

Perspektive Dülken 2022

Der immobilienwirtschaftliche Masterplan für den Historischen Stadtkern Dülken



Inhalt

Seite

- 5 **1 Ausgangslage**
- 6 **2 Anlass und Handlungsfelder**
- 9 **3 DülkenLive - gemeinsam für den Stadtkern**
- 10 **4 Leitbild: Dülken-Strategie und 3-Pole-Modell**
- 12 **5 Folgenutzungsstrategie - Rahmenplan**
- 15 **6 Maßnahmen und Umsetzungskonzept**

Fotos und Illustrationen:

Heinz Jahnen Pflüger, Aachen

Abb. S. 3: Schrägluftbild Dülken, Quelle: bing.com





1 Ausgangslage

Die historische Altstadt von Dülken befindet sich in einem permanenten Umstrukturierungsprozess. Schon mit der ersten Erwähnung der Stadt Dülken vor rund 650 Jahren hatten sich die Wertvorstellungen und Lebensweisen der Bewohner aber auch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gewandelt. Dieser Wandel in Wirtschaft und Gesellschaft dauert bis heute an und wird auch in Zukunft unsere Lebensweise und damit auch unsere Städte und deren Bedeutung und Funktion in unserem Alltag beeinflussen. In diesem anhaltenden Werte-, Funktions- und Strukturwandel besteht die Herausforderung, sich ergebende Möglichkeiten zu erkennen und Chancen für neue Perspektiven zu nutzen.

Mit wachsendem Wohlstand in den 1960er bis 1990er Jahren wurde das Wohnen am Stadtrand populär. Viele Bewohner haben in der Folge den Stadtkern verlassen. Unser Freizeitverhalten, unsere Einkaufsgewohnheiten und unsere Ansprüche und Vorstellungen von zeitgemäßem Wohnen haben sich in der Zeit ebenfalls verändert. Diese o.g. Veränderungen haben auch ihren Einfluss auf die Altstadt Dülkens gehabt: Der lokale Einzelhandel in Form von kleinteiligen Geschäften hat vielfach Konkurrenz durch größere Betriebe und Filialen, z.T. auch au-

Abb.: Baulücke Westwall - Lange Straße

ßerhalb des Stadtkerns, erhalten und Geschäfte haben durch unser verändertes Einkaufsverhalten schlicht die wirtschaftliche Perspektive am Standort verloren.

Viele Immobilien im Stadtkern sind diesen veränderten Rahmenbedingungen nicht nachgekommen. Wegen der oft kleinteiligen Gebäudestrukturen und des vorherrschenden Instandsetzungs- und Modernisierungsstaus entsprechen die Gebäude vielfach nicht mehr heutigen Wohn- und Arbeitsbedürfnissen sowie den aktuellen Anforderungen des Einzelhandels. Es gibt zahlreiche Leerstände, besonderes in kleinen Ladeneinheiten. Barrierefreie Gebäude und Wohnungen sind mit wenigen Ausnahmen im Stadtkern nicht zu finden. Auch die zurückhaltende Wohnungsnachfrage, geringe Mieteinnahmen und Immobilienwerte, gepaart mit zurückhaltender Investitionsbereitschaft der Besitzer, haben den privaten Immobilienmarkt sehr entspannt.

Im Ergebnis bleibt eine spürbare Abwärtsentwicklung in der Handelsfunktion, der Freizeit- und Aufenthaltsqualität sowie eine abnehmende Attraktivität als Wohnstandort festzuhalten. Erforderliche Investitionen in den Gebäudebestand bleiben vielfach aus.

Diese seit Jahren feststellbare Entwicklung führte im Stadtkern zu einer Konzentration von Bevölkerungsgruppen, die aufgrund ihrer Einkommenssituation ihr Wohnbedürfnis auf niedrigem Niveau befriedigen. Die daraus resultierenden sozialen Spannungen, gekoppelt mit den städtebaulichen Defiziten, führen zu einem negativen Image der Dülkener Innenstadt.

Abb.: Leerstand im Stadtkern





2 Anlass und Handlungsfelder

Um den Herausforderungen systematisch zu begegnen bedarf es einer gemeinschaftlich getragenen Entwicklungsstrategie und Einigkeit unter Bürgerschaft, Eigentümern, Politik und Verwaltung über den einzuschlagenden Weg.

Die im Masterplan erarbeitete Folgenutzungsstrategie für den Stadtkern verfolgt dieses Ziel. Sie wurde im Austausch und Dialog mit der örtlichen Bürgerschaft, den lokalen Akteuren sowie Politik und Verwaltung erarbeitet.

Sie stellt eine umsetzungsorientierte städtebauliche und immobilienwirtschaftliche Entwicklungsstrategie für die künftige funktionale Ausrichtung des Historischen Stadtkerns dar. Aufgabe war es, in den drei wesentlichen Handlungsfeldern

- Wohnen
- Freizeitwirtschaft und Tourismus
- Einzelhandel/Dienstleistung/ Gewerbe

Zielaussagen für die Stabilisierung und Entwicklung des Stadtkerns zu definieren und daraus konkrete Maßnahmen abzuleiten.

Abb.: Fußgängerzone Lange Straße

Gemeinsam mit den Akteuren vor Ort wurden daher Antworten auf folgende zentrale Fragen erarbeitet:

- Welche Funktionen soll der Historische Stadtkern künftig an welchen Bereichen haben (Wohnen, Freizeit/Tourismus, Einzelhandel/ Dienstleistungen/Gewerbe)?
- Welche Perspektiven ergeben sich daraus für die Immobilien und deren wirtschaftliche Nutzung?
- Wie muss sich hierfür die bauliche Struktur des Historischen Stadtkerns anpassen, um nachhaltig zu sein?
- Wie kann der Historische Stadtkern als Wohnstandort für jüngere sowie einkommensstarke Bevölkerungsgruppen aufgewertet werden?
- Wie kann die touristische und freizeitwirtschaftliche Attraktivität gesteigert werden?
- Wie können die Anpassungen gemeinsam von Eigentümern, Akteuren vor Ort, Investoren, Politik und Stadtverwaltung umgesetzt werden?
- Wie können private Akteure möglichst frühzeitig und umsetzungsorientiert eingebunden werden, um private Investitionen zur Gestaltung des Funktionswandels in den Stadtkern zu holen?
- Wie kann das Image der historischen Altstadt positiv verändert werden?

Abb.: Mit Mitteln aus dem Hof- und Fassadenprogramm restaurierte Fassade auf der Kreuzherrenstraße





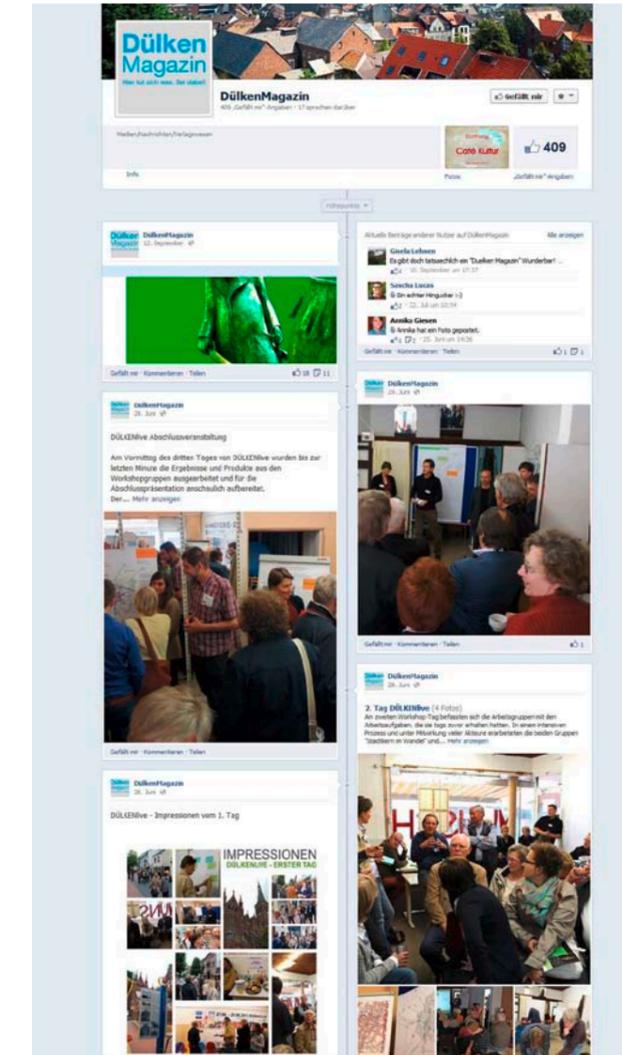
3 DÜLKENLive - gemeinsam für den Stadtkern

Von Beginn an wurde bei der Bearbeitung des Masterplans auf eine umfassende Beteiligung Wert gelegt. Durch den mehrjährigen Stadtentwicklungsprozess unter Einbeziehung unterschiedlicher Akteure, durch das vorhandene DülkenBüro mit seiner funktionierenden Gemeinwesenarbeit und die vor Ort betriebene Immobilienberatung bestand bereits ein reger Kontakt zu einem Großteil der Akteure im Stadtteil.

Als zentrales Beteiligungs- und Mitwirkungselement wurde unter dem Titel „DÜLKENlive – gemeinsam für den Dülkener Stadtkern“ vom 27. bis zum 29. Juni 2013 eine dreitägige Vor-Ort-Werkstatt durchgeführt. Ausgangspunkt war der Ansatz, dass die Attraktivierung des Stadtkerns und die Entwicklung des Immobilienbestandes nur gemeinsam erarbeitet und durch gemeinsames Handeln vor Ort erreicht werden kann.

Für die Vor-Ort-Werkstatt wurde in enger Zusammenarbeit mit dem DülkenBüro ein temporäres Büro in der Lange Straße 48 eingerichtet. Sämtliche Vorüberlegungen wurden in der Werkstatt zur Diskussion gestellt. Mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern sowie Immobilieneigentümern wurden in verschiedenen Arbeitsgruppen die bisherigen Arbeitsergebnisse vertieft und in konkrete Ideen für die Entwicklung des Historischen Stadtkerns überführt. Die Zwischenergebnisse wurden festgehalten und am folgenden Tag aufgegriffen. Über die Facebook-Seite des DülkenMagazins wurden die Ergebnisse jeweils am Abend veröffentlicht und die Kommentare und Hinweise hierzu flossen in die weitere Arbeit am Folgetag ein.

Abb. 1i: Bürger und Planer im Dialog
Abbildungen re.: Bürgerbeteiligung beim Workshop DÜLKENLive - online über Soziale Medien und im „Real Life“



4 Leitbild: Dülken-Strategie und 3-Pole-Modell

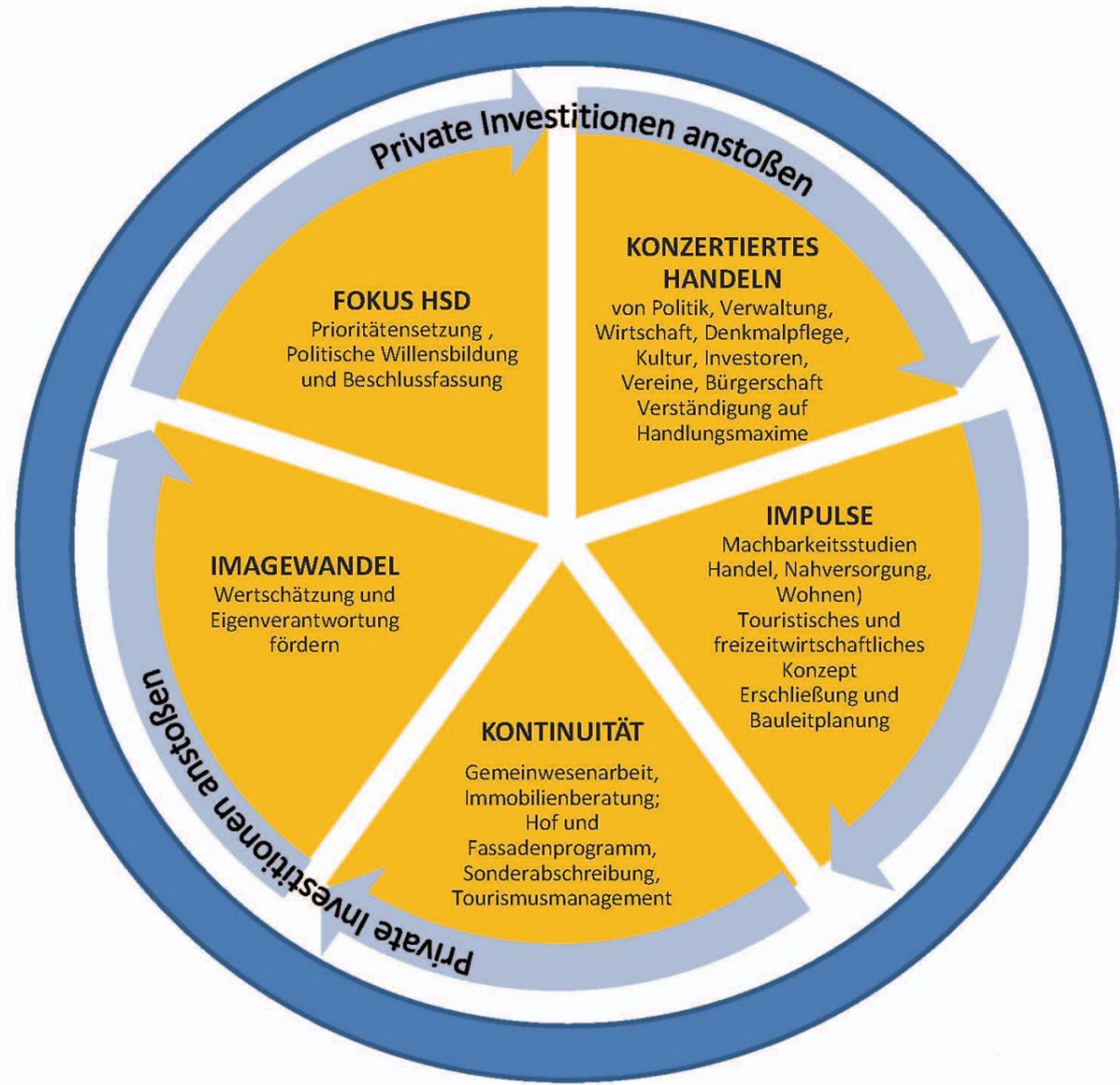


Abb.: Grafische Darstellung Gesamtstrategie in Konkretisierung der Leitlinien für Viersen

Die Entwicklung der historischen Altstadt kann nur gemeinsam mit Bürgerschaft, Eigentümern, Investoren, Politik und Verwaltung gelingen. Darüber hinaus kann sie nur gelingen, wenn das Handeln in Viersen und im Stadtteil Dülken daraufhin überprüft wird, ob es einer positiven Entwicklung der Altstadt entgegenstehen könnte. Die Dülken-Strategie soll für alle Akteure eine Richtschnur des zukünftigen Handelns innerhalb und außerhalb des Stadtkerns sein. Die Investitionsbereitschaft in den Stadtkern zu aktivieren und die Voraussetzungen für Investitionen zu verbessern, ist dabei ein wichtiger Hebel. Neben der öffentlichen Hand, sind private Akteure mit ihrem eigenen Engagement und ihren finanziellen Möglichkeiten für Dülken zu begeistern.

Die folgenden fünf Bausteine stellen ein Fundament dar, auf dem die öffentlichen und privaten Entscheidungen getroffen und konkretisiert werden:

- 1. Fokus HSD** – Priorität auf die Innenentwicklung Dülkens
- 2. Gemeinsames Handeln** – von Politik, Verwaltung, Eigentümern, Wirtschaft, Investoren, Denkmalpflege, Kultur, Vereinen sowie Bürgerschaft
- 3. Impulse** – gezielte Projekte und Investitionen innerhalb des 3-Pole-Modells um Folgeinvestitionen zu stimulieren, Anreize zu setzen und Perspektiven aufzuzeigen.
- 4. Kontinuität des Handelns** – die angestoßenen Projekte und Maßnahmen im Stadtkern zeigen erste

te Erfolge. Hieran muss durch Fortführung der Gemeinwesenarbeit, der Immobilienberatung sowie die Aufnahme eines vor Ort tätigen Altstadtmanagements zur Aktivierung und Steuerung der Handels- und Gastronomieentwicklung angeknüpft werden.

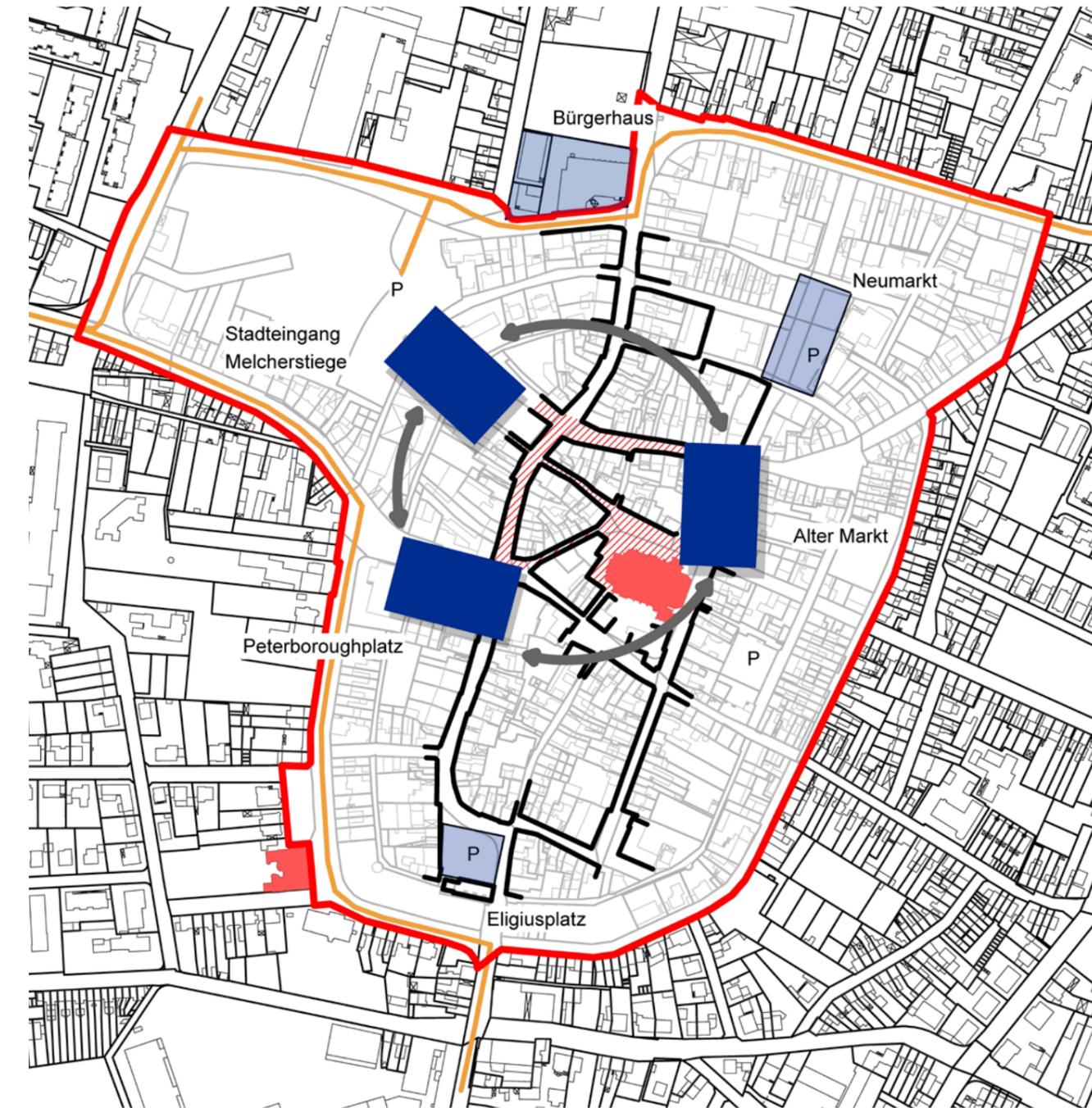
- 5. Imagewandel** – Wertschätzung für den historischen gewachsenen Stadtkern mit seinem schönen Stadtbild, seinen Gebäuden und Plätzen steigern und die Eigenverantwortung für dieses einmalige Lebens- und Arbeitsumfeld fördern.

3-POLE-MODELL

Das 3-Pole Modell konkretisiert die räumlichen Zielaussagen für die Altstadt: Neben der zentralen Funktion des innerstädtischen Wohnens sollen sich die für die Vitalität und Attraktivität wichtigen Funktionen Handel und Dienstleistungen sowie Gastronomie räumlich konzentrieren. Innerhalb der drei „Pole“ „Stadteingang Melcherstiege“, „Alter Markt“ sowie „Peterboroughplatz“ wird so zum einen jede Funktion für sich gestärkt und zum anderen die Frequentierung zwischen diesen zentralen Anlaufstellen erhöht. Nach dem Motto „weniger ist mehr“ werden die spezifischen Stärken der Altstadt weiter ausgebaut und in Gänze für die Zukunft fit gemacht.

Die akzentuierte Entwicklung der drei Pole „Stadteingang Melcherstiege“, „Alter Markt“ und „Peterboroughplatz“ mit der Arbeitsteilung Nahversorgung, Gastronomie und Tourismus sowie Dienstleistung und Handel wird dazu beitragen, den gesamten Altstadtbereich zu stabilisieren.

Abb.: 3-Pole-Modell



5 Folgenutzungsstrategie - Rahmenplan

Auf Basis der fünf Bausteine der Dülken-Strategie sowie der Aussagen des 3-Pole-Modells wurde ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet und Leitlinien zu den drei Handlungsfeldern definiert:

Wohnen: „Aktive Förderung der Wohnnutzung im Altstadtkern!“

- Bedienung der Nachfrage nach barrierefreiem und altengerechtem Wohnraum sowohl im Miet- wie im Eigentumsmarkt (Umbau/Neubau)
- Ergänzung der Sozialstruktur durch attraktiven Neubau und Zuzug (Best Ager, 50-65jährige, Stadtrückkehrer der Generation 60+, Starterhaushalte, 18-25jährige, Familienhaushalte sowie Selbständige, Handwerker oder Künstler)
- Aktivierung von un- oder untergenutzten Bestandsgebäuden in den Anpassungsbereichen für Wohnungsbauvorhaben
- Erhalt preiswerten Wohnraums im Bestand. Auflösung des z.T. erheblichen Sanierungs- und Modernisierungsstaus

Tourismus/Freizeitwirtschaft: „Regionale Positionierung und Kooperation mit starken Partnern!“

- Gezielte regionale Positionierung mit Zielgruppen und entsprechenden Angeboten (Radtouristen und Naherholer) als Grundlage für ein zu schaffendes Tourismusmarketing für Dülken. Kooperationen mit starken Partnern nutzen und erschließen
- Ansässige Gastronomie als bedeutenden Standortfaktor im Tourismus entwickeln. Schwerpunkte bilden die Ausrichtung auf die Zielgruppe der Radtouristen, der Fokus auf regionaltypische Angebote und die Ver-

marktung der Lage am Niederrhein als Grundlage

- Ausbau der vorhandenen Stärken. Neben dem historischen Erbe sind dies bereits zahlreiche stattfindende Veranstaltungen (Kulturveranstaltungen, Märkte, Feste, Stadtführungen), die auch weiterhin qualitativ überprüft und entsprechend kommuniziert werden sollten

Gewerbe, Handel, Dienstleistung: „Zentrum muss Zentrum bleiben. Förderung von Handel, Dienstleistungen und Gewerbe!“

- Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion mit ergänzenden Angeboten zur Stärkung des Stadtteilzentrums. Schrittweiser Ausbau der Angebote für Besucher, Tagestouristen und erweiterte Kundenkreise.
- „Flächen vom Netz nehmen!“ Da deutlich weniger Gewerbeflächen insb. durch den Einzelhandel benötigt werden, hat neben der räumliche Konzentration („weniger ist mehr!“ 3-Pole-Modell) auch eine aktive Umnutzung von Gewerbeflächen Priorität.
- Aktive Ansiedlungspolitik: Vorhaben und Projekte sind daraufhin zu prüfen, ob sie einer positiven Innenstadtentwicklung entgegenstehen. Besonders im Bereich Einzelhandel, Daseinsvorsorge, medizinische Versorgung, Wohnungsbau und Dienstleistungen sind hier entsprechende Bewertungen und, falls erforderlich, eine entsprechende Steuerung vorzunehmen.
- Beratung, Begleitung und Unterstützung von Eigentümern und Investoren bei der Ausrichtung ihrer Investitionsvorhaben an den benannten Strategien (Umbau/Modernisierung/Sanierung/Neubau)

Neben den inhaltlichen Leitlinien zeigt der **Rahmenplan**, ausgehend von den Entwicklungspotentialen des historischen Stadtkerns, tragfähige räumlich-funktionale



Abb.: Städtebaulicher Rahmenplan

Zukunftsperspektiven auf. Kernbereiche der zukünftigen baulich-räumlichen Entwicklung sind durch sogenannte **Impuls- und Anpassungsbereiche** definiert.

Impulsbereiche

Auf der räumlichen Ebene benennt der Rahmenplan Impulsbereiche, die einer vordringlichen städtebaulichen und funktionalen Neuordnung bedürfen. Dies sind:

- Der Stadteingang Melcherstiege,
- das Kaiser-Kino-Areal und
- der Bereich Blauensteinstraße / Domhof.

Diese Bereiche weisen zum einen erheblichen städtebaulichen und funktionalen Handlungsbedarf auf. Zum anderen ist ihre Entwicklung von zentraler Bedeutung für die zukünftige Stadtentwicklung des HSD.

Durch die Neuordnung dieser Areale können die größten städtebaulichen Missstände beseitigt werden und gleichzeitig kann durch neue Nutzungen die Innenstadt an Attraktivität gewinnen.

Anpassungsbereiche innerhalb des 3-Pole Modells

Die zentrale Aussage des 3-Pole-Modells lautet: Durch die Fokussierung auf die Stärken des Historischen Stadtkerns und die räumliche Konzentration der Nutzungen wird die Lebendigkeit und Lebensfähigkeit der gesamten Innenstadt gesteigert. Um dem Anspruch nach zeitgemäßen Einzelhandels-, Wohn- und Dienstleistungsflächen gerecht zu werden, muss eine städtebauliche Erneuerung stattfinden. Dies heißt insbesondere:

- Entkernung der Blockinnenbereiche, Verbesserung der Belichtungs-, Belüftungs- und Besonnungsverhältnisse, Verbesserung der Zugänglichkeit, Anlieferung und Stellplatzversorgung.
- Leerstandbeseitigung z. B. durch temporäre Zwischennutzungen,
- Schaffung von zeitgemäßen Flächenangeboten für wirtschaftlich tragfähige und damit zukunftsfähige

Nutzungen (z.B. Zusammenlegung von Erdgeschosszonen)

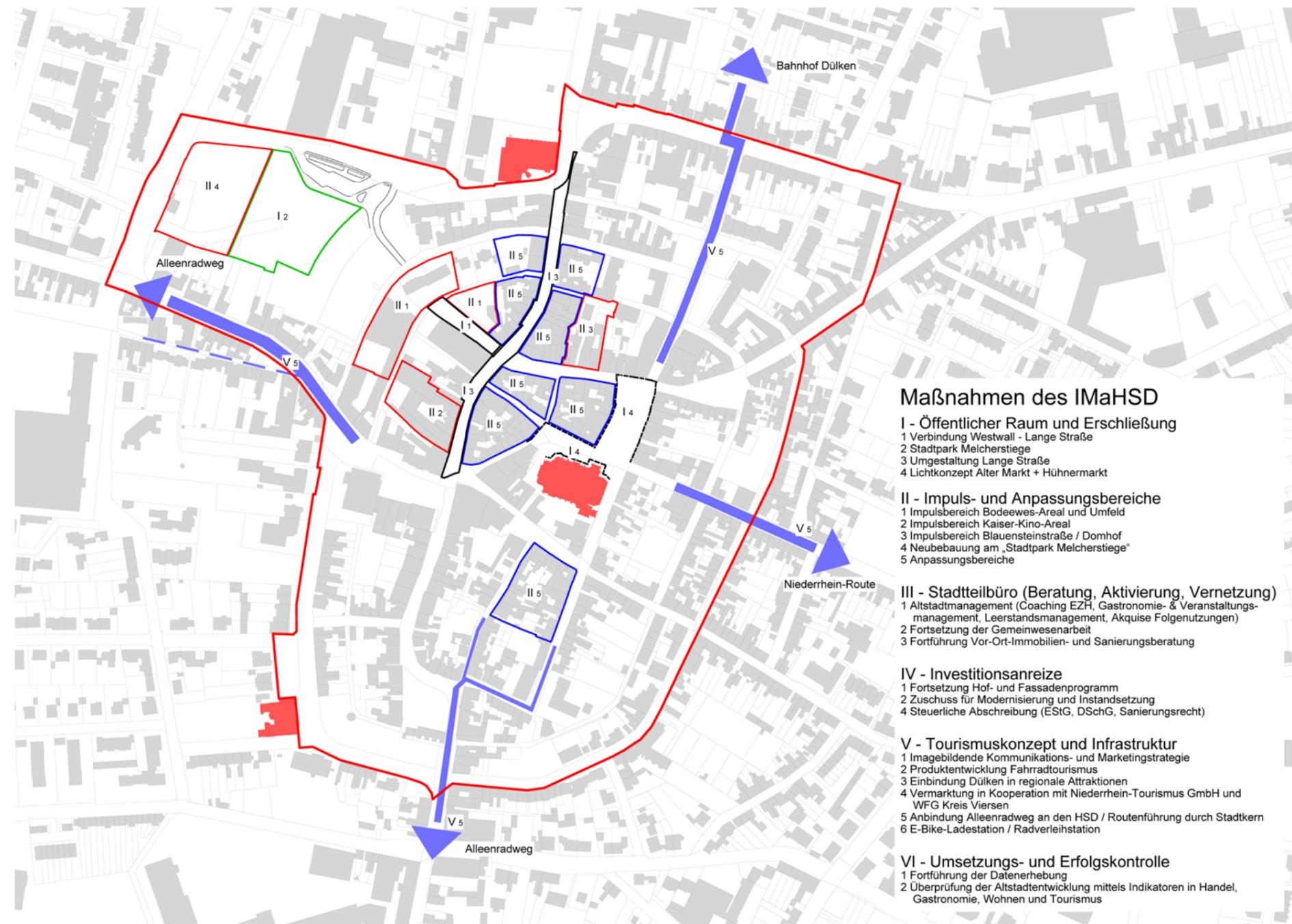
- Aktives Standortmarketing und Ansprache potentieller Nutzer; Betreiber und Investoren.
- Stärkung touristischer Angebote (Gastronomie und Beherbergungsbetriebe).

Anpassungsbereiche außerhalb des 3-Pole Modells

Außerhalb des 3-Pole-Modells wurden ebenfalls Anpassungsbereiche identifiziert, in denen die Handelsfunktion eine immer geringere Rolle spielen wird. Der funktionale Wandel dieser Bereiche bietet die Chance neue Nutzungen, sog. Folgenutzungen, zu etablieren. Die Eigentümer werden dabei gezielt durch die Immobilienberatung sowie die Zuschüsse aus dem Hof- und Fassadenprogramm und den Modernisierungs- und Sanierungsprogramm unterstützt und begleitet.

Maßnahmen in diesen Bereichen sind:

- kurzfristige Leerstandbeseitigung durch Zwischennutzungen und Ausstellungen oder Werbeflächen in den Schaufenstern
- langfristige Leerstandbeseitigung durch Umnutzung und Etablierung alternativer und für Dülken ergänzender Folgenutzungen im Sinne einer innerstädtischen Nutzungsmischung = urbane Vielfalt. (z. B. altengerechteren Wohnungen bzw. Wohnsituationen, wohnungsnahen Dienstleistungen, Büroflächen)
- Entkernung der Blockinnenbereiche zur Verbesserung der Belichtungs-, Belüftungs- und Besonnungsverhältnisse, Schaffung von Freiflächen, Gartenbereichen und Stellplätzen zur Erhöhung der Wohnqualität und Wohnattraktivität
- Modernisierung der Immobilien insbesondere auch unter Berücksichtigung der energetischen Ertüchtigung des Bestandes
- partieller Neubau und Ergänzung.



6 Maßnahmen- und Umsetzungs-konzept

Auf Basis der fünf Bausteine der Dülken-Strategie, der Aussagen des 3-Pole-Modells sowie der Leitlinien zu den Handlungsfeldern und des städtebaulichen Rahmenplans wurde ein Maßnahmenkatalog zur Erreichung der Ziele erarbeitet. Dabei wurden schon bestehende Maßnahmen und Projekte in die Strategie integriert und die Ideen und Anregungen aus der Bürgerwerkstatt „DülkenLive – gemeinsam für den Stadtkern“ aufgegriffen und z.T. weiterentwickelt. Besonders die Verbindung zwischen Westwall und der Lange Straße aber auch die Führung der Radrouten durch den Stadtkern sowie die Verbesserung der touristischen Vermarktung des Stadtkerns waren Hautpanliegen der Bürgerschaft.

Im Zentrum der zukünftigen Entwicklung steht dabei der Spagat zwischen der Bewahrung des historischen Stadtbildes mit seinem mittelalterlichen Stadtgrundriss und seinem hohen Besitz von denkmalgeschützten Gebäuden und der Weiterentwicklung und Anpassung an die aktuellen Herausforderungen und Ansprüche an eine funktionsfähige Innenstadt mit zeitgemäßen Nutzungen.

Abbildung: Maßnahmenplan mit Maßnahmen- und Umsetzungskonzept.

Impressum

Auftraggeber Stadt Viersen
 Fachbereich Stadtentwicklung
 Bahnhofstr. 23 - 29
 41747 Viersen

Auftragnehmer Heinz Jahnen Pflüger, Aachen
 F. Pflüger, T. Hörmann
 ulrich hartung gmbh, Bonn
 I. Hartung
 Compass GmbH, Köln
 K. Palme, H. Stieger

Stand Mai 2015



Ministerium für Wirtschaft, Energie,
Bauen, Wohnen und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit

Dülken.
Hier tut sich was.
Sei dabei!