

ZÜLPICH | Fortschreibung InHK südöstlicher Stadtkern



INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	Seite 6
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	Seite 8
1.2	Zülpich und die Stadtteile	Seite 11
1.3	Sanierungsgebiet	Seite 14
1.4	Beteiligung und kommunikation	Seite 16
2.	ANALYSE.....	Seite 20
2.1	historische Entwicklung	Seite 22
2.2	Bewohnerstruktur	Seite 24
2.3	städtebauliche Bestandsanalyse	Seite 26
2.4	Stärken-Schwächen-Profil	Seite 50
3.	HANDLUNGSKONZEPT	Seite 54
3.1	Leitbild und Ziele	Seite 56
3.2	Handlungsfelder	Seite 58
3.3	Masterplan	Seite 62
4.	PROJEKTE.....	Seite 64
4.1	Funktionsstärkung der Altstadt	Seite 66
4.2	Gestaltung öffentlicher Räume	Seite 74
4.3	Landschaft, Freiraum und Klimaschutz	Seite 94
4.4	Baukultur und Klimaschutz	Seite 102
5.	PROZESSSTEUERUNG.....	Seite 108
6.	ANLAGE.....	Seite 112

INTEGRIERTE HANDLUNGSKONZEPTE IN DER STÄDTEBAUFÖRDERUNG

Ein Integriertes Handlungskonzept, kurz InHK, ist ein gebietsbezogenes Planungs- und Steuerungsinstrument der Stadtentwicklung und beruht auf einer ganzheitlichen Betrachtung eines städtischen Teilraumes bzw. eines Stadtquartiers. Mit diesem Instrument nehmen Städte und Gemeinden eine aktive und steuernde Rolle ein. Der Gebietsbezug ist die Voraussetzung für lokal angepasste problemorientierte Lösungsansätze, für eine effektive Kommunikation und Kooperation der beteiligten Akteure vor Ort.

Das InHK ist die Voraussetzung für die Städtebauförderung und bereitet städtebauliche Sanierungsmaßnahmen gemäß § 136 BauGB vor. Durch die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen werden Funktionsverluste und sonstige Missstände nachhaltig beseitigt und Quartiere stabilisiert und aufgewertet. Zentrale Anforderungen und Eigenschaften eines InHK sind wie folgt zu umschreiben:

Ein InHK

- ,bezieht sich auf ein konkretes Gebiet und stimmt teilräumliche Planungen mit der übergeordneten räumlichen Ebene der Gesamtstadt oder Region ab,
- begründet Anpassungserfordernisse und beschreibt Ziele und Handlungsschwerpunkte,

- verfolgt einen ganzheitlichen, integrierten Planungsansatz unter Beachtung sozialer, städtebaulicher, kultureller, ökonomischer und ökologischer Handlungsfelder,
- entwickelt lösungsorientierte Maßnahmen, die über reine Tatbestände der Städtebauförderung hinausgehen,
- setzt zeitliche und inhaltliche Prioritäten,
- ist interdisziplinäre Gemeinschaftsaufgabe verwaltungsexterner und -interner Akteure,
- entsteht unter Beteiligung der Öffentlichkeit,
- erleichtert die Bündelung öffentlicher sowie privater Mittel und fokussiert sie auf zielgerichtete und untereinander abgestimmte Maßnahmen,
- setzt Impulse für die Stadtentwicklung und initiiert Akteursnetzwerke,
- ist auf kontinuierliche Fortschreibung angelegt und dient als langfristiger Orientierungsrahmen,
- passt sich neuen Herausforderungen an und
- ist solange aktuell und hilfreich, wie Problemlagen und Entwicklungsziele fortbestehen¹.

¹ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (August 2016): Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung, Seite 9 bis 10.

Gegenstände der Städtebauförderung sind

- ,die Vorbereitung der Gesamtmaßnahme einschließlich Erarbeitung (Fortschreibung) integrierter städtebaulicher Entwicklungskonzepte,
- Maßnahmen des Klimaschutzes, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Verbesserung der grünen Infrastruktur (u.a. energetische Gebäudesanierung, Bodensiegelung, Flächenrecycling, klimafreundliche Mobilität, Nutzung klimaschonender Baustoffe, Schaffung / Erhalt oder Erweiterung von Grünflächen und Freiräumen, Vernetzung von Grün- und Freiflächen, Begrünung von Bauwerksflächen, Erhöhung der Biodiversität),
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen,
- Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze), zur Erneuerung des baulichen Bestandes,
- Maßnahmen zur Revitalisierung von Brachflächen einschließlich Nachnutzung bzw. Zwischennutzung,
- Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, zum Erhalt und zur Sicherung des bau- und gartenkulturellen Erbes sowie stadtbildprägender Gebäude,
- Maßnahmen zur Sicherung der Daseinsvorsorge,

- Maßnahmen der Barrierearmut bzw. -freiheit,
- Maßnahmen zum Einsatz digitaler Technologien (städtebauliche Vernetzung von Infrastrukturen, Daten, Netzen),
- Quartiersmanagement, Leistungen von Beauftragten, Beratung von Eigentümerinnen und Eigentümern,
- interkommunale Maßnahmen, insbesondere von kleineren Städten und Gemeinden, sowie Stadt-Umland-Kooperationen einschließlich Maßnahmen zur Bildung interkommunaler Netzwerke,
- Maßnahmen zur Steigerung der Baukultur, insbesondere der Planungs- und Prozessqualität,
- Maßnahmen mit hohem Innovations- und Experimentiercharakter in außerordentlichen Stadtentwicklungsformaten
- Beteiligung und Mitwirkung von Bürgerinnen und Bürgern (zum Beispiel Verfügungsfonds und ,Tag der Städtebauförderung').²

² Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (April 2020): Städtebauförderung in Nordrhein-Westfalen. Programmaufruf 2021, Seite 7 bis 8.

Die Städtebauförderung zielt auf die Anstoßwirkung für private Investitionen und auf einen sich selbst tragenden Erneuerungsprozess. Fördermittel sind subsidiär einzusetzen, indem einschlägige Förderprogramme, wie die Wohnungsbauförderung, die KfW-Förderprogramme, die Gemeindeverkehrsfinanzierung (GVFG), die Tourismus- und die Wirtschaftsförderung, die Klimafolgenanpassung sowie die Klimaschutzinitiative (BMUB) ergänzend in Anspruch genommen werden (vgl. Plan rechts).



1 | EINLEITUNG

1.1 | ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

1.2 | ZÜLPICH UND DIE STADTTEILE

1.3 | SANIERUNGSGEBIET

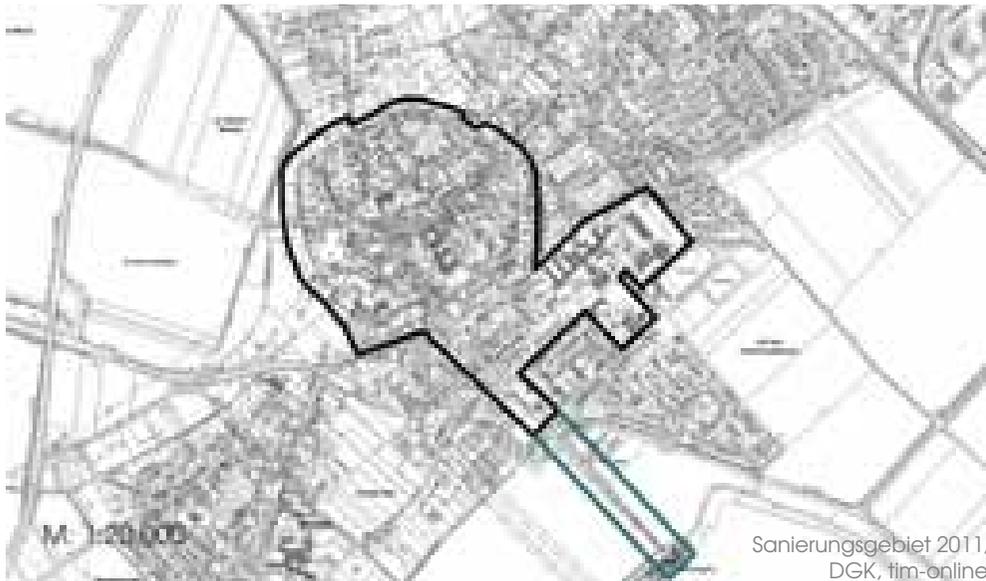
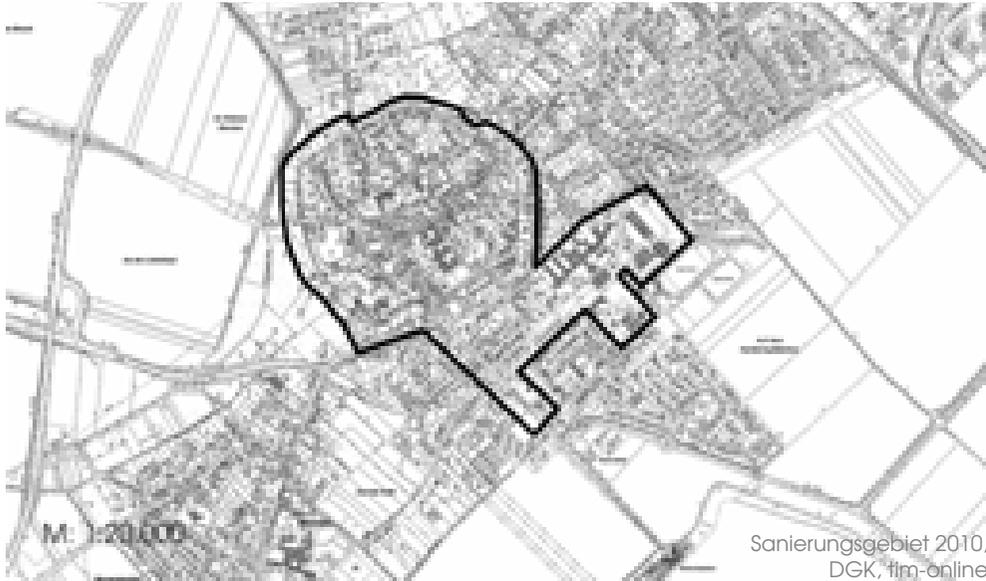
1.4 | BETEILIGUNG UND KOMMUNIKATION



Lepzig, Hauptbahnhof
1.000 km

Lepzig, Hauptbahnhof
2.112 km

Lepzig, Hauptbahnhof
10 km



Zülpich ist eine kreisangehörige Stadt des Kreises Euskirchen mit etwa 20.330 Einwohnern, die sich schwerpunktmäßig auf die Kernstadt und weitere 24 kleinere Stadtteile verteilen. An bedeutenden Straßen der Römerzeit gelegen, ist die ‚Römerstadt‘ Zülpich (lateinisch ‚Tolbiacum‘) mit einigen bedeutenden Kulturdenkmälern wie dem Museum für (römische) Badekultur, der Landesburg und seiner nahezu vollständig erhaltenen mittelalterlichen Stadtmauer mit vier Stadttoren aus dem 13. Jahrhundert ein geschichtsträchtiger Ort.

Wie viele kleine Städte im ländlichen Raum steht die Stadt Zülpich vor der Herausforderung, dem Bedeutungsverlust der Kernstadt durch die rückläufige Entwicklung des Einzelhandels, dem demografischen Wandel, dem Fortzug der jüngeren Generation und den Herausforderungen des Klimawandels entgegenzuwirken und eine zukunftsfähige Strategie zur Stärkung der Funktionsfähigkeit des Stadtkerns, zur Stabilisierung der öffentlichen Infrastruktur, zur Erhaltung des Stadt- und Landschaftsbildes sowie zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Stadt- und Grünräumen zu entwickeln.

Sanierungsgeschichte

Sanierungsgebiet Innenstadt 1976

Im Jahre 1976 hat der Rat der Stadt Zülpich den Beschluss für die erste Sanierungssatzung im Innenstadtbereich gefasst. Der Geltungsbereich umfasste dabei den südwestlichen zentralen Teil der Innenstadt mit den Bereichen Rathaus | Marktplatz, Martinstraße, Schumacherstraße und Kölnstraße (nur teilweise). Der Kernbereich der Innenstadt konnte durch umfassende Sanierungsmaßnahmen in seiner Funktion erheblich aufgewertet werden, (z.B. Neues Rathaus, Raiffeisenbank, Post, Bürgerbegegnungsstätte Martinskirche). Dies galt allerdings nicht für den im Geltungsbereich enthaltenen Marktplatz, dessen Neugestaltung nicht Bestandteil der Sanierungsmaßnahmen war. Die Sanierungssatzung wurde im Jahre 2006 aufgehoben (mit Ausnahme des Marktplatzes).

Sanierungsgebiet Quartier Mühlenberg 2006

Im Rahmen des Neubaus des Museums für Badekultur wurde im Bereich Mühlenberg im Jahre 2006 das Sanierungsgebiet ‚Quartier Mühlenberg‘ als Satzung beschlossen (vereinfachtes Verfahren). Dieses etwa 5 ha große Sanierungsgebiet hatte zum

Ziel, die städtebaulichen Missstände im Bereich des römischen Kerns der Stadt Zülpich zu beseitigen. Die Sanierungsmaßnahmen haben sich im Wesentlichen auf das Museum und die unmittelbar angrenzenden Platzanlagen (inklusive Stadtmauer und Probsteigebäude) beschränkt. Der Kernbereich des Mühlenbergs zwischen der Pfarrkirche St. Peter und der Landesburg sowie die Straße und Bebauung Mühlenberg (Ausnahme alte Schlosserei) waren bis dahin nicht Bestandteil der Aufwertungsmaßnahmen.

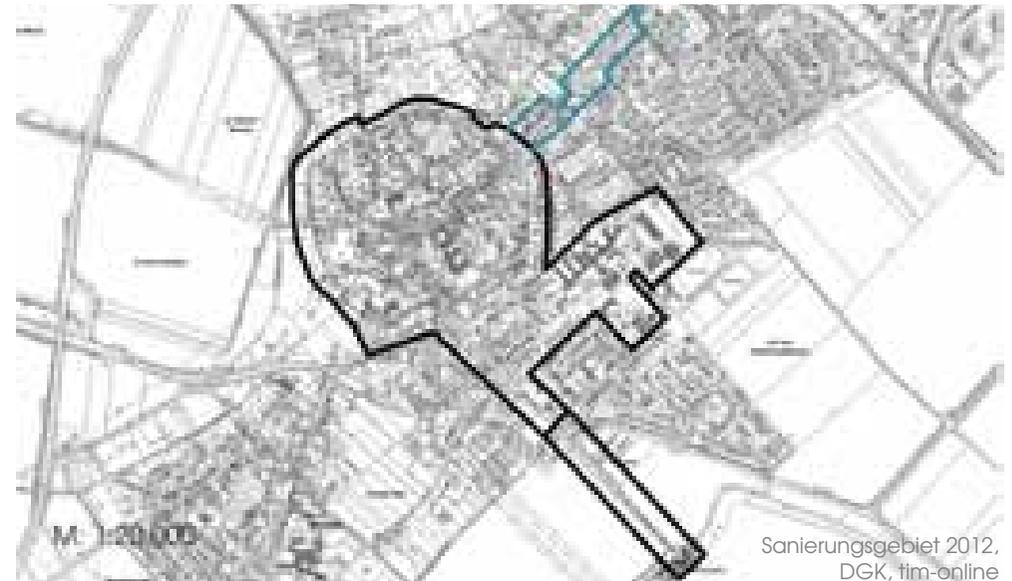
Sanierungsgebiet Innenstadt 2010

Für die Realisierung der im Rahmen der Landesgartenschau 2014 vorgesehenen städtebaulichen Aufwertungsmaßnahmen in der Innenstadt wurde das Sanierungsgebiet Quartier Mühlenberg in drei Stufen auf die gesamte Innenstadt erweitert: Erweiterung um die Römerachse (2011), Erweiterung um die Römerallee (2012) und Erweiterung Nideggener Straße, Frankengraben und Sportzentrum (2017) (vgl. Pläne).

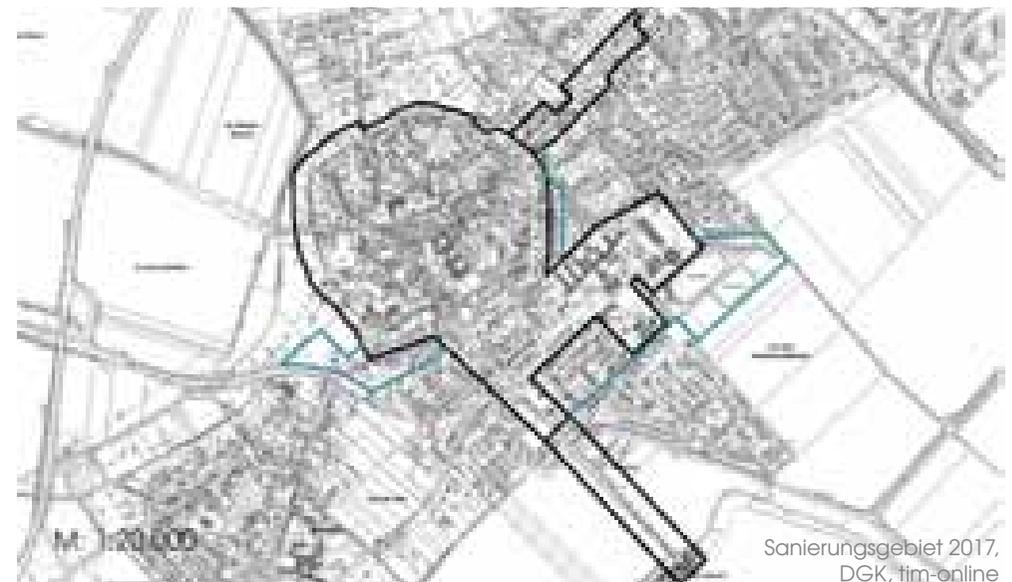
Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme hatte das Ziel der Beseitigung funktional-gestalterischer Mängel im Bereich der Altstadt einschließlich Wallgraben, den Umstrukturierungsbereich Bonner Straße und dem

Schulzentrum mit Campus. Von 2010 bis 2014 hat die Stadt Zülpich durch die Landesgartenschau einen enormen Entwicklungssprung vollzogen. Möglich gemacht wurden die städtebaulichen Aufwertungen durch die Städtebauförderung (insbesondere Förderprogramm städtebaulicher Denkmalschutz).

Insgesamt wurden von 2010 bis 2019 Fördermittel in Höhe von 11,2 Mio. Euro generiert. Das gesamte Investitionsvolumen der öffentlichen Maßnahmen liegt bei etwa 15,25 Mio. Euro. Dazu kommen enorme Privatinvestitionen in die vorhandene Bebauung, deren Eigentümer die Sonderabschreibungsmöglichkeiten des Sanierungsgebietes intensiv nutzen. Auch am Seepark wurde mit dem gastronomischen Integrationsbetrieb kräftig investiert. Diese privaten Investitionen übersteigen die öffentlichen Investitionen bei weitem.



Sanierungsgebiet 2012,
DGK, tim-online



Sanierungsgebiet 2017,
DGK, tim-online

Fortschreibung InHK

Der sichtbare Funktionsverlust des südlichen Stadtkerns im Bereich der Einkaufsstadt mit der Münsterstraße, Schumacherstraße, besonders aber der Kölnstraße konnte auch durch die erfolgreich durchgeführten Maßnahmen im Bereich Mühlenberg / Park am Wallgraben und Marktplatz und den damit verbundenem positiven Impulsen für den Tourismus nicht nachhaltig aufgehalten werden. Leerstände und nachlassende Fußgängerfrequenz in der Altstadt verweisen auf aktuelle Probleme des Einzelhandels in vergleichbaren Stadtlagen: Den zunehmenden Konkurrenzdruck durch den Onlinehandel und eine Verlagerung von Kaufkraft in verkehrsgünstig gelegene Standorte des großflächigen Einzelhandels.

Sowohl der Zustand der öffentlichen Räume in den zentralen Geschäftslagen als auch der Zustand der Grünräume in den Randlagen der südöstlichen Kernstadt lassen zu wünschen übrig. Die im Rahmen der Landesgartenschau erneuerten Räume um Mühlenberg, Marktplatz und westlichen Wallgraben, aber auch die neu gestaltete ‚Kinat‘, sind deutlich attraktiver. Die südöstlichen Stadträume wurden bisher zurückgestellt und sollen jetzt aufgewertet werden und

ihren Beitrag zur nachhaltigen Stabilisierung und Belebung der Kernstadt leisten.

Die dichte Bebauung in den zentralen Lagen des südöstlichen Stadtkerns, aber auch die weniger dichten Randbereiche sind aufgrund der geschichtlichen Entwicklung und der erheblichen Kriegszerstörung von einer sehr heterogenen Bausubstanz mit unterschiedlichem Erhaltungszustand gekennzeichnet (vgl. Kapitel 2 Bestandsaufnahme). Ziel der Sanierung ist die Erhaltung und Entwicklung des historischen Stadtbildes, die energetische Sanierung der vorhandenen Bausubstanz und eine punktuelle Ergänzung mit maßstäblichen Neubauten.

Mit der vorliegenden Fortschreibung des InHK (südöstlicher Stadtkern, 2020) wird der Fokus auf den südöstlichen Stadtkern gelegt. Die inhaltlichen Schwerpunkte sind die Verbesserung der Rahmenbedingungen für Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie und die gezielte städtebauliche Steuerung der unterschiedlichen Nutzungen der Kernstadt. Weiter sind es Aspekte der Stadtgestaltung und des Klimaschutzes durch Aufwertung der Gebäudesubstanz und energetische Sanierung sowie der Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Räumen

durch Neugestaltung der Geschäftsstraßen und Plätze an der Kölnstraße, Münsterstraße und Schumacherstraße, denen dabei eine hohe Bedeutung zukommt.

Mit den Maßnahmen der Landesgartenschau und dem Park am Wallgraben wurde die westliche Zülpicher Altstadt landschaftlich und touristisch erheblich aufgewertet. Das Planungskonzept des grünen Stadtringes entlang der Stadtmauer und ehemaligem Stadtgraben mit naturnahen Elementen soll im Bereich des südöstlichen Stadtkerns aufgegriffen werden und dem Grünbereich am Frankengraben wie den Stadtbereichen entlang der Stadtmauer ein neues Gesicht geben. Mit der Fortschreibung des InHK wird ein kompaktes Maßnahmenpaket für einen mittelfristigen Entwicklungszeitraum erarbeitet. Die Fortschreibung dient der Vorbereitung von Anträgen im Rahmen der Städtebauförderung oder anderweitiger Fördermöglichkeiten.

Die Aufgabenstellung des InHK ist eine umfassende Bestandsanalyse, die Herausarbeitung der Stärken und Schwächen, der wesentlichen Handlungsfelder, die Entwicklung eines Leitbildes sowie die Erarbeitung von Projekten und deren Bündelung in einem Masterplan für die zukunfts-

fähige Entwicklung des südöstlichen Stadtkerns. Die Projekte werden in enger Abstimmung mit der Stadt Zülpich und unter intensiver Beteiligung einer breiten Öffentlichkeit entwickelt. Ziel ist die Umsetzung von ‚Pilotprojekten‘, das heißt die Initiierung von Projekten durch Einsatz öffentlicher Mittel mit Anstoßwirkung für nachhaltige private Investitionen.

1.2 | ZÜLPICH UND DIE STADTHEILE

Stadtstruktur

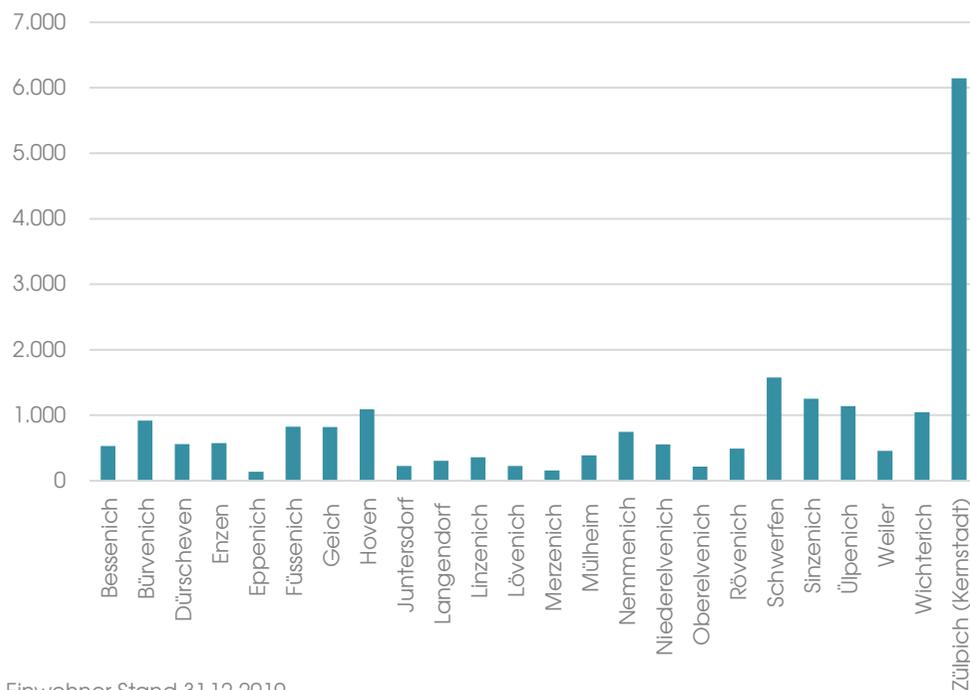
Die Römerstadt Zülpich liegt am Nordosthang der Eifel, auf einem spornartigen Vorsprung, der nach Osten sanft und allmählich, nach Westen hingegen steil abfällt. Gelegen in der Jülich-Zülpicher Börde ist Zülpich ein Teil des Rheinischen Braunkohlenreviers.

Auf einer Fläche von etwa 100 Quadratkilometer befinden sich neben der Kernstadt 24 Stadtteile: Zülpich, Bessenich, Bürvenich, Dürscheven, Enzen, Eppenich, Füssenich, Geich, Hoven (mit Floren), Juntersdorf, Langendorf, Linzenich, Lövenich, Merzenich, Mülheim, Nemmenich (mit Lüssem), Niederelvenich, Oberelvenich, Rövenich, Schwerfen (mit Virnich), Sinzenich, Ülpenich, Weiler und Wichterich (vgl. Plan). Die Bevölkerungsdichte beträgt etwa 200 Einwohner je Quadratkilometer.¹

Zülpich ist stark agrarisch geprägt. Die dörflichen Stadtteile gliedern sich locker um den Zentralort herum. Etwa 86 Prozent der Wirtschaftsfläche werden landwirtschaftlich genutzt, etwa 6 Prozent sind bebaut oder als Freiflächen ausgewiesen, bewaldet sind etwa 2 Prozent.



¹ Herzog, Nußbaum (1988), Seite 19 ff.



Einwohner Stand 31.12.2019,
Daten der Stadt Zülpich

Bewohnerstruktur

In der gesamten Stadt Zülpich lebten zum Stichtag 31. Dezember 2019 20.750 Einwohner. Die oben abgebildete Grafik zeigt die Verteilung der Einwohner auf die 25 Stadtteile. Dabei sticht die Kernstadt mit 6.146 Einwohnern hervor, was einem Anteil von etwa 30 Prozent der Einwohner der Gesamtstadt entspricht.

Den zweitgrößten Anteil stellt der Stadtteil Schwerfen mit 1.576 Einwoh-

ner und etwa 8 Prozent dar. Weitere vier Stadtteile (Wichterich, Hoven, Ülpenich, Sinzenich) haben mehr als 1.000 Einwohner. Der kleinste Stadtteil ist Eppenich mit 140 Einwohnern.

Der Vergleich der Einwohnerzahlen der 25 Stadtteile unterstreicht die Bedeutung der Kernstadt und begründet die Schwerpunktsetzung der Fortschreibung des InHK. Die Fortschreibung baut auf dem InHK von 2010 auf und soll die Kernstadt in ihrer Zentralität und Attraktivität stärken.

Zentralität und Daseinsvorsorge

Die Zülpicher Stadtkern genießt ein hohes Maß an Zentralität im Binnenverhältnis zwischen dem Hauptort und den dörflich geprägten Stadtteilen aber auch darüber hinaus. Innerhalb der Gesamtstadt ist die historische Altstadt innerhalb der Stadtmauer auch heute noch eindeutig der Identifikationsbereich der Stadt. Die Altstadt ist Standort von Einrichtungen der Repräsentation, Versammlung, Gesundheit und des Tourismus. Innerhalb des Plangebietes des südöstlichen Stadtkerns befindet sich das am Marktplatz gelegene Zülpicher Rathaus und die Bürgerbegegnungsstätte Martinskirche, beide mit Maßnahmen zur energetischen Sanierung / Klimaschutz bzw. Ausbau multifunktionaler Nutzungsmöglichkeiten im Rahmen des InHK, sowie das Geriatrie Zentrum mit seinem historischen Kernhaus an der Kölnstraße und dem gerade eröffneten Erweiterungsbaus an der Von-Lutzenberger-Straße.

Schwerpunkt touristischer Einrichtungen innerhalb der Altstadt sind die Landesburg und das römische Bademuseum am Mühlenberg. Große touristische Bedeutung haben die im Rahmen der Landesgartenschau entstandenen Grünanlagen des Parks am Wallgraben. Kirchliche

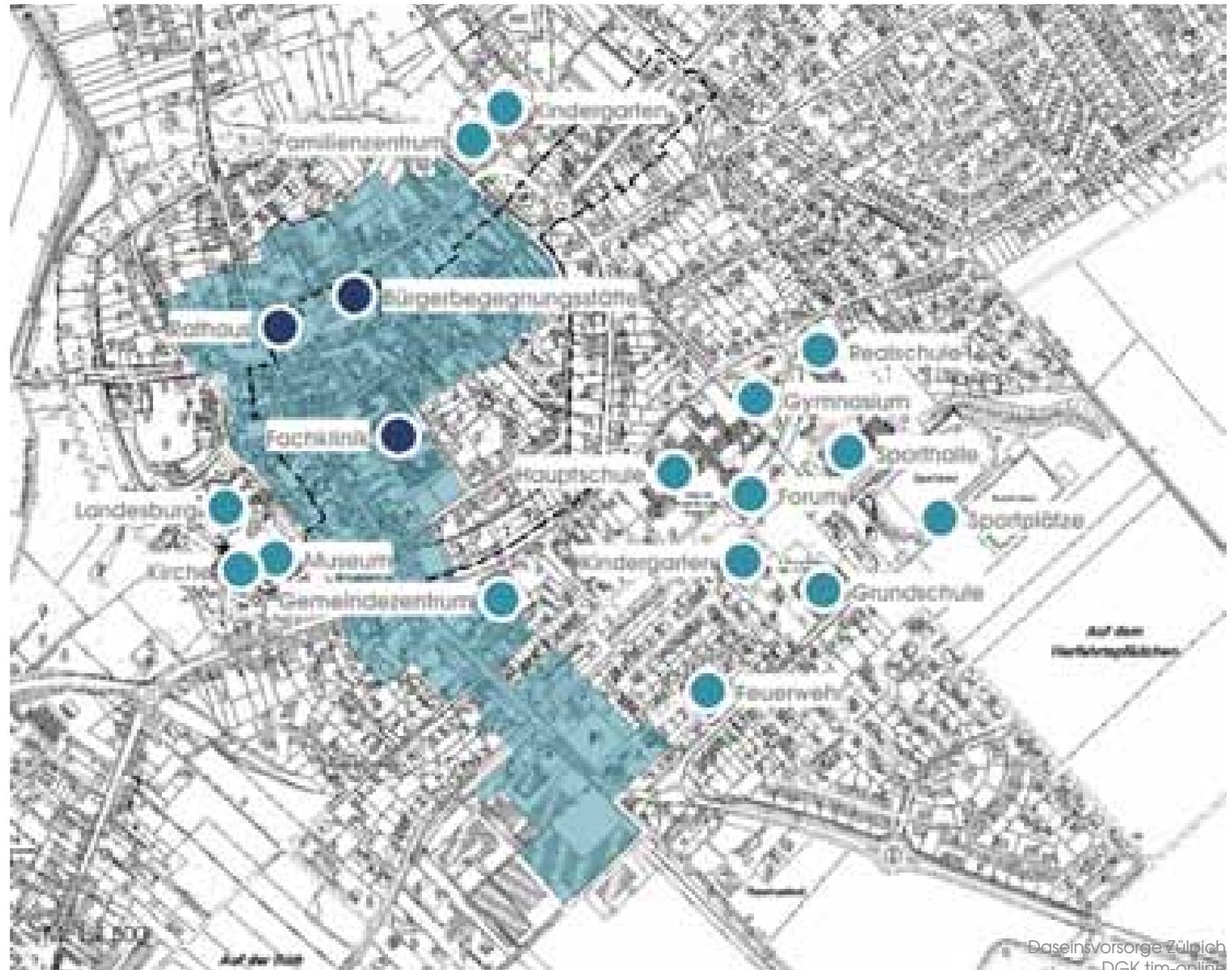
Einrichtungen und Gemeindezentren befinden sich benachbart zur Burg bzw. vis-a-vis des Münstertores. Kindergarten und Familienzentrum liegen vis-a-vis des Kölintores. Die historischen Stadttore aus dem 13. Jahrhundert, Köln-, Münster- und Bachtor werden von den Zülpicher Karnevalsvereinen genutzt.

Von der Bonner Straße aus, etwa 150 Meter südlich des Münstertors, erstreckt sich in östliche Richtung der Schulcampus Zülpich mit Grund-, Haupt-, Realschule, Gymnasium, Sporthalle und Sportpark. An den Campus angegliedert sind darüber hinaus die Stadthalle als Multifunktionsgebäude mit Mensa und Forum sowie ein weiterer Kindergarten. Die historische Stadt- und Kulturachse Bonner Straße verbindet die Altstadt mit dem Freizeitbereich des Zülpicher Seeparks über den ‚Römerweg‘, der ebenfalls im Rahmen der Landesgartenschau entstanden ist. Eine touristisch interessante Verbindung zwischen dem historischen Wallgraben und dem Seepark ist das weiter westlich verlaufende ‚Grüne Band‘.

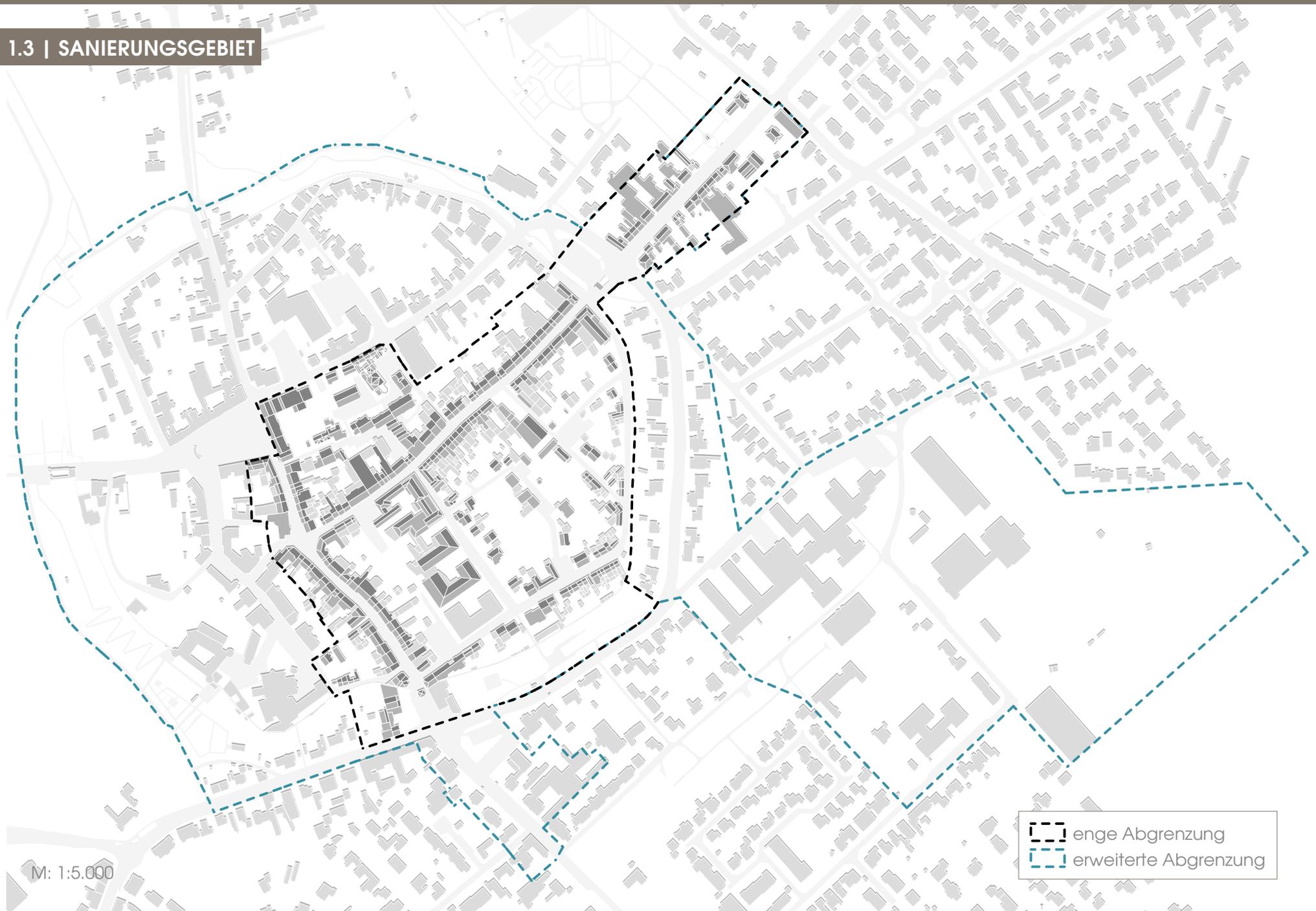
Der Zülpicher Stadtkern ist der zentrale Versorgungsbereich innerhalb der Gesamtstadt. Die südöstliche Kernstadt ist mit der Münsterstraße, der Schumacherstraße und der Köln-

straße der Standort des kleinteiligen Einzelhandels, der Dienstleistungen und der Gastronomie innerhalb der Innenstadt. Weitere Einzelhandelsstandorte mit großflächigen Einzelhandel befinden sich südöstlich der Altstadt an der Bonner Straße und nordöstlich im Gewerbegebiet an der Römerallee. Auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes von 2008 hat der Rat der Stadt Zülpich 2009 die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Zülpich beschlossen. Dieser ist identisch mit den vorhandenen Geschäftslagen innerhalb der Altstadt einschließlich der integrierten Geschäftslagen an der Kultur- und Stadtachse Bonner Straße.

Der vorhandene Einzelhandelsstandort im Gewerbegebiet an der Bonner Straße gilt als nicht integrierter Standort und wird nicht weiter entwickelt. Das Gewerbegebiet an der Römerallee östlich der Bahn ist von großer Bedeutung als Standort für eine Vielzahl von Firmen und als Arbeitsplatzstandort innerhalb der ländlich strukturierten Kleinstadt und erstreckt sich mit seinen Ausläufern bis nördlich der B 256.



Baselinsvorsorge Zülpich
DGK tim-online



M: 1:5.000

--- enge Abgrenzung
--- erweiterte Abgrenzung

Die Fortschreibung des InHK grenzt mit dem Sanierungsgebiet (engere Abgrenzung) die Kulisse des Förderprojektes ab. Die Abgrenzung ist die Grundlage für die Ausweisung des Ortskerns als Sanierungsgebiet (§ 141 BauGB) und die Voraussetzung für die Förderung der Projekte, die innerhalb dieser Abgrenzung identifiziert werden.

Die erweiterte Abgrenzung umfasst den gesamten Altstadtkern einschließlich des Abgrenzungsbereiches des fortgeschriebenen InHK, sowie den Bereich der schulischen, sportlichen und kulturellen Infrastruktur der Kernstadt. Ziel ist es, für den gesamten Bereich des erweiterten Sanierungsgebietes bei Objektsanierungen weiterhin die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten den privaten Eigentümern anbieten zu können. Nach einer längeren Anlaufphase wird die steuerliche Abschreibungsmöglichkeit von den privaten Eigentümern seit einigen Jahren sehr gut genutzt, was weiterhin ermöglicht werden soll. Die erweiterte Abgrenzung basiert auf einer Bestandsaufnahme und Fotodokumentation der Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf (siehe Anlage Stadt Zülpich). Der Fortschreibung des InHK liegt die engere Abgrenzung zu Grunde.

Das Sanierungsgebiet (engere Ab-

grenzung) der Fortschreibung des InHK beschäftigt sich mit dem südöstlichen Stadtkern von Zülpich und umfasst im Wesentlichen die Flächen beidseitig der Kölnstraße, der Münsterstraße und der Schumacherstraße, sowie den Bereich zwischen Kölnstraße und Von-Lutzenberger-Straße im Süden, der Bereich zwischen Rathaus und Bürgerbegegnungsstätte Martinskirche im Norden und die Römerallee bis zur Einmündung Dreikönigenstraße und Nemmenicher Straße im Osten (vgl. Plan links).

Am Anfang der Untersuchungen steht die These, dass die Aufwertung und Funktionsstärkung des Stadtkerns von Zülpich eine große Bedeutung für die Entwicklung der Gesamtstadt hat und durch die Konzentration auf die Innentwicklung eine stabilisierende Wirkung zu erwarten ist (vgl. Zitat rechts).

„Für die Bewohner hängt es oft von den räumlichen, funktionalen und baukulturellen Qualitäten der Ortskerne ab, wie sehr sie sich mit ihrem Wohnort identifizieren. Und nur wenn das Stadt- oder Ortszentrum eine hohe Aufenthaltsqualität für alle Altersgruppen hat, nehmen es die Bürgerinnen und Bürger auch als ihr Zentrum an. Zudem wird die Außenwirkung einer Kommune in erster Linie durch ihr Zentrum bestimmt.“

In vielen Städten und Gemeinden aber hat sich das Wachstum auf die Randbereiche konzentriert und in den Kernbereichen zu einem Verlust an Funktionen und Aufenthaltsqualität, häufig auch schon zu Leerstand und Verfall geführt. Die Rückgewinnung bzw. die Stärkung eines attraktiven, lebendigen Zentrums ist daher eine wichtige Aufgabe, um die Bevölkerung zu binden.

Dafür sollten die Kommunen dem Umbau und der Aufwertung der gewachsenen Siedlungskerne und Dorfszentren große Bedeutung beimessen und die Mittel für die Ortsentwicklung auf das Ortszentrum

konzentrieren, Einzelhandels- und Versorgungsstandorte nur im Zentrum zulassen, die Attraktivität von Ortszentren durch die gegenseitige Ergänzung von leistungsfähigen öffentlichen Infrastruktur- und von privaten Versorgungseinrichtungen sichern oder wieder herstellen, die Innenbereiche als Wohnstandorte für Familien qualifizieren und in den Ortskernen die Ansiedlung besonderer Wohnformen, wie barrierefreies Wohnen, Mehrgenerationenwohnen und Gemeinschaftswohnen vorsehen, regionstypische Ortsbilder und die regionstypische Architektur bewahren und damit die bauliche und städtebauliche Identität gewachsener Ortszentren und Dorfkerne sichern, Siedlungsentwicklungen an den Ortsrändern und im Außenbereich weitgehend stoppen und die Nachfrage nach Bauland auf die bestehenden Siedlungsflächen lenken sowie die Vermarktung von Bestandsimmobilien fördern und bei längerfristigen Leerständen Rückbauoptionen prüfen.“

wegweiser-kommune.de: Typ 9:
stark schrumpfende Kommunen
mit Anpassungsdruck, März 2016.



Bürgerwerkstatt 1,
Foto Stadt Zülpich



Bürgerwerkstatt 1,
Foto RaumPlan

Der Prozess der Erarbeitung eines InHK wird für gewöhnlich von einem intensiven Kommunikationsprozess begleitet. Die außergewöhnlichen Umstände durch die Corona-Pandemie haben die Kommunikation in 2020 erschwert. Dennoch konnten sich die Bürgerinnen und Bürger im Rahmen der Fortschreibung des InHK in zwei Bürgerwerkstätten und zwei Onlinefragebögen aktiv an der Ausarbeitung beteiligen. Um eine möglichst große Transparenz herzustellen, wurde über verschiedenen Medien zu der Bürgerwerkstatt eingeladen. Außerdem wurde auf der Homepage der Stadt Zülpich eine Seite explizit für die Fortschreibung des InHK eingerichtet, um einen kontinuierlichen Informationsfluss trotz Corona-Pandemie sicherzustellen. Es gab dort zwei Fragebögen für Hauseigentümer und für interessierte Bürgerinnen und Bürger, die bis zum 7. Juni 2020 bei der Stadt ausgefüllt abgegeben werden konnten.

Ziel der beiden Bürgerwerkstätten und der Online-Beteiligung war es, das Hintergrundwissen der Bürgerinnen, Bürger und Akteure vor Ort in die Planung einzubeziehen. Kritik, Anregungen und Ideen wurden aufgegriffen, die inhaltliche Ausformung von Projekten geschärft und im Hinblick auf die Umsetzung Prioritäten erarbeitet.

Bürgerwerkstatt 1: Bestandsanalyse, Stärken und Schwächen, Leitbild, Projektideen

Die erste Bürgerwerkstatt Zülpich - Fortschreibung InHK südöstlicher Stadtkern fand am 26. Mai 2020 von 19.00 Uhr bis 21.15 Uhr mit etwa 30 Teilnehmenden im Forum Zülpich statt. Aufgrund der Corona-Schutzverordnungen wurde der Ablauf angepasst. Die übliche Vorgehensweise des gemeinsamen Notierens von Projektideen und deren anschließende Bewertung durch Klebpunkte konnte nicht durchgeführt werden. Stattdessen wurden Fragebögen auf den Plätzen verteilt, auf denen die Teilnehmenden der Bürgerwerkstatt Projektideen priorisieren konnten.

Das Planungsbüro präsentierte den bisherigen Prozess des InHK der Stadt Zülpich und stellte die Ergebnisse der Analyse und das Stärken- und Schwächenprofil als Resümee vor. Daraus abgeleitet wurden vier Handlungsfelder mit insgesamt 28 Projektideen, die für die Aufwertung und Stärkung des südöstlichen Stadtkerns von besonderer Bedeutung sind. Die Projektideen wurden diskutiert und mittels Fragebogen von den Teilnehmenden der Bürgerwerkstatt bewertet:

In der Bürgerwerkstatt stellten sich die Gestaltung des öffentlichen Raumes,

insbesondere der Einkaufsstraßen (Münsterstraße und Schumacherstraße) und der Kölnstraße mit den Plätzen als Schlüsselprojekte mit höchster Priorität heraus. Diese Straßen sind von Einzelhandel, Dienstleistungen und vereinzelter Gastronomie geprägt, die durch eine Neugestaltung der vorgelagerten öffentlichen Räume neue Impulse erfahren können, die insbesondere der Beseitigung von Leerständen dienen. Außerdem kann durch die Stärkung der Gastronomie das touristische Potenzial des historischen Stadtkerns intensiviert werden.

Die Landschafts- und Freiräume innerhalb der Stadtmauer sind stark begrenzt. Mit der Stärkung Grün im Straßenraum soll das Grün, zum Beispiel in Form von Bäumen, unter dem Aspekt des Klimaschutzes im Mittelpunkt der Planungen stehen. Ein bedeutendes Grünflächenpotenzial außerhalb der Stadtmauer ist die Aufwertung der Grünanlage Frankengraben, die neben dem Park am Wallgraben für den Stadtkern ein Naherholungspotenzial darstellt.

Die hohe Priorität des Ausbaus des Fuß- und Radwegenetzes zeigt die Notwendigkeit der Optimierung der inneren Erschließung, wie auch der Anbindung an das übergeordnete Erschließungsnetz. Auch dies unterstützt den touristischen Aspekt.

Insgesamt birgt der südöstliche Stadtkern mit den Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Tourismusangeboten ein großes Potenzial, das intensiver genutzt werden sollte.

Bürgerwerkstatt 2: Handlungsfelder, Projekte, Diskussion

Die zweite Bürgerwerkstatt Zülpich - Fortschreibung InHK südöstlicher Stadtkern fand am 13. August 2020 von 19.00 Uhr bis 21.15 Uhr mit etwa 30 Teilnehmenden im Forum Zülpich statt. Ziel der Bürgerwerkstatt war die Präsentation und intensive Diskussion der im Nachgang zur ersten Bürgerwerkstatt weiter ausgearbeiteten Projekte.

Für die Diskussion wurden, angepasst auf die Corona-Schutzverordnung, drei Arbeitsgruppen aufgebaut, in denen die Teilnehmenden der Bürgerwerkstatt Platz nahmen. Das Planungsbüro gab einen kurzen Rückblick auf den Prozess des InHK und die erste Bürgerwerkstatt.

Zu den drei Handlungsfeldern ‚Gestaltung öffentlicher Räume‘, ‚Landschaft, Freiraum und Klimaschutz‘ und ‚Baukultur und Klimaschutz‘ (kombiniert mit den Daseinsvorsorgeeinrichtungen Rathaus und Bürgerbegegnungsstätte Martinskirche) wurden vom Planungsbüro Präsen-

Handlungsfeld 1 | Funktionsstärkung der Altstadt

Infrastruktur, Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung

Stärkung Außengastronomie	3 Punkte
Aktivierung Eigentümer	1 Punkt

Handlungsfeld 2 | Gestaltung öffentlicher Räume

Straßen, Plätze, Mobilität, Verkehr und Barrierefreiheit

Mobilitäts- und Verkehrskonzept	1 Punkt
Neugestaltung Einkaufsstraßen (Münsterstraße, Schumacherstraße)	6 Punkte
Neugestaltung Kölnstraße und Plätze	6 Punkte
Neugestaltung Von-Lutzenberger-Straße	2 Punkte
Neugestaltung Römerallee	2 Punkte
Neugestaltung verbindender Gassen	1 Punkt
Schaffung von Plätzen	3 Punkte
Reduktion von Stellplätzen	2 Punkte

Handlungsfeld 3 | Landschaft, Freiraum und Klimaschutz

Umwelt, Naherholung und Tourismus

Aufwertung Grünanlage Frankengraben	4 Punkte
Stärkung Grün im Straßenraum	6 Punkte
Ausbau Fuß- und Radwegenetz	6 Punkte

Handlungsfeld 4 | Baukultur und Klimaschutz

Denkmalschutz, regionales Bauen, Wohnen und Energie

Bürgerwerkstatt 1: Ergebnis Bewertung Projektideen durch die Teilnehmenden der Werkstatt, Grafik RaumPlan



Bürgerwerkstatt 2: Arbeitsgruppenphase,
Foto Stadt Zülpich



Bürgerwerkstatt 2: Ergebnisse Arbeitsgruppenphase,
Foto xxx

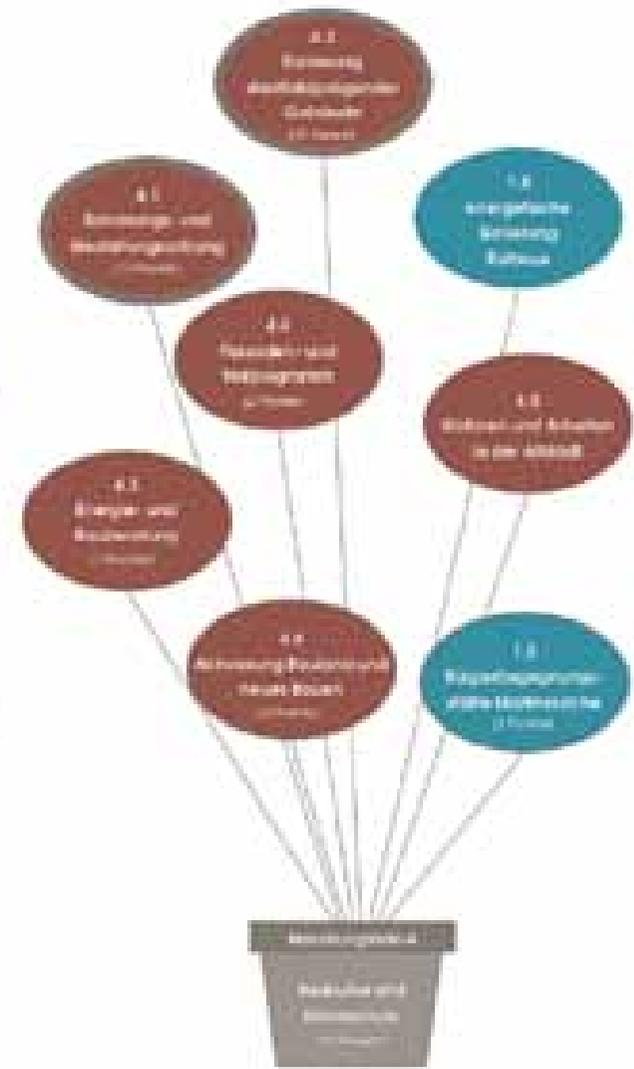
tationsstellwände vorbereitet. Für die drei Arbeitsgruppen gab es drei zweiköpfige Moderatorenteams. Pro Arbeitsgruppe hatte das Moderatorenteam fünf Minuten Zeit für die Präsentation der Projekte, anschließend hatten die Teilnehmenden zehn Minuten Zeit für Rückfragen und Diskussionen. Nach fünfzehn Minuten wechselte das Moderatorenteam inklusive Präsentationsstellwänden zur nächsten Arbeitsgruppe, sodass jeder Teilnehmende der Bürgerwerkstatt alle Projekte vorgestellt bekam und diskutieren konnte. Die Beiträge der Teilnehmenden wurden vom Moderatorenteam stichwortartig auf Karten erfasst.

Nach der Arbeitsgruppenphase wurden die notierten Karten entsprechend der Handlungsfelder auf Stellwänden sortiert und zusammenfassend präsentiert. Insgesamt herrscht eine positive Grundhaltung der Teilnehmenden zu den vorgeschlagenen Projekten.

Abschließend hatten die Teilnehmenden der Bürgerwerkstatt die Möglichkeit, mittels Klebepunkten ihre Prioritäten für Projekte zu äußern. Die Projekte mit höchster Priorität (roter Klebepunkt) wurden mit drei Punkten bewertet, die Projekte mit hoher Priorität (gelber Klebepunkt) mit zwei Punkten und die Projekte mit mittlere-

rer Priorität (grüner Klebepunkt) mit einem Punkt. Das Ergebnis ist auf der rechten Seite abgebildet.

In der zweiten Bürgerwerkstatt stellten sich erneut das Handlungsfeld 2 ‚Gestaltung öffentlicher Räume‘ mit den Projekten Neugestaltung Einkaufsstraßen, Kölnstraße und Plätze, Römerallee, Von-Lutzenberger-Straße, Römerallee und verbindender Gassen als Schlüsselprojekte mit höchster Priorität heraus. Ebenfalls bestätigt hat sich die hohe Bedeutung des Projektes Ausbau Fuß- und Radwegenetz und das Handlungsfeld 3 ‚Landschaft, Freiraum und Klimaschutz‘. Das Handlungsfeld 4 ‚Baukultur und Klimaschutz‘ hat mit den Projekten Sanierungs- und Gestaltungssatzung und Sanierung stadtbildprägender Gebäude an Bedeutung gewonnen. In der zweiten Bürgerwerkstatt wurde intensiv über die Wahrung des Ortsbildes und des Charakters der Altstadt diskutiert.



Bürgerwerkstatt 2: Ergebnis Bewertung Projekte durch die Teilnehmenden der Werkstatt, Grafik RaumPlan

2 | ANALYSE

2.1 | HISTORISCHE ENTWICKLUNG

2.2 | BEWOHNERSTRUKTUR

2.3 | STÄDTEBAULICHE BESTANDSANALYSE

2.4 | STÄRKEN-SCHWÄCHEN-PROFIL





Zülpich 1746,
Zeichnung C. Schneider

Das heutige Zülpich geht auf eine römische Siedlung zurück, die an der Kreuzung der beiden Fernstraßen Reims-Köln und Trier-Xanten gegründet worden ist. Erstmals schriftlich erwähnt wurde Zülpich im Jahr 70 n.Chr. von dem römischen Historiker und Senator Publius Cornelius Tacitus als eine römische Kleinstadt namens Tolbiacum. Aufgrund der fruchtbaren Böden siedelten sich jedoch vermutlich schon 5.500 Jahre v.Chr. erste rheinische Nomaden in der Gegend an. Aus der römischen Zeit sind leider nur noch wenige Zeugnisse erhalten. Eines dieser Zeugnisse ist das im 2. Jahrhundert erbaute Römerbad, welches heutzutage als das am besten erhaltene Bad nördlich der Alpen gilt. Tolbiacum war in der Römerzeit ein wichtiger Verkehrs- und Handelsknotenpunkt für die Verbindung zwischen den Städte Reims, Trier, Xanten, Bonn, Köln und Jülich.

Im Jahre 496 n.Chr. kam es zur großen Schlacht von Zülpich, wodurch der Siedlungsort in ganz Europa bekannt wurde und einen bedeutenden Platz in der Europäischen Geschichte einnahm. In dieser Schlacht siegten die Franken über die Alemannen und das Viel-völker-Franken Reich entstand. Aus dem westfränkischen Reich entstand dann später Frankreich, woran die Franzosen mit der Pariser ‚Pont de Tolbiac‘ und der ‚Rue de Tolbiac‘ er-

innern.

Die Franken nutzten die von den Römern erbaute Infrastruktur. Unter ihnen erhielt auch der christliche Glaube Einzug in Zülpich, sodass die Ursiedlung St. Peter errichtet wurde. Diese Pfarrei war das Zentrum des bis nach Belgien ausgedehnten Dekanats Zülpich im Erzbistum Köln. Mit der Zerstörung Tolbiacs durch die Normannen Ende des 9. Jahrhunderts, endete der Höhepunkt der Fränkischen Zeit im Rheinland.

In der Zeitspanne vom 12. bis zum 14. Jahrhundert gab es immer wieder kleinere und größere Feindseligkeiten zwischen dem Erzbischof von Köln und dem Grafen von Jülich, denn Zülpich war eine Enklave des Kurfürstentums Köln mitten im Hoheitsgebiet der Grafen und späteren Herzöge von Jülich. Trotz der Streitigkeiten zwischen Kurköln und Jülich verblieb Zülpich bis zum Beginn der Franzosenzeit Ende des 18. Jahrhunderts bei Kurköln. Im Jahr 1255 wird Zülpich erstmals als oppidum (lateinisch Stadt) bezeichnet. Zu dieser Zeit wurde auch die Stadtmauer mit den vier Toren, die bis heute das Stadtbild Zülpichs prägt, vollendet.

In der darauffolgenden Zeit gab es in Zülpich einige aufeinander folgende sehr reiche Jahre. Die Kaufleute wa-

ren wohlhabend, es gab viele Handwerksbetriebe und der Ertrag der Ackerflächen war sehr gut. Mit dem Beginn des 17. Jahrhunderts endete diese wohlhabende Zeit jedoch. Es kam zu Kriegen, Stadtbränden und dem Ausbruch der Pest. Diese Ereignisse führten zu einer erheblichen Zerstörung der Stadt, einer Dezimierung der Einwohner und einem Bedeutungsverlust als regionales Zentrum. Bis 1797 zählte die Stadt nur rund 1.000 Einwohner wovon lediglich 26 Gewerbetreibende waren. Zudem war die Stadt innerhalb der Stadtmauern nicht besonders dicht bebaut. Zülpich blieb eine von der Landwirtschaft geprägte Kleinstadt. 1798 wurde das Rheinland von Frankreich besetzt und Zülpich wurde französisch. 1815 wurde die Stadt schließlich Bestandteil des Königreichs Preußen. 1864 erhielt Zülpich mit dem Bau der Bördebahn Anschluss an das Eisenbahnnetz und verfügte damit über direkte Zugverbindungen nach Düren und Euskirchen. Im Jahr 1922 wurden die Dörfer Hoven und Floren eingemeindet, wodurch sich das Stadtgebiet deutlich vergrößerte.

Kurz vor Ende des Zweiten Weltkriegs wurde Zülpich, am 24. Dezember 1944 durch einen Bombenangriff der Alliierten zu 80 Prozent zerstört und brannte nahezu vollständig bis auf die Grundmauern ab. Vor allem

die Kernstadt wurde durch diesen Angriff schwer beschädigt. 1953 begann der Wiederaufbau der Stadt aus den Ruinen und Zülpich erfuhr daraufhin allmählich wieder einen wirtschaftlichen Aufschwung, der vor allem dem Aufschluss des Braunkohlentagebaus Zülpich (Grube Victor) im Jahr 1953 geschuldet war. Im Gegenzug zerstörte der Tagebau die angrenzende Landschaft zwischen Zülpich, Geich, Füssenich und Juntersdorf nachhaltig. Die beiden Restlöcher wurde nach Aufgabe des Tagebaus 1969 mit Wasser gefüllt und fungieren heute als Wassersportsee beziehungsweise Naturschutz.

Zum 1. Januar 1969 wurden die bis dahin selbstständigen Gemeinden Bessenich, Dürscheven, Enzen, Langendorf, Linzenich-Lövenich, Merzenich, Nemmenich, Oberelvenich, Rövenich, Sinzenich, Ülpnich, Weiler in der Ebene und Wichterich nach Zülpich eingemeindet. Zum 1. Januar 1972 wurden zusätzlich die zuvor im Kreis Düren gelegenen Ortschaften Bürvenich, Füssenich und Schwerfen eingemeindet.

Innerhalb der letzten Jahrzehnte führte die stetige Ausweitung des Gewerbegebietes und die Ausweitung von Wohngebieten zu einem gleichmäßigen Bevölkerungswachstum der Stadt. Das Museum rund

um das Römerbad und viele weitere kulturelle Einrichtungen wie das ‚Forum Zülpich‘ und die Geschichtswerkstatt entstanden. Im Jahre 2014 fand die Landesgartenschau unter dem Titel ‚Von der Römerzeit bis ins 21. Jahrhundert‘ statt und sorgte in der Innenstadt für eine Aufwertung wichtiger Teilbereiche des grünen Rings entlang der Stadtmauer sowie von Teilen der Altstadt um den Marktplatz.¹

¹ Herzog, Nußbaum (1988), Seite 19 bis 36.

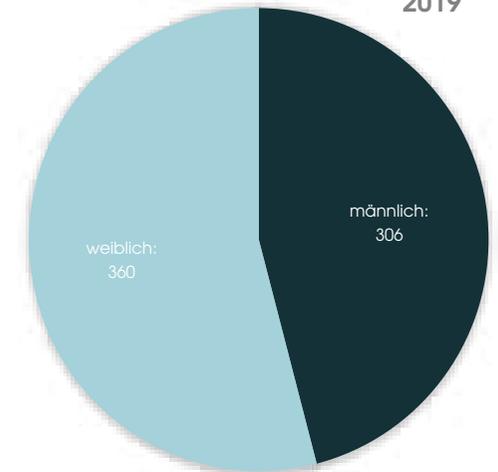
2.2 | BEWOHNERSTRUKTUR

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 1987 - 2017



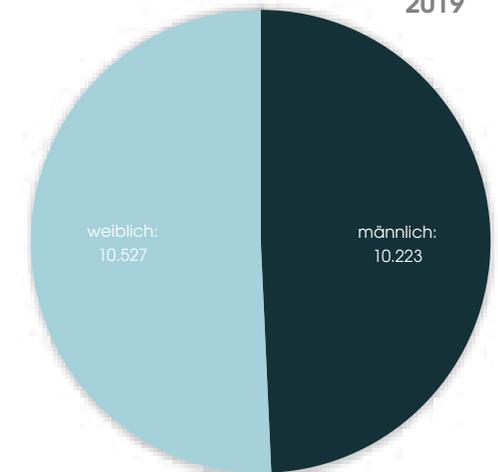
Bevölkerungsentwicklung 1987 - 2017,
Daten IT.NRW, Grafik RaumPlan

BEWOHNER | INNEN PLANGEBIET
2019



Bewohner | innen Plangebiet, 2019,
Daten Stadt Zülpich, Grafik RaumPlan

BEWOHNER | INNEN STADTGEBIET
2019

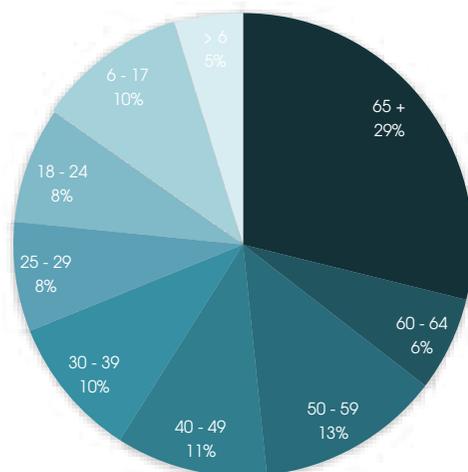


Bewohner | innen Stadtgebiet, 2019,
Daten Stadt Zülpich, Grafik RaumPlan

In Zülpich leben zum Stichtag 31.12.2019 20.750 Menschen (vgl. Abbildung linke Seite unten rechts), davon 666 im Sanierungsgebiet. Die Bewohnerstruktur des Sanierungsgebietes setzt sich aus 360 Bewohnerinnen und 306 Bewohnern zusammen (vgl. Abbildung linke Seite oben rechts). Der Ausländeranteil in der Gesamtstadt beträgt etwa 6 Prozent, wohingegen der Anteil im Sanierungsgebiet etwa 14 Prozent beträgt. Im Vergleich liegt der Ausländeranteil im Sanierungsgebiet fast doppelt so hoch wie in der Gesamtstadt.

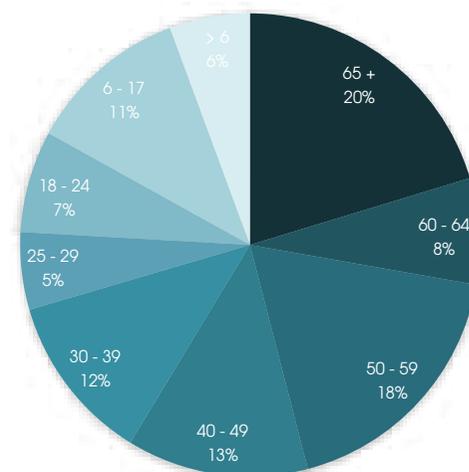
Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus der natürlichen Bevölkerungsbewegung (Geburten und Sterbefälle) und Wanderungen (Fort- und Zuzüge) zusammen. Auf der linken Seite in der Abbildung links wird die Bevölkerungsentwicklung von Zülpich mit den Entwicklungen von NRW und dem sogenannten Typ ‚größere Kleinstadt‘ (Definition aus IT.NRW) in Zusammenhang gestellt. Bei den drei Vergleichskurven sind die Bevölkerungszahlen von 1987 bis 2002 stetig gestiegen. In Zülpich erstreckt sich der Anstieg der Bevölkerungszahl bis 2007. Bis 2012 sind rückläufige Bevölkerungszahlen zu verzeichnen. Jedoch sind seit 2012 alle drei Vergleichskurven wieder ansteigend. Insgesamt ist die Bevölkerungsentwicklung von Zülpich sehr ähnlich

ALTERSSTRUKTUR PLANGEBIET | 2019



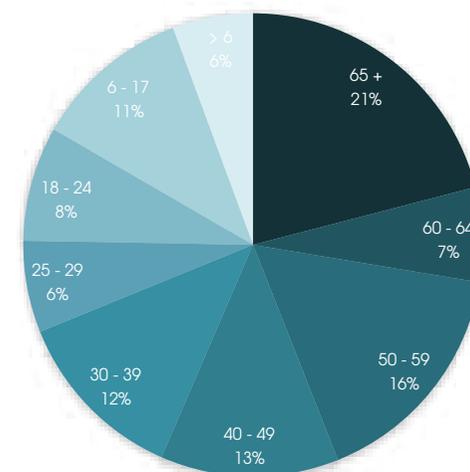
Altersstruktur Plangebiet, 2019, Daten Stadt Zülpich, Grafik RaumPlan

ALTERSSTRUKTUR STADTGEBIET | 2019



Altersstruktur Stadtgebiet, 2019, Daten Stadt Zülpich, Grafik RaumPlan

ALTERSSTRUKTUR NRW | 2018



Altersstruktur NRW, 2018, Daten IT.NRW, Grafik RaumPlan

zu der Bevölkerungsentwicklung des Typs ‚größere Kleinstadt‘.

Die drei oben abgebildeten Kreisdiagramme vergleichen die Altersstruktur des Sanierungsgebietes (links) mit der Altersstruktur von Zülpich (mittig) und NRW (rechts). Die Altersstrukturen von Zülpich und NRW sind in den unterschiedlichen Kategorien nahezu identisch. Die Altersstruktur von Zülpich weicht in den Altersklassen ‚50 bis unter 60 Jahre‘ und ‚65 Jahre und mehr‘ ab. Insgesamt sind etwa 5 Prozent Kinder unter 6 Jahren, im Ausbildungsalter (6 bis unter 18 Jahren) sind 10 Prozent, im erwerbsfähigen Alter sind etwa 65 Prozent (18 bis unter 65

Jahre) und 65 Jahre und älter sind etwa 20 Prozent der Bevölkerung. Im Sanierungsgebiet sind auffällig viele Personen 65 Jahre und älter (30 Prozent).

Im Sanierungsgebiet sind somit Überalterungstendenzen festzustellen. Der Tendenz wird folgende These zugrunde gelegt: Die Überalterung geht mit einem Investitionsstau bezüglich Gebäudezustand und energetische Sanierung einher (siehe Gebäudealter und -zustand) und definiert ein Problemgebiet. Vor allem bei Gebäuden, die vor 1975 entstanden. Bis zu diesem Zeitpunkt gab es noch keine Verordnung über energiesparenden

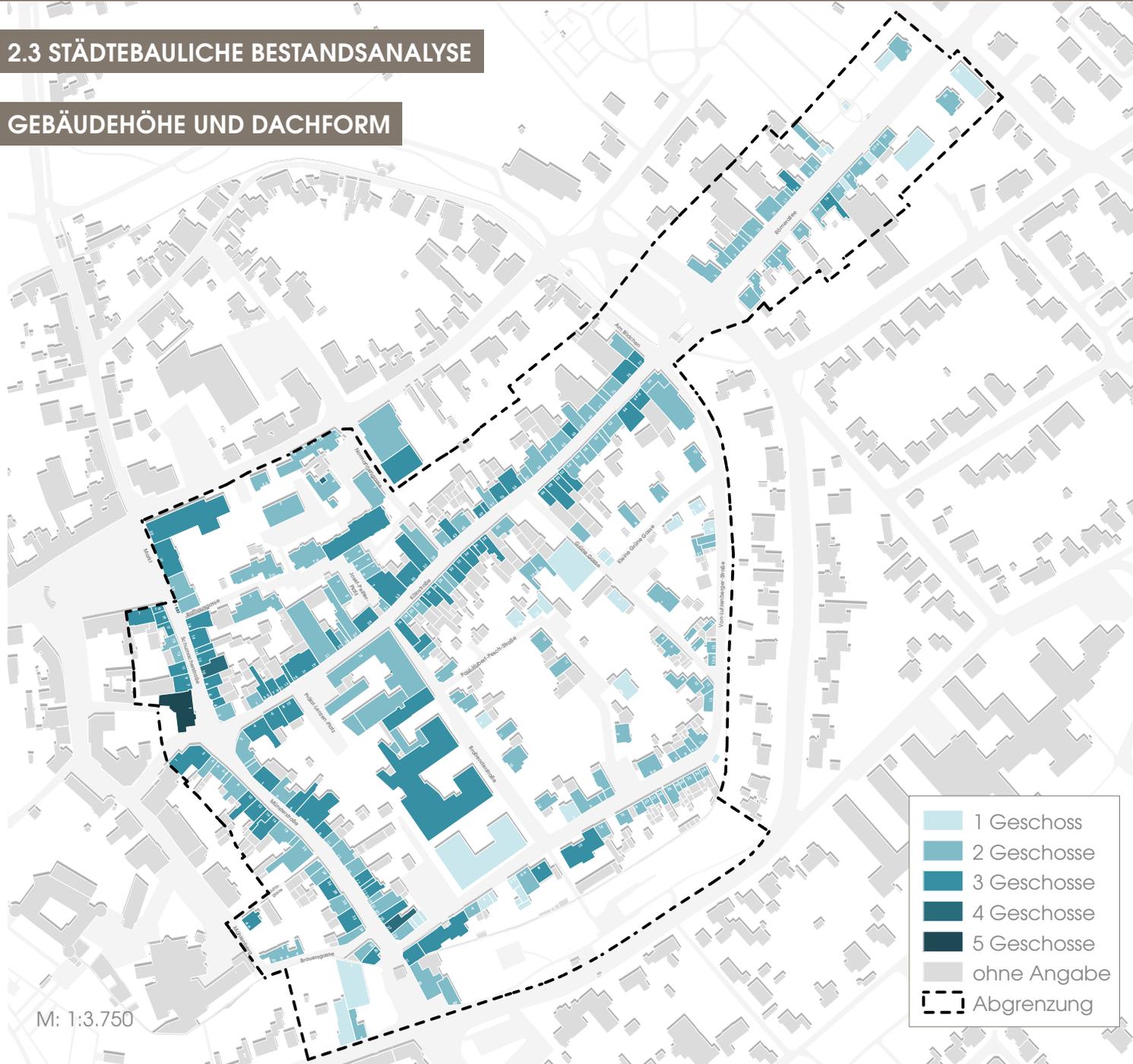
Wärmeschutz bei Gebäuden.

Im Rahmen einer aufsuchenden Energieberatung kann gezielt auf Eigentümer in Gebieten mit Sanierungsstaus eingegangen werden und über energetische Sanierungsmöglichkeiten, Bauberatung, barrierefreie Grundrissgestaltung und neue Wohnangebote bzw. Umzugsmanagement informiert werden.

Ein Programm ‚Jung kauft Alt‘ kann den Zuzug junger Familien in leerstehende Gebäude mit Sanierungsstau anregen und geht mit einer Revitalisierung der Gebäudesubstanz einher.

2.3 STÄDTEBAULICHE BESTANDSANALYSE

GEBÄUDEHÖHE UND DACHFORM



Der Anteil eingeschossiger Gebäude in der Zülpicher Altstadt beträgt etwa 5 Prozent. Hierzu gehören Einfamilienhäuser im Bereich Grüne Gasse, Kleine Grüne Gasse und der Paul-Hubert-Pesch-Straße.

Insgesamt dominieren die zweigeschossigen Gebäude mit etwa 50 Prozent. Die zweigeschossigen Gebäude befinden sich entlang der Römerallee und der Von-Lutzenberger-Straße als Wohnhäuser und entlang der Kölnstraße, der Münsterstraße und der Schumacherstraße als Wohn- und Geschäftshäuser.

Der Anteil dreigeschossiger Gebäude beträgt etwa 30 Prozent. Dreigeschossige Gebäude sind vermehrt in der Kölnstraße und der Münsterstraße sowie in der Schumacherstraße vorzufinden. Größere dreigeschossige Gebäudekomplexe sind das geriatrische Zentrum und der Wohnkomplex Josef-Peiffer-Platz. Auffällig ist, dass insbesondere die Neubauten dreigeschossig sind.

Besonders dominant ist das viergeschossige Gebäude der Sparkasse in der Schumacherstraße. Es stellt einen Maßstabssprung in der sonst zwei- bis dreigeschossigen Baustruktur dar.

Etwa 15 Prozent der Gebäude wurden nicht bewertet.

Zur Wahrung der Maßstäblichkeit und des Ortsbildes sollte das regionaltypische Bauen gestärkt und der kleinteilige Maßstab gewahrt werden.

Die dominierende Dachform im Sanierungsgebiet ist das Satteldach. Die Nebengebäude haben Flachdächer. Die Hauptgebäude stehen traufständig und betonen den linearen Straßenraum. In dem Neubaugebiet entlang der Paul-Hubert-Pesch-Straße stehen Wohngebäude mit Pult- oder Flachdach aus der ansonsten homogenen Dachlandschaft hervor. Ebenso der südliche Anbau des geriatrischen Zentrums.

Insgesamt ist das Sanierungsgebiet von einer sehr homogenen Geschossigkeit und Dachform geprägt. Etwa 80 Prozent sind zwei- bis dreigeschossige Gebäude mit Satteldach. Diese Homogenität sollte unbedingt gewahrt werden.



GEBÄUDEALTER



Als historische Gebäude werden die Gebäude bis etwa 1850 eingeordnet. Der Anteil historischer Gebäude im Sanierungsgebiet beträgt etwa 10 Prozent. Hierzu gehören unter anderem die Stadtmauer mit Ihren Stadttoren (Kölnitor, vgl. rechte Seite Abbildung oben links) und Wohnhäuser, die als historische Gebäude einzuordnen sind. Innerhalb der Stadtmauer gibt es das ehemalige Rathaus, drei Bauernhöfe (vgl. rechte Seite Abbildung unten links) und das Stammhaus des geriatrischen Zentrums, das dieser Zeit zuzuordnen sind.

Etwa 20 Prozent der Gebäude im Sanierungsgebiet sind vor 1945 entstanden und befinden sich vor allem im nordöstlichen Abschnitt der Kölnstraße, in der Römerallee sowie vereinzelt entlang der Münsterstraße und der Von-Lutzenberger Straße. Die Abbildung auf der rechten Seite oben mittig zeigt ein Beispiel aus der Von-Lutzenberger-Straße.

Weitere etwa 20 Prozent der Gebäude sind zwischen 1945 und 1960 errichtet worden. Neben Wohn- und Geschäftshäusern entlang der Kölnstraße, der Münsterstraße und der Schumacherstraße wurden entlang der Von-Lutzenberger-Straße kleinteilige Wohnhäuser errichtet. Die Abbildung unten mittig zeigt ein Wohnhaus in der Kölnstraße.

Zwischen 1961 bis 1975 wurden etwa 15 Prozent der Gebäude im Sanierungsgebiet errichtet. Ein Beispiel zeigt die Abbildung auf der rechten Seite oben rechts. Der Anbau an das geriatrische Zentrum steht in der Kölnstraße.

Etwa 15 Prozent der Gebäude im Sanierungsgebiet sind zwischen 1976 und 1990 entstanden. Diese sind wiederum vorwiegend entlang der Kölnstraße, der Münsterstraße und der Schumacherstraße. Ein Beispiel für ein Wohn- und Geschäftshaus zeigt die Abbildung auf der rechten Seite unten rechts. Dieses Gebäude befindet sich an der Kölnstraße Ecke Grüne Gasse.

Die Neubauten haben einen Anteil von etwa 20 Prozent. Vereinzelt wurden Gebäude der Kölnstraße abgerissen und durch einen Neubau ersetzt. Vermehrt sind Gebäude aus dieser Epoche im Südosten entlang der Brabenderstraße, der Paul-Hubert-Pesch-Straße und der Von-Lutzenberger Straße vorzufinden.

Final ist festzuhalten, dass etwa 65 Prozent der Gebäude vor der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz errichtet wurden. In Verbindung mit einer Überalterung der Gesellschaft könnte dies auf Investitionsstaus hindeuten.



Kölntor, historisches Gebäude, Kölnstraße, Foto RaumPlan



Gebäude vor 1945, Von-Lutzenberger-Straße, Foto RaumPlan



Gebäude von 1961 bis 1975, Kölnstraße, Foto RaumPlan



historisches Gebäude, Von-Lutzenberger-Straße, Foto RaumPlan



Gebäude von 1945 bis 1960, Kölnstraße, Foto RaumPlan



Gebäude von 1976 bis 1990, Kölnstraße, Foto RaumPlan

Im Sanierungsgebiet gibt es insgesamt neun eingetragene Baudenkmale. Die Baudenkmale sind die Stadtmauer mit ihren Stadttoren, das Stammhaus des geriatrischen Zentrums (vgl. Abbildung oben links), zwei Wohnhäuser und ein Bruchsteingiebel in der Kölnstraße, ein Wohnhaus und zwei Wohn- und Geschäftshäuser in der Münsterstraße, das ehemalige Rathaus in der Schumacherstraße und die ehemalige Martinskirche in der Normannengasse.

Weitere 27 Gebäude werden als denkmalwert eingestuft. Vermehrt sind diese an der Kreuzung Kölnstraße, Münsterstraße, Guinbertstraße und Schumacherstraße. Die Abbildung unten links zeigt ein Beispiel in der Schumacherstraße. Der Anteil der denkmalwerten Gebäude beträgt etwa 10 Prozent.

Es gibt eine Vielzahl ensembleergänzender Gebäude, etwa 30 Prozent. Diese Gebäude sind meistens Ergänzungen von 1945 bis 1975 und befinden sich entlang der Kölnstraße, der Münsterstraße, der Von-Lutzenberger-Straße und der Brauergasse. Ein Beispiel aus der Brauergasse zeigt die Abbildung oben rechts.

Etwa 35 Prozent werden als ortstypische Neubauten eingestuft. Diese Gebäude passen sich in ihrer Grund-

struktur der regionalen Formensprache an und fügen sich in das historische Ortsbild harmonisch ein. Beispiele sind im südlichen Abschnitt der Münsterstraße vorzufinden.

Störungen des Ortsbildes (ortsuntypische Neubauten) gehen von etwa 15 Prozent der Gebäude aus. Hierzu gehören Gebäude in den Geschäftsstraßen der Altstadt, u.a. wiederum das Gebäude Schumacherstraße Ecke Guinbertstraße. Ebenso gehören einzelne freistehende Einfamilienhäuser in der Paul-Hubert-Pesch-Straße mit ortsfremder Fassadengestaltung zu dieser Kategorie.

Innerhalb des Sanierungsgebiets wurden etwa fünf Prozent keiner der obigen Kategorien zugeordnet.

Insgesamt sind etwa 15 Prozent der Gebäude für die Denkmalpflege bedeutend, was einerseits eine große Aufgabe ist, andererseits aber ein enormes Potenzial für den Ort darstellt. Hervorzuheben sind zudem die 65 Prozent ensembleergänzende Gebäude und ortstypische Neubauten, die allesamt zu einem harmonischen Gesamtbild in der Zülpicher Altstadt beitragen. Zur Wahrung des Stadtbildes kann die Ausweisung städtebaulicher Satzungen wie beispielsweise eine Gestaltungssatzung in Betracht gezogen werden.



Baudenkmal,
Kölnstraße, Foto RaumPlan



ensembleergänzende Gebäude,
Brauergasse, Foto RaumPlan



denkmalwertes Gebäude,
Schumacherstraße, Foto RaumPlan



ortsuntypischer Neubau,
Schumacherstraße, Foto RaumPlan

GEBÄUDEZUSTAND



Die Gebäude innerhalb des Untersuchungsbereiches wurden nach ihrem äußeren Gesamteindruck begutachtet und der Gebäudezustand in drei Kategorien (guter Gebäudezustand, mittlerer Gebäudezustand, schlechter Gebäudezustand) eingeordnet. Der Gebäudecharakter und die Gebäudebewertung sind Kriterien für die Förderung privater Maßnahmen.

Ein schlechter Gebäudezustand, verbunden mit einem hohen Handlungsbedarf, wurde bei etwa 15 Prozent festgestellt. In wenigen Fällen ist die Gebäudesubstanz betroffen. In Grenzfällen ist das Abwägen zwischen Kernsanierung oder Abriss und Neubau mit einer hohen Qualität an regional angepasste Bauformen notwendig. Beispiele für einen schlechten Gebäudezustand zeigen die Abbildungen auf der rechten Seite oben rechts und unten rechts. Beides sind Wohnhäuser, die von Leerstand und Gebäudezerfall betroffen sind.

Bei etwa 40 Prozent wird der Handlungsbedarf als mittel eingeschätzt. Die erforderlichen Maßnahmen sind insbesondere in dieser Kategorie schwierig einzuschätzen und reichen von durchgreifenden Sanierungsmaßnahmen bis zur Erneuerung von Fassade und Dach in Verbindung mit energetischen Maßnahmen. Beispiele für einen mittleren Gebäude-

zustand zeigen die Abbildungen auf der rechten Seite oben mittig und unten mittig.

Ebenso viele Gebäude (etwa 40 Prozent) wurden der Kategorie guter Gebäudezustand zugeordnet. Beispiele für einen guten Gebäudezustand zeigen die Abbildungen auf der rechten Seite oben links und unten links.

Fünf Prozent wurden keiner der drei Kategorien zugeordnet.

Insgesamt ist ein vergleichsweise guter Gebäudezustand im Sanierungsgebiet festzuhalten. Mit gezielten Maßnahmen können die Gebäude in mittlerem bis schlechtem Zustand saniert werden. Im Rahmen der Fortschreibung des InHK ist die Profilierung und Standortaufwertung mit einem Fassadenprogramm möglich um das Ortsbild zu wahren.



guter Gebäudezustand,
Kölnstraße, RaumPlan



mittlerer Gebäudezustand,
Kölnstraße, Foto RaumPlan



schlechter Gebäudezustand,
Von-Lutzenberger-Straße, Foto RaumPlan



guter Gebäudezustand,
Von-Lutzenberger-Straße, Foto RaumPlan



mittlerer Gebäudezustand,
Münsterstraße, Foto RaumPlan



schlechter Gebäudezustand,
Römerallee, Foto RaumPlan



Die Altstadt ist von einer kleinteiligen Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, medizinischer Versorgung und Wohnen geprägt.

Die kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote der Zülpicher Altstadt sind entlang der Kölnstraße, der Münsterstraße und der Schumacherstraße vorzufinden. Die Kölnstraße wurde durch den Fortzug von drei Nahversorgungsangeboten mit Magnetfunktion stark geschwächt. Dort herrscht vermehrt Leerstand. Großflächige Leerstände sind beispielsweise die ehemalige Tankstelle bzw. das Autohaus Ecke Grüne Gasse und das Wohn- und Geschäftshaus Ecke Josef-Peiffer-Platz. Beide Objekte wirken sich negativ auf den Straßenraum und die Nachbarnutzungen aus. Auch in der Münsterstraße sind vereinzelte Leerstände zu verzeichnen. Die Schumacherstraße ist nahezu frei von Leerständen und wird intensiv von Einzelhandel und Dienstleistung genutzt. Weitere vereinzelte Dienstleistungsangebote sind in der Römerallee vorzufinden.

Prägnant für die Zülpicher Altstadt ist das geriatrische Zentrum, welches sich als Gesundheitsachse zwischen Kölnstraße und Von-Lutzenbergerstraße erstreckt.

Eine wichtige repräsentative und kul-

turelle Einrichtungen ist das Rathaus am Marktplatz.

Kulturelle Einrichtungen beschränken sich auf die Bürgerbegegnungsstätte Martinskirche in der Normannengasse und die Kapelle auf dem Friedhof in der Römerallee.

Das Wohnen konzentriert sich auf die Bereiche Römerallee, Rathausgasse, Grüne Gasse, Kleine Grüne Gasse, Brabenderstraße, Paul-Hubert-Pesch-Straße und Von-Lutzenberger-Straße. In den Einkaufsstraßen findet sich das Wohnen vor allem in den Obergeschossen, vereinzelt auch im Erdgeschoss. In der Kölnstraße wurden zwei Wohn- und Geschäftshäuser abgerissen und gerade durch neue Wohnbauten ersetzt.

Im Sanierungsgebiet ergibt sich insgesamt folgender Nutzungsschlüssel: Einzelhandel 10 Prozent, Dienstleistung 20 Prozent, Gastronomie 5 Prozent, medizinische Einrichtungen 5 Prozent, zwei kulturelle Einrichtungen, Wohnen 50 Prozent und Leerstand 10 Prozent. Das Wohnen dominiert.

Um die Altstadt mit ihren kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen langfristig zu sichern sollte ein Marketinkonzept Einzelhandel initiiert werden.



Einzelhandel,
Münsterstraße, Foto RaumPlan



Gastronomie,
Schumacherstraße, Foto RaumPlan



kulturelle Einrichtung,
Normannengasse, Foto RaumPlan



Dienstleistung,
Münsterstraße, Foto RaumPlan



medizinische Einrichtung,
Brabenderstraße, Foto RaumPlan



Leerstand,
Kölnstraße, Foto RaumPlan

Vergleich Einzelhandelsstruktur 2005 | 2020

2005



Seit 2008 gibt es für Zülpich ein Einzelhandelskonzept. Der Schwerpunkt liegt auf der Kölnstraße, der Münsterstraße und der Schumacherstraße. Für die Kölnstraße wurde bereits 2008 angemerkt, dass größere Brüche durch den Leerstand der ehemaligen Tankstelle Ecke Grüne Gasse und das großflächige geriatrische Zentrum entstehen. Es kann keine geschlossene Schaufensterfront geschaffen werden und die Kundschaft muss Lücken überwinden, was die Attraktivität der Einkaufsstraße minimiert.

Die beiden Pläne zeigen die Einzelhandelsstruktur 2005 (links) und 2020 (rechts). In der Kölnstraße hat sich der Einzelhandel von 45 Prozent auf 20 Prozent reduziert, wohingegen die Anzahl der Dienstleistungen von 10 Prozent auf 25 Prozent angestiegen ist. Die einzelhandelsnahen Dienstleistungen haben sich von 10 Prozent auf fünf Prozent halbiert, das Wohnen ist mit 30 Prozent gleichgeblieben und die Leerstände haben sich von 5 Prozent auf 20 Prozent stark erhöht. Die dominierende Nutzung war 2005 das Wohnen (45 Prozent), 2020 dominieren zu etwa gleichen Anteilen Dienstleistungen, Wohnen und Leerstand. Dies deutet auf einen hohen Handlungsbedarf hin.

In der Münsterstraße hat sich der Einzelhandel von 50 Prozent auf 20 Pro-

zent reduziert, die Anzahl der Dienstleistungen ist von 25 Prozent auf 40 Prozent angestiegen, die einzelhandelsnahen Dienstleistungen haben sich von 10 Prozent auf 15 Prozent erhöht, das Wohnen ist mit 10 Prozent gleichgeblieben und die Leerstände haben sich von 5 Prozent auf 15 Prozent erhöht. Die dominierende Nutzung war 2005 der Einzelhandel, 2020 dominieren die Dienstleistungen, gefolgt vom Einzelhandel. Die Münsterstraße ist auch 2020 eine funktionsfähige und attraktive Einkaufsstraße.

In der Schumacherstraße ist der Einzelhandel stark rückläufig (2005 noch 30 Prozent). Die Dienstleistungen sind von 55 Prozent auf 65 Prozent angestiegen, der Anteil einzelhandelsnaher Dienstleistungen ist dafür von 5 Prozent auf 25 Prozent angestiegen, wohingegen das Wohnen von 10 Prozent auf 5 Prozent gesunken ist. In der Schumacherstraße sind Dienstleistungsbetriebe nach wie vor dominierend.

Der Vergleich der Einzelhandelsstruktur 2005 und 2020 macht deutlich, dass die Münsterstraße und die Schumacherstraße funktionsfähige Einkaufsstraßen sind, wohingegen in der Kölnstraße das Wohnen dominanter wird. Die zukunftsfähigen Einkaufsbereiche sind zu definieren und attraktiv zu gestalten.



Das Straßennetz im Sanierungsgebietes ist vom Mittelalter geprägt. Die Kölnstraße, die Münsterstraße und die Schumacherstraße nehmen den Verlauf der Römerstraßen auf (Köln-Reims | Neuss-Trier). Die Von-Lutzenberger-Straße und die Brauersgasse als Wallstraßen begleiten die Stadtmauer. Die Nebenstraßen (Normannengasse, Grüne Gasse, Kleine Grüne Gasse, Brabenderstraße, Paul-Hubert-Pesch-Straße, Guinbertstraße, Rathausgasse, Juhlgasse), welche nicht an Stadttoren enden, verbinden die Wallstraße mit dem Stadttinneren. Die heutige Verkehrsführung mit zahlreichen Einbahnstraßen und der Fußgängerzone berücksichtigt nicht die historisch gewachsene Wertigkeit der Straßen und Plätze.¹

Die öffentlichen Räume innerhalb des Sanierungsgebietes wurden auf ihre Gestaltqualität untersucht. Auffällig ist die Dominanz der erneuerungsbedürftigen Verkehrsflächen.

Die Kölnstraße und die Münsterstraße verlaufen im Einrichtungsverkehr vom Münstertor über die Münsterstraße, die Kölnstraße bis zum Kölntor. Die Straßen sind niveaugleich und eine Natursteinrinne trennt die Fahrbahn von den Seitenbereichen („weiche Separation“). Die gepflasterte Fahr-

bahn ist teilweise von Spurrillen durchzogen und aufgebrochen. Der Zustand ist stark erneuerungsbedürftig.

Die Brauersgasse (Einrichtungsverkehr zum Münstertor) und die Von-Lutzenberger-Straße weisen Natursteinpflaster auf. Die Gehwege sind mit einem Hochbord von der Fahrbahn abgegrenzt. Das Natursteinpflaster hat Spurrillen und teilweise sind Fehlstellen mit Asphalt aufgefüllt. Auch diese Straßen sind stark erneuerungsbedürftig.

Die Wohnstraßen Paul-Hubert-Pesch-Straße, Grüne Gasse und Kleine Grüne Gasse sind großflächig asphaltiert und ohne Gestaltqualität. Gleiches gilt für die Römerallee. Fahrbahn und Seitenbereiche sind in schlechtem Zustand und die Allee ist nicht erkennbar. Auch der Außenraum der Bürgerbegegnungsstätte ist erneuerungsbedürftig.

Einige Straßen sind in einem guten Zustand. Hierzu gehören unter anderem Teilbereiche der Schumacherstraße inklusive „Kinat“, der Platz am Münstertor und die Brabenderstraße.

Insgesamt zeigt sich, dass eine Vielzahl der Straßen im Sanierungsgebiet erneuerungsbedürftig ist und die Gestalt- und Aufenthaltsqualität entsprechend gestärkt werden muss.

¹ Herzog, Nußbaum (1988), Seite 299.



Verkehrsfläche im gutem Zustand, Brabenderstraße, Foto RaumPlan



erneuerungsbedürftige Verkehrsfläche, Römerallee, Foto RaumPlan



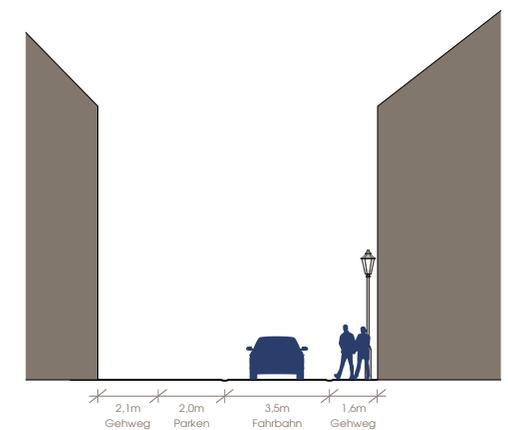
erneuerungsbedürftige Verkehrsfläche, Münsterstraße, Foto RaumPlan



Stellplätze, Von-Lutzenberger Straße, Foto RaumPlan



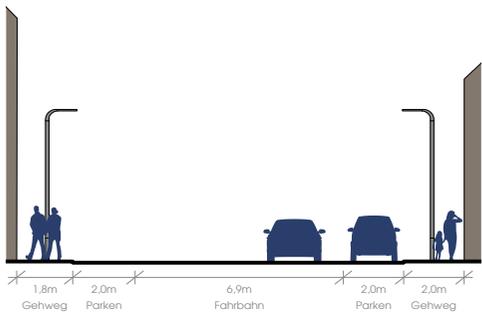
Der Straßenraum der Münsterstraße ist zwischen 7,50 und 11,50 Meter breit. Die Geschäftsstraße ist niveaugleich ausgebaut. Eine Natursteinrinne trennt die 3,00 Meter breite Fahrbahn von den Seitenbereichen. Der Verkehr wird als Einrichtungsverkehr von Süden in Richtung Norden geführt und ist als Tempo-10-Zone ausgewiesen. Die Gehwegbreiten variieren zwischen 1,50 Meter und 2,00 Meter und sind somit sehr schmal. Geparkt werden kann auf 14 Stellplätzen in den Seitenbereichen (Begrenzung auf eine Stunde). In fünf Bereichen gibt es Außengastronomie, die teilweise derart abgegrenzt ist, dass keinerlei Querungsmöglichkeit besteht. Der Zustand der Münsterstraße ist stark erneuerungsbedürftig. Es fehlt Gestalt- und Aufenthaltsqualität.



Schnitt Münsterstraße 3 | 14
M : 1:250

Römerallee

Die Römerallee ist die Fortführung der Kölnstraße und Verbindungsachse zum Bahnhof und zur Bundesstraße B 265. Der Straßenraum der Römerallee ist durchgehend 15,00 Meter breit. Die Fahrbahn von 7,00 bis 10,00 Meter Breite ist mit Hochborden von den Gehwegflächen separiert. Die Parkbuchten sind auf dem Fahrbahnniveau. Trotz der Ausweisung als Tempo-50 gibt es entlang der Römerallee überwiegend keine Radstreifen. Lediglich im Einmündungsbereich am Kölntor gibt es entsprechende Markierungen (Fahrbahnbreite 10,00 Meter). Die Römerallee hat insbesondere im Bereich des Sanierungsgebiets den Alleecharakter verloren, den es wiederherzustellen gilt. Außerdem müssen die Fahrbahn und die Seitenbereiche neu geordnet werden.



Schnitt Römerallee 18 | 21
M : 1:250



LANDSCHAFT UND FREIRAUM

LANDSCHAFT



Der links abgebildete Plan zeigt zunächst die weitere Umgebung des Sanierungsgebietes. Auffällig sind die großzügigen Landschaftsräume. Zülpich liegt in der Jülich-Zülpicher Börde und gehört zum Rheinischen Braunkohlerevier. Von 1953 bis 1967 wurde der Tagebau Zülpich betrieben. Zurück blieben zwei Baggerseen, der Naturschutzsee Füssenich im Nordwesten und der Wassersportsee Seepark Zülpich im Südosten.

Die Landschaftsräume, Seen und die umliegenden Orte sind mit einem engen Fuß- und Radwegenetz erschlossen. Die ‚Tour-de-Tolbiac‘ hat als jährlicher Familien-Radwandertag von 2004 bis 2013 unter dem Motto ‚Zülpich erfahren‘ Fahrradrouten zusammengestellt.

Der Wallgraben stellt den Übergang von der Stadt zum Landschaftsraum dar. Im Zuge der Landesgartenschau 2014 wurde große Teile der Wallgrabenzzone als ‚Park am Wallgraben‘ gestaltet. Der Wallgraben ist mit einem Wegenetz erschlossen, welches über das Weiertor und die Bücke an der Landesburg an die Altstadt angebunden ist. Die bestehenden Obstwiesen wurden durch Blumenwiesen, einen Rosengarten und einen Weinberg ergänzt und so ein Ensemble aus Stadtmauer, Weiertor und Burg geschaffen, welches einen hohen

Naherholungswert hat (vgl. Abbildung oben links und oben rechts).

In Richtung Norden ist der Wallgraben bis zum Kölntor fortgeführt und geht zudem in die Grünanlage des Friedhofs über. In Richtung Süden gibt es zwei Brüche. Südlich der Brauergasse ist die Bebauung bis an die Stadtmauer herangeführt und der grüne Ring unterbrochen. Ein weiterer Bruch ist zwischen Von-Lutzenberger-Straße und Frankengraben. Im Bereich unmittelbar am Münstertor setzt eine Grünanlage den grünen Ring zunächst fort (vgl. Abbildung unten links). Ab der Einmündung Keltengeweg hingegen, ist der Wallgraben parzelliert und mit freistehenden Häusern bebaut (vgl. Abbildung unten rechts). Auch auf der Innenseite der Stadtmauer entlang der Von-Lutzenberger-Straße wird der grüne Ring nicht fortgeführt. Es gibt eine grüne Böschung, die Potenzial birgt.

Ziel der Landesgartenschau war es, einen durchgehenden grünen Rundweg um die Altstadt zu schaffen. Eine Verbindung zwischen Kölntor und Münstertor entlang der Stadtmauer wurde nicht hergestellt. Im Zuge weiterer Maßnahmen sollte der grüne Ring erhalten und fortgeführt werden. Für den Abschnitt zwischen Kölntor und Münstertor ist eine verträgliche Grüngestaltung zu finden.



öffentliche Grünfläche,
Park am Wallgraben, Foto RaumPlan



öffentliche Grünfläche,
Park am Wallgraben, Foto RaumPlan



öffentliche Grünfläche,
Wallgraben Frankengraben, Foto RaumPlan



private Grünfläche,
Wallgraben Frankengraben, Foto RaumPlan

FREIRAUM



M: 1:3.750

- Obstwiesen
- öffentliche Flächen
- private Flächen
- Gebäude
- Abgrenzung

Dieser Plan geht im Vergleich zum vorherigen Plan näher auf die Grün-gestaltung im Sanierungsgebiet ein.

Innerhalb der Stadtmauer gibt es mit Ausnahme der Böschung entlang der Stadtmauer an der Von-Lutzenberger-Straße (vgl. Abbildung oben rechts) keine öffentliche Grünfläche.

Die übrigen öffentlichen Grünflächen liegen vor der Stadtmauer beidseitig des Münstertors (vgl. Abbildung oben links) und des Kölntors. Die Böschung entlang der Stadtmauer hat das Potenzial in Kombination mit der Neugestaltung der Straße den grünen Rundweg um die Altstadt (Idee der Landesgartenschau 2014) fortzuführen und zu schließen. Die Unterbrechung des grünen Rundwegs an der Brauersgasse muss ebenfalls neu gestaltet werden, um den Rundweg zu schließen. Eine Wegeverbindung zwischen Grünanlage am Frankengraben und Von-Lutzenberger-Straße kann für den Rundweg genutzt werden.

Das Grün innerhalb der Stadtmauer ist von privaten Flächen geprägt. Rückwärtig der geschlossenen Bebauung entlang der historischen Straßen ergeben sich größere zusammenhängende private Grünbereiche. Dichte Baumbestände sind vor allem zwischen Münsterstraße

und geriatrischem Zentrum und im nördlichen Abschnitt der Römerallee, insbesondere auf dem dort befindlichen Friedhof.

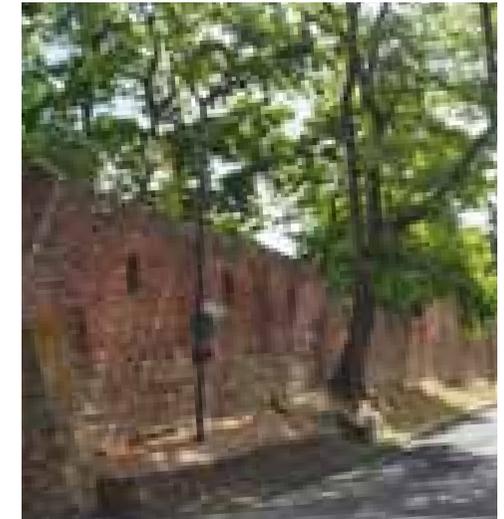
Im Straßenraum sind nur wenige Bäume vorhanden. Diese beschränken sich auf die Kölnstraße und die Münsterstraße. Insbesondere in der Römerallee fehlen die dem Namen gerecht werdenden Bäume. Die Breite des Straßenraumes macht eine Integration von Bäumen grundsätzlich möglich.

Im Plan dargestellt ist außerhalb der Abgrenzung der Park am Wallgraben als Obstwiese. Dieses Thema könnte im Rahmen der Fortführung des grünen Rings aufgegriffen werden. Die Grünanlage am Frankengraben könnte mit Obst- oder Zierobstbäumen ergänzt werden, die sich dann entlang der Von-Lutzenberger-Straße bis zum Kölntor fortführen.

Insgesamt sind die öffentlichen Grünflächen im mittelalterlichen Stadtgrundriss beschränkt. Das Potenzial steckt in der Wallanlage, die als grüner Ring mit Rundweg den Stadtkern umschließen sollte. Der Grundstein wurde mit der Landesgartenschau 2014 gelegt. Weiterführende Maßnahmen zum Ringschluss beziehen sich insbesondere auf die Brauersgasse und die Von-Lutzenberger-Straße.



öffentliche Grünfläche,
Münstertor, Foto RaumPlan



öffentliche Grünfläche,
Von-Lutzenberger-Straße, Foto RaumPlan



öffentliche Grünfläche,
Kölntor, Foto RaumPlan



private Grünfläche,
Paul-Hubert-Pesch-Straße, Foto RaumPlan

RAUMKANTEN



M: 1:3.750

Die Analyse der Raumstruktur arbeitet die räumlichen Qualitäten der Zülpi-cher Altstadt heraus.

Die räumlichen Dominanten mit Fernwirkung sind sowohl positive als auch negative Blickpunkte. Zu den positiven Blickpunkten zählen unter anderem die Landesburg (vgl. Abbildung oben links), die Stadtmauer (vgl. Abbildung unten links) mit den Stadttoren, die Kirche St. Peter und die Bürgerbegegnungsstätte. Diese Gebäude inklusive der Stadtmauer dominieren durch ihre Höhen und ihre Position im städtischen Gefüge und prägen die Silhouette der Zülpi-cher Altstadt. Negative Blickpunkte sind beispielsweise die Sparkasse und das Gebäude Kölnstraße, Höhe Grüne Gasse.

Die Straßenräume sind durch bauliche Raumkanten geprägt. Entlang der römischen Straßen sind geschlossene Raumkanten. In Richtung östlicher Stadtmauer sind die baulichen Raumkanten, durch freistehende Gebäude, aufgelöst. Hier gibt es vermehrt Raumstörung durch fehlende Raumkanten, vor allem entlang der Paul-Hubert-Pesch-Straße. Die fehlenden Raumkanten verweisen auf Handlungsbedarf. Insbesondere entlang der Kölnstraße an den beiden Platzaufweitungen, wie auch an dem Parkplatz in der Von-Lutzenber-

ger-Straße besteht Handlungsbedarf. Die baulichen Raumkanten werden durch Hecken, Zäune und Mauern ergänzt (vgl. Abbildung unten rechts). Diese Elemente sind vor allem zwischen den aufgelösten baulichen Raumkanten im östlichen Bereich des Sanierungsgebietes präsent.

Die Straßenräume der Kölnstraße und der Münsterstraße werden durch platzartige Situationen gegliedert. Die Münsterstraße erhält ihren Auftakt mit dem Platz am Münstertor und mündet in dem Platz Kölnstraße / Schumacherstraße. Die Kölnstraße hat dort ihren Auftakt und mündet im Platz am Kölntor. Potenzielle Platzsituationen zur Abschnittsbildung in der Kölnstraße ergeben sich vor dem geriatrischen Zentrum und an der ehemaligen Tankstelle / Ecke Grüne Gasse (vgl. Abbildung oben rechts).

Final lässt sich festhalten, dass im Sanierungsgebiet die bedeutenden römischen Straßen bis auf wenige Ausnahmen baulich gefasst sind. Vorhandene Plätze an den Stadttoren und an der Ecke Kölnstraße / Münsterstraße / Schumacherstraße können durch neue Platzsituationen ergänzt werden, um die Gestalt- und Aufenthaltsqualität zu stärken. Die positiven und historischen Blickpunkte machen Raumfolgen in der Altstadt sichtbar und dienen der Orientierung.



positiver Blickpunkt,
Landesburg, Foto RaumPlan



fehlende Raumkante, potenzielle
Platzsituation, Kölnstraße, Foto RaumPlan



Raumkante | Stadtmauer,
Von-Lutzenberger-Straße, Foto RaumPlan



Mauer mit Zaun,
Brabenderstraße, Foto RaumPlan

SCHWARZPLAN



Der Schwarzplan stellt die Gesamtheit der Gebäude inklusive Stadtmauer mit Stadttoren innerhalb des Sanierungsgebietes als schwarze Flächen dar, außerhalb werden die entsprechenden Flächen grau dargestellt.

Der Schwarzplan verdeutlicht in seiner Abstraktion den mittelalterlichen Stadtgrundriss mit dem Straßennetz, dem Wegeverlauf, sowie den Plätzen und den Freiräumen.

Innerhalb der Stadtmauer ist die kleinteilige Parzellierung der Bebauung erkennbar. Die geschlossene Bauweise entlang der historischen Straßenachsen betont diese. Erkennbar sind einzelne Störungen der Feinkörnigkeit, insbesondere in der Kölnstraße. Hierzu gehören die ehemaligen Einzelhandelsnutzungen im nordöstlichen Abschnitt, die ehemalige Tankstelle sowie das Wohn- und Geschäftshaus, das sich bis zur Normannen- und Rathausgasse fortführt. Das Rathaus und das geriatrische Zentrum bilden sich als Sonderbauten ab. Im östlichen Abschnitt des Sanierungsgebietes zerfällt die städtebauliche Struktur.

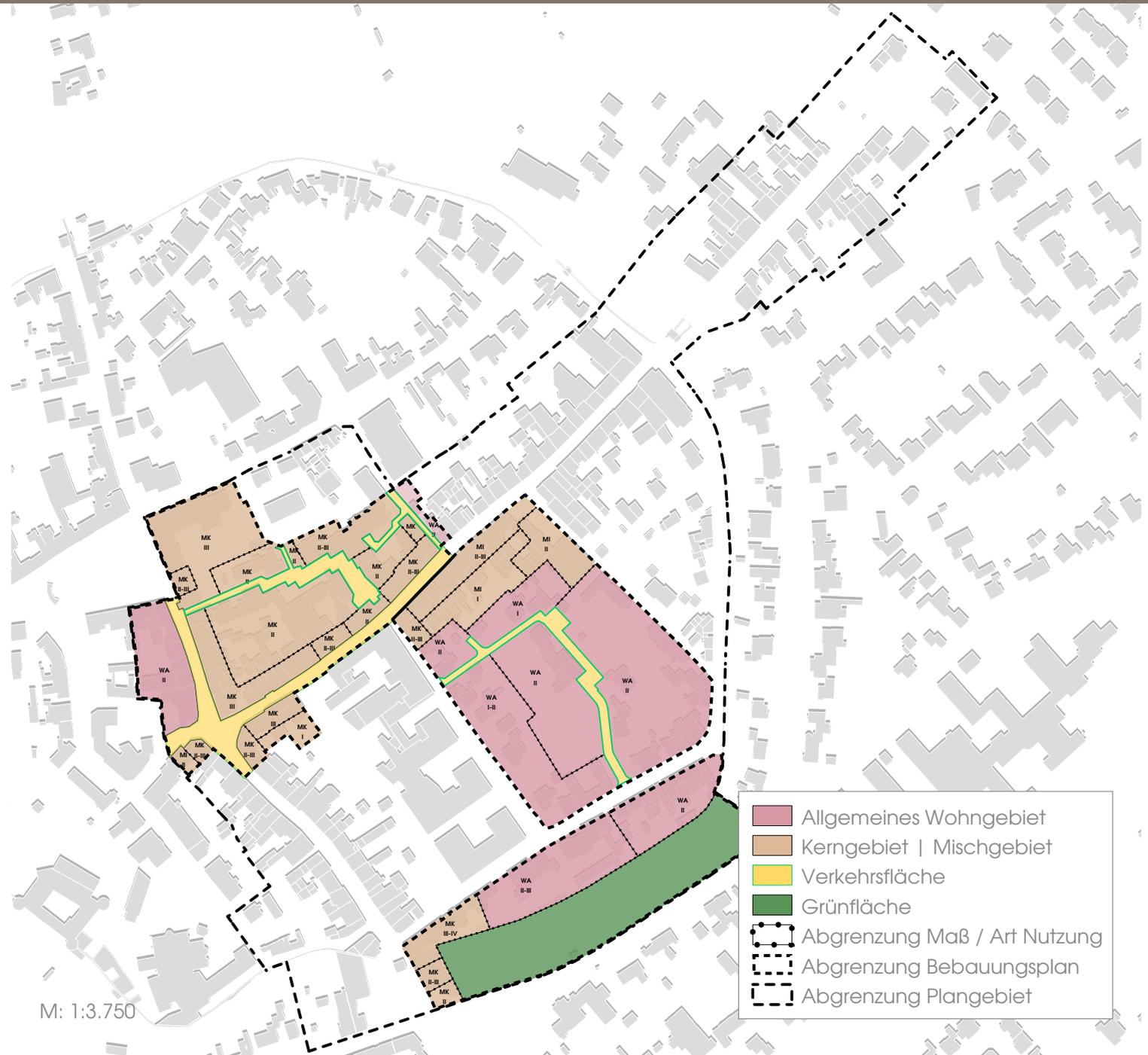
Insgesamt ist die Kleinteiligkeit der Parzellenstruktur jedoch weitestgehend erhalten und prägend für die Altstadt. Dies gilt es zu wahren.

PLANUNGSRECHT

Der rechts abgebildete Plan zeigt die bestehende planungsrechtliche Situation in Form der aktuell gültigen Bebauungspläne.

Es gibt nicht für das gesamte Sanierungsgebiet Bebauungspläne. Der nordwestliche Bereich des Sanierungsgebietes ist vorwiegend als Kerngebiete (MK Flächen) ausgewiesen. ‚Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur‘ (vgl. § 7 BauNVO). Im zentralen Bereich der Kölnstraße sind Mischgebiete (MI Flächen) ausgewiesen. ‚Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören‘ (vgl. § 6 BauNVO). Der südöstliche Bereich des Sanierungsgebietes ist als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. ‚Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen‘ (vgl. § 4 BauNVO).

Auffällig sind die zulässigen Geschossigkeiten. In der Analyse wurde die Dominanz der Zweigeschossigkeit herausgestellt. Jedoch erlaubt das Planungsrecht oftmals höhere Geschossigkeiten. Dies bietet Anreize für den Abriss zweigeschossiger Gebäude zu Gunsten dreigeschossiger Neubauten. Hier ist Vorsicht geboten.



2.4 | STÄRKEN-SCHWÄCHEN-PROFIL

STÄRKEN



M: 1:3.750

Auf Basis der vorangegangenen Analyse werden nachfolgend die Stärken und Schwächen des Sanierungsgebietes zusammengestellt.

Hervorzuheben ist die Lage des Sanierungsgebietes inmitten der Zülpicher Altstadt und von der Stadtmauer umgeben. Die beiden Stadttore Münsterort und Kölnort markieren die Ortseingänge. Der Wallgraben als grüner Ring entlang der Stadtmauer grenzt im Norden und Süden an das Sanierungsgebiet. Zwischen der Landesburg und dem Münsterort sowie ab der Einmündung Keltenweg in den Frankengraben bis hin zum Kölnort ist der grüne Ring unterbrochen. Im Rahmen des InHK bietet sich die Möglichkeit, die beiden Unterbrechungen durch entsprechende Gestaltung und Begrünung zu schließen und somit den Ursprungsgedanken der Landesgartenschau 2014 zu vollenden.

Die Stadtmauer ist als besonderer Blickpunkt analysiert. Es ergeben sich zahlreiche weitere Blickpunkte, die jedoch teilweise negativ einzustufen sind. Positive Blickpunkte sind insbesondere die Landesburg mit ihren Türmen, die Stadtmauer mit ihren Stadttoren, die Kirche St. Peter und die Bürgerbegegnungsstätte, somit Gebäude mit historischer Bedeutung. Diese stehen in Konkurrenz mit hohen

Neubauten, wie beispielsweise dem Gebäude der Sparkasse.

Die besonderen Blickpunkte sind insbesondere auch die Baudenkmale. Insgesamt gibt es innerhalb des Sanierungsgebietes neun eingetragene Baudenkmale, weitere 10 Prozent der Gebäude sind denkmalwert und weitere 30 Prozent sind ensemblesergänzend, sodass es eine Vielzahl historisch wertvoller Gebäude gibt, die es zu wahren gilt. Sie haben großen Einfluss auf das Stadtbild von Zülpich.

Die Kölnstraße, die Münsterstraße und die Schumacherstraße sind die zentralen Einkaufsstraßen in der Zülpicher Altstadt. Die Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen sind teilweise derart spezialisiert, dass sie über die Stadtgrenzen hinaus bekannt sind. Gleiches gilt auch für das geriatrische Zentrum, das sich als ‚Gesundheitsachse‘ von der Kölnstraße bis zur Von-Lutzenberger-Straße erstreckt. Hervorzuheben sind außerdem die Infrastruktureinrichtungen Rathaus und Bürgerbegegnungsstätte Martinskirche in der Normannengasse.

Die Schumacherstraße ist als Fußgängerzone in Teilen in gutem Zustand und belebt. Die beiden anderen Straßen bieten Potenzial im Zuge einer Neugestaltung. Sie bilden eine Straßen- und Platzabfolge vom Platz

am Münsterort, über die Münsterstraße, bis zum Platz Ecke Kölnstraße und über die Kölnstraße und zwei potenzielle Platzflächen (geriatrisches Zentrum / ehemalige Tankstelle) bis hin zum Platz am Kölnort. Die Straßen sind Bestandteil der Tempo-10-Zone. Vereinzelt sind Bäume angeordnet. Beides ist von Nutzen für eine Neugestaltung mit Aufenthaltsqualität. Auch die Neugestaltung der Brauersgasse und Von-Lutzenberger-Straße ist notwendig. Beide Straßenzüge verfügen über historisches Natursteinpflaster, welches in die Neugestaltung wieder aufgenommen werden kann. In der Römerallee bietet sich die Chance aufgrund der Breite des Straßenraums den Alleecharakter wieder herzustellen.

Im Zuge der Landesgartenschau 2014 wurde eine Wegeverbindung zwischen Weiertor und Burg mit angegliederter Altstadt geschaffen. Innerhalb der Stadtmauer gibt es wenige Wegeverbindungen. Hervorzuheben ist die Verbindung entlang der geriatrischen Klinik, die zwischen Kölnstraße und Von-Lutzenberger-Straße vermittelt. Diese ist auf privatem Gelände. Eine Sicherstellung dieser Wegeverbindung für die Öffentlichkeit sollte erfolgen. Eine neue Wegeverbindung könnte in der Verlängerung der Kleinen Grünen Gasse bis zu Paul-Hubert-Pesch-Straße ge-

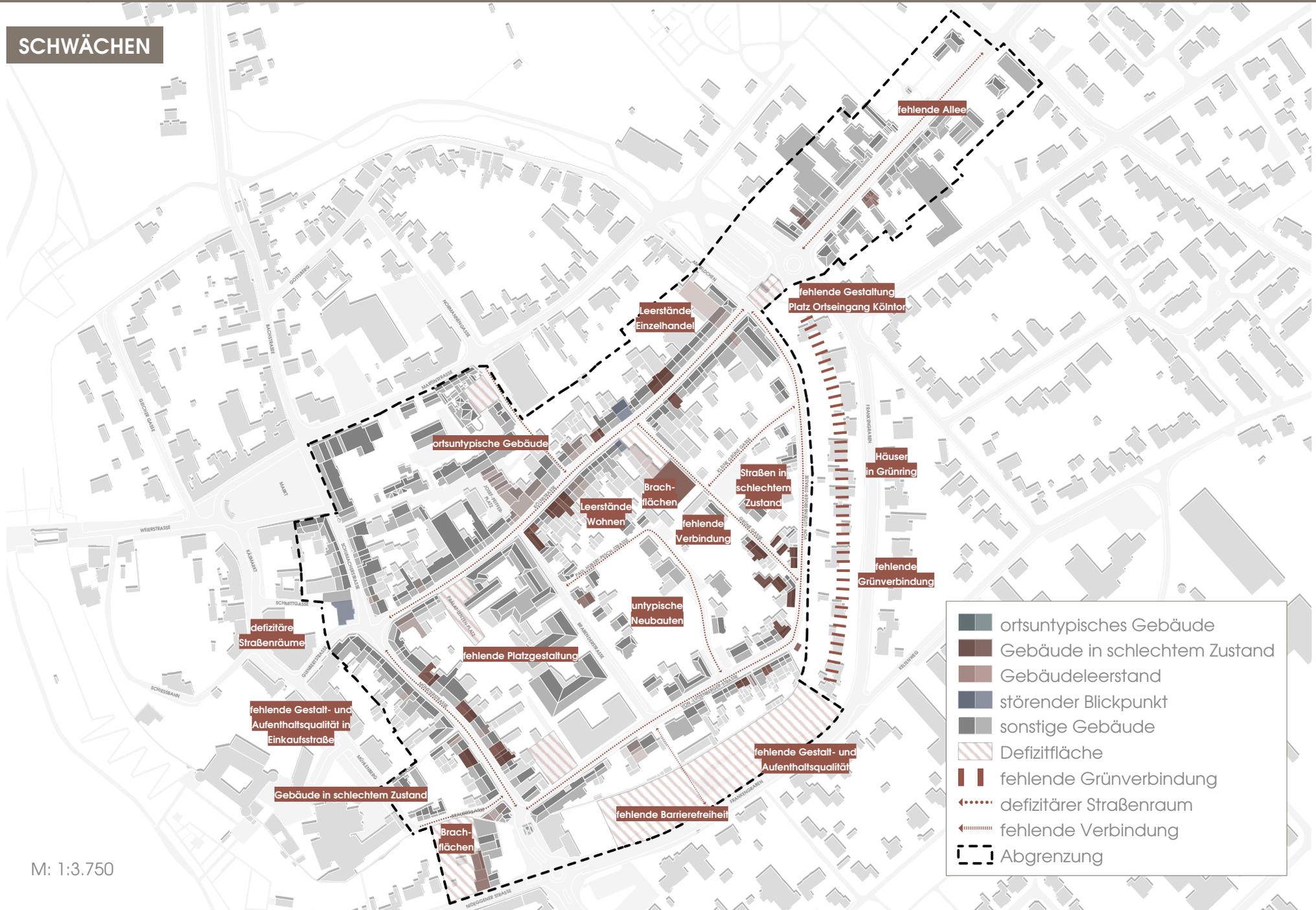
schaffen werden.

Neben den Potenzialflächen im Straßenraum gibt es Bauflächenpotenziale. Diese sind im Bereich der Paul-Hubert-Pesch-Straße und an der Nideggener Straße. Entlang der Paul-Hubert-Pesch-Straße sind in den letzten Jahren bereits einige freistehende Einfamilienhäuser entstanden. Eine zusammenhängende städtebauliche Entwicklung ist wünschenswert.

Aktuell sind an der Einmündung der Paul-Hubert-Pesch-Straße in die Von-Lutzenberger-Straße Stellplätze angeordnet. Generell sollte im Sanierungsgebiet ein angemessenes Stellplatzangebot geschaffen werden, welches städtebaulich integriert wird.

Insgesamt zeigt sich, dass das Sanierungsgebiet ein enormes Potenzial hat, welches durch das Handlungskonzept als Grundlage genutzt und ausgebaut werden kann.

SCHWÄCHEN



M: 1:3.750

Nachfolgend werden die Schwächen des Sanierungsgebietes als Ergebnis der Analyse benannt.

Im Sanierungsgebiet sind 15 Prozent der Gebäude als ortsuntypische Gebäude einzustufen. Sie weisen auffällige Fassadengestaltungen und untypische Gebäudehöhen auf und wirken sich negativ auf das Stadtbild von Zülpich aus. Hierzu gehören insbesondere Neubauten. Zur Wahrung des Stadtbildes sollte regionaltypisch gebaut werden.

Neben den ortsuntypischen Gebäuden wirken sich Gebäude in mittlerem bis schlechtem Zustand ebenfalls negativ auf das Stadtbild aus. 40 Prozent der Gebäude sind in mittlerem Zustand und 15 Prozent sind sogar in schlechtem Zustand. Bei letzteren sind kurzfristig Sanierungsmaßnahmen notwendig, um die Bausubstanz zu sichern.

Etwa 10 Prozent der Gebäude im Sanierungsgebiet stehen im Erdgeschoss, teilweise auch in den Obergeschossen leer. Diese sind insbesondere entlang der Kölnstraße. Hier ist der Einzelhandel seit 2005 extrem rückläufig. Dies ist durch den Wegfall der Einkaufsmagneten am Kölntor zu begründen. Zum Teil haben sich dort Dienstleistungen angesiedelt, teilweise wurden Gebäude abge-

rissen, durch Neubauten ersetzt und Wohnen im Erdgeschoss realisiert. Besonders großflächige Leerstände mit negativen Auswirkung auf das städtebauliche Gesamtgefüge sind das Wohn- und Geschäftshaus Kölnstraße / Josef-Peiffer-Platz und die ehemalige Tankstelle in der Kölnstraße Ecke Grüne Gasse. Insbesondere zweites birgt jedoch auch die Chance, dort etwas Neues zu entwickeln.

Die Verkehrsflächen sind vorwiegend als erneuerungsbedürftig einzustufen. Natursteinpflaster enthält Spurrillen und ist teilweise mit Asphalt geflickt. Zu den defizitären Straßenräumen gehören die Kölnstraße, die Münsterstraße, die Brauersgasse, die Von-Lutzenberger-Straße, die Paul-Hubert-Pesch-Straße und die Römerallee, sowie der Platz am Kölntor und die potenziellen Platzräume in der Kölnstraße. Im Zuge einer Neugestaltung birgt dies das Potenzial, die Räume attraktiver zu gestalten und Aufenthaltqualität zu schaffen. Hierbei sollte auch das stark begrenzte Grün im Straßenraum gestärkt werden.

Der Wallgraben und grüne Ring entlang der Stadtmauer ist im Abschnitt des Sanierungsgebietes mit Ausnahme der Grünfläche am Frankengraben unterbrochen. Der Wallgraben wurde parzelliert und mit freistehenden Häusern bebaut. Private Grün-

flächen grenzen unmittelbar an die Stadtmauer. Vorbild ist der neue grüne Ring inklusive grünem Rundweg. Die Unterbrechung gilt es im Zuge des InHK zu beseitigen und die gestalterische Vollendung des grünen Rings inklusive Rundweg zu schaffen.

Bestandteil des grünen Rundwegs könnte der vorhandene Weg zwischen Frankengraben und Von-Lutzenberger-Straße sein. Diesem fehlt jedoch eine barrierefreie Gestaltung. Auch im Rahmen der übrigen Straßen und Wege innerhalb der Stadtmauer muss die barrierefreie Gestaltung berücksichtigt werden. Eine fehlende Wegeverbindung wurde in der Fortführung der Kleinen Grünen Gasse zur Paul-Hubert-Pesch-Straße analysiert.

Der Grünanlage Frankengraben ist teilweise als Skateranlage genutzt, generell fehlt der Grünanlage aber eine Gestaltung, die sich in den grünen Ring entlang des Wallgrabens einfügt.

Andere Defizitflächen stellt der Parkplatz in der Von-Lutzenberger-Straße dar. Dieser wurde durch den Anbau der geriatrischen Klinik eingekürzt. Neben einer fehlenden Raumkante zeichnet er sich durch eine nicht optimierte Stellplatzanordnung aus. Eine weitere Defizitfläche ist die Brachflä-

che der ehemaligen Tankstelle. Diese wurde zuvor schon als Potenzialfläche für eine Platzaufweitung der Kölnstraße angeführt. Auch die Platzgestaltung vor der Bürgerbegegnungsstätte und die Fläche an der Nidegger Straße ist neu zu gestalten.

Insgesamt wird deutlich, dass es zwar einige Schwächen und Risiken im Sanierungsgebiet gibt, die es abzubauen und Risiken als Chance zu begreifen gilt.

Das im nachfolgenden Kapitel entwickelte Leitbild des InHK baut auf den oben zuvor genannten Stärken und Potenzialen bzw. Chancen auf.

3 | HANDLUNGSKONZEPT

3.1 | LEITBILD UND ZIELE

3.2 | HANDLUNGSFELDER

3.3 | MASTERPLAN



Stadtmauer Am Bildchen, Foto RaumPlan

3.1 | LEITBILD UND ZIELE

Das Leitbild der Fortschreibung des InHK südöstlicher Stadtkern baut auf dessen Stärken und den Alleinstellungsmerkmalen auf. Die Altstadt von Zülpich steht für den ‚Dreiklang‘ der ‚lebendigen Stadt‘, der ‚historischen Stadt‘ und der ‚grünen Stadt‘. Die Zentralität des Stadtkerns mit hoher Nutzungsdichte aus Einzelhandel, privaten Dienstleistungen und Gastronomie, mit öffentlichen Einrichtungen und Angeboten für Kultur und Tourismus schafft eine lebendige Atmosphäre, die steinernen Zeugnisse der Stadtgeschichte sind in den engen Gassen und im Stadtbild überall präsent und der bis auf wenige Ausnahmen erhaltene Grünring des Stadtgrabens entlang der mittelalterliche Stadtmauer umfasst die Altstadt mit einer Grünkulisse und öffnet die engen Stadträume in die Landschaft.

Lebendige Stadt

Der südöstliche Stadtkern ist der Standort von Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie. Die historische Achse Münsterstraße und Schumacherstraße zwischen Müntertor und Rathaus ist von Einzelhandel und Gastronomie geprägt und bedeutend für den Tourismus. Die historische Achse Kölnstraße zwischen Kölntor und ‚Kinat‘ ist von Fachgeschäften und Dienstleistungen geprägt und bedeutend für die Versorgung der

Bevölkerung. Parallel der Münsterstraße zwischen dem historischen Stammhaus an der Kölnstraße und der Von-Lutzenberger-Straße bildet die geriatrische Klinik eine ‚Gesundheitsachse‘ und nördlich der Kölnstraße der Bereich zwischen Rathaus und Bürgerbegegnungsstätte Martinskirche einen Ort der Repräsentation und Stadtkultur. Darüber hinaus ist die Altstadt Wohnstandort für Jung und Alt mit unterschiedlichen regionalen Haus- und Wohnformen und Wohnmilieus in attraktiver zentraler Lage mit guter Verkehrsanbindung, neuem Bahnanschluss an der Römerallee und mit kurzen Wegen zu dem benachbarten Zülpicher Schulcampus.

Historische Stadt

Die Stadtmauer mit dem Kölntor, dem Müntertor und der Bürgerbegegnungsstätte Martinskirche innerhalb des Sanierungsgebietes sowie dem Bachtor, dem Weiertor, der Landesburg und der Kirche St. Peter außerhalb des Plangebietes sind die Wahrzeichen der Stadt. Der mittelalterliche Stadtgrundriss mit den schmalen historischen Torstraßen der Kölnstraße in Ost-West-Richtung und der Münsterstraße und Schumacherstraße in Nord-Süd-Richtung sowie die Vielzahl größerer und kleinerer Plätze und verbindender Gassen prägen

das Stadtbild. Die straßenbegleitende Bebauung zeigt aufgrund kriegsbedingter Zerstörung heute ein eher heterogenes aber auch lebendiges Bild der Altstadt mit Gestaltungspotenzial, das es zu entdecken gilt.

Grüne Stadt

Der Zülpicher Stadtkern ist landschaftlich attraktiv eingebunden. Der stadtbildprägende und für die Naherholung bedeutende grüne Ring des Stadtgrabens verknüpft die einzelnen Stadtbereiche. Nach Westen und Süden, wo sich die Stadt in die Landschaft öffnet, hat die Landesgartenschau 2014 mit der naturnah gestalteten Anlage des Parks am Wallgraben, der Einbindung des römischen Stadtkerns und dem Naherholungsgebiet Zülpicher See Zeichen gesetzt. Beide Aspekte, die dicht bebaute Altstadt innerhalb der Mauer und die attraktive umgebende Landschaft sind das große Potenzial der Stadt für Naherholung, Tourismus und Klimaschutz. Das Konzept des Grünrings ist im Bereich des südöstlichen Stadtkerns aufzugreifen und der Lückenschluss herzustellen.

In Zusammenarbeit mit den örtlichen Akteuren wurde ein städtebauliches Gesamtkonzept für den südöstlichen Stadtkern entwickelt, welches auf die Funktionsstärkung des Einzelhan-

dels- und Dienstleistungszentrums sowie des Standortes der sozialen und touristischen Infrastruktur, Kultur und Repräsentation mit guter Erreichbarkeit in überschaubaren Stadträumen abzielt.

Die Ziele der Erneuerung für den südöstlichen Stadtkern Zülpich wurden im Dialog mit den Bürgern entwickelt und lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Stärkung des Stadtzentrums

- Ziel ist ein attraktives lebendiges Zentrum mit hoher Aufenthaltsqualität und Barrierefreiheit für alle Bevölkerungsgruppen in den zentralen öffentlichen Räumen des südöstlichen Stadtkerns.
- Ziel ist die Sicherung der Daseinsvorsorge, die Entwicklung multifunktionaler Angebote der sozialen Infrastruktur und Kultur sowie die Stärkung des Tourismus.

Öffentlicher Raum und Mobilität

- Ziel ist die Erhaltung und attraktive Neugestaltung des südöstlichen Stadtkerns entlang der historischen Straßen, Wege und Plätze sowie die Förderung von Altbauerneuerung.
- Ziel ist die Förderung von Nahmobilität, der Ausbau von Fuß- und Radwegen, der Optimierung des ÖPNV

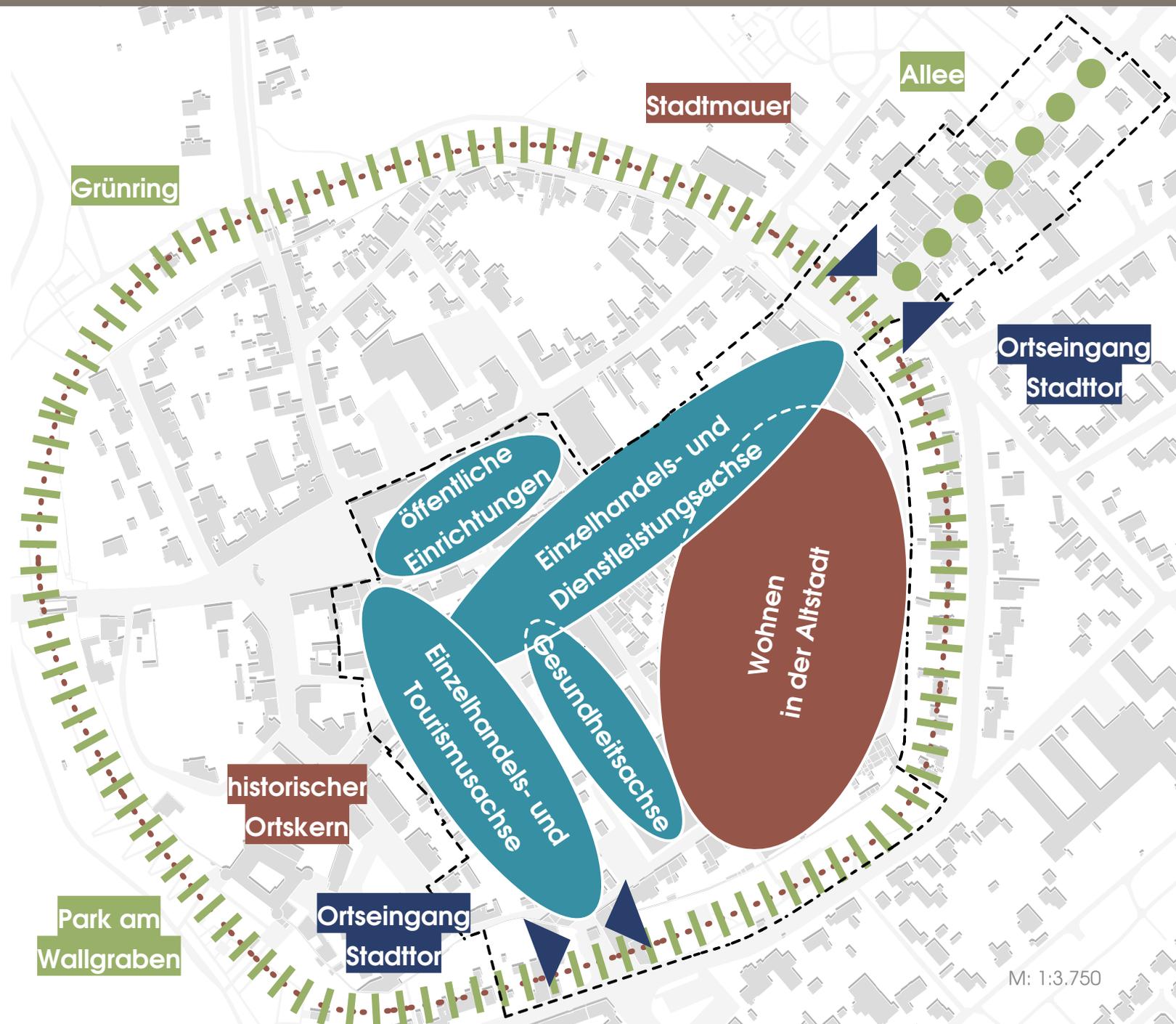
und der stadtverträglichen Abwicklung des Individualverkehrs.

Klimaschutz und Bauen

- Ziel ist die Förderung regenerativer Energiekonzepte, die Umsetzung hoher energetischer Gebäudestandards und innovativer Konzepte zur Verbesserung der Nahmobilität.
- Ziel ist die Förderung der Altbauerneuerung und des qualitativ hochwertigen regionalen Bauens im Stadtkern mit neuen Wohnformen und neuen Formen des Wohnen und Arbeitens.

Grünräume und Klimaschutz

- Ziel ist die Sichtbarmachung, Ergänzung und attraktive Neugestaltung des Grünrings des Wallgrabens im Bereich des südöstlichen Stadtkerns.
- Ziel ist die Förderung von Maßnahmen des Klimaschutzes bzw. der Klimafolgenanpassung durch naturnahe Gestaltung der Grünräume und Begrünung der städtischen Räume.



HANDLUNGSFELD 1 FUNKTIONSTÄRKUNG DER ALTSTADT



Im Handlungsfeld ‚Funktionsstärkung der Altstadt‘ liegt der Fokus besonders auf der Nutzung des vorhandenen Potenzials der Infrastruktur, des Einzelhandels, der Gastronomie und der Dienstleistungen. Ein Großteil der Projekte ist strategischer Art und von übergeordneter Bedeutung.

Die städtebauliche Planung stellt die Basis für das gesamte Entwicklungskonzept dar. Es beinhaltet die Erarbeitung des vorliegenden INHK.

Das Zentrumsmanagement trägt einen Teil zur Projektsteuerung bei. In enger Abstimmung mit der Stadt Zülpich und den beteiligten Akteuren ist eine Stärkung des Stadtkerns zu definieren und durch gezielte Ansiedlung neuer Nutzungen zu fördern. Das Marketingkonzept Stadtzentrum ist die Handlungsgrundlage für das Zentrumsmanagement.

Die beiden Gemeinbedarfseinrichtungen Rathaus und Bürgerbegegnungsstätte Martinskirche werden aufgewertet und gestärkt. Die Maßnahmen des Rathauses fokussieren auf einer energetischen Sanierung und die Bürgerbegegnungsstätte

wird multifunktionaler nutzbar.

Die Beteiligung der Bürgerschaft ist ein zentrales Element der Städtebauförderung und wird mit dem Projekt Aktivierung Bürgerschaft thematisiert. Es können sich projektbegleitend Arbeitsgruppen zu verschiedenen Themen zusammenfinden. Außerdem erhält der Verfügungsfond ein Gremium, wo die Bürgerschaft Einfluss nehmen kann. Mit dem Verfügungsfond können nicht investive Maßnahmen wie Veranstaltungen im öffentlichen Raum finanziert werden.

Der Tag der Städtebauförderung rückt die Stadt- und Gebietsentwicklung stärker in die Öffentlichkeit und soll die Beteiligung der Bürgerschaft intensivieren.



Förderzugang

- Erhaltung und Erneuerung von Gemeinbedarfseinrichtungen
- Stärkung zentraler Funktionen des Stadtkerns
- Inklusion, Integration und Barrierefreiheit
- Ausbau von Infrastruktureinrichtungen
- Sicherung der Nahversorgung im Stadtkern
- Stärkung Gastronomie
- Öffentlichkeitsarbeit

HANDLUNGSFELD 2 GESTALTUNG ÖFFENTLICHER RÄUME



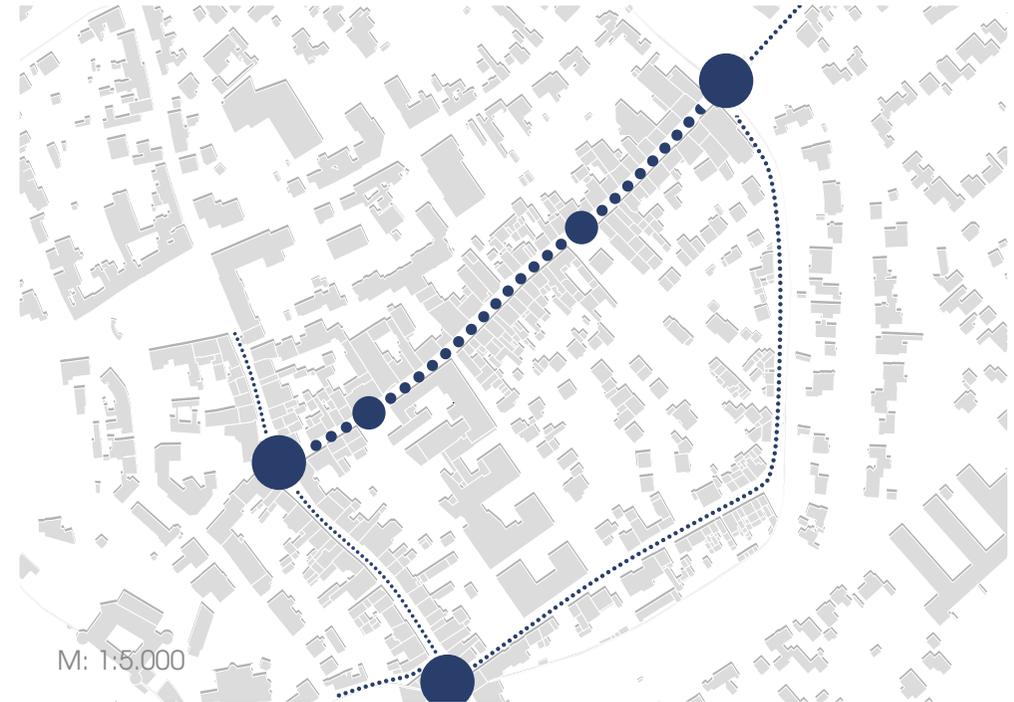
Beim Handlungsfeld ‚Gestaltung öffentlicher Räume‘ stehen die Straßen- und Platzräume im Vordergrund. Diese Projekte bilden die Basis der Fortschreibung des InHK. Mit der abschnittswisen qualitativ hochwertigen Neugestaltung der zentralen Straßen- und Platzräume wird die Voraussetzung für private Investitionen in die Bausubstanz geschaffen. Die Gesamtkonzeption definiert das Mobilitäts- und Verkehrskonzept.

Das Mobilitäts- und Verkehrskonzept baut auf der verkehrlichen Betrachtung Münsterstraße / Kölnstraße auf und thematisiert die Nahmobilität für Fußgänger und Radfahrer, den öffentlichen Nahverkehr, die Parkraumsituation für MIV und NMIV und zukunftsweisende Mobilitätskonzepte.

Für die unterschiedlichen öffentlichen Räume wird ein Gestaltkonzept entwickelt, das einerseits dem jeweiligen Ort mit seiner besonderen ‚Begabung‘ gerecht wird, andererseits aber auch stärker auf eine zusammenhängende Gestaltung der Raumfolgen Wert legt. Im Vordergrund steht die Aufenthaltsqualität, verbunden mit dem Ziel, barriere-

freie Wegebeziehungen durch den Stadtkern herzustellen. Das Materialkonzept ist den historischen Straßen- und Platzräumen angemessen und gleichzeitig gut begehbar. Die Ausstattung der öffentlichen Räume und die Herausarbeitung eines Lichtkonzeptes unterstützen die Aufenthaltsqualität.

Die Einkaufsstraßen (Münsterstraße, Teilstück Schumacherstraße), sowie die Kölnstraße mit ihren Plätzen, die Brauersgasse, Von-Lutzenbergerstraße und der Platz der Bürgerbegegnungsstätte werden innerhalb der Stadtmauer neu gestaltet. Die verbindenden Gassen werden ebenfalls erneuert und tragen zur inneren Vernetzung bei. Außerhalb der Stadtmauer erhält die Römerallee ihren Alleecharakter zurück.



Förderzugang

- Steigerung Gestaltqualität
- Steigerung Aufenthaltsqualität
- Stärkung Zentralität / Repräsentation
- Verkehrsberuhigung
- Inklusion, Integration und Barrierefreiheit
- Stärkung zukunftsfähiger Mobilität

HANDLUNGSFELD 3 LANDSCHAFT, FREIRAUM UND KLIMASCHUTZ



Das Handlungsfeld ‚Landschaft, Freiraum und Klimaschutz‘ basiert auf der Umwelt, der Naherholung und dem Tourismus. Die öffentlichen Grünräume innerhalb des Stadtkerns sind begrenzt. Die vorhandenen Grünräume entlang der Stadtmauer sollen gestärkt und die Straßen- und Platzräume mit neuen Grünstrukturen naturnah gestaltet werden, um den Klimaschutz zu stärken.

Das Gesamtkonzept Grünring ist strategischer Art und von übergeordneter Bedeutung für die Projekte dieses Handlungsfeldes. Mit der Landesgartenschau 2014 wurde der Grundstein gelegt. Das Ziel ist die Schließung des Grünrings entlang der Stadtmauer. Die Aufwertung der Grünanlage Frankengraben und die Stärkung des Begleitgrüns entlang der Von-Lutzenberger-Straße führen den Grünring fort. Die Gestaltung geschieht in Anlehnung an die naturnahe Gestaltung des Parks am Wallgraben. Im Straßenraum wird zugunsten des Klimas das Grün durch Baumpflanzungen gestärkt.

Der Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes und der Stadtmauerrundweg

entlang des Grünrings tragen zur Vernetzung und Naherholung bei und stärken die touristische Einbindung.



Förderzugang

- Steigerung Gestaltqualität
- Steigerung Aufenthaltsqualität
- Inklusion, Integration und Barrierefreiheit
- Klimaschutz
- Förderung touristisches Potenzial
- Erschließung umliegender Landschaftsräume

HANDLUNGSFELD 4 BAUKULTUR UND KLIMASCHUTZ



Das Handlungsfeld ‚Baukultur und Klimaschutz‘ setzt den Schwerpunkt auf den Schutz der Baudenkmale und der stadtbildprägenden Bauten, regionalem Bauen, Wohnen und Energie. Die Projekte bilden den Rahmen für die bauliche Erneuerung und energetische Erhöhung der Gebäudesubstanz, sowie für die bauliche Entwicklung des historischen Stadtkerns und tragen zur Aufwertung des Stadtbildes bei.

Das Sanierungsgebiet ist die Grundlage für die Fortschreibung des InHK. Empfohlen wird, die Sanierungsatzung durch eine Gestaltungsatzung zu ergänzen, mit der ein gestalterischer Rahmen für die künftige Entwicklung gesetzt wird.

Die Sanierung stadtbildprägender Gebäude trägt zur Wahrung des Ortsbildes der Zülpicher Altstadt bei. Die Energie- und Bauberatung steht den Eigentümern innerhalb der Abgrenzung für Beratungstätigkeiten zur Verfügung. Sie kümmert sich ebenfalls um die rechtlichen Grundlagen für das Fassaden- und Hofprogramm. Im Rahmen des Fassaden- und Hofprogramms können private Eigentü-

mer Förderungen generieren, wenn sie entsprechende Maßnahmen tätigen.

Um neue Impulse zur Beseitigung des Leerstandes zu setzen, soll das Wohnen und Arbeiten vor Ort stärker in den Mittelpunkt gerückt werden. Neue Formen von Homeoffice, oder Co-Working werden thematisiert und gefördert.

Innerhalb der Abgrenzung gibt es Bauflächenpotenziale, die sich insbesondere im Bereich der Paul-Hubert-Pesch-Straße befinden. Hier gelten für die Neubauten (neues Bauen in alter Umgebung) regional angepasste Bauformen.



Förderzugang

- Steigerung Gestaltqualität
- Stärkung Zentralität / Repräsentation
- Erhaltung / Erneuerung stadtbildprägender Gebäude
- Stärkung / Entwicklung Baukultur
- Entwicklung neuer Formen von Wohnen und Arbeiten
- Inklusion, Integration und Barrierefreiheit
- Energetische Sanierung zum Klimaschutz

HANDLUNGSFELD 1 | FUNKTIONSSTÄRKUNG DER ALTSTADT

Infrastruktur, Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung

- 1.1 städtebauliche Planung
- 1.2 Marketingkonzept Stadtzentrum
- 1.3 Zentrumsmanagement
- 1.4 energetische Sanierung Rathaus
- 1.5 Bürgerbegegnungsstätte Martinskirche
- 1.6 Aktivierung Bürgerschaft
- 1.7 Verfügungsfond
- 1.8 Tag der Städtebauförderung

HANDLUNGSFELD 2 | GESTALTUNG ÖFFENTLICHER RÄUME

Straßen, Plätze, Mobilität, Verkehr und Barrierefreiheit

- 2.1 Mobilitäts- und Verkehrskonzept
- 2.2 Neugestaltung Einkaufsstraßen
- 2.3 Neugestaltung Kölnstraße und Plätze
- 2.4 Neugestaltung Brauergasse
- 2.5 Neugestaltung Von-Lutzenberger-Straße
- 2.6 Neugestaltung Römerallee
- 2.7 Neugestaltung Platz Bürgerbegegnungsstätte Martinskirche
- 2.8 Neugestaltung verbindender Gassen

HANDLUNGSFELD 3 | LANDSCHAFT, FREIRAUM U. KLIMASCHUTZ

Umwelt, Naherholung und Tourismus

- 3.1 Gesamtkonzept Grüning
- 3.2 Aufwertung Grünanlage Frankengraben
- 3.3 Stärkung Begleitgrün Von-Lutzenberger-Straße
- 3.4 Stärkung Grün im Straßenraum
- 3.5 Ausbau Fuß- und Radwegenetz
- 3.6 Stadtmauerrundweg entlang Grüning

HANDLUNGSFELD 4 | BAUKULTUR UND KLIMASCHUTZ

Denkmalschutz, regionales Bauen, Wohnen und Energie

- 4.1 Sanierungs- und Gestaltungssatzung
- 4.2 Sanierung denkmalwerter Gebäude
- 4.3 Energie- und Bauberatung
- 4.4 Fassaden- und Hofprogramm
- 4.5 Wohnen und Arbeiten in der Altstadt
- 4.6 Aktivierung Bauland und neues Bauen



M: 1:3.750

4 | PROJEKTE

4.1 | FUNKTIONSSTÄRKUNG ZENTRALER RÄUME

4.2 | GESTALTUNG ÖFFENTLICHER RÄUME

4.3 | LANDSCHAFT UND FREIRAUM

4.4 | BAUKULTUR



Perspektive Münsterstraße mit Münstertor, RaumPlan

Die städtebauliche Planung umfasst das vorliegende InHK südöstlicher Stadtkern, sowie eine Fortschreibung. Unter Beteiligung der Bürgerschaft und lokalen Akteuren wurde das Entwicklungskonzept erstellt. Die inhaltlichen Schwerpunkte sind die Vorbereitung der Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie, die Steuerung unterschiedlicher Nutzungen, sowie die Aspekte der Stadtgestaltung (unter anderem die Neugestaltung der Münsterstraße, der Schumacherstraße und der Kölnstraße) und der Erweiterung der weiteren Qualifizierung der Stadtmauer.

Mit dem Entwicklungskonzept legt die Städtebauförderung Grundlagen für eine zukunftsfähige Fortentwicklung der Städte und Gemeinden, ihrer Infrastruktur und der Wirtschaft in Nordrhein-Westfalen. Sie stellt sich der Herausforderung, bei technisch intensiver Durchdringung aller Lebensbereiche durch die Digitalisierung mehr denn je für ein soziales Miteinander in lebendigen Quartieren, Stadt- und Ortszentren zu sorgen und die Grundlagen für ein attraktives Wohn- und Arbeitsumfeld zu schaffen.¹

¹ Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (April 2020): Städtebauförderung in Nordrhein-Westfalen Programmaufruf 2021, Seite 5.



Auf Basis der Bestandsanalyse werden die Stärken und die Schwächen herausgearbeitet und das Leitbild entwickelt. In vier Handlungsfeldern werden Projekte identifiziert, die für eine Revitalisierung des südöstlichen Stadtkerns von Zülpich von besonderer Bedeutung sind.

Das vorliegende Entwicklungskonzept ist die Fördervoraussetzung der Städtebauförderung. Ziel ist die Umsetzung von ‚Pilotprojekten‘, das heißt die Initiierung von Projekten

durch Einsatz öffentlicher Mittel mit Anstoßwirkung für nachhaltige private Investitionen.

Das Entwicklungskonzept ist auf kontinuierliche Fortschreibung angelegt. Mit der Fortschreibung wird die Umsetzung der Projekte über den Förderzeitraum hinaus gesichert.

STÄDTEBAULICHE PLANUNG

Projekträger
öffentlich

Gesamtkostenschätzung
61.883,34 Euro

Förderung
Städtebauförderung

förderfähige Kosten
61.883,34 Euro

Priorisierung
höchste Priorität

Förderzugang

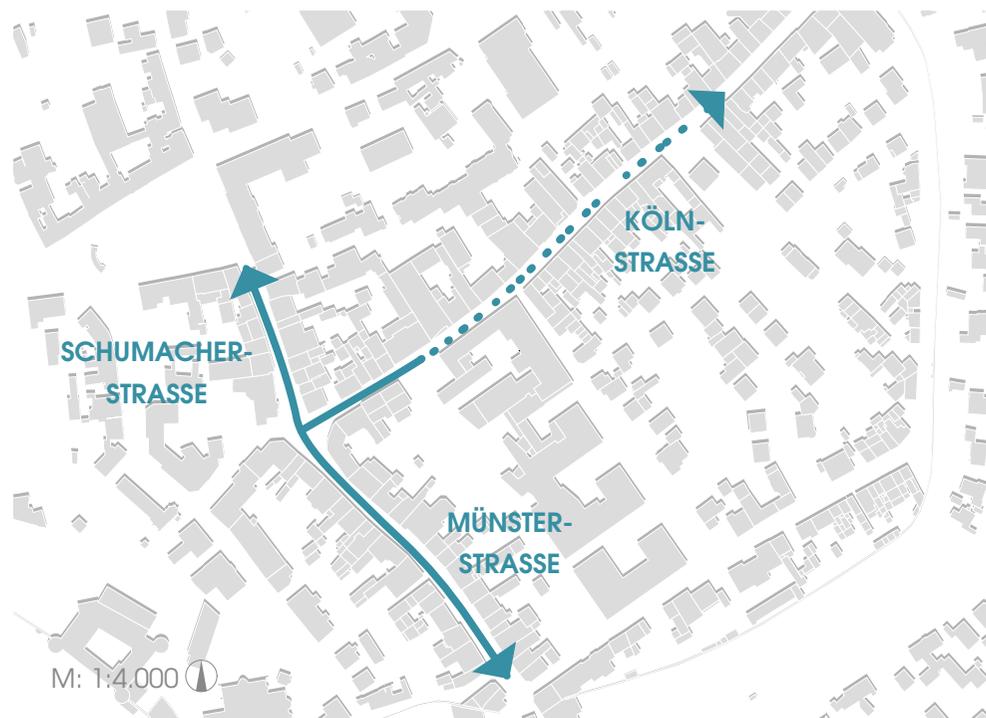
Vorbereitung der Gesamtmaßnahme nach § 140 BauGB - städtebauliche Planung (KuF 2.3)

- Erarbeitung Fortschreibung InHK südöstlicher Stadtkern
- Fortschreibung

1.2 MARKETINGKONZEPT STADTZENTRUM

Im Jahr 2011 hat sich das Netzwerk Innenstadt Zülpich, bestehend aus Vertretern der ‚Aktionsgemeinschaft Zülpich / Fachgeschäfte aktiv‘, der Gastronomie, der Vereinswelt, dem Kreis der Vermieter, dem Bereich Projektentwicklung und Immobilienmakler, Banken und Sparkassen, der Verwaltung und allen im Rat vertretenden Fraktionen, zur Verbesserung des Innenstadtmarketings gegründet. Ziele sind unter anderem Attraktivierung und Vitalisierung, Abbau von Ladenleerständen, Angebotsverbesserung / Erhöhung Publikums- und Kundenfrequenz und Steigerung Aufenthaltsqualität.

Die Funktionsstärkung der Altstadt ist das zentrale Anliegen des InHK. Viele Einzelmaßnahmen unter anderem zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum verfolgen dieses Ziel. Als Impulsgeber zur Initiierung und Richtschnur zur Qualifizierung von Projekten wird im Dialog mit den wichtigsten Akteuren vor Ort sowie aus Verwaltung und Politik das Marketingkonzept Stadtzentrum erarbeitet. Das bewusst übergreifende zukunftsweisende Marketingkonzept für die Entwicklung und Positionierung stadtzentraler Nutzungen beinhaltet folgende Aspekte und dient als Grundlage für das Zentrumsmangement (Projekt 1.2) und die Energie- und Bauberatung (Projekt 4.3).



- Ausgangspunkt: Einzelhandelskonzept von 2008, Aktualisierung Datenbasis, Erfassung neuer Entwicklung, Einschätzung aktueller Trends
- Betrachtung / Einschätzung bisheriger Marketingstrategie, Dialog mit ‚Aktionsgemeinschaft Zülpich / Fachgeschäfte aktiv‘, ggf. Impulse zur Neuausrichtung
- Entwurf zukunftsweisendes Marketingkonzept für Stadtzentrum im Dialog mit Akteuren vor Ort / Maßnahmenkonzept zur Umsetzung
- Empfehlungen zur Gestaltung öf-

- fentlicher Räume (Aufenthaltsqualität, Außengastronomie / Warenpräsentation / Fassaden und Schaufenster)
- Empfehlungen für Attraktivitätssteigerung im Bereich Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie; Qualifizierung touristischer und kultureller Angebote
- Empfehlungen für Nachfolgenutzungen leerstehender Immobilien in den Bereichen Handel, Freizeit, Tourismus, Kultur, Bildung, Wohnen und Arbeiten

MARKETINGKONZEPT STADTZENTRUM

Projektträger
öffentlich

Gesamtkostenschätzung
25.000,00 Euro

Förderung
Städtebauförderung

förderfähige Kosten
25.000,00 Euro

Priorisierung
höchste Priorität

Förderzugang

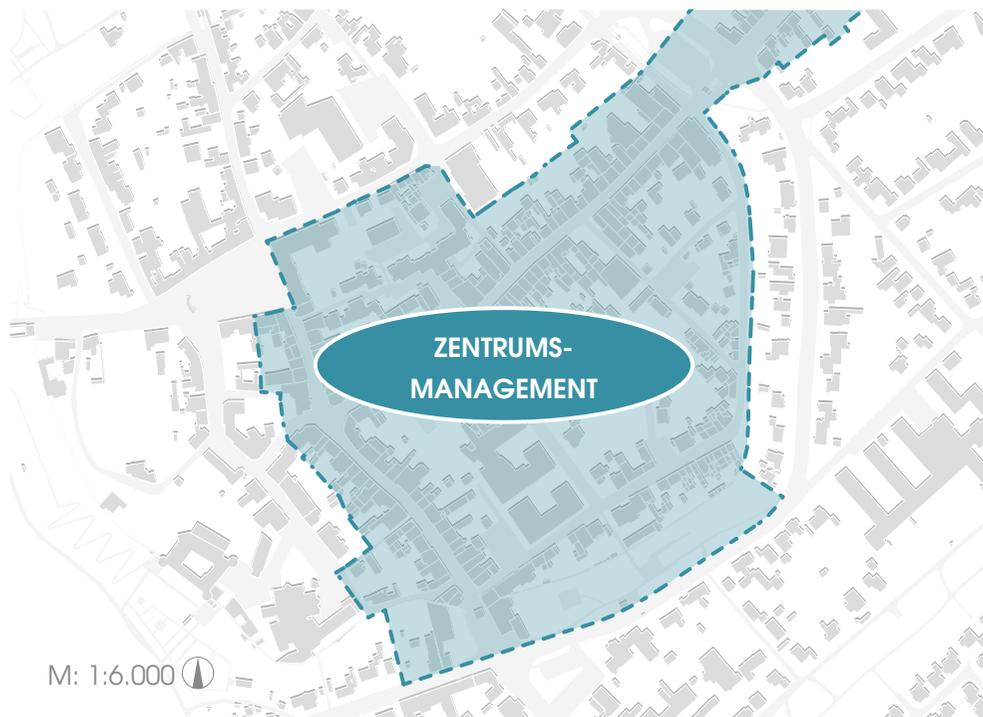
Vorbereitung der Gesamtmaßnahme nach § 140 BauGB – sonstige Vorbereitungsmaßnahmen (KuF 2.2)

- Stärkung der zentralen Funktionen des Stadtkerns
- Stärkung der lokalen Wirtschaft
- Imagebildung

1.3 ZENTRUMSMANAGEMENT

Seit über 15 Jahren führt die Stadtverwaltung ein Kataster für leerstehende Geschäftsräume. Auf dieser Basis wird versucht, zwischen Nachfrage und Angebot zu vermitteln. Mit der ‚Aktionsgemeinschaft Zülpich / Fachgeschäfte aktiv‘ wurde eine Aktion zur Generierung neuer Geschäfte und zur Schließung von Angebotsdefiziten initiiert.

Als Impulsgeber zur Initiierung von Projekten wird vor Ort ein Zentrumsmanagement, aufbauend auf dem Marketingkonzept Stadtzentrum (Projekt 1.2), eingerichtet, welches gezielt mit den wichtigsten Akteuren vor Ort in den Dialog tritt, Eigentümer, Gewerbetreibende von kritischen Projekten aufsucht und berät. Das Zentrumsmanagement soll zum Motor der Erneuerung werden. Zentrale Aufgabe ist die Vermittlung zwischen öffentlichen und privaten Interessen. Dem Zentrumsmanagement steht das Förderinstrumentarium zur Verfügung, so können in kritischen Fällen leerstehende Immobilien oder stadt-bildprägende Gebäude als Pilotprojekt gezielt angekauft, mit Fördermitteln saniert und wieder in Nutzung gebracht werden. Zudem sollen private Hauseigentümer zur Nutzung, Instandsetzung und Modernisierung ihrer Immobilien motiviert werden. Hier gibt es Schnittstellen mit der Energie- und Bauberatung (Projekt 4.3).



Das übergreifend und kooperativ angelegte projektbegleitende Zentrumsmanagement beinhaltet:

- Aufbau / Einrichtung aktiv operierendes Zentrumsmanagement
- Initiativen / Beratung / Kooperation mit Akteuren vor Ort, aktive Begleitung der Umsetzung relevanter Projekte InHK, Kooperation mit Energie- und Bauberatung
- Aufbau / Aktualisierung Leerstandskataster, Erfassung problematischer Immobilien, aufsuchende Beratung
- Organisation von Zwischennutzungen, Maßnahmen zur vorübergehenden Anmietung oder zum Zwischenerwerb von Immobilien zur Etablierung neuer Nutzungen
- Umsetzung strategischer Planungsansätze zur Neuausrichtung / Spezialisierung / Umnutzung von nicht zukunftsfähigen Handlungslagen
- Entwicklung Konzepte / Impulsprojekte zur Nutzung leerstehender Immobilien für neue Formen von Wohnen und Arbeiten in der Altstadt ‚Co-Working-Konzepte‘ etc.

ZENTRUMSMANAGEMENT

Projekträger
öffentlich

Gesamtkostenschätzung
100.000,00 Euro

Förderung
Städtebauförderung

förderfähige Kosten
100.000,00 Euro

Priorisierung
höchste Priorität

Förderzugang

Besondere städtebauliche Maßnahmen – Stadtteilbüro, Stadtteilmanagement (KuF 5.6)

- Umsetzung, Koordination und Steuerung des Erneuerungsprozesses
- Initiierung von Pilotprojekten mit Ausstrahlung
- Förderung privates Engagement

1.4 ENERGETISCHE SANIERUNG RATHAUS

Das Rathaus als Verwaltungsinfrastruktur wurde von 1950 bis 1952 mittig am Marktplatz in der Zülpicher Altstadt erbaut. Im Jahre 1982 wurde das Rathaus um den Anbau ergänzt. Beide Gebäude weisen Defizite bezüglich Zugänglichkeit, Erreichbarkeit und Barrierefreiheit und energetischen Standards auf. Die Betriebskosten des Rathauses sind bedingt durch den Energieverbrauch hoch. Die Stadt Zülpich hat ein Sanierungskonzept inklusive Kosten erstellt. Im Rahmen des InHK soll die Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung sowohl energetisch, als auch im Hinblick auf eine Verbesserung der Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen saniert werden.

Folgende Maßnahmen sind zur Minimierung des Energieverbrauchs und zum Schutz des Klimas geplant:

- Ergänzung Wärmdämmverbundsystem im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
- Austausch der Fenster und großflächigen Fassadenelementen durch neue Elemente und Verglasung
- Einbau einer Zwischensparrendämmung (energetische Gründe) und einer Aufsparrendämmung (sommerlicher Hitzeschutz).

Zur Sicherung der Daseinsvorsorge, der Stärkung der Barrierefreiheit und



Rathaus,
Foto RaumPlan

der multifunktionalen Nutzung des Rathauses soll das Foyer bürgerfreundlich umgebaut werden. Hierfür sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Einbau einer barrierefreien Rampe zur Überwindung der Höhenunterschiede Foyer
- Neugestaltung der Bürosituation
- Anpassung der Elektroinstallation
- Demontage der Pflanzbeete im Foyer
- Erneuerung der Boden-, Wand- und

- Erneuerung der Einrichtungen.

Von der Sanierung des Rathauses kann ein Impuls für Sanierungsmaßnahmen in der Umgebung ausgehen. Hier gibt es Verknüpfungen zur Energie- und Bauberatung (Projekt 4.3).

ENERGETISCHE SANIERUNG RATHAUS

Projektträger
öffentlich

Gesamtkostenschätzung
2.827.539,03 Euro

Förderung
Städtebauförderung

förderfähige Kosten
2.827.539,03 Euro

Priorisierung
höchste Priorität

Förderzugang

Baumaßnahmen nach § 148 BauGB - Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung (KuF 4.3)

- Stärkung der zentralen Funktionen des Stadtkerns
- Erhaltung und Erneuerung Gemeinbedarfseinrichtung
- Inklusion, Integration und Barrierefreiheit
- Klimaschutz

1.5 BÜRGERBEGEGNUNGSSTÄTTE MARTINSKIRCHE

1988 hat der Rat der Stadt Zülpich den Ausbau der Ruine der Martinskirche (1190 erstmals urkundlich erwähnt) zu einem Veranstaltungszentrum beschlossen. Der Umbau fand von 1995 bis 1997 statt. Die Martinskirche ist als restauriertes Denkmal wiedererstanden und zeugt als eines der wenigen aus dieser Zeit erhaltenden Gebäude von der Geschichte und Entwicklung der Stadt Zülpich.

Die Räumlichkeiten können als Konzert-, Theater und Vortragsraum, sowie als Ausstellungs- und Gesellschaftsraum genutzt werden. Folgende Nutzungen finden dort statt: Musikschule, Volkshochschule, Vereinssitzungen, kirchliche Veranstaltungen, städtische Gremiensitzungen (Rat, Ausschüsse), Standesamt, Bürgerversammlungen, repräsentative städtische Veranstaltungen, kulturelle Veranstaltungen und einzelne Familienfeiern. Mit dem Umbau zur Bürgerbegegnungsstätte wurde für die Gesamtstadt Zülpich ein kultureller und gesellschaftlicher Mittelpunkt geschaffen, der multifunktional genutzt wird.

Zur Verbesserung der multifunktionalen Nutzung des Obergeschosses werden flexible Raumteiler im Obergeschoss eingebaut. Der offene Chorbereich wird einer schalloptimierten und substanzerhaltenen Sa-



Bürgerbegegnungsstätte Martinskirche, Foto RaumPlan

nierung unterzogen. Ziel ist es, den Chorbereich akustisch zu den lärmempfindlichen angrenzenden Wohnnutzungen abzuschirmen und damit als Außenfreibereich bei Veranstaltungen nutzbar zu machen und zugleich das der Witterung ausgesetzte historische Mauerwerk dauerhaft zu schützen. Dies soll unter anderem auch durch eine Überdachung gewährleistet werden. Nachfolgend sind die Maßnahmen aufgelistet:

- Sanierung der Beleuchtung
- Digitalisierung des Gebäudes
- Sonnenschutzergänzung / -reparaturmaßnahmen
- Fassadenanschluss Fenster / Brüstungsmauer
- Außenputzsanierung, Sockelbereich
- Überdachung des Chorbereiches
- Fallwand zur Teilungsmöglichkeit im 1. Obergeschoss
- Akustikmaßnahmen im Veranstaltungsraum im Erdgeschoss
- Fenstersanierung im Turmaufgang
- Maler- und Lackierarbeiten.

BÜRGERBEGEGNUNGSSTÄTTE MARTINSKIRCHE

Projektträger
öffentlich

Gesamtkostenschätzung
165.000,00 Euro

Förderung
Städtebauförderung

förderfähige Kosten
165.000,00 Euro

Priorisierung
hohe Priorität

Förderzugang

Baumaßnahmen nach § 148 BauGB - Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung (KuF 4.3)

- Stärkung der zentralen Funktionen des Stadtkerns
- Erhaltung und Erneuerung Gemeinbedarfseinrichtung
- multifunktionale Nutzungsoptionen
- Klimaschutz

1.6 AKTIVIERUNG BÜRGERSCHAFT

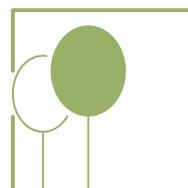
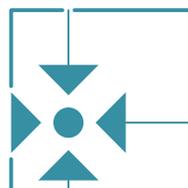
Eine bedeutende Rolle nimmt das bürgerschaftliche Engagement ein. Mit der Städtebauförderung sollen die Integration und die Inklusion benachteiligter Bevölkerungsgruppen und von Menschen mit Migrationshintergrund sowie die Mobilisierung von Teilhabe und ehrenamtlichem Engagement verstärkt werden. Dies bedeutet insbesondere die frühzeitige Beteiligung und Aktivierung der Bewohnerinnen und Bewohner sowie die Vernetzung lokaler Akteure.

In den beiden Bürgerwerkstätten und per Online-Fragebögen gab im Zuge der Erarbeitung der Fortschreibung des InHK bereits Formen der Bürgerbeteiligung, die trotz Corona-Pandemie in Anspruch genommen wurden (vgl. Kapitel 1.4 Beteiligung und Kommunikation). Die vorliegenden Projekte wurden für die Fortschreibung des InHK nur soweit ausgearbeitet, dass die förderfähigen Kosten abschätzbar sind. Mit den konkreten Planungsaufträgen zu den jeweiligen Projekten wird es weitere Bürgerbeteiligungen geben.

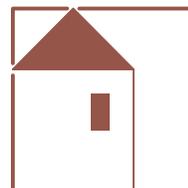
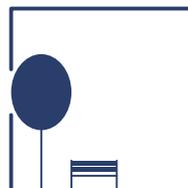
Die aktive Bürgerschaft begleitet den Prozess des InHK. Für gemeinschaftliche Aufgaben mit Außenwirkung (z.B. Veranstaltungen, Imagekampagnen, Licht) wird im Rahmen der Fortschreibung des InHK ein sogenannter Verfügungsfond (vgl. Projekt 1.7) be-



Projektgruppe



Projektgruppe



Projektgruppe

Aktivierung Bürgerschaft,
Piktogramm RaumPlan

reitgestellt. Ein Gremium entscheidet über den Einsatz der Mittel des Verfügungsfonds. Eine aktive Bürgerschaft ist Bestandteil des Gremiums. Ebenso kann sich die aktive Bürgerschaft beim Tag der Städtebauförderung einbringen (vgl. Projekt 1.7).

Dieses Projekt setzt auf ehrenamtliches Engagement. Es werden keine Kosten angesetzt.

AKTIVIERUNG BÜRGERSCHAFT

Projektträger
Bürgerschaft

Gesamtkostenschätzung
0,00 Euro

Förderung
keine

förderfähige Kosten
0,00 Euro



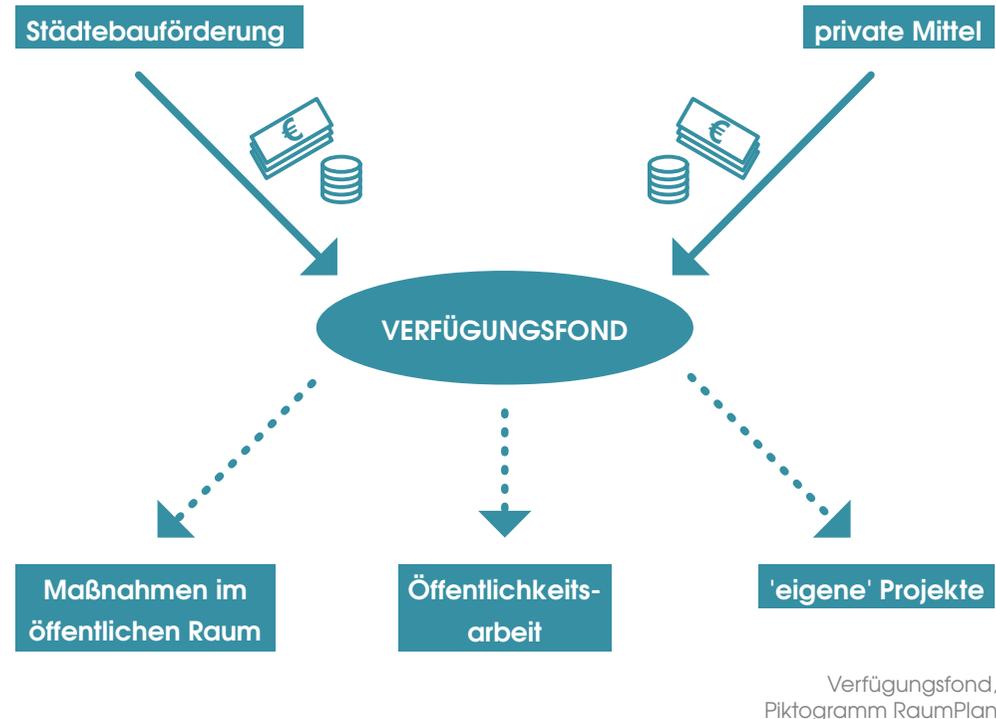
1.7 VERFÜGUNGSFOND

Zur Stärkung der privat-öffentlichen Kooperation wird ein Verfügungsfond eingerichtet. Der Verfügungsfond in Höhe von 30.000 Euro setzt sich aus bis zu 50 Prozent Mitteln der Städtebauförderung und mindestens 50 Prozent Mitteln von Wirtschaft, Immobilien- und Standortgemeinschaften, Privaten oder zusätzlichen Mitteln der Gemeinde zusammen.

Der Verfügungsfond kann für Investitionen und investitionsvorbereitende / -begleitende Maßnahmen einschließlich bürgerschaftlichem Engagement eingesetzt werden. Mit dem Verfügungsfond werden folgende Ziele verfolgt:

- Aktivierung privaten Engagements und privater Finanzressourcen
- Herbeiführung und Stärkung von Kooperationen unterschiedlicher Akteure
- Stärkung der Selbstorganisation der privaten Kooperationspartner
- flexibler und lokal angepasster Einsatz von Städtebauförderung
- flexible Umsetzung ‚eigener‘ Projekte.

Mögliche Projekte sind die Begleitung der Maßnahmen (z.B. Veranstaltungen, Imagekampagnen, Baustellenkommunikation/ -marketing), die anteilige Finanzierung von hochwertigen Ausstattungselementen (z.B.



Bänke, Licht), ein Innenstadtrundweg oder ein Internetauftritt.

Ein lokales Gremium entscheidet über Investitionen des Verfügungsfonds. Mit dem Verfügungsfond werden private Investitionen und privates Engagement aktiviert und in Zusammenarbeit mit verschiedenen Akteuren einzelne Maßnahmen und kleine Projekte realisiert. Die Identifikation der Akteure mit dem Stadterneuerungsprozess wird gestärkt und die Akzeptanz erhöht.

VERFÜGUNGSFOND
Projektträger öffentlich
Gesamtkostenschätzung 30.000,00 Euro
Förderung Städtebauförderung
förderfähige Kosten 30.000,00 Euro
Priorisierung mittlere Priorität

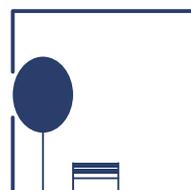
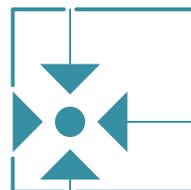
Förderzugang
Besondere städtebauliche Maßnahmen (KuF 5.3)
<ul style="list-style-type: none"> • Stärkung privat-öffentlicher Kooperation • Stärkung Identifikation • Förderung privates Investment / Engagement • Koordination / Umsetzung kleiner Projekte mit Außenwirkung

1.8 TAG DER STÄDTEBAUFÖRDERUNG

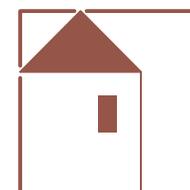
Seit fast 50 Jahren gibt es die Städtebauförderung, die das Bild der Städte und Gemeinden intensiv mitgestaltet und zu einer konstanten Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität in dem jeweiligen Sanierungsgebiet beiträgt. Im Jahr 2015 wurde der ‚Tag der Städtebauförderung‘ ins Leben gerufen, der seitdem jährlich bundesweit stattfindet. Mit diesem Tag soll das erfolgreiche Instrument der Stadt- und Gebietsentwicklung stärker in die Öffentlichkeit gerückt werden.

In der Städtebauförderung ist die Bürgerbeteiligung einer der wichtigsten Faktoren für eine erfolgreiche Gebietsentwicklung. Der ‚Tag der Städtebauförderung‘ soll durch eine Steigerung des Bekanntheitsgrades der Städtebauförderung die Beteiligung intensivieren. Es ist eine gute Gelegenheit, weitere Akteure aus Verbänden, Vereinen, Wirtschaft und Institutionen an der Planung und Umsetzung zu beteiligen. Ziel ist es, den Bürgern vielfältige und niederschwellige Möglichkeiten der Beteiligung aufzuzeigen, um aktiv das eigene Lebensumfeld mitzugestalten.

In den Jahren 2021 bis 2025 sollen Interessierten die Ziele, die Inhalte und die Ergebnisse der Fortschreibung InHK südöstlicher Stadtkern präsentiert werden. Hierfür werden pro Jahr



Tag der STÄDTEBAU- FÖRDERUNG



1.500,00 Euro für Werbemittel, Plakate, Moderation etc. eingestellt. Die Summe liegt bei 7.500,00 Euro.

TAG DER STÄDTEBAUFÖRDERUNG

Projekträger
öffentlich

Gesamtkostenschätzung
7.500,00 Euro

Förderung
Städtebauförderung

förderfähige Kosten
7.500,00 Euro

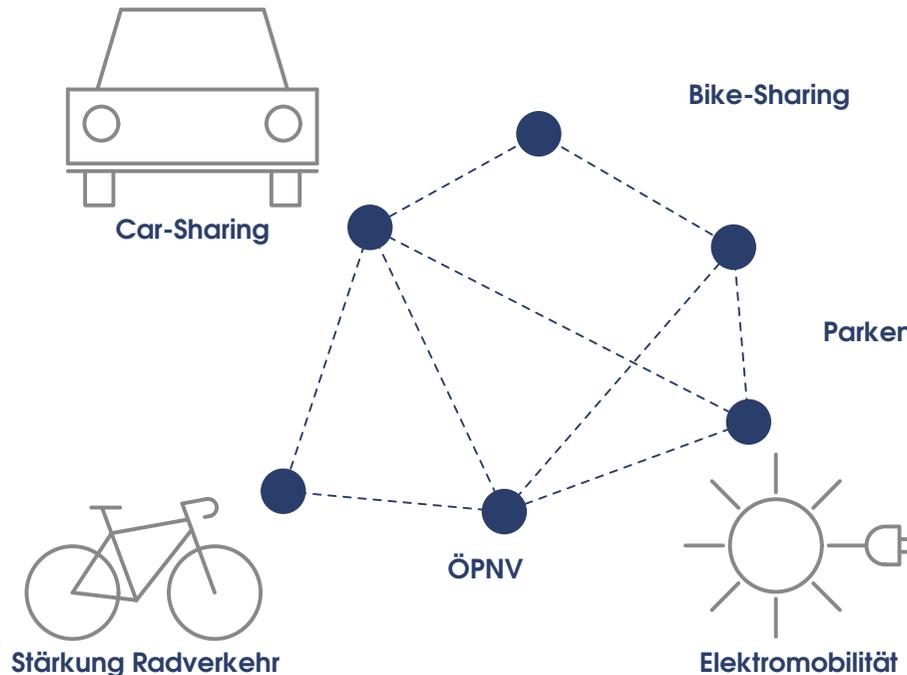
Priorisierung
mittlere Priorität

Förderzugang

Vorbereitung der Gesamtmaßnahme nach § 140 BauGB – sonstige Vorbereitungsmaßnahmen (KuF 2.2)

- Stärkung Bürgerbeteiligung und Engagement
- Stärkung Öffentlichkeitsarbeit
- Motivation zur Mitgestaltung des Lebensumfeldes

Das Mobilitäts- und Verkehrskonzept baut auf der verkehrlichen Betrachtung der Münsterstraße und Kölnstraße auf. Die beiden Straßen sind bereits als verkehrsberuhigte Geschäftsbereiche mit Tempo 10 in Einbahnrichtung ausgewiesen. Der Fahrradverkehr ist in Gegenrichtung möglich. In einer integrativen Gesamtbetrachtung werden zusätzlich die Von-Lutzenberger-Straße, die Brauersgasse und die Verkehrsführung in der gesamten Altstadt untersucht. Die Römerallee als Verbindungsachse zwischen Altstadt und Bahnhof wird hinsichtlich Geschwindigkeit und Führung von Radverkehr betrachtet. Die Nahmobilität, (Fahrrad-) Stellplatzangebote und zukunftsweisende Mobilität sind ebenso Bestandteile des Mobilitäts- und Verkehrskonzeptes.



Ergänzt wird das Mobilitäts- und Verkehrskonzept durch eine städtebauliche Vertiefung, die für die Neugestaltung der öffentlichen Räume eine einheitliche Vorgabe, in Anlehnung an die Gestaltung der ‚Kinat‘, entwickelt. Die städtebauliche Vertiefung basiert auf dem Integrierten Neugestaltungskonzept ‚Markplatz, Weierstraße und Mühlenberg‘ aus dem März 2008. Aufbauend auf der historisch-denkmalpflegerischen Analyse der Straßen- und Platzräume werden Leitlinien für die Neugestaltung der öffentlichen Räume entwickelt.

Im Ergebnis entstehen beispielhafte Vorstudien, aufeinander abgestimmte abschnittsweise Gestaltkonzepte, sowie Regeldetails in einer anschaulichen Darstellung.

MOBILITÄTS- UND VERKEHRSKONZEPT
Projekträger öffentlich
Gesamtkostenschätzung 30.000,00 Euro
Förderung Städtebauförderung
förderfähige Kosten 30.000,00 Euro
Priorisierung hohe Priorität

Förderzugang
Vorbereitung der Gesamtmaßnahme nach § 140 BauGB - sonstige Vorbereitungsmaßnahmen (KuF 2.2)
<ul style="list-style-type: none"> • Steigerung Gestaltqualität • Steigerung Aufenthaltsqualität • Inklusion, Integration und Barrierefreiheit • Klimaschutz • Integrative Betrachtung



Die Neugestaltung Einkaufsstrassen setzt den Fokus auf die Münsterstraße und die Schumacherstraße, die Bestandteile der Einzelhandels- und Tourismusachse sind.

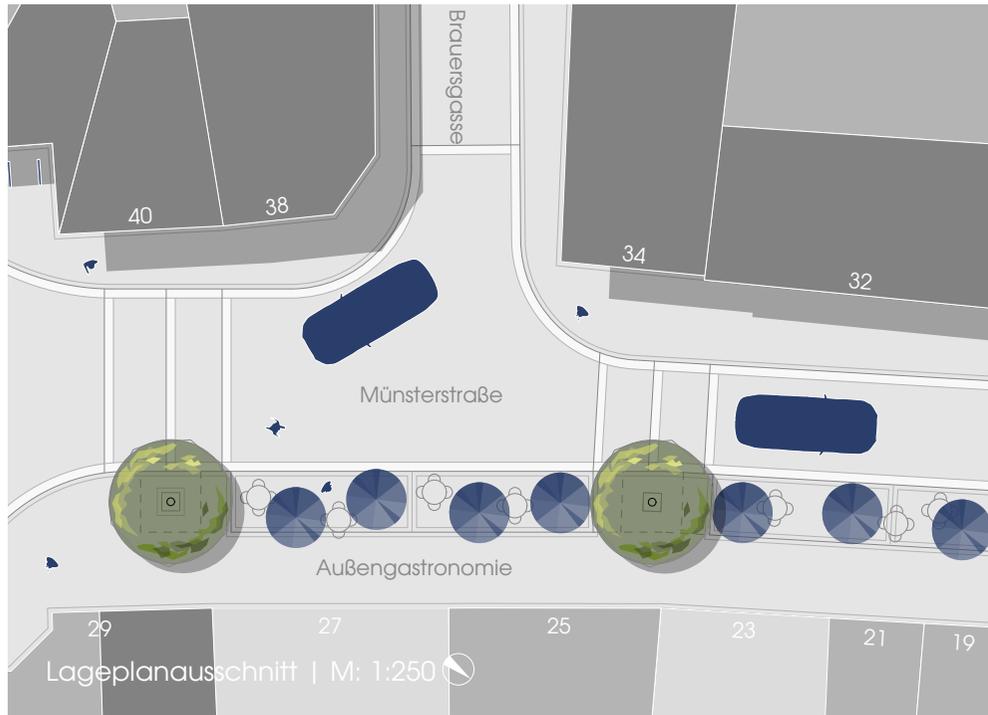
Die Münsterstraße ist heute von den Bedürfnissen des MIV geprägt. Der größtenteils intakte geschlossene Raum der Münsterstraße mit wertvoller Bausubstanz und der vorhandenen Infrastruktur hat enormes Potenzial für einen attraktiven Straßenraum mit Zentralität, Gestalt- und Aufent-

haltsqualität.

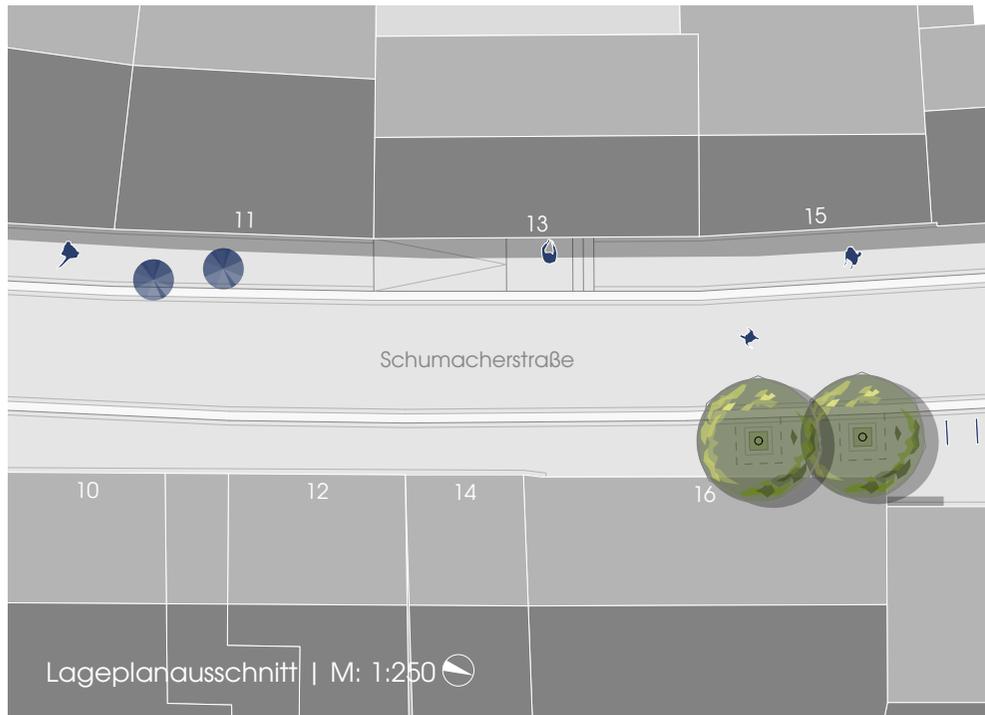
Ziel der Neugestaltung der Münsterstraße ist die neue Zonierung des öffentlichen Raumes, die dem Verkehr zu Gunsten der Aufenthaltsqualität eine untergeordnete Rolle zuweist. Im Einklang mit dem Mobilitäts- und Verkehrskonzept wird die Münsterstraße als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich mit Tempo 10 neu gegliedert und gestaltet. Den Auftakt erhält die Münsterstraße in der Platzgestaltung am Münstertor. Die Platzgestaltung

geschieht in Anlehnung an die Platzgestaltung Münstertor und ‚Kinat‘. Der Platz wird von einem Natursteinband gefasst. Aufmerksamkeitsstreifen aus Betonsteinpflaster definieren den Übergang zum linearen Straßenraum und betonen Querungsmöglichkeiten für Fußgänger. An der Einmündung der Juhlsgasse findet sich das Motiv des Aufmerksamkeitsstreifens wieder, ebenso wie am Übergang zur Platzgestaltung ‚Kinat‘. Die Fahrbahn von 3,00 Meter Breite mit beidseitiger Natursteinrinne von

30 Zentimeter erhält, wo möglich, einseitige Stellplätze unter Bäumen. Die doppelseitigen Stellplätze werden zugunsten großzügigerer Seitenbereiche vermieden. Für die vorhandene Gastronomie gibt es die Möglichkeit, die Stellplatzflächen saisonal für Außen Gastronomie zu nutzen. Hierfür empfiehlt sich eine auf die übrigen Ausstattungselemente abgestimmte demontable Einfriedung der Stellplatzflächen.

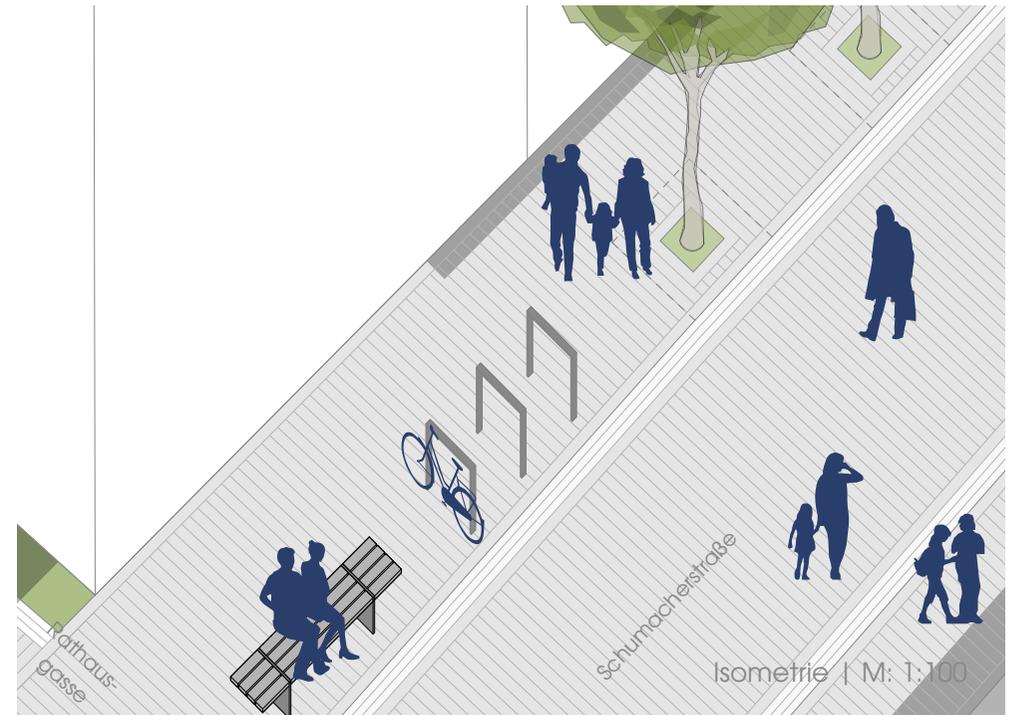


2.2.2 NEUGESTALTUNG TEILSTÜCK SCHUMACHERSTRASSE



Die Schumacherstraße ist im Zuge der Neugestaltung der ‚Kinat‘ im ersten Abschnitt aufgewertet und als Fußgängerzone ausgewiesen worden. Es wurden Flächen für Außengastronomie, Warenpräsentation und Baumpflanzungen geschaffen. Ergänzend wird der Bereich zwischen Sparkasse und Rathaus in gleichem Duktus aufgewertet. Die Schumacherstraße verbindet die Münsterstraße mit dem Rathaus und dem dortigen touristischem Informationsangebot.

Mit der Neugestaltung der Einkaufsstraßen wird der Stadtkern aufgewertet. Zudem dient die Neugestaltung des öffentlichen Raumes als Initialzündungen für die Funktionsstärkung der Altstadt. Die Beleuchtung wird erneuert. Piktuell wird zur Akzentuierung des Raumes vorgeschlagen, besondere Gebäude wie das Münstertertor, das historische Rathaus etc. durch dezente Beleuchtung der Fassade in Szene zu setzen.





NEUGESTALTUNG EINKAUFSTRASSEN

Projektträger
öffentlich

Gesamtkostenschätzung
912.600,00 Euro

Förderung
Städtebauförderung

förderfähige Kosten
912.600,00 Euro

Priorisierung
Münsterstraße höchste Priorität
Schumacherstr. hohe Priorität

Förderzugang

Ordnungsmaßnahmen nach §
147 BauGB – Erschließung (KuF 3.4)

- Steigerung Gestaltqualität
- Steigerung Aufenthaltsqualität
- Stärkung der Zentralität
- Inklusion, Integration und Barrierefreiheit
- Klimaschutz

2.3 NEUGESTALTUNG KÖLNSTRASSE UND PLÄTZE

2.3.1 NEUGESTALTUNG KÖLNSTRASSE

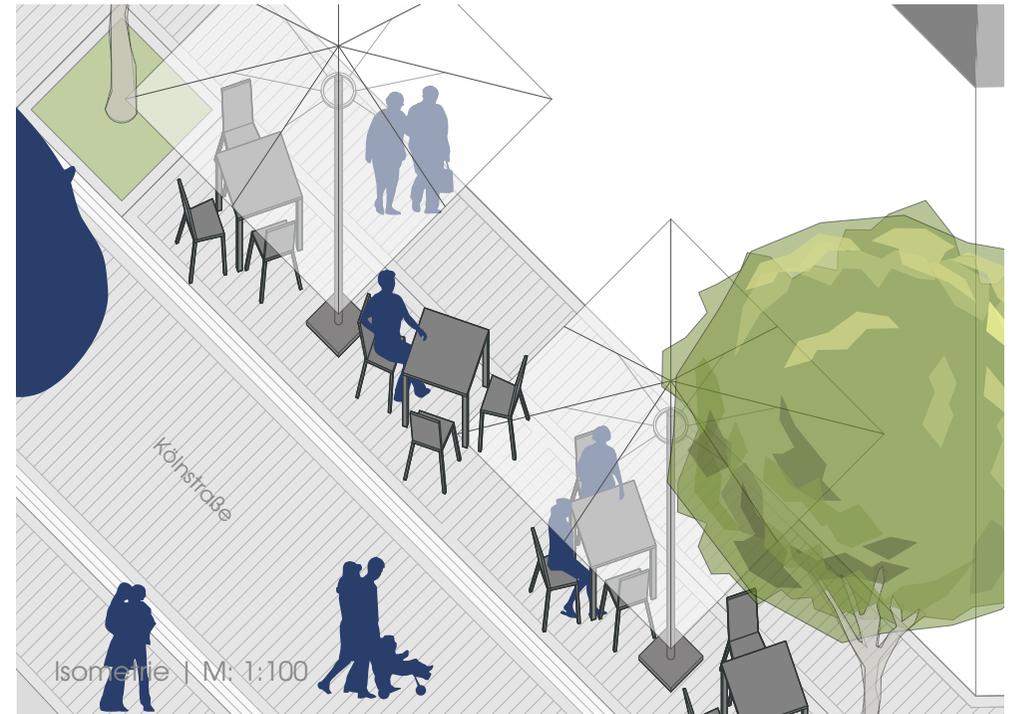


Die Kölnstraße ist ein linearer Straßenraum ohne Gestalt- und Aufenthaltsqualität. Die Nutzungen haben sich zu Dienstleistung entwickelt. Außerdem gibt es viele Leerstände, denen mit dem Projekt 4.5 Wohnen und Arbeiten in der Altstadt entgegenwirken soll.

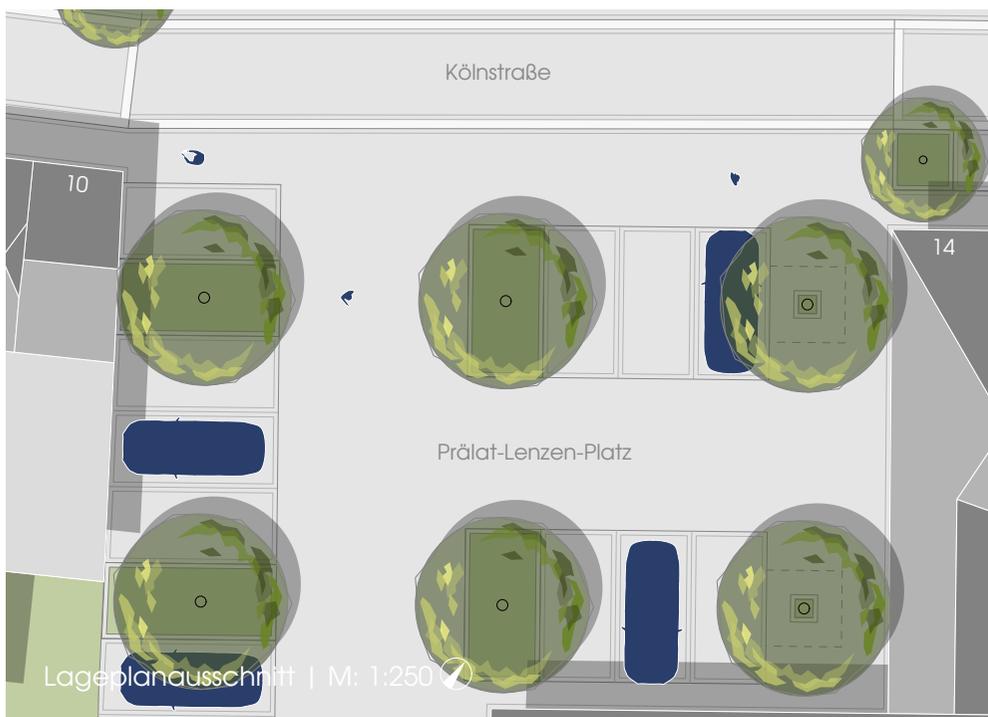
Entsprechend der Gliederung der Münsterstraße wird auch die Kölnstraße in Ihrer Linearität durch Plätze abschnittsweise gegliedert. Ihren Auftakt erfährt die Kölnstraße an

der ‚Kinat‘, fortlaufend über den Prälat-Lenzen-Platz, den Platz an der Ecke Grüne Gasse bis hin zum Platz am Kölntor. Ziel der Neugestaltung ist eine Zonierung, die dem Verkehr zugunsten der Aufenthaltsqualität eine ungeordnete Rolle zuweist und fußgängerfreundliche Querungen ermöglicht. Im Einklang mit dem Mobilitäts- und Verkehrskonzept wird die Kölnstraße als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich mit Tempo 10 mit einer Fahrbahn von 3,00 Meter Breite und beidseitiger Natursteinrinne von

30 Zentimeter neu gegliedert und gestaltet. Einseitig werden Stellplätze unter Bäumen angeordnet.



2.3.2 NEUGESTALTUNG PRÄLAT-LENZEN-PLATZ | 2.3.3 NEUGESTALTUNG PLATZ GRÜNE GASSE | 2.3.4 NEUGESTALTUNG PLATZ KÖLNTOR



Der Prälats-Lenzen-Platz ist von Stellplätzen für die geriatrische Klinik geprägt. Diese werden als Stellplätze unter Bäumen neu geordnet und das Grün gestärkt. Die geriatrische Klinik erhält einen repräsentativen Eingang. Zudem wird die Wegeverbindung zur Von-Lutzenberger-Straße mit einer einseitigen Baumreihe betont.

Der Platz an der Ecke Grüne Gasse ist als großflächiger Parkplatz mindergenutzt. Mit einer platzbildenden Bebauung wird in Anlehnung an den

Prälats-Lenzen-Platz eine weitere Gliederung des Straßenraums der Kölnstraße vorgenommen. Es entsteht ein ‚grüner Platz‘ mit Außengastronomie. Das Stellplatzangebot wird auf der Rückseite der Neubebauung kompensiert und ausgebaut. Die vorhandene Eisdiele kann eine Außenbewirtung auf dem neu gestalteten Platz anbieten. Wünschenswert wäre ein ergänzendes und platzbelebendes gastronomisches Angebot in dem Neubau. Die Römerstadt Zülpich hat ein enormes touristisches Potenzial,



welches mit einem verstärkten gastronomischen Angebot besser genutzt werden könnte.

Der Platz am Kölntor ist ausschließlich verkehrstechnisch geprägt. Der Bereich wird analog zum Platz am Münstertor als Entrée zur Altstadt neu gestaltet. Die Verkehrsfunktion des Platzes wird zu Gunsten einer erhöhten Aufenthaltsqualität neu geordnet. Der Platz erhält eine strenge, orthogonale Struktur, die das Kölntor in Szene setzt einen attraktiven Orts-

eingang schafft.

Die Beleuchtung der Kölnstraße wird erneuert. Punktuell wird zur Akzentuierung des Raumes vorgeschlagen, besondere Gebäude wie das Kölntor, das Mutterhaus der geriatrischen Klinik etc. durch dezente Beleuchtung der Fassade in Szene zu setzen.

Eine attraktive Gestaltung des öffentlichen Raumes trägt zu einer Imageaufwertung bei und motiviert zur Ansiedlung neuer Nutzungen.



Perspektive Kölnstraße Ecke Grüne Gasse,
RaumPlan

NEUGESTALTUNG KÖLNSTRASSE UND PLÄTZE

Projekträger
öffentlich

Gesamtkostenschätzung
1.894.260,00 Euro

Förderung
Städtebauförderung

förderfähige Kosten
1.894.260,00 Euro

Priorisierung
Kölnstraße höchste Priorität
Plätze mittlere Priorität

Förderzugang

Ordnungsmaßnahmen nach §
147 BauGB – Erschließung (KuF 3.4)

- Steigerung Gestaltqualität
- Steigerung Aufenthaltsqualität
- Stärkung der Zentralität
- Inklusion, Integration und Barrierefreiheit
- Klimaschutz

2.4 NEUGESTALTUNG BRAUERSGASSE

Die Brauersgasse als Wallstraße hat das Potenzial zur Fortführung des Stadtmauerrundwegs entlang des Grünrings (vgl. Projekt 3.6). Die Gestaltungsmöglichkeiten sind aufgrund des engen Straßenraumes begrenzt. Durch die Reduktion der Fahrbahn auf eine notwendige Breite von 4,00 Meter entlang der Stadtmauer wird einseitig ein Seitenbereich für Fußgänger im weichen Separationsprinzip geschaffen. Die Gestaltung mit historischem Natursteinpflaster mündet am Platz am Münstertor in die Münsterstraße. Den Übergang definiert ein Natursteinband.

Die Fahrbahn führt von dem Mühlberg kommend zunächst unmittelbar entlang der Stadtmauer, kurz vor der Bebauung der Münsterstraße entsteht jedoch eine platzartige Aufweitung. Hier bietet sich die Chance Grünelemente zur Fortführung des Grünrings anzuordnen. Außerdem könnte das Stellplatzangebot in der Baulücke mit Bäumen ergänzt werden, um neben den Aspekten des Klimaschutzes das Motiv des Grünrings bestmöglich fortzuführen. Die Beleuchtung der Brauersgasse wird erneuert.

Die privaten Grundstücksbesitzer der bebauten Grundstücke in der Nidegener Straße, die unmittelbar an die Stadtmauer der Brauersgasse angrenzen, werden motiviert, im Bereich



des historischen Wallgrabens Bäume zu pflanzen, um die charakteristische Grünkulisse entlang der Stadtmauer zu ergänzen. Für die Baumpflanzungen sind Obstbäume bzw. Zierobstbäume vorgesehen, die durch ihre vielfältigen Blütenfarben im Frühjahr einen Akzent setzen (vgl. Projekt 3.3).

NEUGESTALTUNG BRAUERSGASSE

Projekträger
öffentlich

Gesamtkostenschätzung
161.280,00 Euro

Förderung
Städtebauförderung

förderfähige Kosten
161.280,00 Euro

Priorisierung
höchste Priorität

Förderzugang

Ordnungsmaßnahmen nach § 147 BauGB – Erschließung (KuF 3.4)

- Steigerung Gestaltqualität
- Steigerung Aufenthaltsqualität
- Stärkung der Zentralität
- Inklusion, Integration und Barrierefreiheit
- Klimaschutz

2.5 NEUGESTALTUNG VON LUTZENBERGER-STRASSE





Die Von-Lutzenberger-Straße ist stark erneuerungsbedürftig. Die Straße übernimmt im ersten Abschnitt zwischen Münsterstraße und Brabenderstraße eine wichtige Erschließungsfunktion für die geriatrische Klinik. Zwischen der Einmündung Brabenderstraße und dem Kölntor erfüllt die Von-Lutzenberger-Straße die Funktion einer Wohnstraße. Insbesondere im Bereich der Wohnnutzung ist der Straßenraum stark begrenzt.

1. Abschnitt

Für den ersten Abschnitt zwischen Müntertor und Grüner Gasse wird ein Ausbau für den Zweirichtungsverkehr mit einseitigen Stellplätzen unter Bäumen vorgesehen. In der Kurve vor der Einmündung der Grünen Gasse entsteht eine Platzaufweitung, die einen Wechsel der Straßengestaltung in Richtung Kölntor einleitet. Ab der Grünen Gasse wird ein Einrichtungsverkehr vom Kölntor kommend in Fahrtrichtung Müntertor eingerich-



tet. Durch die Reduktion der Fahrbahn kann entlang der Stadtmauer neben der grünen Böschung ein Seitenbereich für Fußgänger angelegt werden, der Bestandteil des Stadtmauerrundwegs entlang des Grünrings ist (Projekt 3.6).



2. Abschnitt

In der Von-Lutzenberger-Straße ist noch überwiegend das ursprüngliche Natursteinpflaster vorhanden, teilweise auch überasphaltiert. Als Teil des inneren mauerbegleitenden Wallstraße hat die Von-Lutzenberger-Straße eine besondere Bedeutung. Daher wird die Erneuerung und Wiederverwendung des Altstadt-pflasters vorgesehen. In dem westlichen beidseitig bebauten Abschnitt sind im ‚weichen‘ Separationsprinzip

die Seitenbereiche mit gehfreudigem Pflaster zu versehen, abgegrenzt mit Natursteinrinnen von der Fahrbahn. In dem schmalern nordöstlichen Abschnitt wird entlang der begrünten Mauerböschung ein gehfreudiges Plattenband in die ansonsten mit Naturstein gepflasterte Straße eingelegt. Das Plattenband wird deutlich kontrastierend hell von dem Basalt-pflaster abgesetzt und symbolisiert den Mauerrundweg.

Das historische Pflaster, die beglei-



tende Begrünung des Straßenraums und des Grünstreifens entlang der Stadtmauer, die Schaffung von Aufenthaltsorten und neue attraktive Beleuchtung mit punktueller Inszenierung der historischen Stadtmauer (vgl. Projekt 3.3) werden den Straßenverlauf entlang der Stadtmauer als erfahrbaren Bestandteil des Mauerrundweges um die Zülpicher Altstadt auf.



Perspektive Von-Lutzenberger-Straße,
RaumPlan

NEUGESTALTUNG VON-LUTZENBERGER-STRASSE

Projektträger
öffentlich

Gesamtkostenschätzung
1.866.600,00 Euro

Förderung
Städtebauförderung

förderfähige Kosten
1.866.600,00 Euro

Priorisierung
höchste Priorität

Förderzugang

Ordnungsmaßnahmen nach §
147 BauGB – Erschließung (KuF 3.4)

- Steigerung Gestaltqualität
- Steigerung Aufenthaltsqualität
- Stärkung der Zentralität
- Inklusion, Integration und Barrierefreiheit
- Klimaschutz

2.6 NEUGESTALTUNG RÖMERALLEE



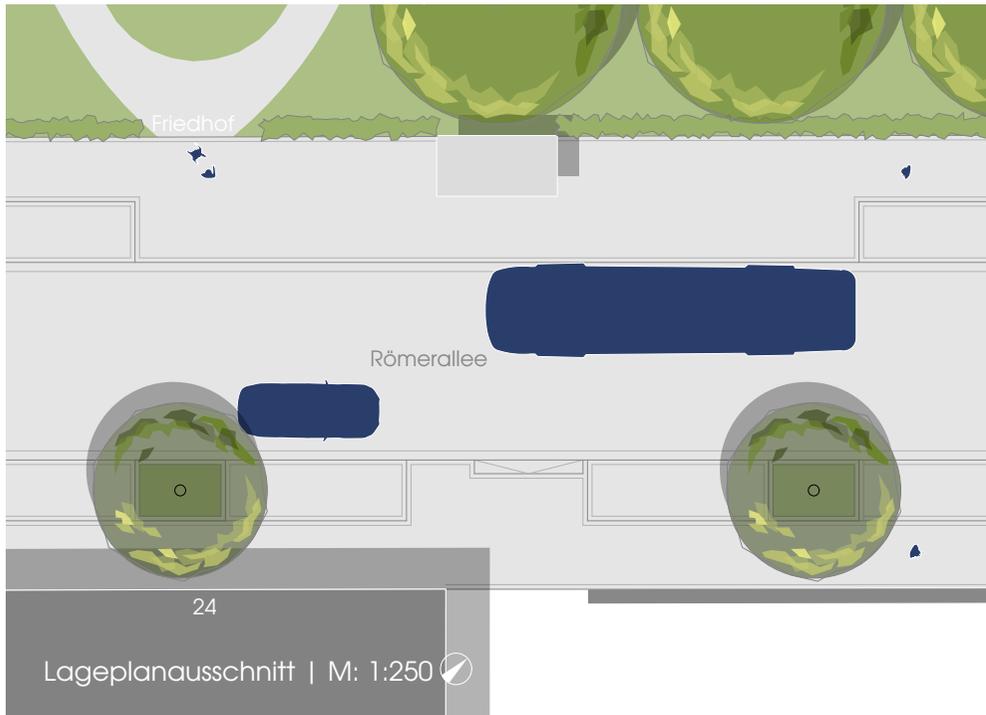
Die Römerallee hat ihren Alleecharakter verloren. Als historische Stadtachse wie auch in Bezug auf den Stadteingang Köln kommt der Römerallee eine hohe Bedeutung zu.

Die Neugestaltung der Römerallee basiert auf der Rückkehr des Alleecharakters. Die Ausweisung von Tempo 30 ermöglicht die Begrenzung der Fahrbahnbreite auf 6,50 Meter und die Schaffung großer Seitenbereiche mit beidseitigen Stellplatzflächen unter Bäumen. Die Fahrbahn wird mit

Hochborden von den Seitenbereichen abgegrenzt. Die Allee betont die Hinführung auf das am Ende der Römerallee zentral gelegene Kölntor und den Stadteingang in die Altstadt. Die grüne Gestaltung des Friedhofs wirkt in den Straßenraum hinein. Eine attraktive Beleuchtung des Straßenraumes und des Blickpunktes Kölntor unterstreicht die Bedeutung der historischen Stadtachse.

Die Bushaltestelle vor dem Friedhofseingang wird in die Neugestaltung

einbezogen, ebenso die Querungshilfe vor der Einmündung der Dreikönigenstraße und der Nemmenicher Straße. Der Radverkehr kann bei Tempo 30 integriert auf der Fahrbahn geführt werden.





NEUGESTALTUNG RÖMERALLEE

Projekträger
öffentlich

Gesamtkostenschätzung
1.145.360,00 Euro

Förderung
z.T. Städtebauförderung

förderfähige Kosten
50.000,00 Euro

Priorisierung
höchste Priorität

Förderzugang

Ordnungsmaßnahmen nach §
147 BauGB – Erschließung (KuF 3.4)

- Steigerung Gestaltqualität
- Steigerung Aufenthaltsqualität
- Stärkung der Zentralität
- Inklusion, Integration und Barrierefreiheit
- Bodenentsiegelung
- Schaffung von Grünflächen
- Klimaschutz

2.7 NEUGESTALTUNG PLATZ BÜRGERBEGEGNUNGSSÄTTE MARTINSKIRCHE

Die Bürgerbegegnungsstätte Martinskirche ist eine zentrale Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung mit großer Bedeutung für den Stadtkern und darüber hinaus. Die Platzfläche um die Bürgerbegegnungsstätte ist großflächig versiegelt. Es fehlen ein repräsentativer Eingang, sowie Gestalt- und Aufenthaltsqualität.

Mit der Neugestaltung des Platzes der Bürgerbegegnungsstätte soll das Stellplatzangebot unter Bäumen gebündelt und die Versiegelung zugunsten des Klimaschutzes reduziert werden. Die Platzfläche in Verlängerung des Chors wird zu einem attraktiven grünen Außenraum mit neuer Aufenthaltsqualität, multifunktionaler Nutzung und ergänzender attraktiver Beleuchtung.



NEUGESTALTUNG BÜRGERBEGEGNUNGSSÄTTE MARTINSKIRCHE

Projekträger
öffentlich

Gesamtkostenschätzung
304.500,00 Euro

Förderung
Städtebauförderung

förderfähige Kosten
340.500,00 Euro

Priorisierung
mittlere Priorität

Förderzugang

Ordnungsmaßnahmen nach § 147 BauGB – Erschließung (KuF 3.4)

- Steigerung Gestaltqualität
- Steigerung Aufenthaltsqualität
- Stärkung der Zentralität
- Inklusion, Integration und Barrierefreiheit
- Bodenentsiegelung, Klimaschutz
- Schaffung von Grünflächen
- Förderung Freizeit- / Kulturang.

2.8 NEUGESTALTUNG VERBINDENDER GASSEN

2.8.1 NEUGESTALTUNG RATHAUSGASSE | 2.8.3 NEUGESTALTUNG JUHLGASSE



Das Projekt der Neugestaltung verbindender Gassen beinhaltet die Rathausgasse, die Juhlgasse und die Verlängerung Kleine Grüne Gasse. Ziel ist eine barrierefreie Gestaltung ohne Hochborde. Die Gestaltung der angrenzenden Hofflächen kann über das Fassaden- und Hofprogramm gefördert werden und sich in die Neugestaltung der Gassen städtebaulich einfügen.

Die Rathausgasse verbindet den Josef-Peiffer-Platz mit dem Rathaus bzw.

der Schumacherstraße und dient der Adressbildung. Zum Teil führt die Wegeverbindung durch undefinierte Hinterhöfe. Die Gasse ist heute großflächig versiegelt und soll im Zuge der Neugestaltung differenziert ausgebaut werden. Teilweise werden Flächen zu Gunsten kleiner Grünflächen mit Bäumen entsiegelt und somit das Stadtklima nachhaltig verbessert. Die Pflasterflächen werden in ihrer Materialität und Ausstattung in Anlehnung an die Gestaltung der Einkaufsstraßen ausgeführt.



Die Juhlgasse verbindet die Münsterstraße mit dem Mühlenberg. Die Gasse wird bestimmt von dem Blick auf den Kirchturm St. Peter. Der obere Teil der Gasse ist von Hinterhofsituationen und Stellplatzflächen geprägt. Im Rahmen der Maßnahmen der Landesgartenschau stellt die Juhlgasse eine wichtige Wegeverbindung zwischen Einkaufsstraßen, Landesburg und Park am Wallgraben dar. Die Gasse wird barrierefrei ausgebaut und in Anlehnung an die Gestaltung der Münsterstraße mit neuem Pflaster

versehen.

2.8.3 NEUGESTALTUNG VERLÄNGERUNG KLEINE GRÜNE GASSE



Zwischen den Straßen Grüne Gasse, Kleine Grüne Gasse und Paul-Hubert-Pesch-Straße entsteht ein Durchstich, der differenziert und barrierefrei ausgebaut wird. Die Fahrbahn von 3,50 Metern Breite wird beidseitig von Gehwegen und Senkrechtstellplätzen unter Bäumen gefasst. Die Fahrbahn wird in Asphalt ausgeführt und die Seitenbereiche in Anlehnung an die Gestaltung der Münsterstraße mit Pflaster versehen. Die Stellplätze erhalten Rasenfugenpflaster, um den grünen Charakter des Durchstichs zu

unterstützen und die Versiegelung zu minimieren.

NEUGESTALTUNG VERBINDENDER GASSEN

Projekträger
öffentlich

Gesamtkostenschätzung
633.930,00 Euro

Förderung
Städtebauförderung

förderfähige Kosten
633.930,00 Euro

Priorisierung
Juhlgasse hohe Priorität
übrige Gassen mittlere Priorität

Förderzugang

Ordnungsmaßnahmen nach § 147 BauGB – Erschließung (KuF 3.4)

- Steigerung Gestaltqualität
- Steigerung Aufenthaltsqualität
- Stärkung der Zentralität
- Inklusion, Integration und Barrierefreiheit
- Bodenentsiegelung
- Schaffung von Grünflächen
- Klimaschutz



Lageplan Konzept Park am Wallgraben,
o.M., RMP, Stefan Lenzen



Park Am Wallgraben,
Foto RaumPlan



Park Am Wallgraben,
Foto RaumPlan



Park Am Wallgraben,
Foto RaumPlan

Im Rahmen der Landesgartenschau 2014 wurde die Wallgrabenzone als eines der großen historischen Kulturlandschaftspotenziale mit dem Ensemble von Stadtmauer, Stadttoren, Burg und unverbauter, naturnaher Lage für Naherholung und Tourismus geöffnet. Ein Fußweg durch neu angelegte artenreiche Wildblumen-Obstwiesen wurde geschaffen und zu einem attraktiven Rundweg durch den Stadtkern ergänzt.

Eine adäquate Gestaltung der Wall-

grabenzone zwischen dem Kölntor und dem Münstertor fehlt. Im Rahmen des Gesamtkonzeptes Grünring soll eine Grundlage für die Fortführung des Grünrings im Bereich der Grünanlage Frankengraben sowie entlang Brauersgasse und Von-Lutzenberger-Straße geschaffen werden, die an die Qualität des Parks am Wallgraben und der Grabenstraßen im nördlichen Stadtmauerbereich an der Geicher Gasse und der Straße Gottsberg mit ihrer markanten Grünkulisse anknüpft.

Als Basis dient die historische -denkmalpflegerische Analyse der Stadtmauer des südöstlichen Stadtkerns, anhand dessen Leitlinien für die Neugestaltung der angrenzenden Grünräume definiert werden. Im Ergebnis entstehen beispielhafte Vorstudien, aufeinander abgestimmte abschnittsweise Gestaltkonzepte, sowie Regeldetails in einer anschaulichen Darstellung.

GESAMTKONZEPT GRÜNRING

Projektträger
öffentlich

Gesamtkostenschätzung
10.000,00 Euro

Förderung
Städtebauförderung

förderfähige Kosten
10.000,00 Euro

Priorisierung
höchste Priorität

Förderzugang

Vorbereitung der Gesamtmaßnahme nach § 140 BauGB - sonstige Vorbereitungsmaßnahmen (KuF 2.2)

- Steigerung Gestaltqualität
- Steigerung Aufenthaltsqualität
- Stärkung Grün und Klimaschutz
- Förderung ortsnaher Freizeit- und Erholungsangebote

3.2 AUFWERTUNG GRÜNANLAGE FRANKENGRABEN



AUFWERTUNG GRÜNANLAGE FRANKENGRABEN

Projekträger
öffentlich

Gesamtkostenschätzung
868.480,00 Euro

Förderung
Städtebauförderung

förderfähige Kosten
868.480,00 Euro

Priorisierung
mittlere Priorität

Trotz stimmungsvoller Lage an der Stadtmauer weist die Grünanlage Frankengraben gestalterische und funktionale Defizite auf. Die Grünanlage Frankengraben wird als Bestandteil des Grünrings entlang der Stadtmauer neu gestaltet.

Ziel der Aufwertung der Grünanlage Frankengraben ist eine neue Zonierung der öffentlichen Grünfläche und eine multifunktionale Nutzbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen. Im Einklang mit dem Gesamtkonzept Grün-

ring wird die Grünanlage Frankengraben in Anlehnung an den Park am Wallgraben als naturnahe Obstwiese neu gestaltet. Die Böschung entlang der Stadtmauer wird mit Wildkräutern und insektenfreundlichen Blumenwiesen bestückt. Barrierefreie Wegeverbindungen durchqueren die neu gestaltete Obstwiese und führen an dem Skaterpark und dem Spielplatz vorbei. Eine Allee grenzt die Grünanlage Frankengraben von der Straße Frankengraben ab und bildet eine grüne Raumkante.

Die Obstbäume greifen die Thematik des Parks am Wallgraben auf und bieten im Frühjahr ein Farbspiel der Blüten. Ein fehlender Mauerabschnitt wird durch eine Hecke geschlossen. Die Grünanlage Frankengraben wird zu einem attraktiven Grün- und Naherholungsbereich und verknüpft Grün- und Freiflächen entlang der Stadtmauer.

Förderzugang

Ordnungsmaßnahmen nach § 147 BauGB – Erschließung (KuF 3.4)

- Steigerung Gestaltqualität
- Steigerung Aufenthaltsqualität
- Stärkung Grün und Klimaschutz
- Inklusion, Integration und Barrierefreiheit
- Förderung ortsnaher Freizeit- und Erholungsangebote

3.3 STÄRKUNG BEGLEITGRÜN VON-LUTZENBERGER-STRASSE



Die Ostseite des Grünrings zwischen dem Münster- und dem Kölntor ist außerhalb der Stadtmauer in nördlicher Verlängerung der Grünanlage Frankengraben bebaut. Die Fortführung des Grünrings gestaltet sich schwierig. Auch die Innenseite der Stadtmauer entlang der Von-Lutzenberger-Straße ist im Abschnitt Frankengraben bebaut. Östlich der Einmündung Paul-Hubert-Pesch-Straße wird die nach Norden schwenkende Stadtmauer in Richtung Kölntor von einer grünen Böschung begleitet.

Die Böschung als Begleitgrün der Von-Lutzenberger-Straße bietet das Potenzial zur Fortführung des Grünrings. Die vorhandene Böschung wird ebenso wie die Böschung in der Grünanlage Frankengraben mit Wildkräutern und insektenfreundlichen Blumenwiesen versehen. Ergänzt wird die Böschung mit regelmäßigen Baumpflanzungen, welche den historischen Bezug zu den der Stadtmauer angegliederten Nutzgärten wieder spiegelt. Die privaten Grundstücksbesitzer der bebauten Grundstücke

am Frankengraben werden motiviert, im Bereich des historischen Wallgrabens zusätzliche Bäume zu pflanzen, um die charakteristische Grünkulisse entlang der Stadtmauer zu ergänzen. Für die Baumpflanzungen sind Obstbäume bzw. Zierobstbäume vorgesehen, die durch ihre vielfältigen Blütenfarben im Frühjahr einen Akzent setzen. Ein fehlender Mauerabschnitt im Bereich der Einmündung der Kleinen Grünen Gasse wird mit einer Hecke geschlossen.

STÄRKUNG BEGLEITGRÜN VON-LUTZENBERGER-STRASSE

Projekträger
öffentlich

Gesamtkostenschätzung
72.688,00 Euro

Förderung
Städtebauförderung

förderfähige Kosten
72.688,00 Euro

Priorisierung
hohe Priorität

Förderzugang

Ordnungsmaßnahmen nach § 147 BauGB – Erschließung (KuF 3.4)

- Steigerung Gestaltqualität
- Steigerung Aufenthaltsqualität
- Stärkung Grün und Klimaschutz
- Inklusion, Integration und Barrierefreiheit
- Förderung ortsnaher Freizeit- und Erholungsangebote

3.4 STÄRKUNG GRÜN IM STRASSENRAUM



Das öffentliche Grün innerhalb der Stadtmauer ist stark begrenzt. Die Stärkung des öffentlichen Grüns beschränkt sich auf Bäume in den Straßen- und Platzräumen.

Die Stärkung des Grüns im Straßenraum steht in enger Verbindung mit den Projekten des Handlungsfeldes 2. Die dortigen Projekte basieren auf der Stärkung von Gestalt- und Aufenthaltsqualität, die mit mehr Grün und der Anpassung an den Klimawandel einhergehen. Außerdem werden umliegende Grün- und Freiflächen (außerhalb der Stadtmauer) durch Grünstrukturen in den Straßen- und Platzräumen vernetzt.

Das Projekt übernimmt eine übergeordnete Rolle in der Fortschreibung des InHK ein. In öffentlichen Räumen, die nicht im Handlungsfeld 2 berücksichtigt sind, können punktuelle Baumpflanzungen (insgesamt 20 Stück) vorgesehen werden.

STÄRKUNG GRÜN IM STRASSENRAUM

Projektträger
öffentlich

Gesamtkostenschätzung
40.000,00 Euro

Förderung
Städtebauförderung

förderfähige Kosten
40.000,00 Euro

Priorisierung
hohe Priorität

Förderzugang

Ordnungsmaßnahmen nach § 147 BauGB – Erschließung (KuF 3.4)

- Steigerung Gestaltqualität
- Steigerung Aufenthaltsqualität
- Anpassung an den Klimawandel
- Vernetzung von Grün- und Freiflächen

3.5 AUSBAU FUSS- UND RADWEGENETZ

3.5.1 WEGEVERBINDUNG VON-LUTZENBERGER-STR. | FRANKENGRABEN

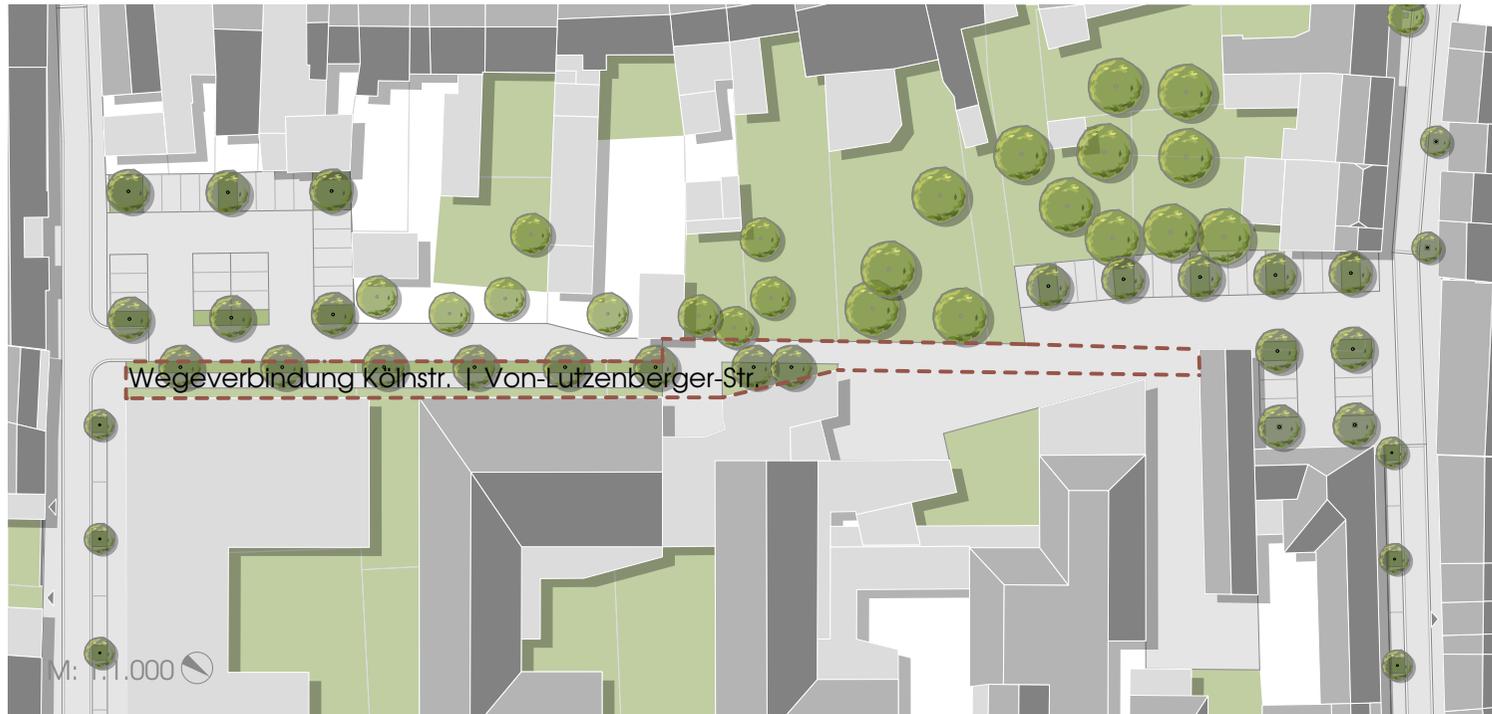


Der Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes basiert auf dem Mobilitäts- und Verkehrskonzept und beinhaltet im Bereich des südöstlichen Stadtkerns zwei Wegeverbindungen zwischen Kölnstraße und Von-Lutzenberger-Straße entlang der geriatrischen Klinik, sowie zwischen Von-Lutzenberger-Straße und dem Frankengraben über die Grünanlage Frankengraben. Beide Wegeverbindungen sind vorhanden und werden barrierefrei ausgebaut.



Die Wegeverbindung zwischen Von-Lutzenberger-Straße und Frankengraben bzw. Grünanlage Frankengraben führt durch die Stadtmauer und ist heute nicht barrierefrei. Im Zuge des Ausbaus wird die Barrierefreiheit des innerstädtischen Fußwegenetzes gestärkt und somit die Nutzbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen gesichert.

3.5.2 WEGEVERBINDUNG KÖLNSTRASSE | VON-LUTZENBERGER-STRASSE



Die Wegeverbindung zwischen Kölnstraße und Von-Lützenberger-Straße führt über das Grundstück der geriatrischen Klinik und mündet im Bereich der Stellplätze. Für nicht ortskundige Personen ist diese Verbindung nicht ersichtlich. In Verbindung mit der Neugestaltung des Prälat-Lenzen-Platzes wird die Wegeverbindung mittels Baumreihe betont, was analog entlang des Stellplatzangebotes fortgeführt wird. Der Weg wird beschildert und mit einer attraktiven Oberfläche gestaltet. Ausstattungselemente in

Form von Bänken und Beleuchtung tragen zur besseren Nutzbarkeit für alle Altersgruppen bei.

AUSBAU FUSS- UND RADWEGENETZ

Projektträger
öffentlich

Gesamtkostenschätzung
236.250,00 Euro

Förderung
Städtebauförderung

förderfähige Kosten
236.250,00 Euro

Priorisierung
Kölnstraße mittlere Priorität
Frankengraben hohe Priorität

Förderzugang

Ordnungsmaßnahmen nach § 147 BauGB – Erschließung (KuF 3.4)

- Steigerung Gestaltqualität
- Steigerung Aufenthaltsqualität
- Stärkung der Zentralität
- Inklusion, Integration und Barrierefreiheit
- Förderung Nahmobilität

3.6 STADTMAUERRUNDWEG ENTLANG GRÜNRING

Parallel zur Stadtmauer wurde mit der Landesgartenschau 2014 erstmalig ein Fußweg durch die vorher abgezaunten historischen Obstgärten geschaffen. Die bis zu dem Zeitpunkt nicht einsehbare Stadtmauer und die Landesburg wurden dadurch eindrucksvoll erlebbar und der Grundstein für einen attraktiven Rundweg entlang der Stadtmauer geschaffen. Im Bereich des südöstlichen Stadtkerns wird der Rundweg bisher aufgrund mangelnder Attraktivität des Mauerrings über die Münsterstraße und die Kölnstraße umgeleitet.

Mit dem Projekt Stadtmauerrundweg entlang Grünring soll die Fortführung im südöstlichen Stadtkern und somit der Ringschluss des Stadtmauerwegs stattfinden. Dies bezieht sich vor allem auf die Neugestaltung der Brauergasse und die Neugestaltung der Von-Lutzenberger-Straße inklusive dem Begleitgrün und der Neugestaltung der Parkanlage Frankengraben. Der abgeschlossene Stadtmauerweg erhält eine neue Beschilderung.



Beschilderung in der Münsterstraße,
Foto RaumPlan

STADTMAUERRUNDWEG ENTLANG GRÜNRING

Projektträger
öffentlich

Gesamtkostenschätzung
15.000,00 Euro

Förderung
Städtebauförderung

förderfähige Kosten
15.000,00 Euro

Priorisierung
mittlere Priorität

Förderzugang

Ordnungsmaßnahmen nach § 147 BauGB – Erschließung (KuF 3.4)

- Steigerung Gestaltqualität
- Steigerung Aufenthaltsqualität
- Förderung ortsnaher Freizeit- und Erholungsangebote
- Förderung Nahmobilität

Das Sanierungsgebiet und die aufzustellende Sanierungssatzung ist die Grundlage für die Fortschreibung des InHK. Für das Sanierungsgebiet wird zusätzlich die Erarbeitung einer Gestaltungsfibel / Gestaltungssatzung empfohlen. Grundlage ist die Analyse der Gestaltwerte der ortstypischer Bauweise, des gestalterischen ‚Vokabulars‘ und des gestalterischen Maßstabs regionalen Bauens. Darüber hinaus benennt die Analyse gestörte Bereiche.

Auf Basis der Darstellung des ortstypischen Material- und Formenkanons, der Farbigkeit ortstypischer Gebäude und der Bedeutung von Werbung, Licht und Ausstattungselementen im öffentlichen Raum wird eine Gestaltungsfibel erstellt. Die Gestaltungsfibel beinhaltet wünschenswerte Beispiele in zeichnerischer und / oder fotografischer Darstellung mit Erläuterungen und Anregungen. Ziel ist der Erhalt des Charakters der Zülpicher Altstadt und die Stärkung, Pflege und Entwicklung des Stadtbildes.

Die Gestaltungsfibel ist ein Instrument der Bauberatung und zeigt den gestalterischen Rahmen für das Fassadenprogramm auf. Die Gestaltungssatzung überführt die wesentlichen gestalterischen Vorgaben der Gestaltungsfibel in eine rechtssichere Satzungsform.



SANIERUNGS- UND GESTALTUNGSSATZUNG

Projekträger
öffentlich

Gesamtkostenschätzung
25.000,00 Euro

Förderung
Städtebauförderung

förderfähige Kosten
25.000,00 Euro

Priorisierung
höchste Priorität

Förderzugang

Vorbereitung der Gesamtmaßnahme nach § 140 BauGB – sonstige Vorbereitungsmaßnahmen (KuF 2.2)

- Profilierung und Standortaufwertung
- Gestaltung Stadtbild
- Stärkung Identifikation

4.2 SANIERUNG STADTBILDPRÄGENDER GEBÄUDE

Zu den stadtbildprägenden Gebäuden gehören neun Baudenkmale, 27 denkmalwerte Gebäude und eine Vielzahl von Gebäuden, die im Zusammenhang als Einheit oder für sich alleine eine stadtbildprägende Wirkung haben (vgl. Bestandsanalyse). Diese Gebäude tragen maßgeblich zum Charakter des Stadtbildes von Zülpich bei. Etwa 103 Gebäude sind in mittlerem und 35 Gebäude in schlechtem Zustand. Leerstände und der Verfall von stadtbildprägender Gebäude beeinflussen das Stadtbild negativ.

Ziel der Sanierung des südöstlichen Stadtkerns ist die Erhaltung und Erneuerung wertvoller Altbausubstanz, die energische Gebäudesanierung zum Klimaschutz und die gestalterische Aufwertung von ortsuntypischen Gebäuden. Das kann im Einzelfall auch durch Abbruch und maßstäblichem Wiederaufbau im Sinne des regionalen Bauens erreicht werden. Als Instrumente stehen dabei die Energie- und Bauberatung (vgl. Projekt 4.3), das Zentrumsmanagement (vgl. Projekt 1.3), das Fassaden- und Hofprogramm (vgl. Projekt 4.4), die KfW-Förderinstrumente sowie die Möglichkeiten der erhöhten steuerlichen Abschreibung im Sanierungsgebiet zur Verfügung.



SANIERUNG STADTBILDPRÄGENDER GEBÄUDE

Projekträger
privat

Gesamtkostenschätzung
13.212.400,00 Euro

Förderung
KfW-Förderung

förderfähige Kosten
N.N.

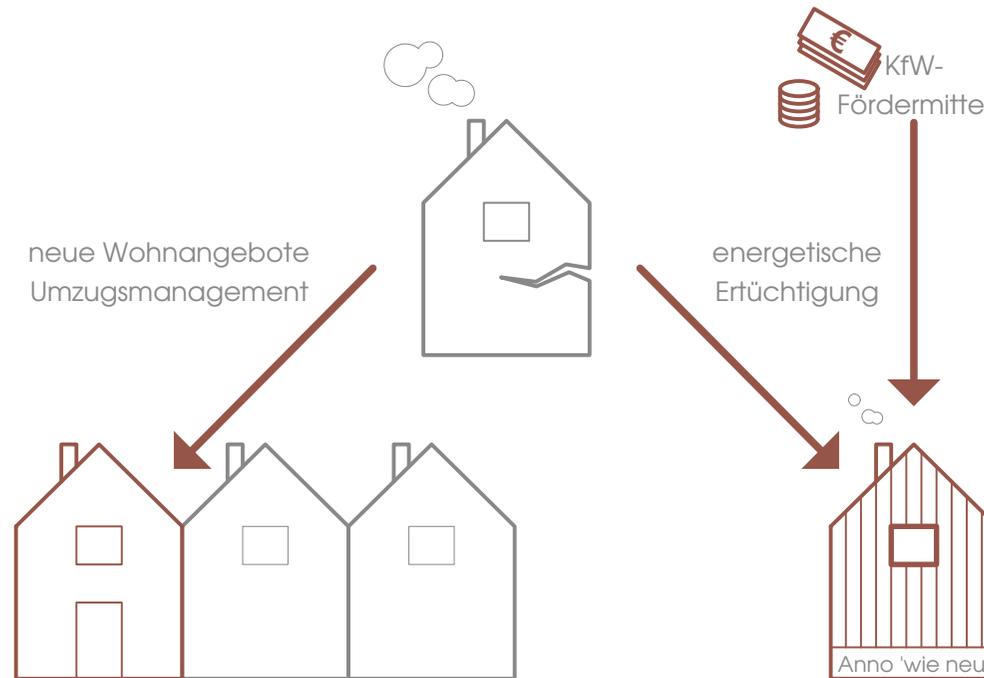


4.3 ENERGIE- UND BAUBERATUNG

Mit der Bürgerberatung ‚Bauen und mehr‘ hilft die Stadt Zülpich interessierten Bürgerinnen und Bürgern lange Verfahrens- und Entscheidungswege zu verkürzen und bietet im Zusammenhang mit der Baugenehmigungsbehörde bei der Unteren Bauaufsicht der Stadt Mechanisch Informations- und Beratungsangebote an.

Über den Zeitraum der Fortschreibung des InHK wird das bestehende Beratungsangebot durch eine aufsuchende Energie- und Bauberatung zur Umsetzung der Sanierungsziele ergänzt. Ziel ist neben der Unterstützung der Altbauerneuerung und des Denkmalschutzes, Ideen für die Umnutzung leerstehender Gebäude zu entwickeln und umzusetzen sowie Neubau- und Nachverdichtungspotenziale zu aktivieren.

Die Energie- und Bauberatung geht gezielt auf die Eigentümer von Gebäuden mit Sanierungsstau zu und informiert über energetische Sanierungsmaßnahmen, barrierefreie Grundrissgestaltung und neue Formen des Wohnens und Arbeitens in der historischen Altstadt. Im Fokus stehen stadtbildprägende Gebäude und die Förderung von regionalem Bauen nach den Kriterien der Gestaltungssatzung der Zülpicher Altstadt (vgl. Projekt 4.1).



Für Eigentümer von erneuerungsbedürftiger Bausubstanz gibt es neben den KfW-Förderungen durch die Lage im Sanierungsgebiet Städtebauförderung in Form des Fassaden- und Hofprogramms (vgl. Projekt 4.4).

ENERGIE- UND BAUBERATUNG	
Projektträger	öffentlich
Gesamtkostenschätzung	100.000,00 Euro
Förderung	Städtebauförderung
förderfähige Kosten	100.000,00 Euro
Priorisierung	hohe Priorität

Förderzugang
Besondere städtebauliche Maßnahmen - Stadtteilbüro, Stadtteilmanagement (KuF 5.6)
<ul style="list-style-type: none"> • aktives aufsuchendes Beratungsangebot • aufzeigen von Fördermöglichkeiten • Förderung privates Engagement • energetische Gebäudesanierung und Klimaschutz

4.4 FASSADEN- UND HOFPROGRAMM



Kösmarkt,
Foto RaumPlan

Das Fassaden- und Hofprogramm richtet sich an Eigentümer von Gebäuden, die innerhalb des Sanierungsgebietes liegen. Sie haben die Möglichkeit, Zuschüsse zur Erneuerung von Außenwänden, Fenstern, Türen, Dächern und Hofflächen zu erhalten. Förderfähig sind die vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Flächen. Die Förderanträge werden gemeinsam mit der Energie- und Bauberatung vorbereitet und anschließend bei der Stadt Zülpich eingereicht.

Grundlage für die Förderung im Rahmen des Fassaden- und Hofprogramms ist die Entwicklung einer Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Aufwertung von privaten Fassaden und Freiflächen im Sanierungsgebiet. Ein Förderkriterium ist die Einhaltung der Ziele der Gestaltungssatzung. Außerdem ist eine maximal erhältliche Förderung zu definieren. Eine ergänzende Inanspruchnahme unterschiedlicher Fördertöpfe ist möglich und erwünscht. Gefördert werden die nachfolgen-

den Maßnahmen an den, dem öffentlichen frequentierten Raum zugewandten Flächen

- Nebenkosten für eine fachlich erforderliche Beratung, Planung und Betreuung durch einen Architekten oder Fachingenieur oder Fachplaner, jedoch keine Verwaltungs- und Finanzierungskosten,
- Instandsetzung und Modernisierung von Fassaden, sowie dazu erforderlicher Vorarbeiten (reinigen, verputzen, streichen),
- der Rückbau von Fassadenverkleidungen und die Wiederherstellung erhaltenswerter ursprünglicher Fassaden- und Fenstergliederungen, sofern der Bautenschutz und sonstige öffentlich-rechtlichen Vorschriften dem nicht entgegenstehen
- Flächenhafte Instandsetzung und Erneuerung der Dachdeckung und vorhandener Dachgauben
- Gestaltung von Gärten, Garagenhöfen, Abstandsflächen, Vorgärten und öffentlich zugänglichen Innenhöfen,
- Begrünung von Dachflächen, Fassaden, Mauern und Garagen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Herrichtung der Flächen,
- Vorbereitende Maßnahmen wie Entrümpelung, Abbruch von Mauern und störenden Gebäudeteilen, Schaffung oder Verbesserung von Zugängen oder Durchwegungen, Entsiegelung von Hofflächen.

FASSADEN- UND HOFPROGRAMM

Projektträger
öffentlich

Gesamtkostenschätzung
1.837.440,00 Euro

Förderung
Städtebauförderung

förderfähige Kosten
1.837.440,00 Euro

Priorisierung
mittlere Priorität

Förderzugang

Baumaßnahmen nach § 148 BauGB – Profilierung und Standortaufwertung (KuF 4.2)

- Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude
- Profilierung, Standortaufwertung
- Aktivierung privater Eigentümer
- energetische Gebäudesanierung, Klimaschutz
- Stärkung Grün, Entsiegelung

4.5 WOHNEN UND ARBEITEN IN DER ALTSTADT

Insbesondere in der Kölnstraße sind vermehrt Leerstände zu beklagen, die zu einem ‚Trading-Down-Prozess‘ in der Zülpicher Altstadt führen. Gleichzeitig steigt die Nachfrage an Wohnraum.

Ziel ist es, die Leerstände durch Initiierung innovativer Pilotprojekte von Wohnen und Arbeiten zu beseitigen. Als kurzfristige Maßnahmen können provisorisch hergerichtete Räume zum Beispiel Künstlern oder Kunsthandwerkern unter der Auflage einer öffentlichkeitswirksamen ‚Bespielung‘ zur Verfügung gestellt werden. Neue öffentlichkeitswirksame oder gewerbliche Nutzungen können mit dem Wohnen in den rückwärtigen Erdgeschossen oder Obergeschossen kombiniert werden. Insbesondere durch die Corona-Pandemie ist die Bedeutung von Homeoffice stark gestiegen. Neben der unmittelbaren Kombination von Wohnen und Arbeiten können moderne Formen von Mietarbeitsplätzen oder Bürogemeinschaften (Co-Working) geschaffen werden.

Im Rahmen der Dorferneuerung 2021 ist ‚die Schaffung, Erhaltung und der Ausbau von Mehrfunktionshäusern sowie Räumen zur gemeinschaftlichen Nutzung (‚Co-Working-Spaces‘) einschließlich der gestalterischen Anpassung an das Ortsbild sowie des



Innenausbaus, sofern dieser für die Funktion des Förderobjektes erforderlich ist¹ förderfähig.

Neben der Energie- und Bauberatung geht das Zentrumsmanagement gezielt auf die Eigentümer von

¹ Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (Januar 2020): Veröffentlichung der Fördergrundsätze zum Förderprogramm ‚Dorferneuerung 2021‘ und zum Sonderaufruf ‚Feuerwehrrhäuser in Dörfern 2021‘, Seite 15.

geeigneten (leerstehenden) Gebäuden zu und entwickelt gemeinsam Konzepte für adäquate zukunftsfähige Nutzungen.

WOHNEN UND ARBEITEN IN DER ALTSTADT

Projekträger
öffentlich

Gesamtkostenschätzung
N.N.

Förderung
Dorferneuerung

förderfähige Kosten
N.N.



4.6 AKTIVIERUNG BAULAND UND NEUES BAUEN

Der Fokus der Fortschreibung des InHK liegt auf der Innenentwicklung. Aus der Bestandsanalyse geht hervor, dass insbesondere im Bereich der Paul-Hubert-Pesch-Straße aber auch in vereinzelt Baulücken Bauflächenpotenziale vorhanden sind, die der Entwicklung der Altstadt neue Impulse bringen können.

Für die Nachverdichtung wird eine hohe Qualität mit regional angepassten und maßstäblichen Bauformen angestrebt, die auf die Gestaltungssatzung abgestimmt ist (vgl. Projekt 4.1). Unter dem Aspekt des Klimaschutzes sind für das neue Bauen hohe energetische Standards vorgesehen. Die zentralen Bauflächen eröffnen die Chance, neue attraktive und zielgruppenspezifische Wohnangebote in zentralen Lagen zu schaffen. Die Umsetzung von Pilotprojekten mit Vorbildcharakter ist eine gemeinschaftliche Aufgabe der Energie- und Bauberatung mit dem Zentrumsmangement.



AKTIVIERUNG BAULAND UND NEUES BAUEN

Projekträger
öffentlich

Gesamtkostenschätzung
5.464.992,00 Euro

Förderung
keine

förderfähige Kosten
0,00 Euro



5 | PROZESSSTEUERUNG



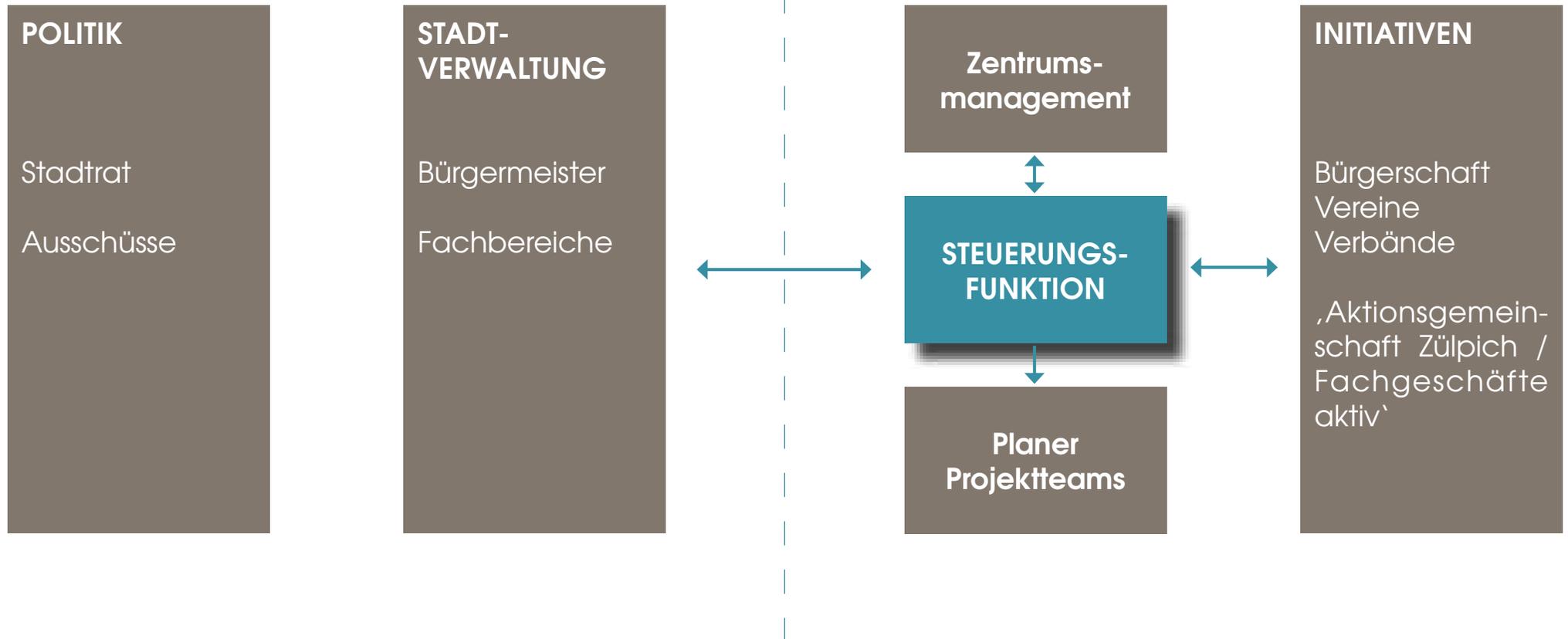
Im Prozess der Umsetzung der Fortschreibung des InHK gibt es zwei verschiedene Ebenen: Die Stadt mit ihren politischen Institutionen und der Verwaltung auf der einen Seite sowie bürgerschaftliche Akteure, Initiativen, das Zentrumsmanagement, die Energie- und Bauberatung und Planer / Projektteams auf der anderen Seite. An der Schnittstelle der beiden Ebenen wird bei der Stadt Zülpich eine sogenannte Steuerungsgruppe angesiedelt, welche die Verantwortung für die Zusammenarbeit aller Projektbeteiligten trägt und eine größtmögliche Transparenz zwischen den verschiedenen Akteuren sicherstellt.

Im Zuge der bisherigen Förderprojekte einschließlich der Landesgartenschau 2014 hat sich die Stadt Zülpich im Hinblick auf die Steuerungsfunktion gut aufgestellt. Die Steuerungsgruppe beinhaltet die Umsetzung, Koordination und Qualitätskontrolle der Gesamtmaßnahme. Zu den Aufgaben gehören die inhaltliche Positionierung, die Umsetzung, die Koordination und die Qualitätskontrolle sowie die Präsenz im südöstlichen Stadtkern. Ein Ansprechpartner wird zur Verfügung gestellt, der insbesondere im Hinblick auf die Beteiligung der Bürger die Öffentlichkeitsarbeit sicherstellt. Parallel dazu wird auf der Homepage der Stadt Zülpich regelmäßig über den Prozess des InHK

berichtet und Informationen zur Verfügung gestellt.

Aufgabe der Projektsteuerung ist die jährliche Fortschreibung des InHK, die laufende Projektentwicklung, die Antragstellung der Förderprojekte, die Aktualisierung der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF), die Abrechnung abgeschlossener Projekte und die Evaluation bzw. Erfolgskontrolle. Eine Evaluation gewährleistet, dass die gewünschten Wirkungen der Maßnahmen und Projekte erfolgreich umgesetzt werden. Die Evaluation ist die Voraussetzung für die Fortschreibung des InHK (vgl. Projekt 1.1). Im Planungsprozess können äußere Umstände den zeitlichen Ablauf beeinflussen, eine Verschiebung von Prioritäten hervorrufen und die Anpassung der Konzeption erfordern.

Im Rahmen der Fortschreibung des InHK können Projektziele und Prioritäten nachjustiert werden und gegebenenfalls am Ende des Förderzeitraums eine Verlängerung der Förderung beantragt werden.





KOSTENÜBERSICHT

Gesamtkosten förderfähige städtischer Sonstiges

FUNKTIONSTÄRKUNG DER ALTSTADT - Infrastruktur, Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung

		Gesamtkosten	förderfähige	städtischer	Sonstiges
1.1 Städtebauliche Planung		61.883,34	61.883,34	18.565,00	
1.2 Marketingkonzept Stadtzentrum		25.000,00	25.000,00	7.500,00	
1.3 Zentrumsmanagement		100.000,00	100.000,00	30.000,00	
1.4 energetische Sanierung Rathaus		2.827.539,03	2.827.539,03	848.261,71	
1.5 Bürgerbegegnungsstätte Martinskirche		165.000,00	165.000,00	49.500,00	
1.6 Aktivierung Bürgerschaft					
1.7 Verfügungsfond		30.000,00	15.000,00		15.000,00
1.8 Tag der Städtebauförderung		7.500,00	7.500,00	2.250,00	
	Summe:	3.216.922,37	3.201.922,37	956.076,71	15.000,00

GESTALTUNG ÖFFENTLICHER RÄUME - Straßen, Plätze, Mobilität, Verkehr und Barrierefreiheit

		Gesamtkosten	förderfähige	städtischer	Sonstiges
2.1 Mobilitäts- und Verkehrskonzept		30.000,00	30.000,00	9.000,00	
2.2 Neugestaltung Einkaufsstrassen		912.600,00	912.600,00	273.780,00	
2.3 Neugestaltung Kölnstraße und Plätze		1.913.220,00	1.913.220,00	573.966,00	
2.4 Neugestaltung Brauergasse		161.280,00	161.280,00	48.384,00	
2.5 Neugestaltung Von-Lutzenberger-Straße		1.866.600,00	1.866.600,00	559.980,00	
2.6 Neugestaltung Römerallee		1.145.360,00	50.000,00	15.000,00	1.095.360,00
2.7 Neugestaltung Platz Bürgerbegegnungsstätte Martinskirche		304.500,00	304.500,00	91.350,00	
2.8 Neugestaltung verbindender Gassen		633.930,00	633.930,00	190.179,00	
	Summe:	6.967.490,00	5.872.130,00	1.761.639,00	1.095.360,00

Gesamtkosten förderfähige städtischer Sonstiges

LANDSCHAFT, FREIRAUM UND KLIMASCHUTZ - Umwelt und Naherholung

3.1 Gesamtkonzept Grünring		10.000,00	10.000,00	3.000,00	
3.2 Aufwertung Grünanlage Frankengraben		868.480,00	868.480,00	260.544,00	
3.3 Stärkung Begleitgrün Von-Lutzenberger-Straße		72.688,00	72.688,00	21.806,40	
3.4 Stärkung Grün im Straßenraum		40.000,00	40.000,00	12.000,00	
3.5 Ausbau Fuß- und Radwegenetz		236.250,00	236.250,00	70.875,00	
3.6 Stadtmauerrundweg entlang Grünring		15.000,00	15.000,00	4.500,00	
	Summe:	1.242.418,00	1.242.418,00	372.725,40	0,00

BAUKULTUR UND KLIMASCHUTZ - Denkmalschutz, regionales Bauen, Wohnen und Energie

4.1 Sanierungs- und Gestaltungssatzung		25.000,00	25.000,00	7.500,00	
4.2 Sanierung stadtbildprägender Gebäude		13.212.400,00			13.212.400,00
4.3 Energie- und Bauberatung		100.000,00	100.000,00	30.000,00	
4.4 Fassaden- und Hofprogramm		1.837.440,00	1.837.440,00	551.232,00	
4.5 Wohnen und Arbeiten in der Altstadt					
4.6 Aktivierung Bauland und neues Bauen		5.464.992,00			5.464.992,00
	Summe:	20.639.832,00	1.962.440,00	588.732,00	18.677.392,00

Gesamtkosten förderfähige städtischer Sonstiges

GESAMT					
Handlungsfeld 1		3.216.922,37	3.201.922,37	956.076,71	15.000,00
Handlungsfeld 2		6.967.490,00	5.872.130,00	1.761.639,00	1.095.360,00
Handlungsfeld 3		1.242.418,00	1.242.418,00	372.725,40	
Handlungsfeld 4		20.639.832,00	1.962.440,00	588.732,00	18.677.392,00
	Summe:	32.066.662,37	12.278.910,37	3.679.173,11	19.787.752,00

FUNKTIONSSTÄRKUNG DER ALTSTADT - Infrastruktur, Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung

1.1 Städtebauliche Planung

	Kosten .. .	Gesamtkosten .	förderfähige .. .	städtischer .. .
Städtebauliche Planung	36.883,34	36.883,34	36.883,34	
Fortschreibung	25.000,00	25.000,00	25.000,00	
		Summe:	61.883,34	18.565,00

1.2 Marketingkonzept Stadtzentrum

	Kosten .. .	Gesamtkosten .	förderfähige .. .	städtischer .. .
Marketingkonzept Stadtzentrum	25.000,00	25.000,00		
		Summe:	25.000,00	7.500,00

1.3 Zentrumsmanagement

	Dauer (Jahre)	Kosten pro Jahr .. .	Kosten gesamt .	Gesamtkosten .	förderfähige .. .	städtischer .. .
Zentrumsmanagement	5,0	20.000,00	100.000,00	100.000,00		
				Summe:	100.000,00	30.000,00

1.4 Energetische Sanierung Rathaus

	Kosten .. .	Gesamtkosten .	förderfähige .. .	städtischer .. .
energetische Sanierung*	2.497.539,03	2.497.539,03	2.497.539,03	
barrierefreie Grundrissgestaltung*	330.000,00	330.000,00	330.000,00	
		Summe:	2.827.539,03	848.261,71

* Kosten aus Aufstellung Stadt Zülpich

1.5 Bürgerbegegnungsstätte Martinskirche

	Kosten .. .	Gesamtkosten .	förderfähige .. .	städtischer .. .
Bürgerbegegnungsstätte Martinskirche*	165.000,00	165.000,00		
		165.000,00	165.000,00	49.500,00

* Kosten aus Aufstellung Stadt Zülpich

1.6 Aktivierung Bürgerschaft

	Kosten .. .	Gesamtkosten .	förderfähige .. .	städtischer .. .
Aktivierung Bürgerschaft*	0,00	0,00		
		0,00	0,00	0,00

* Projekt baut auf ehrenamtlichen Engagement auf

1.7 Verfügungsfond

	Kosten* .. .	Gesamtkosten .	förderfähige .. .	privates Invest .
Verfügungsfond	30.000,00	30.000,00		
		30.000,00	15.000,00	15.000,00

1.8 Tag der Städtebauförderung

	Dauer (Jahre)	Kosten pro Jahr .. .	Kosten gesamt .	Gesamtkosten .	förderfähige .. .	städtischer .. .
Tag der Städtebauförderung*	5,0	1.500,00	7.500,00	7.500,00		
				7.500,00	7.500,00	2.250,00

* Werbemittel, Plakate, Moderation etc.

GESTALTUNG ÖFFENTLICHER RÄUME - Straßen, Plätze, Mobilität, Verkehr und Barrierefreiheit

2.1 Mobilitäts- und Verkehrskonzept

	Kosten	Gesamtkosten	förderfähige	städtischer
Mobilitäts- und Verkehrskonzept*	20.000,00	20.000,00		
städtebauliche Vertiefung	10.000,00	10.000,00		
	Summe:	30.000,00	30.000,00	9.000,00

* Kosten entsprechend Rücksprache AB Stadtverkehr

2.2 Neugestaltung Einkaufsstrassen

Beschreibung	Fläche (m)	Baukosten/	Baukosten	Bauneben-	Gesamtkosten	förderfähige	städtischer	
					Summe:	912.600,00	912.600,00	273.780,00

2.2.1 Neugestaltung Münsterstraße

Grunderneuerung	1.835,0	250,00	458.750,00	91.750,00	550.500,00			
Ausstattung	1.835,0	50,00	91.750,00	18.350,00	110.100,00			
Sonderelemente / Zulagen								
					Summe:	660.600,00	660.600,00	198.180,00

2.2.2 Neugestaltung Teilstück Schumacherstraße

Grunderneuerung	700,0	250,00	175.000,00	35.000,00	210.000,00			
Ausstattung	700,0	50,00	35.000,00	7.000,00	42.000,00			
Sonderelemente / Zulagen								
					Summe:	252.000,00	252.000,00	75.600,00

2.3 Neugestaltung Kölnstraße und Plätze

Beschreibung	Fläche (m)	Baukosten/ .	Baukosten	Bauneben-	Gesamtkosten .	förderfähige	städtischer
Summe:					1.913.220,00	1.913.220,00	573.966,00

2.3.1 Neugestaltung Kölnstraße

Grunderneuerung	3.180,0	250,00	795.000,00	159.000,00	954.000,00		
Ausstattung	3.180,0	50,00	159.000,00	31.800,00	190.800,00		
Sonderelemente / Zulagen							
Summe:					1.144.800,00	1.144.800,00	343.440,00

2.3.2 Neugestaltung Prälat-Lenzen-Platz

Grunderneuerung	800,0	260,00	208.000,00	41.600,00	249.600,00		
Ausstattung	800,0	50,00	40.000,00	8.000,00	48.000,00		
Sonderelemente / Zulagen							
Summe:					297.600,00	297.600,00	89.280,00

2.3.3 Neugestaltung Platz Grüne Gasse

Grunderneuerung*	395,0	300,00	118.500,00	23.700,00	142.200,00		
Ausstattung	395,0	50,00	19.750,00	3.950,00	23.700,00		
Sonderelemente / Zulagen							
Summe:					165.900,00	165.900,00	49.770,00

2.3.4 Neugestaltung Platz Kölntor

Grunderneuerung	770,0	280,00	215.600,00	43.120,00	258.720,00		
Ausstattung	770,0	50,00	38.500,00	7.700,00	46.200,00		
Sonderelemente / Zulagen							
Summe:					304.920,00	304.920,00	91.476,00

2.4 Neugestaltung Brauersgasse		Beschreibung	Fläche (m)	Baukosten/ .	Baukosten	Bauneben-	Gesamtkosten .	förderfähige	städtischer
	Grunderneuerung		480,0	250,00	120.000,00	24.000,00	144.000,00		
	Ausstattung		480,0	30,00	14.400,00	2.880,00	17.280,00		
	Sonderelemente / Zulagen								
Summe:							161.280,00	161.280,00	48.384,00

2.5 Neugestaltung Von-Lutzenberger-Str.		Beschreibung	Fläche (m)	Baukosten/ .	Baukosten	Bauneben-	Gesamtkosten .	förderfähige	städtischer
	Grunderneuerung		5.185,0	270,00	1.399.950,00	279.990,00	1.679.940,00		
	Ausstattung		5.185,0	30,00	155.550,00	31.110,00	186.660,00		
	Sonderelemente / Zulagen								
Summe:							1.866.600,00	1.866.600,00	559.980,00

2.6 Neugestaltung Römerallee

	Gesamtkosten	förderfähige	städtischer	Sonstiges /
Summe:	1.145.360,00	50.000,00	15.000,00	1.095.360,00

2.6.1 Städtebauliche Planung bis Entwurf

	Kosten	Gesamtkosten	förderfähige	städtischer
Entwurfsplanung	50.000,00	50.000,00		
Summe:		50.000,00	50.000,00	15.000,00

2.6.2 Neugestaltung Römerallee

Beschreibung	Fläche (m)	Baukosten/	Baukosten	Bauneben-	Gesamtkosten	förderfähige	Sonstiges /
Grunderneuerung	3.260,0	230,00	749.800,00	149.960,00	899.760,00		
Ausstattung	3.260,0	50,00	163.000,00	32.600,00	195.600,00		
Sonderelemente / Zulagen							
Summe:					1.095.360,00	0,00	1.095.360,00

2.7 Neugestaltung Platz

Bürgerbegegnungsstätte Martinskirche

Beschreibung	Fläche (m)	Baukosten/	Baukosten	Bauneben-	Gesamtkosten	förderfähige	städtischer
Grunderneuerung	875,0	250,00	218.750,00	43.750,00	262.500,00		
Ausstattung	875,0	40,00	35.000,00	7.000,00	42.000,00		
Sonderelemente / Zulagen							
Summe:					304.500,00	304.500,00	91.350,00

2.8 Neugestaltung verbindender Gassen

Beschreibung	Fläche (m ²)	Baukosten/ m	Baukosten	Bauneben-	Gesamtkosten	förderfähige	städtischer
Summe:					633.930,00	633.930,00	190.179,00

2.8.1 Neugestaltung Rathausgasse

Grunderneuerung	710,0	220,00	156.200,00	31.240,00	187.440,00		
Ausstattung	710,0	30,00	21.300,00	4.260,00	25.560,00		
Summe:					213.000,00	213.000,00	63.900,00

2.8.2 Neugestaltung Juhlgasse

Grunderneuerung	165,0	220,00	36.300,00	7.260,00	43.560,00		
Ausstattung	165,0	15,00	2.475,00	495,00	2.970,00		
Summe:					46.530,00	46.530,00	13.959,00

2.8.3 Neugestaltung Verlängerung Kleine Grüne Gasse

Grunderwerb	780,0	150,00	117.000,00	23.400,00	140.400,00		
Grunderneuerung	780,0	220,00	171.600,00	34.320,00	205.920,00		
Ausstattung	780,0	30,00	23.400,00	4.680,00	28.080,00		
Summe:					374.400,00	374.400,00	112.320,00

ANLAGE

Baukosten*

Baukosten/

Beschreibung

Projekte

Grunderneuerung

Grunderneuerung Gasse		220,00	Gasse	Rathausgasse, Juhlgasse, Verlängerung Kleine Grüne Gasse
Grunderneuerung Straße 1. Ordnung		230,00	Straße außerhalb der Stadtmauer	Römerallee
Grunderneuerung Straße 2. Ordnung		250,00	Altstadtstraße / Einkaufsstraße	Einkaufsstraßen, Kölnstraße, Brauergasse, Platz Martinskirche
Grunderneuerung Straße 3. Ordnung		270,00	Altstadtstraße mit hohem Natursteinanteil	Von-Lutzenberger-Straße
Grunderneuerung Platz 1. Ordnung		260,00	Platz	Platz Grüne Gasse, Prälat-Lenzen-Platz
Grunderneuerung Platz 2. Ordnung		280,00	Platz mit hohem Natursteinanteil	Platz Kölntor

Ausstattung

Ausstattung 1. Ordnung		30,00	wenige Ausstattungselemente (Bänke, Leuchten, Bäume)	Brauergasse, Von-Lutzenberger-Straße
Ausstattung 2. Ordnung		40,00	Ausstattungselemente (Bänke, Leuchten, Bäu	Kölnstraße, Platz Martinskirche
Ausstattung 3. Ordnung		50,00	besondere Ausstattungselemente (Baum-/ Bänke, Leuchten, viele Bäume)	Einkaufsstraßen, Platz Kölntor, Platz Grüne Gasse, Prälat-Lenzen-Platz, Römerallee

* Kosten entsprechend BKI und Erfahrungswerten aus eigenen vergleichbaren Projekten

LANDSCHAFT, FREIRAUM UND KLIMASCHUTZ - Umwelt und Naherholung

3.1 Gesamtkonzept Grünring

	Kosten	Gesamtkosten	förderfähige	städtischer
	- . .
Gesamtkonzept Grünring	10.000,00	10.000,00	10.000,00	
	Summe:	10.000,00	10.000,00	3.000,00

3.2 Aufwertung Grünanlage Frankengraben

	Fläche (m)	Baukosten/ .	Baukosten	Bauneben- .	Gesamtkosten .	förderfähige	städtischer - . .
Grunderneuerung	7.360,0	70,00	515.200,00	92.736,00	607.936,00		
Ausstattung	7.360,0	30,00	220.800,00	39.744,00	260.544,00		
Sonderelemente / Zulagen					0,00		
					Summe:	868.480,00	260.544,00

3.3 Stärkung Begleitgrün Von-Lutzenberger-Straße

	Fläche (m)	Baukosten/ .	Baukosten	Bauneben- .	Gesamtkosten .	förderfähige	städtischer - . .
Grunderneuerung	770,0	50,00	38.500,00	6.930,00	45.430,00		
Ausstattung	770,0	30,00	23.100,00	4.158,00	27.258,00		
Sonderelemente / Zulagen					0,00		
					Summe:	72.688,00	21.806,40

3.4 Stärkung Grün im Straßenraum

	Anzahl	Baukosten/ .	Baukosten		Gesamtkosten .	förderfähige	städtischer
Baumpflanzung	20	2.000,00	40.000,0		40.000,00		
Summe:					40.000,00	40.000,00	12.000,00

3.5 Ausbau Fuß- und Radwegenetz

	Fläche (m)	Baukosten/ m	Baukosten	Bauneben- .	Gesamtkosten .	förderfähige	städtischer
Summe:					236.250,00	236.250,00	70.875,00

3.5.1 Wegeverbindung Von-Lutzenberger-Straße | Frankengraben

Grunderneuerung	125,0	220,00	27.500,00	5.500,00	33.000,00		
Ausstattung	125,0	15,00	1.875,00	375,00	2.250,00		
Sonderelemente / Zulagen							
Summe:					35.250,00	35.250,00	10.575,00

3.5.2 Wegeverbindung Kölnstraße | Von-Lutzenberger-Straße

Grunderneuerung	670,0	220,00	147.400,00	29.480,00	176.880,00		
Ausstattung	670,0	30,00	20.100,00	4.020,00	24.120,00		
Sonderelemente / Zulagen							
Summe:					201.000,00	201.000,00	60.300,00

3.6 Stadtmauerrundweg entlang Grüning

		Kosten		Gesamtkosten .	förderfähige	städtischer
Ausstattung		15.000,0		15.000,00		
Summe:				15.000,00	15.000,00	4.500,00

BAUKULTUR UND KLIMASCHUTZ - Denkmalschutz, regionales Bauen, Wohnen und Energie

4.1 Sanierungs- und Gestaltungssatzung

	Kosten	Gesamtkosten	förderfähige	städtischer

Sanierungs- und Gestaltungssatzung	25.000,00	25.000,00	25.000,00	
Summe:		25.000,00	25.000,00	7.500,00

4.2 Sanierung stadtbildprägender Gebäude

	Kosten	Gesamtkosten	förderfähige	privates Invest

Sanierung stadtbildprägender Gebäude*	13.212.400,00	13.212.400,00		
Summe:		13.212.400,00	0,00	13.212.400,00

* Teilnahmequote 50%, Berechnung siehe Anlage

4.3 Energie- und Bauberatung

	Dauer (Jahre)	Kosten pro Jahr	Kosten gesamt	Gesamtkosten	förderfähige	städtischer

Energie- und Bauberatung*	5,0	20.000,00	100.000,00	100.000,00		
Summe:				100.000,00	100.000,00	30.000,00

4.4 Fassaden- und Hofprogramm

	Kosten	Gesamtkosten	förderfähige	städtischer

Fassadenprogramm*	918.720,00	918.720,00		
Hofprogramm**	918.720,00	918.720,00		
Summe:		1.837.440,00	1.837.440,00	551.232,00

* Teilnahmequote 1/3, ** Teilnahmequote 1/3, Berechnung siehe Anlage

4.5 Wohnen und Arbeiten in der Altstadt

						Gesamtkosten	förderfähige	privates Invest
Wohnen und Arbeiten in der Altstadt						0,00		
Summe:						0,00	0,00	0,00

4.6 Aktivierung Bauland und neues Bauen

	Grundfläche (m)	Ge- schosse	BGF (m)	Baukosten/ m	Baukosten	Bauneben-	Gesamtkosten	förderfähige	privates Invest
kleine Grüne Gasse 2a	81	2,5	202,5	1.200,00	243.000,00	38.880,00	281.880,00		
kleine Grüne Gasse 4	81	2,5	202,5	1.200,00	243.000,00	38.880,00	281.880,00		
kleine Grüne Gasse 10	65	2,5	162,5	1.200,00	195.000,00	31.200,00	226.200,00		
kleine Grüne Gasse 12	59	2,5	147,5	1.200,00	177.000,00	28.320,00	205.320,00		
kleine Grüne Gasse 14	59	2,5	147,5	1.200,00	177.000,00	28.320,00	205.320,00		
Kölnstraße 42	144	2,5	360,0	1.200,00	432.000,00	69.120,00	501.120,00		
Mühlenweg 4b	80	2,5	200,0	1.200,00	240.000,00	38.400,00	278.400,00		
Nideggener Straße 4b	300	2,5	750,0	1.200,00	900.000,00	144.000,00	1.044.000,00		
	96	2,0	192,0	1.200,00	230.400,00	36.864,00	267.264,00		
Paul-Hubert-Pesch-Straße 5	90	2,5	225,0	1.200,00	270.000,00	43.200,00	313.200,00		
Paul-Hubert-Pesch-Straße 6	90	2,5	225,0	1.200,00	270.000,00	43.200,00	313.200,00		
Paul-Hubert-Pesch-Straße 7	90	2,5	225,0	1.200,00	270.000,00	43.200,00	313.200,00		
Paul-Hubert-Pesch-Straße 8	63	2,5	157,5	1.200,00	189.000,00	30.240,00	219.240,00		
Paul-Hubert-Pesch-Straße 9	90	2,5	225,0	1.200,00	270.000,00	43.200,00	313.200,00		
Paul-Hubert-Pesch-Straße 10	63	2,5	157,5	1.200,00	189.000,00	30.240,00	219.240,00		
Paul-Hubert-Pesch-Straße 15	90	2,5	225,0	1.200,00	270.000,00	43.200,00	313.200,00		
Paul-Hubert-Pesch-Straße 16	81	1,5	121,5	1.200,00	145.800,00	23.328,00	169.128,00		
Summe:							5.464.992,00	0,00	5.464.992,00

