Emsinsel • Endausbau der im Zuge der Freilungs- und Abrissarbeiten auf dem Brinkhaus-Gelände erstellten Baustraße • Neuen öffentlichen Raum mit mehr Aufenthaltsqualität schaffen
 <p style="font-size: small; margin-top: 5px;">Foto 11</p>	 <p style="font-size: small; margin-top: 5px;">Abbildung 14</p>
Klima	Verbesserung Durchlüftung, Verringerung Flächenverbrauch durch Reaktivierung Brachfläche
Maßnahmenträger	Stadt Warendorf
Kostenschätzung	600.000 Euro
Umsetzungszeitraum	2026
Förderprogramm	Städtebauförderung, FRL 2008, Ziffer 10.4 (z.T. evtl. Förderrichtlinien Nahmobilität NRW)
Bisherige Bezeichnung	neu
Querverweis(e)	A04, A06, A11, A12

Maßnahme A11 Bau eines Fuß- und Radweges (Nord-Süd-Richtung)

Ausgangslage	<ul style="list-style-type: none"> • ehem. Industriegelände derzeit für die Öffentlichkeit nicht zugänglich • keine direkte Verbindung zw. Altstadt über das Brinkhausgelände und die Emsinsel bis zum Landgestüt und den umgebenden Siedlungsbereichen • keine Anbindung des Emsseeparks von der Promenade
Ziel(e)	<ul style="list-style-type: none"> • Die Altstadt als lebendigen und vielfältigen Mittelpunkt Warendorfs erhalten und mit hohem qualitativem Anspruch weiterentwickeln. • Den öffentlichen Raum pflegen und aufwerten sowie die Qualität des Straßenbildes und des Aufenthalts erhöhen. • Die Promenade und das Emsufer weiterentwickeln, die Stadtsilhouette erlebbar machen und Verknüpfungen zum Landgestüt, Brinkhausgelände und Emsseepark stärken.
Merkmale / Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> • Erschließung der ehem. Industriebrache Brinkhaus von der Brücke Quabbe in Verbindung zum Landgestüt und dem Emsseepark für Fuß- und Radverkehr • Erschließung neuer Baufelder und der bestehenden Wohnbebauung auf der Emsinsel • Neuen öffentlichen Raum mit mehr Aufenthaltsqualität schaffen • Schließung einer Lücke im Netz der Rad- und Fußwege



Foto 12



Abbildung 15

Klima	Verbesserung Fuß- und Radwegeverbindungen
Maßnahmenträger	Stadt Warendorf
Kostenschätzung	160.000 Euro
Umsetzungszeitraum	2026
Förderprogramm	Städtebauförderung, FRL 2008, Ziffer 10.4 (oder Förderrichtlinien Nahmobilität NRW)
Bisherige Bezeichnung	neu
Querverweis(e)	A04, A05, A07, A10

Maßnahme A12 Freilegungs- und Abrisskosten Industriebrache Brinkhaus

Ausgangslage	<ul style="list-style-type: none"> • ehem. Industriegelände derzeit noch mit Altgebäuden bebaut • bis auf Pförtnerhaus, Wagenhalle und der denkmalgeschützten Fassade des Verwaltungsgebäudes wird keines der Bestandsgebäude erhalten bzw. für eine Nachnutzung ertüchtigt
Ziel(e)	<ul style="list-style-type: none"> • Die Altstadt als lebendigen und vielfältigen Mittelpunkt Warendorfs erhalten und mit hohem qualitativem Anspruch weiterentwickeln. • Die Altstadt als zukunftsfähiges Versorgungs- und Handelszentrum sowie attraktiven Treffpunkt für Menschen aus Nah und Fern weiterentwickeln. • Die Altstadt als attraktiven Wohnstandort sichern und stärken. • Den öffentlichen Raum pflegen und aufwerten sowie die Qualität des Straßenbildes und des Aufenthalts erhöhen. • Die Promenade und das Emsufer weiterentwickeln, die Stadtsilhouette erlebbar machen und Verknüpfungen zum Landgestüt, Brinkhausgelände und Emsseepark stärken.
Merkmale / Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> • Erstellung einer Baustraße für Freilegungs- und Abrissarbeiten und in Vorbereitung der späteren Erschließung des Gesamtareals • Abriss der nicht mehr benötigten ehem. Industriegebäude und Freilegung des Areals, um Fläche für die Neuentwicklung des Brachgeländes zu schaffen • Vorbereitung der Reaktivierung der derzeit brachliegenden Fläche



Foto 13



Abbildung 16

Klima	Reduktion Versiegelung, Verringerung Flächenverbrauch durch Reaktivierung Brachfläche
Maßnahmenträger	Stadt Warendorf
Kostenschätzung	5.000.000 Euro
Umsetzungszeitraum	2024-2025
Förderprogramm	Städtebauförderung, FRL 2008, Ziffer 10.3
Bisherige Bezeichnung	neu
Querverweis(e)	A04, A05, A06, A07, A10, A11, C03

Maßnahme A13 **Ermittelter Verkehrswert für den Ankauf der Industriebrache Brinkhaus**

Ausgangslage	<ul style="list-style-type: none"> • Industriebrache Brinkhaus ein zentrales Areal für die städtebauliche Weiterentwicklung der Altstadt • aktuell ist das Gelände nicht öffentlich zugänglich • Areal wurde 2021 im Zuge der Bewerbung um die Landesgartenschau 2026 von der Stadt Warendorf angekauft
Ziel(e)	<ul style="list-style-type: none"> • Die Altstadt als lebendigen und vielfältigen Mittelpunkt Warendorfs erhalten und mit hohem qualitativem Anspruch weiterentwickeln. • Die Altstadt als zukunftsfähiges Versorgungs- und Handelszentrum sowie attraktiven Treffpunkt für Menschen aus Nah und Fern weiterentwickeln. • Die Altstadt als attraktiven Wohnstandort sichern und stärken. • Den öffentlichen Raum pflegen und aufwerten sowie die Qualität des Straßenbildes und des Aufenthalts erhöhen. • Die Promenade und das Emsufer weiterentwickeln, die Stadtsilhouette erlebbar machen und Verknüpfungen zum Landgestüt, Brinkhausgelände und Emsseepark stärken.
Merkmale / Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> • Ankauf des Brachgeländes durch die Stadt Warendorf • Verbesserung der Handlungsfähigkeit der Stadt Warendorf zur städtebaulichen Weiterentwicklung der zentralen und letzten noch vorhandenen Fläche am Rande der Altstadt



Foto 14



Abbildung 17

Klima	-
Maßnahmenträger	Stadt Warendorf
Kostenschätzung	5.000.000 Euro
Umsetzungszeitraum	2022
Förderprogramm	Städtebauförderung, FRL 2008, Ziffer 10.1
Bisherige Bezeichnung	neu
Querverweis(e)	A04, A05, A06, A07, A10, A11, C03

Maßnahme A14 Gestaltung Altstadtzugang Zwischen den Emsbrücken und Emstor

Ausgangslage

- zw. Kreuzung Zwischen den Emsbrücken/ Milter Straße/ Sassenberger Straße bis zur Einmündung Kletterpohl: Nördliches, historisches Stadttor (am mittelalterlichen Wegekreuz)
- Ems als Altstadtgrenze
- Ausgangspunkt für Besucherinnen und Besucher der Altstadt (Nutzung Lohwallparkplatz) und für Radfahrerinnen und Radfahrern (Nutzung touristische Radrouten)
- „Straße der Olympiasiegerinnen und -sieger im Pferdesport“
- unterschiedliches Oberflächenmaterial Zwischen den Emsbrücken: Natursteinklein- und Großpflaster (Brücke), Asphalt (Straße) mit Hochbord und Fahrradwegabtrennung (rot gepflastert)

Ziel(e)

- Die Altstadt als lebendigen und vielfältigen Mittelpunkt Warendorfs erhalten und mit hohem qualitativem Anspruch weiterentwickeln.
- Den kompakten Stadtgrundrisses mit seinen Straßenzügen und Plätzen und dem Stadtbild mit seiner historischen Bausubstanz schützen und erhalten
- Den öffentlichen Raum pflegen und aufwerten sowie die Qualität des Straßenbildes und des Aufenthalts erhöhen.
- Die Promenade und das Emsufer weiterentwickeln, die Stadtsilhouette erlebbar machen und Verknüpfungen zum Landgestüt, Brinkhausgelände und Emsseepark stärken.
- Verbesserung der Stadteingänge unter besonderer Berücksichtigung der Anbindung des Lohwalls/Linnenwiese sowie des Bahnhofs als Empfangszone.

Merkmale / Umsetzung

- Neugestaltung der Straße (Bodenbelag, Mobiliar, Beleuchtung)
- Markierung des ehem. Stadteingangs
- Blickfang schaffen (einheitliches Konzept, wiederkehrendes Symbol/ Skulptur, ggf. Einbeziehung von Künstlerinnen und Künstlern)
- Informationsterminal/ Infotafel über den Handelsbesatz
- Lichtkonzeption für Stadteingang/ Brücke/ Ufer
- Wettbewerb Stadteingang



Foto 15



Abbildung 18

Klima Verbesserung Fuß- und Radwegeverbindungen

Maßnahmenträger Stadt Warendorf

Kostenschätzung 780.000 Euro

Umsetzungszeitraum 2027

Förderprogramm Städtebauförderung, FRL 2008, Ziffer 10.4

Bisherige Bezeichnung A14

Querverweis(e) A04, A05, A06, A07, A10, A11, C03

Maßnahme A15 Aufwertung Lohwall mit Mobilitätsstation

Ausgangslage	<ul style="list-style-type: none"> • nicht repräsentative Gestaltung des Parkplatzes (Haupteingang zur Altstadt für PKW-Nutzer) • Kleinbäume mit geringem Zierwert
Ziel(e)	<ul style="list-style-type: none"> • Die Altstadt als lebendigen und vielfältigen Mittelpunkt Warendorfs erhalten und mit hohem qualitativem Anspruch weiterentwickeln. • Den öffentlichen Raum pflegen und aufwerten sowie die Qualität des Straßenbildes und des Aufenthalts erhöhen. • Fortführung einer altstadtgerechten Verkehrsentwicklung unter Stärkung des Umweltverbundes.
Merkmale / Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> • Umgestaltung von Flächen (Befestigung) • Begrünung der bestehenden Parkplatzfläche Lohwall (hochwasser-tauglich) • Schaffung einer Mobilitätsstation zur Nutzung durch E-Bikes, Fahrräder



Foto 16



Abbildung 19

Klima	Verbesserung Radverkehrsbedingungen, Erhöhung Begrünung
Maßnahmenträger	Stadt Warendorf
Kostenschätzung	1.090.000 Euro
Umsetzungszeitraum	2023-2024
Förderprogramm	N.N.
Bisherige Bezeichnung	A17
Querverweis(e)	A14, A18, A19

Maßnahme A16

Umgestaltung Promenadenring

Ausgangslage

- Verlauf der ehemaligen Befestigungsanlagen aus dem 19. Jhd., somit Grenze der Altstadt im Westen, Süden und Osten
- Ort für Freizeit und Erholung in der dicht bebauten Altstadt
- wichtige Fuß- und Radwegverbindung
- Mängel in der Gestaltung und Ausstattung (tw. schadhafter Belag, tw. uneinheitliches Mobiliar, tw. unzureichende Wegebreiten sowie Baum- und Pflanzbereiche)
- eingeschränkte Aufenthaltsqualität

Ziel(e)

- Die Altstadt als lebendigen und vielfältigen Mittelpunkt Warendorfs erhalten und mit hohem qualitativem Anspruch weiterentwickeln.
- Den öffentlichen Raum pflegen und aufwerten sowie die Qualität des Straßenbildes und des Aufenthalts erhöhen.
- Die Promenade und das Emsufer weiterentwickeln, die Stadtsilhouette erlebbar machen und Verknüpfungen zum Landgestüt, Brinkhausgelände und Emsseepark stärken.

Merkmale / Umsetzung

- Umsetzung punktueller Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität sowie zur Aufwertung der Wegeverbindungen
- Emspromenade - Vereinheitlichung der Baumbeste, Gestaltung barrierefreier Fußgängerüberwege insbesondere am Münstertor, Neugestaltung des Promenadenabschnitts am Münstertor, ggf. Fortführung der zweiseitigen Baumreihe (Allee), Erneuerung/ Vereinheitlichung der Möblierung/Beleuchtung, Schaffung von Radabstellmöglichkeiten/ Sitzbereichen
- Am Stadtgraben - Vereinheitlichung der Baumbeste, einheitliche Befestigung/Pflasterung und Erweiterung des Radweges, Öffnung der städtischen Bücherei in den öffentlichen Raum, Ausprägung von Aufenthaltsräumen
- Wallpromenade - Erneuerung der Unterbepflanzung, Gestaltung barrierefreier Fußgängerüberwege, einheitliche Befestigung/Pflasterung des Rad- und Fußweges, teilweise Verbreiterung der Wege und Erhöhung des Grünflächenanteils
- Pater-Markötter-Promenade - Verbesserung bzw. Erneuerung/ Vereinheitlichung der Oberflächenmaterialien, Ausprägung von Aufenthaltsräumen, Inszenierung mit Beleuchtung/ Kunst, Erweiterung der Spielplatzfläche in die Promenade, Aufwertung von Vegetationsräumen, Auslichtung der Bestandsvegetation
- Promenadenring abschnittsweise erneuern: 1. Bauabschnitt West (Emspromenade und Am Stadtgraben), 2. Bauabschnitt Ost (Wallpromenade und Pater-Markötter-Promenade)
- Ertüchtigung der Radwege über gesonderte Förderzugänge (z.B. Kommunalrichtlinie oder Richtlinie zur Förderung der vernetzten Mobilität und des Mobilitätsmanagements)



Foto 17



Abbildung 20

Klima	Erhöhung Begrünung, Verbesserung Fuß- und Radwegeverbindungen
Maßnahmenträger	Stadt Warendorf
Kostenschätzung	3.250.000 Euro (zzgl. Kosten für Geh- und Radweg: 1.910.000 Euro)
Umsetzungszeitraum	2024-2027
Förderprogramm	Städtebauförderung, FRL 2008, Ziffer 10.4 (zus. Förderrichtlinien Nahmobilität NRW)
Bisherige Bezeichnung	A16/ A20/ A21/ A22/ A23
Querverweis(e)	A05, A06, A07, A14, A18

Maßnahme A17 **Aufwertung/ Vereinheitlichung von Begrünung, Stadtmobiliar, Beleuchtung**

Ausgangslage	<ul style="list-style-type: none"> • Stadtmobiliar noch nicht abschließend vereinheitlicht • je nach Standort Begrünung sowie Möblierung der Altstadt (Fahrradständer, Abfallbehälter, Baumbeete, Blumenkübel etc.) verbesserungsfähig • Straßenbeleuchtung teilweise erneuerungsbedürftig
Ziel(e)	<ul style="list-style-type: none"> • Die Altstadt als lebendigen und vielfältigen Mittelpunkt Warendorfs erhalten und mit hohem qualitativem Anspruch weiterentwickeln. • Den öffentlichen Raum pflegen und aufwerten sowie die Qualität des Straßenbildes und des Aufenthalts erhöhen.
Merkmale / Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> • systematische Planung der Ausstattung, Beschilderung und Begrünung um positive Effekte für das Stadtbild zu realisieren • Vereinheitlichung und Austausch von Bäumen und Pflanzen im Straßenraum (Baumarten gem. Gestaltungshandbuch) • Vereinheitlichung und Austausch von Mülleimern und Fahrradständern • Vereinheitlichung und Austausch Beleuchtung (insb. Austausch Leuchtköpfe wg. Umrüstung auf LED bei 274 Laternen - Mastaufsatzleuchte Typ Selux Alpha SX 440)



Foto 18



Abbildung 21

Klima	Erhöhung Begrünung, Energieeinsparung
Maßnahmenträger	Stadt Warendorf
Kostenschätzung	325.000 Euro
Umsetzungszeitraum	2024-2025
Förderprogramm	Städtebauförderung, FRL 2008, Ziffer 10.4
Bisherige Bezeichnung	A27
Querverweis(e)	A14, A18, A19

Maßnahme A18 Umgestaltung Promenade Lohwall

Ausgangslage	<ul style="list-style-type: none"> • Lage an der Ems • große Freifläche in den Emsauen • Böschungsoberkante als Naturschutzgebiet festgelegt • wichtiger Abschnitt der „äußeren“ Promenade • wichtige Grünanlage - Schmuckanlage aus den 30er Jahren, auf Relikten der historischen Stadtbefestigung am westlichen Appendix des Emssees errichtet • der Öffentlichkeit nur bedingt zugänglicher Abschnitt des Emsufers • wichtiger Zugangsbereich zur Altstadt
Ziel(e)	<ul style="list-style-type: none"> • Die Altstadt als lebendigen und vielfältigen Mittelpunkt Warendorfs erhalten und mit hohem qualitativem Anspruch weiterentwickeln. • Den öffentlichen Raum pflegen und aufwerten sowie die Qualität des Straßenbildes und des Aufenthalts erhöhen. • Die Promenade und das Emsufer weiterentwickeln, die Stadtsilhouette erlebbar machen und Verknüpfungen zum Landgestüt, Brinkhausgelände und Emsseepark stärken.
Merkmale / Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> • Fußwegeverbindung zwischen Teufelsbrücke (Lohwall, oberer Lohwall, Linnenwiese) und Emsbrücke • Neugestaltung des Ufers mit Sitzgelegenheiten und Zugängen zum Wasser • Verbesserung der Nutzung der Fläche im Rahmen von öffentlichen Veranstaltungen • einheitliche Befestigung/Pflasterung des Rad- und Fußweges



Foto 19



Abbildung 22

Klima	Verbesserung Fuß- und Radwegeverbindungen
Maßnahmenträger	Stadt Warendorf
Kostenschätzung	1.750.000 Euro
Umsetzungszeitraum	2026-2027
Förderprogramm	Städtebauförderung, FRL 2008, Ziffer 10.4
Bisherige Bezeichnung	A25/ A26
Querverweis(e)	A14, A15, A16

4.2 Handlungsfeld „B Gebäudebestand / Privatflächen“

Die Warendorfer Altstadt ist geprägt durch einen Bestand überwiegend giebelständiger Bürgerhäuser, wodurch ein Bild der spätmittelalterlichen Stadt geformt wird. Die lange Tradition von Handel und Gewerbe in der Altstadt ist vielfach noch ablesbar an hohen Erdgeschossen und Speicherstöcken.

Im letzten Weltkrieg blieb die Stadt von Zerstörungen verschont. Maßnahmen der Stadterneuerung und das Engagement der Bürgerinnen und Bürger und Eigentümerinnen und Eigentümer halfen, das Stadtbild bis heute vorbildlich zu erhalten. Inzwischen sind nahezu die Hälfte der knapp 600 Gebäude innerhalb der Altstadt als Denkmale eingetragen ist.

Trotz seines äußerlich insgesamt guten Erscheinungsbildes weist die Gebäudesubstanz vielfach erheblichen Renovierungsstau (Denkmäler und Nichtdenkmäler) auf. Wohnungen oder auch Geschäftsräume entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen und bedürfen einer energetischen und gleichzeitig denkmalgerechten Sanierung des Gebäudes, der Fassade und der Haustechnik. Mit finanzieller Unterstützung durch das Fassaden- und Hofflächenprogramm konnten in den vergangenen Programmjahren einige Gebäude aufgewertet werden. Trotzdem besteht weiterhin Handlungsbedarf.

Zur Sicherung der Funktion der Altstadt als Einzelhandelsstandort soll ein Fokus auf die zentralen Einkaufslagen Münster- und Freckenhorster Straße gelegt werden. In den ergänzenden Geschäftslagen, die in der Vergangenheit einen zunehmenden Bedeutungsverlust erfahren haben, sollen leerstehende Ladenflächen mit anderen, die Altstadt dauerhaft belebenden Nutzungen wie Wohnen, Dienstleistung oder Kultur als Beispiel, reaktiviert werden. Hierfür hat das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein- Westfalen mit seinem Aufruf für das Städtebauförderungsprogramm 2022 gem. Nummer 9 Absatz 2 der Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 den Kommunen die Möglichkeit eröffnet, für die Umnutzung von dauerhaft leerstehenden Ladenlokalen als Teilmaßnahme einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme weitere Fördermittel zu beantragen.

Darüber hinaus hat sich die Stadt Warendorf erfolgreich um Mittel aus dem „Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren in Nordrhein-Westfalen“ beworben und unterstützt mit diesem Programm die Weitervermietung leerstehender Ladenlokale.

Insgesamt sind im Handlungsfeld „B Gebäudebestand / Privatflächen“ 5 Maßnahmen vorgesehen, die nachfolgend in Form von Projektsteckbriefen erläutert werden:

- B01 Förderung der gestalterischen Aufwertung von Fassaden- und Hofflächen
- B07 Investive Förderung der dauerhaften Umnutzung von leerstehenden Ladenlokalen
- B08 Umbau Pförtnerhaus und Wagenhalle
- B09 Umbau Grundschul- und Hausmeistergebäude Klosterstraße
- SO Sicherung des Handelsstandorts

Maßnahme B01 Förderung der gestalterischen Aufwertung von Fassaden- und Hofflächen

Ausgangslage

- Erneuerungsbedarf von Fassaden
- Korrektur von Gestaltungsmängeln (z.B. bei Geschäftsnutzung)
- Energetischer Erneuerungsbedarf der Gebäudehülle
- Teils stark versiegelte, zugebaute Innenhöfe

Ziel(e)

- Die Altstadt als lebendigen und vielfältigen Mittelpunkt Warendorfs erhalten und mit hohem qualitativem Anspruch weiterentwickeln.
- Die Altstadt als zukunftsfähiges Versorgungs- und Handelszentrum sowie attraktiven Treffpunkt für Menschen aus Nah und Fern weiterentwickeln.
- Die Altstadt als attraktiven Wohnstandort sichern und stärken.
- Den kompakten Stadtgrundriss mit seinen Straßenzügen und Plätzen und dem Stadtbild mit seiner historischen Bausubstanz schützen und erhalten.
- Einsatz regenerativer Energien und innovativer Strategien zur Sanierung der historischen Bausubstanz unter Wahrung der denkmalpflegerischen Belange.
- Initiierung und beratende Begleitung einer grundstücksübergreifenden eigentümergetragenen baugestalterisch und nutzungsstrukturellen Aufwertung von Immobilien und des städtebaulichen Umfeldes.

Merkmale / Umsetzung

- Förderung von Maßnahmen zur Fassadenverbesserung, sowie Entsigelung, Begrünung, Herrichtung und Gestaltung von Hof- und Gartenflächen
- Förderung auf Grundlage kommunaler Richtlinie



Foto 20



Abbildung 23

Klima	Erhöhung Begrünung, Verschattung, Versickerung, Verdunstung
Maßnahmenträger	Stadt Warendorf, Private
Kostenschätzung	1.000.000 Euro
Umsetzungszeitraum	2022-2026
Förderprogramm	Städtebauförderung, FRL 2008, Ziffer 11.2 sowie Privatmittel (50 %)
Bisherige Bezeichnung	B01
Querverweis(e)	C02

Maßnahme B07 Investive Förderung der dauerhaften Umnutzung von leerstehenden Ladenlokalen

Ausgangslage	<ul style="list-style-type: none"> • Leerstehende Ladenlokale und Gastronomieflächen ohne Wiedervermietungsperspektive für Handel und Gastronomie • in den Randlagen und Nebenlagen des zentralen Versorgungsbereiches • außerhalb des Konzentrationsbereiches des „Sofortprogrammes zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren“
Ziel(e)	<ul style="list-style-type: none"> • Die Altstadt als lebendigen und vielfältigen Mittelpunkt Warendorfs erhalten und mit hohem qualitativem Anspruch weiterentwickeln. • Die Altstadt als zukunftsfähiges Versorgungs- und Handelszentrum sowie attraktiven Treffpunkt für Menschen aus Nah und Fern weiterentwickeln. • Die Altstadt als attraktiven Wohnstandort sichern und stärken.
Merkmale / Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> • Förderung von Umbaumaßnahmen für die dauerhafte Umnutzung leerstehender Ladenlokale • Förderung auf Grundlage kommunaler Richtlinie



Foto 21



Abbildung 24

Klima	-
Maßnahmenträger	Stadt Warendorf, Private
Kostenschätzung	555.000 - 1.000.000 Euro
Umsetzungszeitraum	2022-2026
Förderprogramm	Städtebauförderung, FRL 2008, Ziffer 9.2 i.V.m. 11.1 sowie Privatmittel (55-75 %)
Bisherige Bezeichnung	B07
Querverweis(e)	C02

Maßnahme B08

Umbau Pförtnerhaus und Wagenhalle

Ausgangslage

- aktuell Wagenhalle z.T. durch Feuerwehr Nord genutzt
- aktuell Pförtnerhaus durch Taxiunternehmen genutzt
- 1950 erbaute Wagenhalle mit Pförtnerhaus erhaltenswerte Bausubstanz gemäß § 25 DSchG NRW
- stadtbildprägendes Gebäudeensemble am Eingang zur Altstadt und zur Emsinsel, Zeuge der industriellen Nutzung seit 1879 (bis 2003 bzw. dem Leerstand ab 2011)

Ziel(e)

- Die Altstadt als lebendigen und vielfältigen Mittelpunkt Warendorfs erhalten und mit hohem qualitativem Anspruch weiterentwickeln.
- Die Altstadt als zukunftsfähiges Versorgungs- und Handelszentrum sowie attraktiven Treffpunkt für Menschen aus Nah und Fern weiterentwickeln.
- Die Altstadt als attraktiven Wohnstandort sichern und stärken.

Merkmale / Umsetzung

- Umbau sowohl der Wagenhalle als auch des Pförtnerhauses für adäquate Nutzungen im Umfeld des Altstadteingangs Emstor
- Abstimmung der Weiternutzung mit dem geplanten Stadtplatz



Foto 22



Abbildung 25

Klima

-

Maßnahmenträger

Stadt Warendorf

Kostenschätzung

N.N.

Umsetzungszeitraum

2027

Förderprogramm

N.N.

Bisherige Bezeichnung

neu

Querverweis(e)

A06, A14

Maßnahme B09 Umbau Grundschul- und Hausmeistergebäude Klosterstraße	
Ausgangslage	<ul style="list-style-type: none"> • Teilstandort der Laurentiuschule (katholische Grundschule mit offenem Ganztag) • Grundschul- und insb. Hausmeistergebäude sind modernisierungsbedürftig • möglicher Ausbau der Schulnutzung nach Erschließung der Industriebrache Brinkhaus oder Potenzialfläche für neue Nutzungen in der Altstadt
Ziel(e)	<ul style="list-style-type: none"> • Die Altstadt als lebendigen und vielfältigen Mittelpunkt Warendorfs erhalten und mit hohem qualitativem Anspruch weiterentwickeln. • Die Altstadt als zukunftsfähiges Versorgungs- und Handelszentrum sowie attraktiven Treffpunkt für Menschen aus Nah und Fern weiterentwickeln. • Die Altstadt als attraktiven Wohnstandort sichern und stärken.
Merkmale / Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> • Modernisierung der Bestandsgebäude zur Weiternutzung als Schulstandort als mögliche Entwicklungsoption • Potenzialfläche für neue Nutzungen in der Altstadt als Alternative



Foto 23



Abbildung 26

Klima	-
Maßnahmenträger	Stadt Warendorf
Kostenschätzung	N.N.
Umsetzungszeitraum	2027
Förderprogramm	N.N.
Bisherige Bezeichnung	neu
Querverweis(e)	A07, A16

Maßnahme SO		Sicherung des Handelsstandorts
Ausgangslage	<ul style="list-style-type: none"> • Altstadt durch Strukturprobleme des Einzelhandels (Digitalisierung, Geschäftsaufgaben, Zunahme von Leerstände) gekennzeichnet • Weiterentwicklung der Leerstände durch historische Bausubstanz eingeengt (Vielzahl kleinteiliger Ladenlokale nicht rentabel zu bewirtschaften) • 2020 zählte Altstadt 18 leerstehende Ladenlokale (davon drei Immobilien komplett ungenutzt, absehbar durch Geschäftsaufgaben oder Flächenkonzentration Erhöhung auf voraussichtlich 22 Leerstände) 	
Ziel(e)	<ul style="list-style-type: none"> • Die Altstadt als lebendigen und vielfältigen Mittelpunkt Warendorfs erhalten und mit hohem qualitativem Anspruch weiterentwickeln. • Die Altstadt als zukunftsfähiges Versorgungs- und Handelszentrum sowie attraktiven Treffpunkt für Menschen aus Nah und Fern weiterentwickeln. 	
Merkmale / Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> • vorübergehende An- und Weitervermietung von Leerständen • Etablierung neuer und innovativer Nutzungen durch Mietreduzierung • bei Bedarf Zwischenerwerb von Einzelhandelsimmobilien 	
		
Klima	-	
Maßnahmenträger	Stadt Warendorf	
Kostenschätzung	1.352.700 Euro	
Umsetzungszeitraum	2022-2023	
Förderprogramm	Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren in Nordrhein-Westfalen 2020	
Bisherige Bezeichnung	neu	
Querverweis(e)	SO Zentrenmanagement	

4.3 Handlungsfeld „C Städtebauliche Planung/ Konzepte“

Das 2016 installierte Quartiersmanagement hat sich im bisherigen Erneuerungsprozess etabliert. Durch das Vor-Ort-Management konnte die Verwaltung effektiv bei der Koordination der durchgeführten und vorbereiteten Maßnahmen unterstützt werden.

Zusätzlich hat das Quartiersmanagement das Engagement der Akteurinnen und Akteure sowie der Bewohnerinnen und Bewohner im Rahmen der Erneuerung unterstützt, koordiniert und ergänzt. Die aufgebauten Arbeitsstrukturen sollen weiterhin durch das professionelle Vor-Ort-Management begleitet werden.

Ebenso gilt es, die Unterstützung der Immobilieneigentümer bei der Vorbereitung und Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen fortzusetzen.

Zusätzlich soll die städtebauliche Entwicklung der Industriebrache Brinkhaus Gelände durch ein Wettbewerbsverfahren qualifiziert werden.

Insgesamt sind im Handlungsfeld „C Städtebauliche Planung / Konzepte“ 3 Maßnahmen vorgesehen, die nachfolgend in Form von Projektsteckbriefen erläutert werden:

- C01 Quartiersmanagement
- C02 Aktivierung privater Eigentümerinnen und Eigentümer
- C03 Wettbewerb Brinkhaus Gelände
- SO Zentrenmanagement

Maßnahme C01	Quartiersmanagement
Ausgangslage	<ul style="list-style-type: none"> • ausbleibende private Investitionen aufgrund Investitionsunsicherheit (mangelnde bautechnische und wirtschaftliche Kenntnisse) • abwartende Haltung der Altstadtakteurinnen und -akteure
Ziel(e)	<ul style="list-style-type: none"> • Die Altstadt als lebendigen und vielfältigen Mittelpunkt Warendorfs erhalten und mit hohem qualitativem Anspruch weiterentwickeln. • Die Altstadt als zukunftsfähiges Versorgungs- und Handelszentrum sowie attraktiven Treffpunkt für Menschen aus Nah und Fern weiterentwickeln. • Die Altstadt als attraktiven Wohnstandort sichern und stärken. • Aufbau/ Fortführung eines altstadtbezogenen, themenübergreifenden Quartiersmanagements unter Einbindung aller lokalen Akteurinnen und Akteure zur Stärkung einer zukunftsfähigen Altstadtentwicklung. • Initiierung und beratende Begleitung einer grundstücksübergreifenden eigentümergeprägten baugestalterisch und nutzungsstrukturellen Aufwertung von Immobilien und des städtebaulichen Umfeldes.
Merkmale / Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> • Bündelung von Aufgaben • Zentrales Leerstandsmanagement Immobilienwirtschaftliche Beratung von Eigentümern • Förderung der Beteiligung der Bürgerschaft • Initiierung von Projekten • Betreuung der Verfügungsfonds • Koordinierung von Wohnumfeldverbesserung • Betrieb eines Quartiersbüros als Anlaufstelle • Kontinuierliche Information aus den Quartiersentwicklungsprogrammen • Begleitung der Maßnahmen und Konzepte
 <p>Foto 25</p>	 <p>Abbildung 28</p>
Klima	-
Maßnahmenträger	Stadt Warendorf
Kostenschätzung	600.000 Euro
Umsetzungszeitraum	2022-2027
Förderprogramm	Städtebauförderung, FRL 2008, Ziffer 13
Bisherige Bezeichnung	C01
Querverweis(e)	B01, C02, D01, D02, D03, SO Zentrenmanagement

Maßnahme C02 **Aktivierung privater Eigentümerinnen und Eigentümer**

Ausgangslage	<ul style="list-style-type: none"> • ausbleibende private Investitionen aufgrund Investitionsunsicherheit (mangelnde bautechnische und wirtschaftliche Kenntnisse)
Ziel(e)	<ul style="list-style-type: none"> • Die Altstadt als lebendigen und vielfältigen Mittelpunkt Warendorfs erhalten und mit hohem qualitativem Anspruch weiterentwickeln. • Die Altstadt als zukunftsfähiges Versorgungs- und Handelszentrum sowie attraktiven Treffpunkt für Menschen aus Nah und Fern weiterentwickeln. • Die Altstadt als attraktiven Wohnstandort sichern und stärken. • Initiierung und beratende Begleitung einer grundstücksübergreifenden eigentümergeprägten baugestalterisch und nutzungsstrukturellen Aufwertung von Immobilien und des städtebaulichen Umfeldes.
Merkmale / Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> • Aufsuchende Beratung von investitionsbereiten Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer durch den bereits etablierten Quartiersarchitekten • Erstellung von Machbarkeitsstudien (baulich, energetisch, immobilienwirtschaftlich, architektonisch) für die Umnutzung von leerstehenden Ladenlokalen



Foto 26



Abbildung 29

Klima	Energieeinsparung
Maßnahmenträger	Stadt Warendorf
Kostenschätzung	120.000 Euro
Umsetzungszeitraum	2022-2026
Förderprogramm	Städtebauförderung, FRL 2008, Ziffer 9.2 i.V.m. 11.1
Bisherige Bezeichnung	C11
Querverweis(e)	B07, C01, SO Zentrenmanagement

Maßnahme C03	Wettbewerb Industriebrache Brinkhaus
Ausgangslage	<ul style="list-style-type: none"> • Industriebrache Brinkhaus noch ohne konkrete Nachfolgenutzung • wesentliche Fläche für die Weiterentwicklung der Altstadt
Ziel(e)	<ul style="list-style-type: none"> • Die Altstadt als lebendigen und vielfältigen Mittelpunkt Warendorfs erhalten und mit hohem qualitativem Anspruch weiterentwickeln. • Die Altstadt als zukunftsfähiges Versorgungs- und Handelszentrum sowie attraktiven Treffpunkt für Menschen aus Nah und Fern weiterentwickeln.
Merkmale / Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> • Durchführung eines Wettbewerbs zur Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfes für die Industriebrache Brinkhaus • qualitativ hochwertige städtebauliche Gestaltung und Nachnutzung zur Qualitätssicherung festlegen • Grundlage der weiteren städtebaulichen Entwicklung der Brachfläche • Beauftragung der Wettbewerbsbetreuung • zusätzlich Vergabe der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung)
	
Foto 27	Abbildung 30
Klima	-
Maßnahmenträger	Stadt Warendorf
Kostenschätzung	100.000 Euro
Umsetzungszeitraum	2023
Förderprogramm	Städtebauförderung, FRL 2008, Ziffer 9
Bisherige Bezeichnung	neu
Querverweis(e)	A04, A05, A06, A07, A10, A11, A12, A13, A14, B08

4.4 Handlungsfeld „D Maßnahmen zur Aktivierung und Begleitung“

In den bisherigen Programmjahren wurden der gesamte Prozess der Altstadterneuerung und die zu realisierenden Maßnahmen durch eine verstärkte Image- und Öffentlichkeitsarbeit nach außen getragen, bekannt(er) gemacht und positiv beworben, auch um bürgerschaftliches Engagement und Eigeninitiative von Akteuren zu aktivieren. Diese Aktivitäten haben sich bewährt und sollen für die noch folgenden Jahre der Erneuerungstätigkeit fortgesetzt werden.

Auch die sinnvolle und erfolgreiche Einbindung und Unterstützung der örtlichen Akteurinnen und Akteure sowie Bewohnerinnen und Bewohnern, Eigentümerinnen und Eigentümern und nicht zuletzt Gewerbetreibenden soll weiterhin erfolgen. Eine aktive Mitwirkung und Beteiligung in die Planung und Umsetzung von baulichen Maßnahmen erhöht die Akzeptanz der jeweiligen Einzelmaßnahme und des Gesamtvorhabens.

Insgesamt sind im Handlungsfeld „D Maßnahmen zur Aktivierung und Begleitung“ 3 Maßnahmen vorgesehen, die nachfolgend in Form von Projektsteckbriefen erläutert werden:

- D01 City-Verfügungsfonds
- D02 Altstadtverfügungsfonds
- D03 Öffentlichkeitsarbeit und Baustellenmarketing

Maßnahme D01 City-Verfügungsfonds

Ausgangslage	<ul style="list-style-type: none"> • Altstadt durch Strukturprobleme des Einzelhandels (Digitalisierung, Geschäftsaufgaben, Zunahme von Leerstände) gekennzeichnet • tw. Leerstände im Bestand • Unterstützung der Einzelhändlerinnen und Einzelhändler sowie der Gastronomie zur Standortpflege hilfreich
Ziel(e)	<ul style="list-style-type: none"> • Die Altstadt als lebendigen und vielfältigen Mittelpunkt Warendorfs erhalten und mit hohem qualitativem Anspruch weiterentwickeln. • Die Altstadt als zukunftsfähiges Versorgungs- und Handelszentrum sowie attraktiven Treffpunkt für Menschen aus Nah und Fern weiterentwickeln.
Merkmale / Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> • Maßnahmen zur Stärkung des Einzelhandelsstandortes (z.B. Investitionen in den öffentlichen Raum, Kunstobjekte, Erstellung von Analysen und Imagekampagnen, Durchführung von Wettbewerben und Service-Offensiven) • Förderung nach kommunaler Richtlinie • 50 % private Mittel von Akteurinnen und Akteuren vor Ort, 50 % Städtebauförderungsmittel • Die Verwendung der Städtebauförderungsmittel ist auf investive oder investitionsvorbereitende Maßnahmen beschränkt • Über Verwendung entscheidet ein lokales Gremium (hier der Altstadtbeirat)



Foto 29



Abbildung 32

Klima	-
Maßnahmenträger	Stadt Warendorf
Kostenschätzung	10.000 Euro
Umsetzungszeitraum	2026
Förderprogramm	Städtebauförderung, FRL 2008, Ziffer 14
Bisherige Bezeichnung	D01
Querverweis(e)	C01

Maßnahme D02 Altstadtverfügungsfonds

Ausgangslage	<ul style="list-style-type: none"> • eingeschränkte Identifikation mit dem Stadterneuerungsprozess • Stärkung der Beteiligung am Stadterneuerungsprozess mit Blick auf Verstetigung sinnvoll • grundsätzlich hohe Identifikation mit der Altstadt
Ziel(e)	<ul style="list-style-type: none"> • Die Altstadt als lebendigen und vielfältigen Mittelpunkt Warendorfs erhalten und mit hohem qualitativem Anspruch weiterentwickeln. • Die Altstadt als zukunftsfähiges Versorgungs- und Handelszentrum sowie attraktiven Treffpunkt für Menschen aus Nah und Fern weiterentwickeln. • Die Altstadt als attraktiven Wohnstandort sichern und stärken.
Merkmale / Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> • Aktivierung der Betroffenen, Teilhabe am Erneuerungsprozess • Förderung von Engagement von Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Akteurinnen und Akteuren innerhalb der Altstadt • Förderung von Durchführung von Workshops, Mitmachaktionen, Wettbewerben etc. zu Themenstellungen der Altstadt, oder Imagekampagnen • Förderung nach kommunaler Richtlinie • über Verwendung entscheidet die Bürgerjury (zufällig ausgewählte Anwohnerinnen und Anwohner und Vertreterinnen und Vertreter aus gesellschaftlichen Einrichtungen)



Foto 30



Abbildung 33

Klima	-
Maßnahmenträger	Stadt Warendorf
Kostenschätzung	30.000 Euro
Umsetzungszeitraum	2024-2026
Förderprogramm	Städtebauförderung, FRL 2008, Ziffer 17
Bisherige Bezeichnung	D02
Querverweis(e)	C01

Maßnahme D03 Öffentlichkeitsarbeit und Baustellenmarketing

Ausgangslage	<ul style="list-style-type: none"> • eingeschränkte Identifikation mit dem Stadterneuerungsprozess • keine kontinuierliche und zielgerichtete Öffentlichkeitsarbeit zur Vermittlung des Stadterneuerungsprozesses • anstehende umfangreiche Baumaßnahmen
Ziel(e)	<ul style="list-style-type: none"> • Die Altstadt als lebendigen und vielfältigen Mittelpunkt Warendorfs erhalten und mit hohem qualitativem Anspruch weiterentwickeln. • Die Altstadt als zukunftsfähiges Versorgungs- und Handelszentrum sowie attraktiven Treffpunkt für Menschen aus Nah und Fern weiterentwickeln. • Die Altstadt als attraktiven Wohnstandort sichern und stärken.
Merkmale / Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> • Information und Beteiligung der Öffentlichkeit • Teilhabe am Erneuerungsprozess • Information über Ziele und Projekte der Stadterneuerung, Information über Fortschritt und aktuellen Stand zu Bauprojekten • Durchführen von Aktionen zur Begleitung von Baumaßnahmen • Umsetzung erfolgt durch Kooperation von Stadtmarketing, Quartiersmanagement, Wirtschaftsförderung und Altstadtkoordination der Stadtverwaltung



Foto 31



Abbildung 34

Klima	-
Maßnahmenträger	Stadt Warendorf
Kostenschätzung	45.000 Euro
Umsetzungszeitraum	2024-2026
Förderprogramm	Städtebauförderung, FRL 2008, Ziffer 13
Bisherige Bezeichnung	D03
Querverweis(e)	C01

5

Maßnahmen-, Kosten-,
Finanzierungs- und Zeitplan

5 Maßnahmen-, Kosten-, Finanzierungs- und Zeitplan

Projekt	Priorität	Beteiligte	geschätzte Kosten in Euro	StädtebauRRL	Möglicher kommunaler Eigenanteil in Euro	Investitionen Privater in Euro						
						2022	2023	2024	2025	2026	2027	
<i>HF A Öffentlicher Raum / Verkehr (vgl. S. 21)</i>												
A02 Straßengestaltung Münsterstraße, Krickmarkt und Heumarkt	1	Stadt	2.605.000	10.4	1.042.000	-	•	•	•			
A03 Freckenhorster Straße	1	Stadt	2.605.000	10.4	1.042.000	-	•	•	•			
A04 Neugestaltung Parkanlage Breuelweg	2	Stadt	1.400.000	10.4	560.000	-				•	•	
A05 Neugestaltung Promenade und Stadtplatz	2	Stadt	1.500.000	10.4	600.000	-				•	•	
A06 Neugestaltung Vorplatz Pförtnerhaus und Wagenhalle	2	Stadt	1.000.000	10.4	400.000	-					•	
A07 Brücke Quabbe	2	Stadt	420.000	10.4	168.000	-					•	
A10 Bau einer inneren Erschließungsstraße (Ost- West-Richtung)	2	Stadt	600.000	10.4	240.000	-				•		
A11 Bau eines Fuß- und Radweges (Nord-Süd-Richtung)	2	Stadt	160.000	10.4	64.000	-				•		
A12 Freilegungs- und Abrisskosten Industriebrache Brinkhaus	2	Stadt	5.000.000	10.3	2.000.000	-	•	•				
A13 Ermittelter Verkehrswert für den Ankauf der Industriebrache Brinkhaus	1	Stadt	5.000.000	10.1	2.000.000	-	•					
A14 Gestaltung Altstadtzugang Zwischen den Emsbrücken und Emstor	3	Stadt	780.000	10.4	312.000	-					•	
A15 Aufwertung Lohwall mit Mobilitätsstation	3	Stadt	(1.090.000)	N.N.	(436.000)	-				•	•	
A16 Umgestaltung Promenadenring	3	Stadt	3.250.000	10.4	1.300.000	-	•	•	•	•	•	
A17 Aufwertung/ Vereinheitlichung von Begrünung, Stadtmobiliar, Beleuchtung	1	Stadt	325.000	10.4	130.000	-	•	•				
A18 Umgestaltung Promenade Lohwall	3	Stadt	1.750.000	10.4	700.000	-				•	•	
<i>Zwischensumme HF A Öffentlicher Raum / Verkehr</i>			<i>26.395.000</i>		<i>10.558.000</i>							

Projekt	Priorität	Beteiligte	geschätzte Kosten in Euro	StädtebauFRL	Möglicher kommunaler Eigenanteil in Euro	Investitionen Privater in Euro	2022	2023	2024	2025	2026	2027
HF B Gebäudebestand / Privatflächen (vgl. S. 38)												
B01 Förderung der gestalterischen Aufwertung von Fassaden- und Hofflächen	1	Stadt/Private	1.000.000	11.2	200.000	500.000	•	•	•	•	•	
B07 Investive Förderung der dauerhaften Umnutzung von leerstehenden Ladenlokalen	1	Stadt/Private	777.500	9.2 / 11.1	272.125	505.375	•	•	•	•	•	
B08 Umbau Pförtnerhaus und Wagenhalle	3	Stadt	N.N.	N.N.	N.N.	-						•
B08 Umbau Grundschul- und Hausmeistergebäude Klosterstraße	3	Stadt	N.N.	N.N.	N.N.	-						•
SO Sicherung des Handelsstandorts	1	Stadt	(1.352.700)	SP	(135.270)		•	•				
<i>Zwischensumme HF B Gebäudebestand / Privatflächen</i>			<i>1.777.500</i>		<i>472.125</i>	<i>1.005.375</i>						
HF C Städtebauliche Planung / Konzepte (vgl. S. 44)												
C01 Quartiersmanagement	1	Stadt	600.000	13	240.000	-	•	•	•	•	•	•
C02 Aktivierung privater Eigentümer	1	Stadt	120.000	9.2 / 11.1	48.000	-	•	•	•	•	•	
C03 Wettbewerb Industriebrache Brinkhaus	1	Stadt	100.000	9	40.000	-	•					
SO Zentrenmanagement	1	Stadt	(100.000)	SP	(10.000)	-	•	•				
<i>Zwischensumme HF C Städtebauliche Planung / Konzepte</i>			<i>820.000</i>		<i>328.000</i>							
HF D Maßnahmen zur Aktivierung und Begleitung (vgl. S. 49)												
D01 City-Verfügungsfonds	1	Stadt/Private	10.000	14	2.000	5.000						•
D02 Altstadtverfügungsfonds	1	Stadt	30.000	17	12.000	-		•	•	•		
D03 Öffentlichkeitsarbeit und Baustellenmarketing	1	Stadt	45.000	13	18.000	-		•	•	•		
<i>Zwischensumme HF D Maßnahmen zur Aktivierung und Begleitung</i>			<i>85.000</i>		<i>32.000</i>	<i>5.000</i>						
Gesamtsumme (ohne Maßnahmen aus dem Sofortprogramm sowie ergänzenden Förderprogrammen)			29.007.500		11.390.125	1.010.375						

6

Entwurf Gesamtrechnung
Industriebranche Brinkhaus

6 Entwurf Gesamtrechnung Industriebrache Brinkhaus

Das ehemalige Werksgelände der Fa. Brinkhaus hat eine zusammenhängende Flächengröße von 4,2 ha (exakt 42.030 qm). Zwischen Breuelweg und Emssee befindet sich zusätzlich eine schon jetzt öffentlich zugängliche Fläche mit ca. 1.500 qm, die dem zu entwickelnden Areal hinzugerechnet werden muss. Zur Reaktivierung der Industriebrache Brinkhaus ist ein umfangreiches Maßnahmenpaket entwickelt worden (s. Tabelle auf dieser Seite).

Grundlage für den Entwurf der Gesamtrechnung sind die Zielsetzungen der sogenannten „weiterentwickelten Warendorfer Position“, die das Ergebnis der Ratsbeschlüsse aus dem Jahr 2021 darstellt, welche auf Grundlage der Fragestellungen aus dem Moderations- und Werkstattverfahrens gefasst wurden. Die Flächenentwicklung sieht für das ehemalige Brinkhaus-Gelände einen Nutzungsmix aus verschiedenen Wohnformen (z.B. sozialer und genossenschaftlicher Wohnungsbau oder Mehrgenerationen-Wohnen), Gastronomie sowie Beherbergung vor. Ein größerer Teil der neuen Nutzungen wird durch private Investitionen entwickelt werden, die öffentlichen Grün- und Freiflächen ergänzen die städtebauliche Erschließung der Industriebrache Brinkhaus. Da das Gelände im Besitz der Stadt Warendorf ist, können Erlöse aus dem Verkauf von Teilflächen entstehen, die z.B. für die Entwicklung von Wohnungsangeboten genutzt werden.

Mittel der Städtebauförderung finanzieren nur dauerhaft unrentierliche Kosten gegen. Insofern wirken sich erzielbare Erlöse durch Flächenveräußerungen mindernd auf die entsprechende Förderhöhe aus. Förderfähig ist dementsprechend nur die Differenz zwischen Erlösen und Aufwendungen. Die Gegenüberstellung der Kosten zur Flächenreaktivierung und der Erlöse durch den Verkauf von Flächen an private Investoren ist die Basis für die Ermittlung der Förderung durch Städtebaufördermittel.

Aktuell sind Kosten und Erlöse nur schätzbar. Die im Folgenden dargestellte Gesamtrechnung ist der aktuelle Stand der Ermittlung wahrscheinlicher Kosten und Erlöse (Stichtag: 01.07.2022). Für die Berechnung der Kosten und Erlöse wurden Annahmen getroffen, die im weiteren Prozess präzisiert werden müssen. So ist z.B. der Anteil des sozialen Wohnungsbaus in den neu zu erschließenden Wohnungsangeboten noch verbindlich festzulegen. Kostensteigerungen können sich auch durch Vorgaben des Natur- und Artenschutzes für die Abriss- und Freilegungsarbeiten auf dem ehemaligen Industrieareal ergeben. Nicht zuletzt sind die Ergebnisse des vorgesehen städtebaulichen Wettbewerbs abzuwarten, um auf dieser Grundlage die an private Investoren zu veräußern den Flächen exakt bestimmen zu können.

Aufwendungen

A04 Neugestaltung Parkanlage Breuelweg	-1.400.000,00 €
A05 Neugestaltung Promenade und Stadtplatz	-1.500.000,00 €
A06 Neugestaltung Vorplatz Pförtnerhaus und Wagenhalle	-1.000.000,00 €
A07 Brücke Quabbe	-420.000,00 €
A10 Bau einer inneren Erschließungsstraße (Ost- West-Richtung)	-600.000,00 €
A12 Freilegungs- und Abrisskosten Industriebrache Brinkhaus	-5.000.000,00 €
A13 Ermittelter Verkehrswert für den Ankauf der Industriebrache Brinkhaus	-5.000.000,00 €
C03 Wettbewerb Industriebrache Brinkhaus	-100.000,00 €
Summe der Aufwendungen	-15.020.000,00 €
Erlöse	
Verkauf von Teilgrundstücken	10.050.000,00 €
Differenz zwischen Erlösen und Aufwendungen	-4.970.000,00 €

7

Ausblick und Umsetzungsempfehlungen

7 Ausblick und Umsetzungsempfehlungen

Der Erhalt und die Weiterentwicklung der Warendorfer Altstadt wird sowohl von der Stadt als auch von den Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern seit den 1970er Jahren mit großem Engagement verfolgt. Auf Grundlage des im Juli 2013 vom Rat der Stadt Warendorf beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) „Altstadt Warendorf“ erfolgt seit 2014 ein Städtebauförderprozess in der Altstadt, der erste Umsetzungserfolge verzeichnen kann.

Die 3. Fortschreibung des ISEK Altstadt Warendorf fasst zum einen die Neujustierung der bisherigen Erneuerungstätigkeit zusammen und ergänzt das Handlungspaket um die neuen Handlungsoptionen, die sich mit dem Erwerb der Industriebrache Brinkhaus durch die Stadt Warendorf ergeben.

Abrundung der bisher verfolgten Altstadtsanierung

Bislang ist der Prozess auf das Jahr 2026 fokussiert. Aus dem bisher verfolgten Maßnahmenprogramm sollen insbesondere zwei wesentliche Maßnahmen bis 2026 umgesetzt werden:

- **Aufwertung der zentralen Lauflagen in der Altstadt und insbesondere der Fußgängerzone:** Diese Maßnahme ist weitgehend vorbereitet und soll vorrangig realisiert werden, um den Einkaufsstandort Altstadt nachhaltig zu stärken und zu sichern.
- **Umgestaltung Promenade/ Eingänge Altstadt:** Der Promenadenring umschließt die Altstadt komplett. Hierdurch ist der Promenadenring ein wichtiges Orientierungselement, ermöglicht eine attraktive Fuß- und Radwegführung und bietet das Potenzial von wohnortnahen Grün- und Freiflächen. Darüber hinaus umfasst der Promenadenring die vier historischen Stadteingänge (Freckenhorster Tor im Süden, Emstor im Norden, Osttor im Osten und Münstertor im Westen), die als Entrées der Altstadt betont werden sollten.

Neue Perspektiven durch den Erwerb der Industriebrache Brinkhaus

Eine neue Stoßrichtung erhält die Erneuerung der Altstadt durch den Erwerb der bis dahin in privatem Eigentum befindlichen Industriebrache Brinkhaus. Die Stadt Warendorf konnte das Areal im Jahr 2021 kaufen. Hierdurch ergeben sich zusätzliche Perspektiven für die Entwicklung der Warendorfer Altstadt und ihre nachhaltige Stärkung und Sicherung als Wohn-, Arbeits-, Lebens- und Tourismusort. Konzeptionelle Grundlagen für diese neuen Perspektiven hat die leider nicht erfolgreiche Bewerbung zur Landesgartenschau 2026 herausgearbeitet:

- Aufwertung des Zugangs zum Emsumfeld durch die Erschließung der Industriebrache
- neuer städtebaulicher Handlungsspielraum für die Altstadt Warendorf durch das frei gesetzte Flächenpotenzial
- Schaffung von zukunftsorientiertem Wohnraum in Wassernähe, öffentlichem Raum in Wassernähe sowie ergänzenden (Dienstleistungs-)Nutzungen wie zum Beispiel Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe
- Altstadt in der Summe gestalterisch und funktional zukunftsfest machen

Förderung der Maßnahmen auf dem ehemaligen Brinkhaus-Gelände auf Grundlage einer Gesamtrechnung

Die Reaktivierung der Industriebrache Brinkhaus erfordert ein umfangreiches Maßnahmenpaket. Mit der Erschließung des brachliegenden Areals ist auch die Hoffnung verbunden, private Investitionen zur Umsetzung der Zielsetzungen der so genannten „Warendorfer Position“ zu generieren. Die Warendorfer Position ist das zusammenfassende Ergebnis des Moderations- und Werkstattverfahrens Industriebrache Brinkhaus aus dem Jahr 2019. Die Flächenentwicklung sieht für das ehemalige Brinkhaus-Gelände einen Nutzungsmix aus Wohnen (mit einem Anteil sozialer und genossenschaftlicher Angebote), Gastronomie sowie Beherbergung vor. Die vorrangig privat zu

entwickelnden Nutzungen sollen ergänzt werden durch attraktive öffentliche Grün- und Freiflächen. Insbesondere die Ems soll bei der städtebaulichen Entwicklung stärker in den Mittelpunkt rücken.

Mit Mitteln der Städtebauförderung sind nur dauerhaft unrentierliche Kosten gegenzufinanzieren. Mit Flächenveräußerungen erzielbare Erlöse mindern entsprechend die Förderhöhe. Insofern ist die Förderung der aus städtebaulicher Sicht sinnvollen Reaktivierung der Brinkhaus-Brache mit Mitteln der Städtebauförderung nur auf Grundlage einer Gesamtrechnung möglich. Diese Gesamtrechnung stellt den geschätzten Kosten zur Flächenreaktivierung die erwartbaren Erlöse durch den Verkauf von Flächen an private Investoren gegenüber und ist die Basis für die Ermittlung der Förderung durch Städtebaufördermittel.

Weitere Förderquellen aktiv generieren

Die Altstadtsanierung sieht ein breites Spektrum unterschiedlicher Maßnahmen vor, die unterschiedliche Förderaspekte berühren. Die Aufbereitung der Industriebrache Brinkhaus, d.h. der Abbruch der Altsubstanz, die Freilegung der Fläche und die Entsorgung möglicher Altlasten, aber auch Maßnahmen zur Förderung der Nahmobilität, d.h. die Förderung des Fuß- und Radverkehrs, sind als Beispiel über andere Förderquellen aller Voraussicht nach finanzierbar. Die Finanzierungsmöglichkeiten sollen für die entsprechenden Teilmaßnahmen möglichst zum Einsatz kommen.

Bestehende Arbeitsstrukturen für die weitere Altstadtsanierung pflegen und ausbauen

Die Altstadtentwicklung wird schon seit den 1970er Jahren von einem großen Engagement der örtlichen Akteure getragen. Mit der Umsetzung des Städtebauförderprogramms seit 2014 und insbesondere mit der Installation des Quartiersbüros Altstadt Warendorf im Jahr 2016 sind sehr tragfähige und stabile Arbeits- und Kooperationsstrukturen entstanden, die wesentlich zur Umsetzung der Altstadtsanierung beitragen. Mit Blick auf die noch zu schulternden Maßnahmen gilt es, diese Arbeits- und Kooperationsstrukturen weiterhin aktiv in den Prozess einzubinden. Mit einem breit getragenen Engagement und Verständnis sowie einem intensiven Dialog zwischen den Akteuren können die unweigerlich eintretenden Belastungen und Einschränkungen durch die geplanten Baumaßnahmen gemeinsam abgefedert werden.

Gesamtmaßnahme Altstadt Warendorf möglichst zügig zum Ende führen

Die Fördermaßnahme Altstadt Warendorf wird seit 2014 umgesetzt. Eine wesentliche Vorgabe für die Umsetzung von Städtebauförderprogrammen ist, die jeweilige Gesamtmaßnahme zielgerichtet und zügig abzuschließen. Mit dem Programmaufruf zur Städtebauförderung in Nordrhein-Westfalen 2021 hat die Landesregierung die Durchführung von Gesamtmaßnahmen grundsätzlich auf acht Jahre befristet. Im Umkehrschluss bedeutet dies auch für laufende Maßnahmen, dass der Umsetzungszeitraum möglichst an der vorgegebenen Zeitspanne orientiert wird. Insofern sollte auch die Aufwertung der Altstadt Warendorf trotz der zusätzlich zu realisierenden Aktivierung der Brinkhaus-Brache in einem adäquaten Zeitraum nach 2026 umgesetzt werden.

Anhang

Anhang

Quellen

Stadt Warendorf: Stadtgärten Warendorf, Freiraumentwicklung / Freiraumentwicklungskonzept Warendorf. Bearbeitung: Herbstreit Landschaftsarchitekten. Bochum/ Warendorf, Oktober 2012

Stadt Warendorf: Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Altstadt Warendorf“ 2013 - Fortschreibung. Bearbeitung: pp als pesch partner architekten stadtplaner. Herdecke/ Warendorf, Juni 2013

Stadt Warendorf: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Altstadt Warendorf 2013 - Ergänzung. Warendorf, November 2016

Stadt Warendorf: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Bearbeitung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH. Köln/ Warendorf, September 2018

Stadt Warendorf: Moderations- und Werkstattverfahren Industriebranche Brinkhaus - Ergebnisbericht. Bearbeitung: STADTRAUMKONZEPT GmbH, REICHER HAASE ASSOZIIERTE GmbH. Dortmund/ Warendorf, Dezember 2019

Stadt Warendorf: Lärmaktionsplan 2018 (Stufe 3) der Stadt Warendorf gem. § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz. Bearbeitung: IPW Ingenieurplanung GmbH&Co. KG. Wallenhorst/ Warendorf, Januar 2019

Stadt Warendorf: Handlungskonzept ruhender Verkehr in der historischen Altstadt Warendorf. Bearbeitung: Planersocietät Dr.-Ing. Frehn, Steinberg & Partner Stadt- und Verkehrsplaner. Dortmund/ Warendorf, November 2019

Stadt Warendorf: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Altstadt Warendorf -2. Ergänzung. Warendorf, August 2021

Stadt Warendorf: Gestaltungsleitlinien Historische Altstadt Warendorf. Bearbeitung: Pesch Partner Architekten Stadtplaner GmbH. Dortmund/ Warendorf, Januar 2021

Stadt Warendorf: Landesgartenschau Warendorf 2026 - Machbarkeitsstudie. Bearbeitung: Förder Landschaftsarchitekten GmbH, Planersocietät Dr.-Ing. Frehn, Steinberg & Partner Stadt- und Verkehrsplaner, Burghardt und Partner Ingenieure. Essen/ Dortmund/ Kassel/ Warendorf, 2021

Stadt Warendorf: Radverkehrskonzept Stufe 3: Maßnahmenuntersuchung. Bearbeitung: IPW Ingenieurplanung GmbH&Co. KG. Wallenhorst/ Warendorf, Januar 2022

Stadt Warendorf: Ergänzung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Altstadt 2013. Vorlage Nr.: 2328/2016/1 vom 24.11.2016, politischer Beschluss durch den Rat der Stadt Warendorf am 16.12.2016

Gespräche/ Werkstätten etc.

Abstimmungsgespräche

24.03.2022: Bürgermeister Horstmann, Sachgebiet 61, Sachgebiet 65, Quartiersbüro Altstadt Warendorf, PLANUNGSGRUPPE STADTBÜRO

28.04.2022: Stadtentwicklungsausschuss

19.05.2022: Ministerium für Heimat Kommunales Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, Bezirksregierung Münster, Bürgermeister Horstmann, Sachgebiet 61, Sachgebiet 65, Quartiersbüro Altstadt Warendorf, PLANUNGSGRUPPE STADTBÜRO

30.06.2022: Bezirksregierung Münster, Sachgebiet 61, Quartiersbüro Altstadt Warendorf, PLANUNGSGRUPPE STADTBÜRO

21.07.2022: Fachämterrunde, Quartiersbüro Altstadt Warendorf, PLANUNGSGRUPPE STADTBÜRO

09.08.2022: Ministerium für Heimat Kommunales Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, Verwaltungsvorstand Stadt Warendorf, Sachgebiet 61

15.08.2022: Bezirksregierung Münster, Sachgebiet 61, PLANUNGSGRUPPE STADTBÜRO

18.08.2022: Stadtentwicklungsausschuss

Beteiligung

10.-31.08.2022: Öffentlichkeitsbeteiligung im Quartiersbüro Altstadt Warendorf

Abbildungen

Abbildungen, sofern nicht anders angegeben: PLANUNGSGRUPPE STADTBÜRO

Fotos

Bildrechte, sofern nicht anders angegeben: PLANUNGSGRUPPE STADTBÜRO

Karten

Karten, sofern nicht anders angegeben: PLANUNGSGRUPPE STADTBÜRO

