

Immobilienwirtschaftlicher Masterplan für den historischen Stadtkern Dülken

IMaHSD



HEINZ JAHNEN PFLÜGER

ulrich hartung gmbh

Compass GmbH

Impressum

Auftraggeber Stadt Viersen

Auftragnehmer Heinz Jahnen Pflüger, Aachen
F. Pflüger, T. Hörmann

Ulrich Hartung GmbH, Bonn
I. Hartung

Compass GmbH, Köln
K. Palme, H. Stieger

Stand Februar 2014

INHALT

1	Ausgangslage	7
1.1	Struktur des Untersuchungsgebietes	9
1.2	Zielsetzungen	13
1.3	Handlungsschwerpunkte	15
2	Aufbau und Erarbeitung des Masterplans	17
3	Status Quo	19
3.1	Bisheriger Prozess der Stadtentwicklung – Ein Blick zurück	19
3.2	Umgesetzte Projekte und Maßnahmen – Ein Überblick	35
3.3	Fazit des bisherigen Stadterneuerungsprozesses	43
3.4	Handel und Gewerbe	47
3.5	Wohnen	49
3.6	Tourismus	51
3.7	Synthese	53
4	Leitbild	61
4.1	Gesamtstrategie	61
4.2	3-Pole-Modell/Räumliches Entwicklungsmodell	65
4.3	Strategische Ausrichtung Tourismus und Freizeit	67
5	Beteiligungsprozess	73
5.1	DÜLKENlive: Gemeinsam für den Dülkener Stadtkern	73
5.2	Ablauf und Ergebnisse	75

6	Folgenutzungsstrategie – Rahmenplan	81
6.1	Zukünftige Einzelhandels- und Gewerbestruktur	85
6.2	Wohnungswirtschaftliche Perspektiven	89
6.3	Konzept Tourismus und Freizeitwirtschaft	89
6.4	Verkehr und Erschließung	101
6.5	Städtebauliche Weiterentwicklung	113
7	Maßnahmen- und Umsetzungskonzeption	133
8	Vorschlag zum Sanierungsverfahren	135
8.1	Abgrenzung des Programmgebietes	135
8.2	Möglichkeiten des Sanierungsrechts	137
	Abbildungsverzeichnis	141
	Tabellenverzeichnis	147
	Anhang	149
	Rahmenplan (A3)	
	Maßnahmentabelle (A3)	
	Maßnahmenbeschreibung und Umsetzungskonzeption zu III-1 Citymanagement	
	Marketingkonzept	



Abbildung 1 Schrägluftbild Dülken
(Quelle: www.Bing.com)

1

AUSGANGSLAGE

Die historische Altstadt von Dülken befindet sich in einem permanenten Umstrukturierungsprozess, bei dem es gilt, den Strukturwandel der Innenstadt als Chance für neue Perspektiven zu nutzen. In diesem Sinne wird seit Jahren die Stadtentwicklungspolitik der Stadt Viersen ausgerichtet.

Bisher gelang es nur in Ansätzen, der Abwärtsspirale aus abnehmender Einzelhandelsfunktion und sinkender Lebens-, Wohn-, Freizeit- und Aufenthaltsqualität und somit dem Verlust der Standortattraktivität entgegenzuwirken.

Neben dem sichtbaren funktionalen Erosionsprozess durch den Weggang klassischer innerstädtischer Nutzungen wie Handel und Dienstleistung, ist auch der Bauzustand des historischen Stadtkerns Dülkens (HSD) defizitär. Wegen der oft kleinteiligen Gebäudestrukturen und des vorherrschenden Instandsetzungs- und Modernisierungsstaus entsprechen die Gebäude vielfach nicht mehr heutigen Wohn- und Arbeitsbedürfnissen. Es gibt zahlreiche Leerstände und insbesondere barrierefreie Gebäude und Wohnungen sind mit wenigen Ausnahmen nicht zu finden. Nicht zuletzt die fehlende Nachfrage gepaart mit sinkenden Mieteinnahmen und Immobilienwerten sowie zurückhaltender Investitionsbereitschaft der Immobilieneigentümer haben den privaten Immobilienmarkt weitgehend zum Erliegen gebracht.

Diese seit Jahren erkennbare Entwicklung führte im HSD 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.

Abbildung 2 Ausschnitt aus dem historischen Standgrundriss (Neuaufnahme 1891-1912) (Quelle: Stadt Viersen)

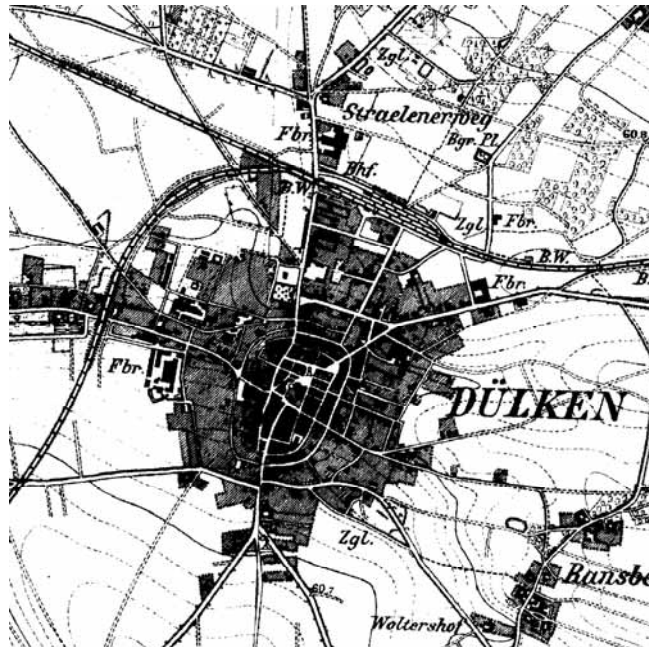


Abbildung 3 Aktueller Schwarzplan des historischen Stadtkerns Dülken (HSD)



Abbildung 4 Abgrenzung des Untersuchungsbereiches



1.1 STRUKTUR DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES

1.1.1 Städtebauliche Struktur

Die städtebauliche Struktur der Altstadt von Dülken ist durch den historischen Stadtgrundriss und das historische Stadtbild geprägt (vgl. dazu auch Aussagen des Denkmalpflegeplans, Kap. 3.1.5). Damit ist die mittelalterliche Struktur im Wesentlichen bis heute erhalten.

Wesentliche Elemente dieser Prägung sind der in weiten Teilen erhaltene Befestigungsring der Stadtmauer mit den umlaufenden Wallwegen und den historischen Tor- und Turmanlagen sowie die historische Wege-, Straßen- und Parzellenstruktur, die bis heute erhalten und weitgehend unverändert geblieben ist. Der Gebäudebestand in der historischen Altstadt stammt aus unterschiedlichen Bauepochen. Der historische Baubestand aus dem 18. bis frühen 20. Jahrhundert wird ergänzt durch eine Bebauung nach dem zweiten Weltkrieg, die sich in weiten Teilen in den alten Stadtgrundriss einfügt.

Diese städtebauliche Struktur auf Grundlage des historischen Stadtgrundrisses, der trotz verschiedener Veränderungen im 19. Jahrhundert bis nach dem Ende des Zweiten Weltkrieg erhalten blieb, wird lediglich in drei Teilräumen deutlich gestört. Dies sind die Bebauungen rund um den Peterboroughplatz, den Eligiusplatz und die Neubebauung am Neumarkt.

Insbesondere der Peterboroughplatz greift durch seine Überbauung des Maurerrings massiv in den Stadtgrundriss ein. Proportionen und Höhe der Gebäude entsprechen nicht dem stadthistorischen Kontext. Das westliche Gebäude bildet, als Element seiner Entstehungszeit, als Hochpunkt eine städtebauliche Dominante zur Venloerstraße - anstelle des vormaligen Stadtores - aus. Ebenso wie der neugeschaffene Eligiusplatz entspricht der Peterboroughplatz nicht der historischen Struktur. Allerdings sind die stadträumlichen Proportionen der Plätze für die vorzufindenden Nutzungen nicht störend. Dies gilt im Wesentlichen auch für den Neumarkt, wenngleich die Bebauung aus den 1970er Jahren auf der Ostseite und die Parkplatznutzung einem qualitätsvollen Stadtraum entgegenstehen.

Der Untersuchungsbereich des IMAHSD entspricht im Wesentlichen dem historischen Grabenverlauf um die Altstadt. Im Nordwesten wird er bis zur Bücklerstraße und im Norden bis zur Gasstraße und Viersener Straße ausgedehnt, um die baulich und funktional mit der Altstadt verflochtenen Bereiche hinzuzunehmen.

Abbildung 5 Bevölkerungsprognose Stadt Viersen (Quelle: Sozialbericht 2012, Abb. 17)

Abbildung 17: Bevölkerungsprognose Stadt Viersen: Vergleich Varianten
Quelle: Prognose Deenst, Standardvariante, eigene Berechnungen

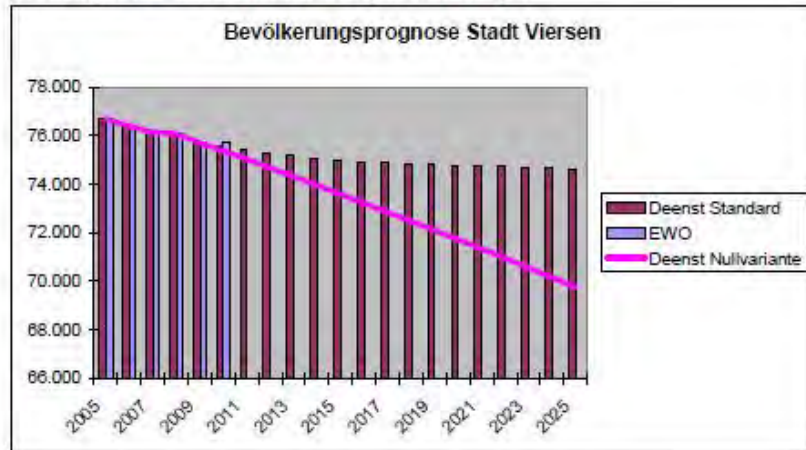
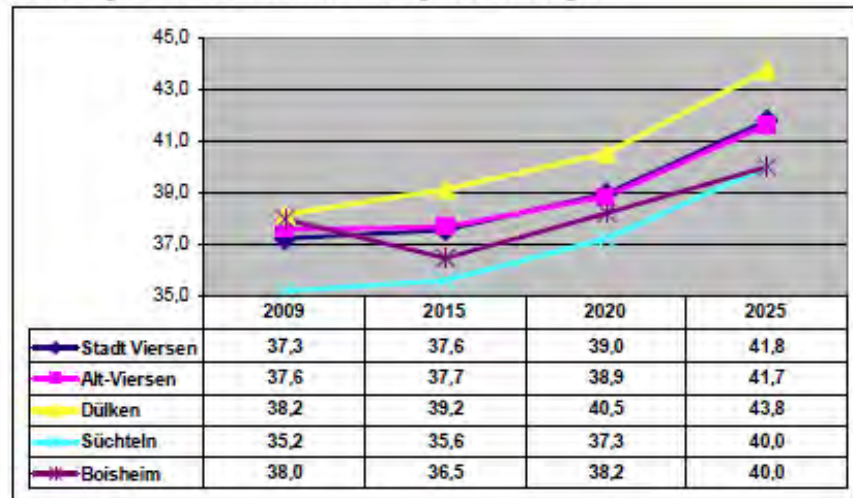


Abbildung 6 Entwicklung AQ 20/65 in den Stadtteilen 2009 – 2025 (Quelle: Sozialbericht 2012, Abb. 22)

Abbildung 22: Entwicklung AQ 20/65 in den Stadtteilen 2009 – 2025
Quelle: Prognose Deenst, Standardvariante, eigene Berechnungen



1.1.2 Aktuelle Sozialstruktur in Dülken

Aus der Bevölkerungsprognose für die Stadt Viersen bis 2025 (Quelle: Sozialbericht 2012 der Stadt Viersen) geht hervor, dass die Bevölkerung – wie in vielen vergleichbaren Kommunen – deutlich zurückgehen wird.

Im Sozialbericht wird auch die demographische Entwicklung in den verschiedenen Stadtteilen betrachtet. Während in der Gesamtstadt Viersen insgesamt von einem Rückgang der Bevölkerung um 1,5 % ausgegangen wird, wird für Dülken bis 2025 ein Rückgang um 1,1 % prognostiziert¹. Ein Vergleich des Altenquotienten „AQ 20/65“ (gibt den Anteil der über 65-jährigen an der Gesamtzahl der Erwerbstätigen zwischen 20 und 65 Jahren an) fällt für Dülken im Vergleich zur Gesamtstadt und zu den anderen Stadtteilen besonders negativ aus: Während in Dülken im Jahr 2009 auf 100 Personen im Alter zwischen 20 und 65 Jahren noch 38,2 über 65-Jährige kamen, werden dies der Prognose zufolge im Jahr 2025 schon 43,8 sein werden.

Um diesem Trend entgegenzuwirken empfiehlt der Sozialbericht u.a. *„über Möglichkeiten nachzudenken, die Anzahl der Fortziehenden möglichst gering zu halten“*. Hierzu wird auch auf die Verbesserung der Möglichkeiten zur Vereinbarung von Familie und Beruf sowie das Ziel einer *„familienfreundlichen“* Stadt hingewiesen. Desweiteren sei *„es erforderlich, die nachbarschaftlichen bzw. nähräumlichen Selbsthilfestrukturen zu stärken. Der dringendste und am stärksten ansteigende Bedarf ist dabei in Dülken zu erwarten.“*

Der historische Stadtkern Dülken weist im städtischen Vergleich hohe soziale Belastungsfaktoren, die sich in einer problematischen Zusammensetzung der örtlichen Bevölkerung darstellen:

- Arbeitslosendichte 2010: 9,7 zu 8,1 % Gesamtstadt; davon 45,7 % Langzeitarbeitslose; davon überdurchschnittliche Anzahl von unter 25 jährigen;
- resindetuelle Segregation ausländischer Bevölkerungsgruppen: Lokali-tätsquotient im Stadtkern 1,57 zu 1,0 Gesamtstadt und Ausländerdichte 119 zu 76 11 % zu 7,5 % Gesamtstadt (Sozialbericht Stadt Viersen: 2012).

¹ Sozialbericht 2012 der Stadt Viersen, Viersen 2012; S. 82f

1.2 ZIELSETZUNGEN

Die in diesem Masterplan erarbeitete Folgenutzungsstrategie für den HSD stellt eine umsetzungsorientierte städtebauliche und immobilienwirtschaftlich-ökonomische Entwicklungsperspektive für die künftige funktionale Ausrichtung des historischen Stadtkerns dar. Die Strategie integriert dabei aktuelle Projekte und Planungen und entwickelt diese im Sinne eines Gesamtkonzeptes weiter.

Angesichts der umfangreichen bereits durchgeführten Beteiligungsprozesse (City Dialog, Dülken Konferenz, ...) und der Erkenntnisse aus der Immobilienberatung vor Ort sind die Handlungsfelder und Entwicklungsperspektiven bereits weitestgehend ermittelt und mit den Akteuren erörtert.

Somit wird aus der Rückschau des bisherigen Prozesses und aus der eigenen aktuellen Analyse ein Masterplan als Rahmen und Leitfaden für die künftige funktionale Ausrichtung erarbeitet. Dabei werden für die Schwerpunkte Handel, Wohnen und Freizeit/Tourismus tragfähige Perspektiven und umsetzungsorientierte Leitprojekte entwickelt.

Aufgrund der Finanzlage des städtischen Haushalts sind öffentliche Interventionen in den privaten Immobilienbestand im größeren Umfang ausgeschlossen. Für die langfristige Stabilisierung und Aufwertung des historischen Stadtkerns wird es umso wichtiger sein, mit den privaten Akteuren und Eigentümern vor Ort eine gemeinsame, umsetzungsorientierte, immobilienwirtschaftliche Perspektive zu entwickeln und die Umsetzung dieser Strategie auf eine breite und vor allem privatwirtschaftlich getragene Basis zu stellen.

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

- Wie sieht die funktionale und immobilienwirtschaftliche Perspektive für den historischen Stadtkern aus?
- Wie muss sich hierfür die bauliche Struktur des historischen Stadtkerns anpassen, um nachhaltig zu sein?
- Wie können die Anpassungen gemeinsam von Eigentümern, Akteuren vor Ort, Investoren 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?

Der Fokus der Bearbeitung lag damit, neben der Definition zukünftiger Handlungsschwerpunkte, auf der Aktivierung der privaten Investitionsbereitschaft. Dazu werden im Masterplan neben städtischen Aktivitäten insbesondere Impulsprojekte und Maßnahmen gemeinsam mit den privaten Akteuren erarbeitet.

Im Einzelnen werden mit dem Masterplan folgende Ziele verfolgt:

- Steuerung der künftigen funktionalen Ausrichtung des historischen Stadtkerns,
- Schaffung eines entsprechenden Investitionsklimas,
- positive Veränderung des Images des HSD,

Abbildung 7 Fußgängerzone Lange Straße



Abbildung 8 Modernisiertes Wohnhaus Kreuzherrenstraße



Abbildung 9 Öffentlicher Stadtplan in Dülken



- Sicherstellung der Infrastruktur, des innerstädtischen Einzelhandels und insbesondere der Nahversorgung,
- Erhöhung der Attraktivität als Wohnstandort für jüngere sowie einkommensstarke Bevölkerungsgruppen in Abgrenzung zu Neubaugebieten im Stadtgebiet,
- Entwicklungspotenzial als zukunftsfähiger Wohnstandort (zeitgemäße Wohnungsangebote, Dienstleistungen und Infrastruktur) sowie
- Steigerung der touristischen und freizeitwirtschaftlichen Attraktivität des HSD.

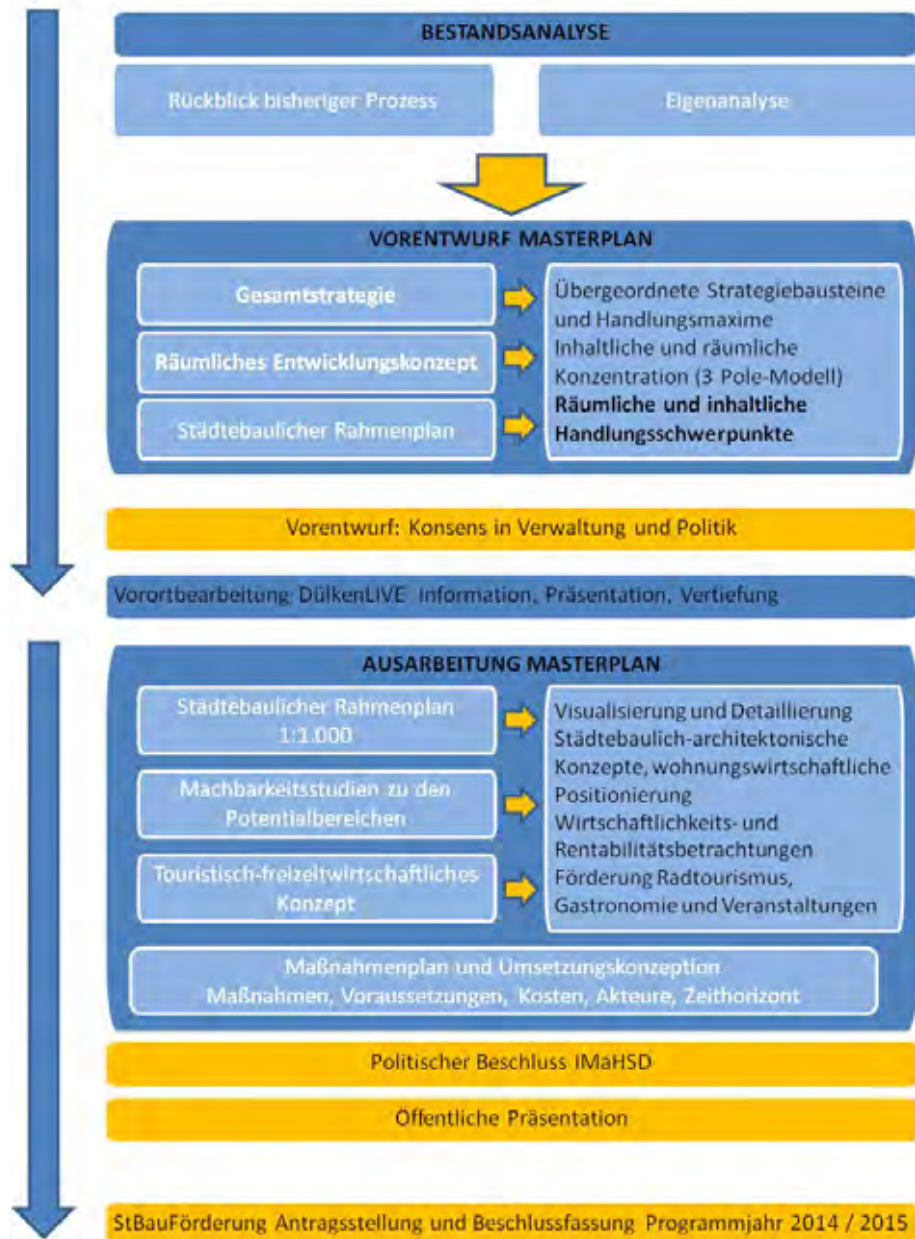
1.3 HANDLUNGSSCHWERPUNKTE

Vor dem Hintergrund der oben genannten Ausgangslage und Zielsetzungen behandelt der vorliegende „Immobilienwirtschaftliche Masterplan“ folgende Schwerpunkte:

- **Gewerbe- und handelswirtschaftliche Perspektiven:** Konzentration der Handelsnutzung auf einem tragfähigen Niveau (Nahversorgung und ergänzende Branchen) – Konzentration der EZH-Entwicklung einerseits und Entwicklung von Folgenutzungskonzepten und -strategien für nicht mehr tragfähige Nutzungen andererseits (Portfoliostrategie für Folgenutzungen in Hinblick auf Marktakzeptanz und Nachfrage).
- **Wohnungswirtschaftliche Perspektiven:** Entwicklung eines wohnungswirtschaftlichen Profils für den historischen Stadtkern unter Betrachtung relevanter Zielgruppen und darauf aufbauende Portfoliostrategien für innerstädtische Wohnformen (Marktakzeptanz, Nachfrage).
- **Freizeitwirtschaftliche Perspektiven:** Entwicklung eines freizeitwirtschaftlichen Profils unter Berücksichtigung der städtebaulichen Qualitäten des historischen Stadtkerns sowie des gastronomischen Angebotes als teilräumliche Konkretisierung der übergeordneten freizeitwirtschaftlichen Zielsetzungen bzw. der Potenzialanalyse der Stadt Viersen aus 2011.

Abbildung 10 Vorgehen

Immobilienwirtschaftlicher Masterplan HSD



2

AUFBAU UND ERARBEITUNG DES MASTERPLANS

Der Immobilienwirtschaftliche Masterplan Historischer Stadtkern Dülken (IMaHSD) basiert auf einer umfassenden Bestandsanalyse, die einerseits einen Rückblick auf den bisherigen Prozess der Stadterneuerung in Dülken beinhaltet und andererseits eigene Erhebungen erforderte. Die Ergebnisse dieser ersten Arbeitsschritte werden in Kap. 3 dieses Berichtes zusammengefasst.

Aus den Befunden dieser Analyse wurde ein Vorentwurf für den Masterplan erarbeitet, der erste Vorschläge für eine Gesamtstrategie für die Dülkener Innenstadt, für ein räumliches Entwicklungskonzept und für einen städtebaulichen Rahmenplan skizzierte. Als zentrale Inhalte eines strategischen Leitbildes (Kap. 4) wurden die inhaltliche und räumliche Konzentration (3-Pole-Modell, Impuls- und Anpassungsbereiche) sowie die strategische Ausrichtung auf das Themenfeld Tourismus und Freizeit identifiziert. Der Vorentwurf wurde mit der Verwaltung und der Kommunalpolitik intensiv abgestimmt: so wurden über eine Lenkungsgruppe die relevanten Fachbereiche der Stadt Viersen (FB 60 Stadtentwicklung, FB 70 Wirtschaftsförderung sowie FB 40 Soziales und Wohnen) eingebunden. In mehreren Sitzungen wurden die jeweiligen Arbeitsstände vorgestellt und diskutiert. Ebenso wurden die Verwaltungsspitze und die Politik regelmäßig über den Arbeitsstand informiert und die Ergebnisse wurden immer wieder zur Diskussion gestellt.

Die Einbindung lokaler Akteure war zentraler Bestandteil in der Erarbeitung des IMaHSD. Gespräche und Interviews mit Immobilieneigentümern, Eigentümervertretern, Nutzern, Mitgliedern der verschiedenen bereits existierenden Arbeitsgruppen, Immobilienexperten, Verbänden und vielen interessierten Bürgern dienten dazu, Informationen aus erster Hand zu erhalten. Zudem konnten die Akteure vor Ort von Beginn an eingebunden und für impulsgebende Leitprojekte interessiert und im besten Falle sogar gewonnen werden. Die Ansprache der Akteure folgte in enger Zusammenarbeit mit dem Stadtteilbüro und der laufenden Immobilienberatung.

Die Bevölkerung wurde in die Erstellung des Masterplans in besonderer Weise mit eingebunden: engagierte Bürgerinnen und Bürger, aber auch interessierte Immobilienbesitzer und Einzelhändler hatten die Gelegenheit, sich während einer dreitägigen Vor-Ort-Arbeitsphase (DÜLKENlive) über den Arbeitsstand zu informieren und dabei in mehreren Workshops sowie im Plenum intensiv mit den Bearbeitern der Studie zu diskutieren und die eigenen Ideen einzubringen (Kap. 5).

In der zweiten Arbeitsphase wurde eine Folgenutzungsstrategie (Kap. 6) konzipiert, die sich aus einem städtebaulichen Rahmenplan, mehreren räumlichen Vertiefungsbereichen und Machbarkeitsstudien sowie einem touristisch-freizeitwirtschaftlichen Konzept zusammensetzt. Die Handlungsschwerpunkte wurden sowohl städtebaulich-architektonisch als auch immobilienwirtschaftlich-ökonomisch ausgearbeitet und in Umsetzungsstrategien zusammengefasst (vgl. Tabelle 6) sowie Anhang Maßnahmenbeschreibung und Umsetzungskonzeption). Die vorgeschlagenen Maßnahmen und Strategien erstrecken sich insbesondere auch auf den privaten Gebäudebestand und die privaten Akteure. Ziel ist es – in Abstimmung mit der vor Ort tätigen Immobilienberatung des Stadtteilbüros – unter den relevanten Akteuren selbsttragende Strukturen zur Verstärkung des Funktionswandels auf der Grundlage der erarbeiteten Strategie zu etablieren.

Abbildung 11 Rahmenplanung 1978
(Quelle: Stadt Viersen)



3.1 BISHERIGER PROZESS DER STADTENTWICKLUNG – EIN BLICK ZURÜCK

Der Strukturwandel im Historischen Stadtkern Dülken (HSD) setzte bereits in den 1970er Jahren ein. Seine Auswirkungen und mögliche Lösungsansätze wurden in verschiedenen Planwerken erarbeitet. Im Folgenden wird schlaglichtartig die Stadtentwicklungspolitik der letzten 36 Jahre dargelegt, um in Kenntnis und unter Berücksichtigung der vorangegangenen Prozesse und Entscheidungen eine tragfähige Folgenutzungsstrategie zu entwickeln.

3.1.1 Rahmenplanung 1977 / 2. ergänzte Auflage 1981

Schon im Rahmenplan 1977 für die Altstadt Dülkens, der am 23. Januar 1978 vom Rat beschlossen wurde, wurden sehr ähnliche Verhältnisse beschrieben, wie sie heutzutage sichtbar sind. Es wurden *„Verkehrsbelastungen, überalterte Bausubstanz, ungewisse Einzelhandelserwartungen, unzureichende Wohnverhältnisse und (...) eine unausgewogene Sozialstruktur“*² als vorliegende Probleme benannt.

Im Ergebnis ging die Rahmenplanung vom Ziel *„der Erhaltung der historischen Stadtstruktur, jedoch ihrer Anpassung an die heutigen Erfordernisse“* aus. Als zentrale Maßnahme wurde der gesamte Verlauf der Lange Straße als Fußgängerzone geplant. Außerdem sollte das Wohnen in der Altstadt für junge Familien und für Familien mit Kindern wieder attraktiv gemacht werden. Zur Qualität des Stadtbildes wurde geschrieben: *„Die unverwechselbare Form historisch gewachsener Stadtstrukturen fördert die Verbundenheit des Bürgers mit seiner Stadt. Daher ist es unsere Aufgabe, durch die Betonung der historischen Stadtstrukturen in der Altstadt Dülkens die Verbundenheit der Bürger mit ihrer Stadt zu fördern und damit die Freude am Leben in ihrer Umwelt zu stärken.“*³

Die Realisierung von Maßnahmen der Rahmenplanung zur Wohnumfeldverbesserung zu denen u.a. die Umwandlung der oberen Lange Straße und weiterer innerstädtischer Straßen zur Fußgängerzone zählten, konnten letztlich nicht verhindern, dass die Funktionsentleerung der Altstadt insbesondere in den letzten 10 bis 15 Jahren dramatisch zugenommen hat. Im Rückblick war es die Summe vieler Einzelfaktoren und stadtentwicklungspolitischen Trends, die die strukturellen Probleme der Altstadt verschärften (vgl. Abbildung 14). Dazu zählen zum Beispiel:

² Vorwort des Stadtbaurates aus Jan. 1977; in: „Rahmenplanung Altstadt Dülken“, 2. ergänzte Auflage Stadtplanungsamt Viersen, Januar 1981

³ a.a.O., S.48

Abbildung 12 Leitbild für den historischen Stadtkern Dülken (HSD)

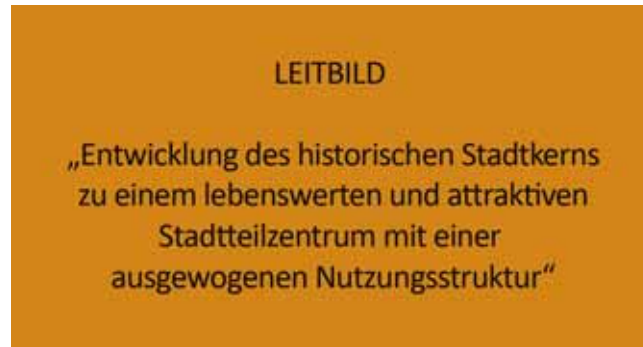
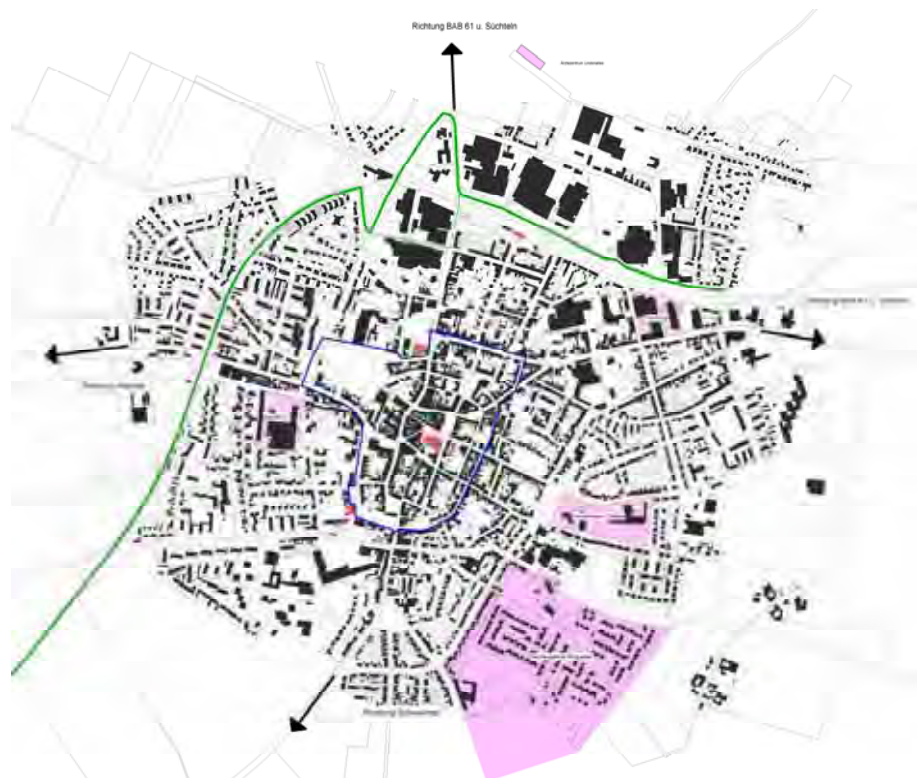


Abbildung 13 Ziele für die Entwicklung des HSD



Abbildung 14 Städtebauliche Einnordnung / Entwicklungen im Umfeld des HSD



- Ein neues Einkaufs- und Konsumverhalten (Filialisierung, Discounter, Auto-Shopping) und die daraufhin erfolgte Ausweisung neuer großflächiger Einzelhandelsflächen (z. B. Girlings-Gelände an der Viersener Straße und Fachmarktzentrum am Bruchweg).
- Die Nachfrage nach großzügigen Wohnformen in offener Bauweise für Familien und die damit verbundene Schaffung von Wohnungsangeboten am Stadtrand haben dazu geführt, dass innerstädtische Wohnformen im allgemeinen Trend der zurückliegenden 20 Jahre vernachlässigt wurden.
- Der gesteigerte Flächenbedarf von klassischen innerstädtischen Dienstleistungsstrukturen sowie die Flächenverfügbarkeit am Rande des Stadtkerns haben zu einer Abwanderung von wichtigen innerstädtischen Versorgungsstrukturen geführt (z. B. Ärztezentrum Lindenallee, Schließung von Innerstädtischen Dienstleistungszentren und Vor-Ort Niederlassungen).

Diese in den Grundzügen in der gesamten Bundesrepublik von statten gehenden Entwicklungen verhinderten eine – in der Rahmenplanung 1977/1981 konzeptionell angelegte – zukunftsfähige Weiterentwicklung der Altstadt.

3.1.2 Stadtmarketingprozess

Um dem beschleunigten Niedergang des innenstädtischen Einzelhandels entgegenzutreten, wurde in den Folgejahren ein mehrjähriger Stadtmarketingprozess in Gang gesetzt. Am 26. und 27. März 2004 startete dieser mit einer „City-Aktiv-Konferenz“ in Dülken. Solche Konferenzen im Rahmen des „City-Aktiv-Dialogs“ gab es parallel auch in den Stadtteilen Viersen, Süchteln und Boisheim.

Die 2. Phase wurde am 4. Mai 2006 im Bürgerhaus mit der „Dülken Konferenz“ begonnen und in verschiedenen Arbeitsgruppen und Vernetzungstreffen fortgesetzt. Als Ergebnis dieses unter Mitwirkung einer Vielzahl von Akteuren über mehrere Monate dauernden Prozesses wurde ein „Leitbild“ (vgl. Abbildung 12) erarbeitet, das auch heute noch inhaltlich zutrifft. Beschlossen wurde außerdem, für die Zukunft ein spezifisches Profil herauszuarbeiten, das „*die besonderen Qualitäten und Stärken des historischen Stadtkerns aufzeigt*“. Desweiteren wurden zehn „Ziele für die Entwicklung des Historischen Stadtkerns Dülken (HSD)“ formuliert (vgl. Abbildung 13).

Im Jahre 2007 wurde auf Basis der Ergebnisse ein „Umsetzungsprogramm historischer Stadtkern Dülken“ (insg. 35 Punkte) vom Rat der Stadt Viersen beschlossen. (Zur Umsetzung der Maßnahmen siehe Kap. 3.2)

3.1.3 CIMA-Studie

Im Jahr 2011 wurden durch die CIMA eine touristische Potenzialanalyse sowie ein Tourismus-Check für die Stadt Viersen durchgeführt. Hier sind Handlungsempfehlungen erarbeitet worden, die auch Dülken betreffen. Die Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen ist bislang noch nicht erfolgt. Der IMAHSD knüpft an diese Handlungsempfehlungen an und konkretisiert diese für den Stadtteil weiter.

Die CIMA-Studie zum touristischen Potenzial endet in Bezug auf Dülken, unter anderem, mit den Empfehlungen, das Thema Karneval zu stärken, den Online-Auftritt zu verbessern, die Gastronomie qualitativ zu entwickeln und das Angebot besser in die touristischen Strukturen des gesamten Niederrheins zu integrieren.

3.1.4 Handlungskonzept Wohnen 2009

Im Rahmen des Stadtmarketingprozesses Dülken entstand in der Bürgerschaft der Wunsch, die Dülkener Altstadt als Wohnstandort zu reaktivieren. Dies basierte auf der Einschätzung, *„dass sich die städtisch zentralen Funktionen (insbesondere Einzelhandel und Dienstleistungen) und die Wohnfunktion gegenseitig stützen.“*⁴ Als Zielsetzung des im Jahr 2009 erstellten Handlungskonzeptes Wohnen für den historischen Stadtkern wurde daher formuliert: *„durch [...] Maßnahmen einen Stimmungswandel [...] einzuleiten und den analysierten Abwärtstrend im Bereich der Bevölkerungsentwicklung sowie im Bereich des Gebäudebestandes und der Leerstandproblematik [...] zu begegnen.“* Ziel war es, *„[...] möglichst viele Eigentümer und potenzielle Investoren zu einer aktiven Auseinandersetzung mit den immobilienwirtschaftlichen Chancen ihrer Immobilien und der Altstadt insgesamt (zu) bewegen“* und durch eine *„[...] neue Investitionsbereitschaft und Investitionstätigkeit, [...] die Marktakzeptanz der Altstadt Dülken als Wohnstandort zu verbessern.“* Die im Handlungskonzept formulierte Entwicklungsstrategie einer *„Verbindung von Investitionen, insbesondere im Bereich des öffentlichen Raumes, mit Maßnahmen zur Aktivierung der lokalen Bevölkerung und möglicher Investoren“* war allerdings zu abstrakt und verbesserte die Marktakzeptanz der Altstadt Dülken als Wohnstandort nicht wesentlich. Den wenigen erfolgreichen Wohnbauprojekten steht eine Vielzahl von Negativentwicklungen entgegen.

Die wohnungspolitische Ausrichtung wird derzeit im Rahmen des sich in Bearbeitung befindlichen „Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen“ (Auftragnehmer: InWIS) konkretisiert.

Die Aussagen des vorliegenden IMAHSD sind im Zuge der Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen durch eine aktive Beteiligung an den begleitenden Projektgruppensitzungen abgestimmt.

⁴ Städtebauliches Entwicklungskonzept HSD, 2010

Abbildung 15 Denkmalpflegeplan
Dülken (Quelle: Stadt Viersen)



Abbildung 16 Dülkener Lichtakzente
(Quelle: Stadt Viersen)



3.1.5 Denkmalpflegeplan

Im Jahr 2009 wurde mit dem Denkmalpflegeplan, im Sinne eines fachspezifischen Rahmenplanes für die Dülkener Innenstadt, die städtebauliche Rahmenplanung Altstadt Dülken von 1977/1981 fortgeschrieben. Es wurden darin die Qualitäten, Potenziale und Defizite der städtebaulichen Struktur, der vorhandenen Bauten, Plätze und Grünflächen der Dülkener Innenstadt analysiert.

Aus dem umfassenden Ansatz des Denkmalpflegeplans wurde in der Folge ein stadträumliches Konzept zur Entwicklung der Dülkener Innenstadt erarbeitet. Daraus abgeleitet wurden folgende zwei Handlungsebenen intensiv in den Fokus genommen:

- Gestaltung, Entwicklung und Aufwertung des öffentlichen Raumes (Ziele: Wohnumfeldverbesserung, Verbesserung der Erschließungsfunktion und Erhöhung der Verweildauer in Zusammenhang mit der Beleuchtung des öffentlichen Raumes),
- Maßnahmen zur Aktivierung der Privateigentümer (Ziele: Sensibilisierung für das Thema der historischen Bausubstanz, Werben für Privatinvestitionen zur Aufwertung des HSD).

Die Aussagen des Denkmalpflegeplans dienen als Entscheidungsgrundlagen für baulich-räumliche Entwicklungen im HSD. Insbesondere sind sie Maßstab zur Beurteilung der Förderfähigkeit von Anträgen für das Hof- und Fassadenprogramm.

3.1.6 Dülkener Lichtakzente

In Ergänzung zum oben genannten Denkmalpflegeplan wurde das Konzept „Dülkener Lichtakzente – Lichtkonzeption für den historischen Stadtkern“ in Auftrag gegeben. Damit wurde einem Wunsch der Bürgerschaft aus dem Stadtmarketingprozess entsprochen, den Innenstadtkern, die öffentlichen Straßen und Plätze sowie die historische Bausubstanz durch eine abgestimmte Beleuchtung stärker in Szene zu setzen. Viele der darin vorgeschlagenen Maßnahmen wurden mittlerweile umgesetzt. (siehe Kap. 3.2)

Übergeordnete Zielperspektive

Funktionale Stärkung des historischen Stadtkerns als Einzelhandelsstandort sowie als Wohnstandort unter Berücksichtigung und Wahrung des historischen Stadtgrundrisses und des historischen Ortsbildes

Handlungsfelder und Prozessziele

Städtebauliche Qualität/ Gebäudebestand

- Verbesserung der Erlebbarkeit prägender historischer Elemente (Stadtmauer, Wallring, Platz- und Wegestrukturen, Gebäudebestand)
- Verbesserung des Erscheinungsbildes der Bauten im historischen Stadtkern
- Aktivierung der Investitionsbereitschaft der Eigentümer
- Erhalt des historischen Stadtgrundrisses/ des historischen Ortsbildes

Einzelhandel/ Gastronomie

- Ergänzung des Einzelhandelsangebots (Branchenmix/ Magnetbetriebe)
- Konzentration der Einzelhandelsentwicklung
- Verbesserung der Zugänglichkeit/Erschließung der Einzelhandels- und Gastronomielagen
- Reduzierung der Leerstandsproblematik
- Erhöhung der Verweildauer und der Belebung des Standortes insbesondere auch in den Abendstunden

Bevölkerungsentwicklung/ Sozialstruktur

- Stärkung des Images als attraktiver Wohn- und Lebensort (Imagebroschüre)
- Aktivierung der Investitionsbereitschaft der Eigentümer
- Attraktivierung des Wohn- und Einzelhandelsstandortes für unterschiedliche Nachfrager- und Nutzergruppen

Öffentlicher Raum/ Grünflächen

- Aufwertung des öffentlichen Raumes (Stadteingänge, Platzräume/ Straßenzüge und Grünanlagen)
- Stärkung bedeutender Stadteingänge und der Erschließungsfunktion des öffentlichen Raumes
- Verbesserung der Erlebbarkeit der prägenden historischen Elemente (Stadtmauer, Wallring, Platz- und Wegestrukturen, Gebäudebestand)
- Verbesserung des Wohnumfeldes durch die Aufwertung vorhandener Grünanlagen

Prozessziele

- Die Aktivierung, Vernetzung und Mobilisierung bürgerschaftlichen Engagements sowie bürgerschaftlicher Initiativen
- Einbindung der Bürger und der Akteure vor Ort (insbesondere Immobilienbesitzer) bei der Umsetzung einzelner Maßnahmen und Leitprojekte
- Stärkung des Quartiersbewusstseins der lokalen Bevölkerung

Leitprojekte

Abbildung 17 Zielperspektive des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes 2010 (Quelle: Stadt Viersen)

Abbildung 18 Strategische Ansätze aus dem Einzelhandelskonzept 2009

Strategische Ansätze

- Handlungsstrategie 1: Optimierung der Angebotsstruktur und -qualität sowie der Serviceleistungen zur gezielten Standortvermarktung
- Handlungsstrategie 2: Netzwerke / Partnerschaften ausbauen
- Handlungsstrategie 3: Synergien zwischen Einkaufs- und Freizeitaktivitäten stärker nutzen
- Handlungsstrategie 4: Historisches Stadtbild als Alleinstellungsmerkmal des Einkaufsstandortes stärker nutzen
- Handlungsstrategie 5: Werbung und Öffentlichkeitsarbeit stärken
- Handlungsstrategie 6: Controlling ausbauen

3.1.7 Städtebauliches Entwicklungskonzept 2010

Aufbauend auf den Ergebnissen des Stadtmarketingprozesses sowie der weiteren oben genannten Fachplanungen und -studien, wurde im Jahr 2010 ein städtebauliches Entwicklungskonzept erstellt. Hauptanliegen dieser Studie war es, die funktionale Stärkung des historischen Stadtkerns als Einzelhandelsstandort sowie als Wohnstandort unter Berücksichtigung und Wahrung des historischen Stadtgrundrisses und des historischen Ortsbildes zu fördern. Die Ziele und Handlungsfelder sind der nebenstehenden Abbildung 17 zu entnehmen.

3.1.8 Einzelhandelskonzept 2009 / Fortschreibung 2011

Im Jahr 2009 wurden in einer Einzelhandelserhebung zwei zentrale Bausteine formuliert: Zum einen das übergeordnete „Einzelhandelskonzept für die Stadt Viersen“, das den strukturellen Rahmen für die Einzelhandelsentwicklung in Dülken sowie im historischen Stadtkern bildet. Ergänzt wurde dieses Strukturkonzept um „Strategische Ansätze“, die gezielt auf die Einzelhandelsituation innerhalb des historischen Stadtkerns wirken sollten und die in sechs Handlungsstrategien mündeten, mit denen der aktuellen Situation begegnet werden sollte (vgl. Abbildung 18).

Der zentrale Versorgungsbereich Dülken fungiert als Stadtteilzentrum (= Nebenzentrum i. S. v. § 24a LEPro NRW).

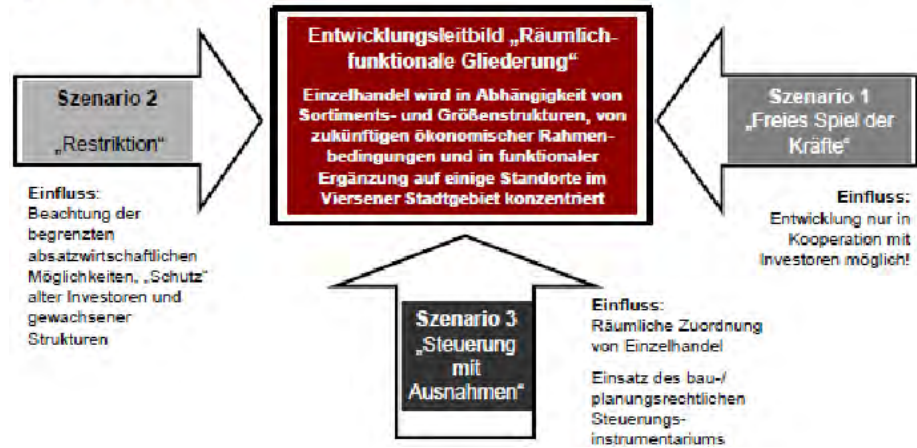
Der zentrale Versorgungsbereich Dülken wird im Wesentlichen durch den Hauptgeschäftsbereich an der Lange Straße, der Blauensteinstraße und dem Alter Markt geprägt. Prägend sind dabei die Fußgängerzone im Bereich zwischen der Einmündung der Lange Straße auf die Wasserstraße / Vierseiner Straße und dem Peterborough-Platz sowie der Verlauf der Blauensteinstraße und des Hühnermarktes von der Lange Straße zum Alter Markt.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem März 2011 greift auf die Einzelhandelserhebung aus dem Frühjahr 2009 zurück. Bereits 2009 wies Dülken mit 9 % die höchste Leerstandquote auf. Bezogen auf die Verkaufsflächen im Stadtteilzentrum ergab sich sogar eine Leerstandquote von rd. 20 %, was die schon damals problematische Lage für den HSD unterstreicht. U. a. durch die ersatzlose Schließung der „Schlecker“- und „Ihr Platz“-Filialen hat sich diese Situation seither weiter verschärft. Im Jahr 2011 waren die Leerstände größtenteils noch von Kleinteiligkeit geprägt.

Dennoch kann in Dülken noch von einer relativ hohen Verkaufsflächenausstattung gesprochen werden. Im Stadtteilzentrum von Dülken sind die meisten Branchen des Einzelhandels vorhanden, wobei der Angebotsschwerpunkt im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich liegt. Wichtige frequenzzeugende Magnetbetriebe stellen jetzt allerdings nur noch das Kaufhaus Dülken und der Supermarkt Kaiser's im Kernbereich des Zentrums dar.

Abbildung 19 Entwicklungsleitbild für die Stadt Viersen (Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Viersen – Fortschreibung)

Entwicklungsleitbild „Räumlich-funktionale Gliederung“ als Synthese der Einzelszenarien



Welche Entwicklung die Stadt Viersen in Bezug auf die zukünftige Stadt- und Einzelhandelsentwicklung nehmen wird, wurde bereits im Einzelhandelskonzept – neben den politisch motivierten Stadtentwicklungsvorstellungen – von dem „Schärfegrad“ der Anwendung des städtebaulichen und baurechtlichen Instrumentariums abhängig gemacht. Es wurden Szenarien aufgezeigt, die die Bandbreite der möglichen Entwicklungsoptionen mit Blick auf die zukünftige Einzelhandelsentwicklung darstellten.

Die beschriebenen Szenarien stellen – bewusst in Form überzogener Modelle – extreme Gegenpole der Einzelhandels- und letztendlich auch der Stadtentwicklung dar, die allerdings so oder in ähnlicher Form an anderen Stellen diskutiert werden bzw. in der Realität auch existieren (insbesondere die „Steuerung mit Ausnahmen“ ist gängige Praxis in vielen Kommunen). Die alleinige Realisierung eines dieser Szenarien ist daher unwahrscheinlich und war nicht zu empfehlen.

Jedoch lieferten die einzelnen Szenarien wichtige „Inputs“ für ein letztendlich für Viersen geeignetes Leitbild; denn wenngleich oder gerade weil die einzelnen diskutierten Szenarien am jeweiligen „extremen“ Ende möglicher Entwicklungsrichtungen stehen, beinhalten sie Aspekte, die die jeweiligen (primären) Interessenslagen verschiedener – an der Einzelhandelsentwicklung beteiligter – Akteure (insbesondere alte und neue Investoren, Stadtplanung, Politik) widerspiegeln. Diese müssen im Rahmen eines zukunftsfähigen Entwicklungsleitbildes dringend berücksichtigt werden (vgl. Abbildung 19).

Der Einzelhandel wird in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen sowie den zukünftigen ökonomischen Rahmenbedingungen in gegenseitiger funktionaler Ergänzung auf bestimmte Standorte im Stadtgebiet Viersens konzentriert.

Der Schwerpunkt der Planungen und damit die Ziele mit der obersten Priorität liegen hierbei auf der Sicherung und Stärkung des Hauptgeschäftszentrums Alt-Viersen und der Stadtteilzentren Süchteln und Dülken sowie der Sicherung und dem Ausbau der wohnungsnahen Grundversorgung. Integrierte Ergänzungsstandorte sind im Sinne einer in sich verträglichen und ergänzenden Arbeitsteilung möglich, soweit davon keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die übrige Zentren- bzw. Versorgungsstruktur ausgehen.

Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes 2011

Die Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion als Stadtteilzentrum durch Sicherung und Ausbau einer stadtteilbezogenen Grundversorgung mit einem ergänzenden Angebot an zentrenrelevantem Einzelhandel und Dienstleistungen stellen die zentralen Zielvorstellungen für den zentralen Versorgungsbereich Dülken dar.

Mit seinem mittelalterlichen Stadtgrundriss kann das Stadtteilzentrum Dülken eine besondere Atmosphäre bieten, die sowohl touristisch als auch für den Wohnstandort Dülken werbewirksam ist.

Daher ist der Standort bspw. über das Stadtmarketing werbewirksam zu positionieren. Insbesondere die Vorteile der kleinteiligen Geschäftsstruktur, der Einkaufsatmosphäre, der Gastronomie und der verkehrlichen Erreichbarkeit sind hervorzuheben.

Abbildung 20 Leer stehendes Ladenlokal im HSD



Abbildung 21 Leer stehendes Ladenlokal im HSD



Abbildung 22 Hinweisschild auf leer stehende Wohnung, Lange Straße



Die Aktivitäten der Immobilien und Standortgemeinschaft sollten gestützt werden, damit attraktivitätssteigernde Impulse im Geschäftsbestand der Innenstadt gesetzt werden können.

Die Stärkung des Wohnstandortes Innenstadt soll dazu beitragen, Kaufkraftpotenziale im Nahbereich zu halten bzw. anzusiedeln.

Aber auch die Gastronomie ist als Standortfaktor des Dülkener Zentrums hoch einzuschätzen. Sie nutzt auf der einen Seite die stimmungsvolle Atmosphäre des historischen Kerns und trägt auf der anderen Seite maßgeblich zu dessen Belebung und zu einer freundlichen Atmosphäre bei. Der Alter Markt hat sich mittlerweile als Standort für gastronomische Betriebe und durch eine attraktive Außengastronomie einen guten Ruf erarbeitet, von dem auch die Einkaufsinnenstadt profitiert. Es gilt, diesen Status zu sichern, auszubauen und Qualitäten zu erhöhen. Eine Ergänzung, Erweiterung der bestehenden ISG-Initiative oder auch die Initiierung einer zweiten Initiative kann in diesem Zusammenhang sinnvoll sein. Gemeinsame Aktionen und die Kooperation mit der Händlerschaft können so optimiert werden.

Ein besonderes Augenmerk sollte auf einer Sicherung und Stärkung der Grundversorgungsfunktion des Zentrums speziell in der Branche Nahrungs- und Genussmittel liegen. Mit nur rd. 600 m² Verkaufsfläche stellt sich der existierende Supermarkt im Zentrum derzeit – auch vor dem Hintergrund der ausgeprägten Konkurrenzsituation im Stadtteil – nur begrenzt zukunftsfähig dar. Die Standortsuche für den Ausbau der Grundversorgung sollte sich auf den Bereich Westgraben / Westwall / Melcherstiege konzentrieren. Bei einer Einzelhandelsentwicklung muss der Schwerpunkt dabei eindeutig auf der Branche Nahrungs- und Genussmittel liegen. Vor dem Hintergrund des attraktiven Gastronomiestandortes Alter Markt sollte auch auf eine Ansiedlung neuer Gastronomiebetriebe in diesem Bereich möglichst verzichtet werden.

Die aktuell zahlreichen Leerstände stellen ein akutes Problem dar, das gezielt angegangen werden muss. Nicht genutzte Flächen sollten erfasst und katalogisiert werden und können zusätzlich z. B. über das Internet auf dem Markt angeboten werden - Stichwort Flächenmanagement.

Verhinderung konterkarierender Planungen

Stadtplanerisch sind „hausgemachte“ Schwächungen des zentralen Versorgungsbereiches durch fehlgeleitete Fachmarktentwicklungen, Einzelhandelsagglomerationen und geballte Dienstleistungsangebote außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu verhindern.

Ansiedlungsbegehren sind kritisch auf einzelfall- und summenbezogene Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich hin zu prüfen.

Insbesondere darf die Fachmarktsituation im Osten des Stadtteils (Viersener Straße) und im Westen des Stadtteils (Bruchweg) im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich nicht ausgebaut werden; diese sind hier restriktiv zu begrenzen bzw. auszuschließen.

Gleiches gilt für den Verzicht weiterer Fachmarktansiedlungen am Rande des Stadtteils, um die östlichen und westlichen Fachmarktschiefagen nicht durch neue Fachmarktstandorte zu verstärken.

Zwar ist der Stadtteil Dülken innerhalb der Stadt Viersen nicht der Schwerpunkt der Fachmarktentwicklung, jedoch ist Dülken sehr stark altindustriell geprägt und bietet damit spezifische Anfälligkeiten von Umnutzungstendenzen von Gewerbe in Handelsnutzungen.

Die Flächenreserven gewerblich / industriell geprägter Bereiche sind vorrangig für Eigenentwicklungen von Handwerks- und Gewerbebetrieben nach „Dülkener Maßstäben“ zu nutzen. Vorhandene Fachmarktstandorte sind sukzessive restriktiv zu überplanen. Planungsrechtliche Lücken von unbeplanten Innenbereichen sind hinsichtlich vorhandener oder zu befürchtender Einzelhandelsagglomerationen zu prüfen und mit dem Rechtsinstrumentarium der Bauleitplanung anzugehen.

Durch die Bebauungspläne für die Sonderstandorte Viersener Straße und Bruchweg sollen die vor allem in Summe schädigenden Verkaufsflächenkonzentrationen in diesen Standorten hinsichtlich der zentrenrelevanten Sortimente eingedämmt werden.

Ältere Gewerbebebauungspläne bieten durch die Anwendung der BauNVO'en vor 1990 Einfalltüre für Einzelhandelsnutzungen, die sich, auch wenn sie oftmals nicht großflächig sind, zu schädlichen Agglomerationen aufsummieren. Textbebauungspläne mit Einzelhandelsregelungen müssen daher weiterhin hier planungsrechtliche Lücken schließen. Speziell für Dülken gibt es diverse umnutzungsgefährdete Bauflächen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (Flächen mit MI,GE,GI Festsetzung), für die im Zusammenhang mit der Steuerung großflächiger Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 III BauNVO sehr kritisch zu sehende BauNVO von 1962 gilt.⁵

⁵ Einzelhandelskonzept für die Stadt Viersen – Fortschreibung

Abbildung 23 Umgestalteter
Stadtplatz "Cap Horn"



Abbildung 24 Stele der „Historischen
Meile“ am Cap Horn



Abbildung 25 Bürgerworkshop
Lichtgraffiti (Quelle: DülkenBüro)



3.2 UMGESetzte PROJEKTE UND MASSNAHMEN – EIN ÜBERBLICK

Es sind im Laufe der ca. zehnjährigen Geschichte intensiver Beschäftigung mit der Entwicklung des historischen Stadtkerns von Dülken (HSD), von den Teilnehmern und Autoren der oben beschriebenen Beteiligungsprozesse und Studien zahlreiche Ideen und Maßnahmen erdacht und entwickelt worden. An dieser Stelle sollen all diese Vorschläge in einem Überblick aufgeführt werden, mit einer Einstufung, inwiefern sie realisiert wurden, ob sie sich in der Umsetzung bzw. noch in Planung befinden oder ob sie „ad acta“ gelegt wurden.

Der vorliegende IMAHSD knüpft an einige dieser Projekte an und schlägt eine Umsetzung vor (vgl. Kap. 6 und 7).

3.2.1 Städtebauliche Projekte / Öffentlicher Raum / Inszenierung des Stadtraums/ Erschließung

abgeschlossen / fortlaufend

- zentraler Busumsteigepunkt Dülken (als erster Baustein der Entwicklung Melcherstiege, barrierefreie Bussteige, neue Wartehäuschen, elektronische Fahrgastinformation, Aufwertung des Stadteingangs in den historischen Stadtkern)
- Umgestaltung Cap Horn (zusammen mit der Peter-Vogels-Stiftung; Vorschläge aus Bürgerschaft; Moderation DülkenBüro)
- „Zahlengarten“ Kastanienplatz (Gartengestaltung zur pädagogisch-mathematischen Bildung in Kooperation mit dem Verein Rüberleiter, Sitzgelegenheiten, Platz für Boulespiel etc., Beleuchtung im Rahmen der Lichtakzente)
- „Historische Meile“ (Informationsstelen an elf Standorten im historischen Stadtkern mit finanzielle Unterstützung der Viersener Sparkassenstiftung, Eröffnung der letzten Station am 3.10.2012, Historische Stadtführungen finden seither regelmäßig statt)
- Gestaltung Platzfläche am Kesselsturm (Westwall Ecke Börsenstraße) als Bestandteil des neuen Stadteingangs Melcherstiege
- Inszenierung des öffentlichen Raumes im Rahmen der Aktion „Viersen blüht“
- Denkmalpflegeplan und Leitlinien zur Gestaltung und Erhaltung als Richtschnur für das Hof- und Fassadenprogramm im HSD (Stadtbild- / Denkmalpflege)
- Lichtkonzept „Dülkener Lichtakzente“ mit Illumination historischer Orte (altes Rathaus, Standesamt und historische Befestigungsanlagen / Gefangenenturmgarten und Nordfassade Kirchengebäude St. Cornelius)
- Erhalt des historischen Stadtgrundrisses / des historischen Ortsbildes
- Verbesserung der Erlebbarkeit prägender historischer Elemente (Stadtmauer, Wallring, Platz- und Wegestrukturen, Gebäudebestand)
- Einbindung der Altstadt in das gesamtstädtische/kommunale Handlungskonzept Wohnen (Ersterhebung 2009 HK Wohnen Altstadt Dülken)



Abbildung 26 Gestaltete Platzfläche Am Kesselturm



Abbildung 27 Neuangelegter zentraler Busumsteigepunkt



Abbildung 28 Wohnbebauung am ehem. Polizeipräsidium



Abbildung 29 Platzgestaltung am Mondhöfchen

in der Umsetzung / Planung

- touristisches Potenzial stärken, Anziehungspunkte weiter ausbauen (Schwerpunkte :St. Cornelius, Narrenmühle, Alter Markt, historische Meile/Stadtgeschichte und Eligiusplatz)
- Ausbau des Alleenradwegs zur Anbindung Dülkens an die Radrouten des Niederrheins
- Stadteingang Melcherstiege/obere Lange Straße: Entwicklung Brachfläche Westwall/Lange Straße und Bodeewes-Fläche durch Wettbewerb
- Denkmalplaketten für Baudenkmäler

Umsetzung im Entwicklungsprozess verworfen/gescheitert Projekt „Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen“ versucht zu initiieren; Gruppe ist im Rahmen der Konkretisierung auf Grund zu unterschiedlicher Interessen auseinandergefallen

- Testphase zur Öffnung der Lange Straße / Verbesserung der Zugänglichkeit/Erschließung der Einzelhandels- und Gastronomie-Lagen
- Lichtstadttor im Bereich südliche Lange Straße/ Theodor Frings-Allee

3.2.2 Umbau / Modernisierung / Neubau

abgeschlossen / fortlaufend

- Umgestaltung Mondhöfchen (ExWoSt-Modellprojekt Eigentümerstandortgemeinschaften (Innenhofsanierung / Wohnumfeldverbesserung, Neubau Wohnungsbau durch DE AG)
- Umnutzung des alten Polizeigebäude zu Wohnungsbau incl. Wohnungsneubau am Domhof
- Umbau des alten Amtsgerichts zu Wohnungen
- Immobilienberatung (Aktivierung der Investitionsbereitschaft der Eigentümer, diverse Fassaden- und Objektsanierungen, Wohnraummodernisierung)
- Hof- und Fassadenprogramm / Förderung auf Grundlage der Leitlinien des Denkmalpflegeplans



Abbildung 30 Fussweg an der Melcherstiege



Abbildung 31 Imagebroschüre "Dülken in Bewegung"



Abbildung 32 Infosteile am Dülkener Bahnhof

in der Umsetzung / Planung

- Investorensuche im Rahmen öffentlicher Ausschreibungen und Aktivitäten der Wirtschaftsförderung, u.a. Immobilienportal
- Etablierung von Zwischennutzungen in leerstehenden Ladenlokalen und Kunstaktionen (Kunstaussstellung zum Mühlenfest, Ausstellung von Martinsfackeln, Ausstellungen von Kunst im Leerstand)
- Bauliche Ergänzung zwischen Ostwall und -graben (südl. Hospitalstraße) mit öffentlich geförderten Wohnungsbau (mit Unterstützung der Immobilienberatung)
- attraktive und barrierefreie Wohnungen (s. HK Wohnen; derzeit in Aufstellung)

3.2.3 Kultur / Tourismus / Marketing / Wirtschaftsförderung

abgeschlossen / fortlaufend

- IHK-Gründerwettbewerb (einmalig durchgeführt), hierdurch konnte ein leerstehendes Ladenlokal im HSD mit einem Verlag und ein Medienbüro belegt werden
- Shop-Finder und GIS. gestütztes EZH Kataster
- Entwicklungsperspektiven Einzelhandel (Ziel: Erhöhung der Verweildauer und Belebung des Standortes insbesondere auch in den Abendstunden)
- bürgerschaftlicher Arbeitskreis Kultur „Dülken Kulturbunt“: Der Verein und die Veranstaltungsreihe Kulturbunt ist aus dem Stadtmarketingprozess hervorgegangen
- Stadteilfest / Kulturwoche (touristisches Highlight); Koordination mit Bürgerhaus
- Imagebroschüre „Dülken in Bewegung“ und DülkenMagazin
- Gründung der Dülkener Aktiengesellschaft DE AG (Zukunft derzeit ungewiss)
- Touristische Potenzialanalyse und Tourismuscheck für Viersen
- Arbeitskreis Gastronomie

in der Umsetzung / Planung

- Attraktivierung des Wohn-, Einzelhandels- und Dienstleistungsstandortes für unterschiedliche Nachfrager- und Nutzergruppen
- Ergänzung des Einzelhandelsangebots um Magnetbetriebe / „Frequenzbringer“ und unterrepräsentierte Warengruppen (Branchenmix) insbesondere Sicherung der Grundversorgung

Abbildung 33 Marktplatz mit Dülken Kirmes



Abbildung 34 Kurs Laubsägearbeit
(Quelle: DülkenBüro)



Abbildung 35 Talkshow Dölker und
Jäas-Team (Quelle: DülkenBüro)



noch nicht konkret geplant

- Kulturkonzept (Fokus auf qualitätsvolle Kulturangebote, Events als „Frequenzbringer“ stärker in die touristische Vermarktung einbinden, „Kulturelle“ Arbeitsteilung Viersen / Dülken definieren/ausarbeiten, Verzahnung von Kulturveranstaltungen)
- Abstimmung zwischen Kulturevents und Gastronomie
- Ansiedelung bzw. Qualifizierung eines Hotels im Stadtkern
- EZH-Leerstandmanagement und Aktives Flächen- und Standortmarketing
- Gründung eines AK Einzelhandel/Folgenutzung/„Branchenmix und Neueröffnung“ (i.V.m. Citymanagement)
- einheitliche Öffnungszeiten
- Mittelakquisition und -beschaffung / Sponsoring
- Partnerschaft EZH mit ortsansässigen Unternehmen
- Tourismusbüro
- Verstärkte Werbung und Öffentlichkeitsarbeit (Werbekonzept, Homepage, Online Marketing)

Ausführung gescheitert / Idee verworfen

- Gründung Immobilien- und Standortgemeinschaft (Aufgaben werden aber z. T. vom Werbering Viersen e.V. übernommen)
- Grammophonmuseum

3.2.4 Beteiligung / Gemeinwesenarbeit

abgeschlossen / fortlaufend

- Einrichtung und Betrieb des „DülkenBüro“ als zentrale Anlaufstelle im Stadtteil (Gemeinwesenarbeit s.u., Aufbau und Pflege bürgerschaftlicher Netzwerke)
- GWA: Betreuung zahlreicher Projekte zur Bürgermotivation und –beteiligung, Betreuung „Wunschraum“, Fotoaktion „Lichtgraffiti“, Kunstaktionen im Leerstand, Ausstellungen im Dülkener Einzelhandel)
- Integration von Migranten und Ausländern fördern

in der Umsetzung / in Vorbereitung

- Stärkung des Images als attraktiver Wohn- und Lebensort

Ausführung gescheitert / Idee verworfen / kein Handlungsbedarf

- Veranstaltungsreihe „Wohnen und Investieren“⁶

⁶ Aus der Erfahrung der Immobilienberatung in der Südstadt mit eigenständigen Veranstaltungen wird auf Infoveranstaltungen zugunsten der direkten Ansprache der Interessierten verzichtet.

Tabelle 1 Beispielhafte Aktivitäten des DülkenBüros

Beispielhafte Aktivitäten des DülkenBüro	
(Quelle: Diakonie Krefeld & Viersen DülkenBüro, Andreas Goßen, vgl. auch www.DülkenBüro.de)	
Projekt	Aufgabe/ Tätigkeiten des DülkenBüro
Zwischennutzungsprojekt Wunschraum – Bürger machen Programm	Konzept an Bürgerschaft vermitteln, Akteure gewinnen, Rahmenbedingungen schaffen (Öffentlichkeitsarbeit, Mobiliar, Vor- und Nachbereitung etc.)
Bürgerinitiative Dülken in einem anderen Licht	„Lichtmalerei“-Aktion zur Inszenierung der Aufwertung / Umnutzung des öffentlichen Raums, Workshops, Vernissage und Prämierung der besten Arbeiten; weitere Aktionen, Workshops geplant, Jahreskalender in 2014
Bürgerworkshop DÜLKENlive	Mitarbeit des DülkenBüro (vgl. Kap. 5)
Arbeitskreis „Belebung der Innenstadt“ (u.a. Moonlight Shopping)	Mitwirkung der GWA, DülkenBüro
Kulturelle Angebote (Dölker & Jääs, Volkmar's Musikcafé, Kulturbunt, Kinder- und Jugendliteraturtage,)	Mitarbeit des DülkenBüro
„Kunstszene Viersen“ („Kunst im Schaufenster“, Mühlenfest etc.)	DülkenBüro macht Moderation der Gruppe mit dem Ziel der Attraktivierung der Innenstadt durch Aktionen sowie Leerstandbelebung
Angebote Dritter (Euregia, Benefizveranstaltung, Weihnachtstreff, Kultur-Cafe (Theodor-Frings-Privatschule)	Unterstützung durch DülkenBüro
Diverse Ausstellungen	DülkenBüro in Kooperation mit kath. Kirchengemeinde, Robin Hood oder alleine
Angebote für Kinder / Jugendliche (u.a. Laubsägearbeiten, Kindertag)	DülkenBüro in Kooperation u.a. mit @-cafe und ALO
Spezielle Angebote für Menschen mit Migrationshintergrund	DülkenBüro: Kontaktstelle zu Verein Atatürk
Weitere Mitwirkung bei Stadtteilzeitung DülkenMagazin	Akquise von aktiven Bürgern für Artikel, redaktionelle Mitarbeit
Ansprechpartner für die Bürger, Einzelhändler etc.	Vermittlungsaufgaben in Ermangelung eines vorhandenen städt. Service-Centers in Sachen Sauberkeit

Abbildung 36 Zitat des Stadtbaurats Mellen zum Altstadtrahmenplan 1977

„Die Verbesserung des Zustandes der Dülkener Altstadt stellt eine der schwierigsten, aber auch dringendsten Probleme in der (...) Stadt Viersen dar. Verkehrsbelastungen, überalterte Bausubstanz, ungewisse Einzelhandelserwartungen, unzureichende Wohnverhältnisse und störende Durchmischung mit Gewerbe sowie eine unausgewogene Sozialstruktur sind Stichworte für den hier vorliegenden Problembereich.“

Aus dem Vorwort des Stadtbaurats Mellen zum Altstadtrahmenplan 1977

3.3 FAZIT DES BISHERIGEN STADTERNEUERUNGS-PROZESSES

Es wurden seit Erstellung der ersten Rahmenplanung 1977 in intensiver Arbeit der Verwaltung und häufig gemeinsam mit Gewerbetreibenden, Eigentümern und der Bürgerschaft viele gute Ideen entwickelt, die eine Verbesserung der Situation im historischen Stadtkern Dülken (HSD) zum Ziel hatten. Dies geschah in jüngerer Zeit u.a. im City-Aktiv-Dialog 2004, im Stadtmarketingprozess 2006-2007, welcher in den Ratsbeschluss zum Stadtmarketingprozess „Umsetzungsprogramm HSD“ vom Oktober 2007 mündete und schließlich im Jahr 2010 im „HSD – Städtebauliches Entwicklungskonzept“, in dem alle Vorschläge und Maßnahmen übersichtlich zusammengetragen wurden. Die Broschüre „Dülken in Bewegung“ vom Februar 2013 stellt den aktuellen Stand der Umsetzung vieler wichtiger Projekte vor.

Ergänzend wurden zahlreiche Gutachten, Fachplanungen und -berichte erstellt (z. B. Denkmalpflegeplan, Dülkener Lichtakzente, Handlungskonzept Wohnen, Sozialbericht 2012, Einzelhandelskonzept incl. Fortschreibung, touristische Potenzialanalyse, etc.). Es liegt also eine umfassende Analyse der baulichen, sozialen und wirtschaftlichen Situation in Dülken vor.

Die Ziele und Empfehlungen aus dem Einzelhandelskonzept gelten auch heute noch, wenngleich sich die Möglichkeiten und Potentiale durch die fortwährende Verschlechterung der Einzelhandelssituation und steigenden Leerstände auch im Bereich von Wohnnutzungen teilweise verlagert bzw. erweitert haben.

Die Problemanalyse aus dem Altstadtrahmenplan (vgl. Abbildung 36 Vorwort Mellen) ist in wesentlichen Teilen nach wie vor zutreffend. Auch das im Jahr 2007 formulierte Leitbild für den HSD „Entwicklung des historischen Stadtkerns zu einem lebenswerten und attraktiven Stadtteilzentrum mit einer ausgewogenen Nutzungsstruktur“ und die Entwicklungsziele für den HSD (vgl. auch Kap. 3.1.2) gelten im Grundsatz nach wie vor. Sie werden im Zuge des vorliegenden Masterplans aktualisiert und konkretisiert.

In dem Zusammenwirken unterschiedlicher Akteure wurden viele gute Ideen entwickelt und angestoßen. Umgesetzt wurden insbesondere Projekte in städtischer Verantwortung und solche, für die sich Akteure aus der Bürgerschaft verantwortlich fühlten. Der Schwerpunkt der umgesetzten Maßnahmen lag bzw. liegt – im Sinne der klassischen Stadterneuerung – auf der Aufwertung des öffentlichen Raums. Mit Hilfe der Städtebauförderung und durch das Mitwirken privater Sponsoren

- sind wichtige Frei- und Platzbereiche neu gestaltet,
- wird an vielen Stellen die Geschichte erklärt und sichtbar gemacht und
- werden nicht zuletzt wichtige Orte und Gebäude im Rahmen des Beleuchtungskonzeptes würdig inszeniert und damit die vorhandenen architektonischen und stadträumlichen Qualitäten des HSD hervorgehoben.

Mit der Etablierung der Gemeinwesenarbeit und der Eröffnung des DülkenBüro wurde eine bürgernahe Einrichtung geschaffen, die in besonderer Weise Anlaufstelle für die Bewohnerschaft und Impulsgeber der zukünftigen Entwicklung ist (zu den Aktivitäten siehe Tabelle 1).

Die seit Beginn des Jahres 2012 etablierte Immobilienberatung konnte flankierend zur Förderung durch das „Hof- und Fassadenprogramm“ viele Bürger, Bewohner und Hauseigentümer motivieren, in ihre Immobilie zu investieren und zum Beispiel mit der Sanierung der Fassade zur Attraktivierung des Stadtbildes beizutragen.

Doch die erreichten Erfolge können nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Spirale der negativen Entwicklung trotzdem (noch) nicht durchbrochen werden konnte. So treten die städtebaulichen Missstände insbesondere durch die geringe Besucherfrequenz in der Innenstadt und die sichtbaren Leerstände zu Tage. Die Maßnahmen im öffentlichen Raum sind nicht allein ausreichend, um Impulse im privaten Sektor zu stimulieren. Dies gilt im Besonderen auch für den Tourismussektor. Auch der vorhandene Immobilienmarkt ist dazu zu schwach und die Zukunftsperspektiven sind noch nicht deutlich genug.

Im Folgenden werden schlaglichtartig die wesentlichen, positiven und negativen Aspekte in den drei Handlungsfeldern in Form einer Stärken-, Schwächen-, Chancen- und Risiken-Analyse (SWOT-Analyse) skizziert:

Abbildung 37 Einzelhandel am Peterboroughplatz



Abbildung 38 "Alter Markt" als zentraler Platz des Stadtkerns



Abbildung 39 Leerstand im HSD (Erhebung Stadt Viersen, November 2013)



3.4 HANDEL UND GEWERBE

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Besondere Atmosphäre durch historischen Stadtgrundriss • Verkehrliche Anbindung • Zentrale Stellplatzangebote • Angebote in den meisten Branchen des Einzelhandels und Gastronomie • Entwicklungsmöglichkeiten / Potentialflächen im HSD • Hohe Verkaufsflächenausstattung • Niedrige Bestandsmieten 	<ul style="list-style-type: none"> • Dramatische Leerstandsituation • Image, Trading Down • Sinkende einzelhandelsrelevante Kaufkraft • Niedrige Besucherfrequenzen in der Innenstadt • Zentralität des HSD tritt hinter Gesamt-Dülken stark zurück • Fehlende Magneten im HSD • Hauptsächlich nur Kunden aus dem unmittelbaren Nahbereich • Teilweise für zeitgemäßen Einzelhandel schwierige Bestands-situationen (Zuschnitt und Größe der Flächen/Ladenlokale) • Problematische Situationen für Anlieferung, etc. • Erschließung (ruhender und fließender Verkehr, mangelnde Erreichbarkeit für MIV) • Großenteils schlechter Substanzzustand / hoher Instandsetzungsbedarf • Geringe Investitionsbereitschaft/Investitionsneigung
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> • Vorliegende Vorarbeiten bieten Potential, das Profil des HSD zu stärken • Nachfrageorientierte Konzepte gekoppelt mit gezielten und aktiven Vermarktungsstrategien (Basis: Lebensmittelvollsortimenter; Drogeriemarkt; Ausbau/Ergänzung: großer Facheinzelhandel wie z. B. Nahrungs- und Genussmittel, Biomarkt, Freizeitbedarf – Reiten, Angeln, Jagd, Sportartikel -; Dienstleistungen, wie z. B. Ärzte und Physiotherapie u.ä.) • Alternative Nutzungsszenarien (Nischen, Eigennutzer, Handwerk, Tourismus, Event, Gastronomie, ggf. Wohnen, ...) • Wochenmarkt und Vermarktung regionaler Produkte • Aktive Immobilienberatung zur Stimulierung und Lenkung von Investitions- und Ansiedlungsinteressen • Räumliche und inhaltliche Konzentration des Einzelhandels im HSD • Hochwertige Nutzung, qualitätsvolle Architektur • Interdisziplinäre Ansätze zur Steigerung der Frequenz und Kaufkraft (Tourismus / Handel / Wohnen) des IMaHSD 	<ul style="list-style-type: none"> • Weiter rückläufige Betriebszahlen • Investitionstätigkeit derzeit schwach • Starke Konkurrenz durch Fachmarktzentren und Dienstleistungen außerhalb des HSD • Umstrukturierung durch weiteren Rückgang eigentümergeführter Geschäfte • Rückläufige Kaufkraftentwicklung durch negative Bevölkerungsentwicklung • Verändertes Einkaufsverhalten • Zunahme des Online-Handels • Begrenzte Renditeerwartungen

Tabelle 2 SWOT-Analyse Handel und Gewerbe

Abbildung 40 Baudenkmal in der Kreuzherrenstraße



Abbildung 41 Wohnbebauung am Mondhöfchen



Abbildung 42 Zum Wohnen umgenutztes ehem. Amtsgericht



3.5 WOHNEN

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Besondere Altstadtatmosphäre durch mittelalterlichen Stadtgrundriss • ruhige Wohnlagen • Niedrige Bestandsmieten • Preiswerte Altbaubestände • „Stadt der kurzen Wege“ • (noch) gute Nahversorgungssituation • Realisierte Neubauprojekte / sanierte Gebäude und Fassaden • Geringe Umzugsneigung in andere Stadtteile 	<ul style="list-style-type: none"> • Bestand nicht an zeitgemäße Wohnansprüche angepasst • schlechte Belichtungsverhältnisse • Oftmals schlechter Substanzzustand / hoher Instandsetzungsbedarf • Kleinteilige Parzellenstruktur • Mangelnde Freibereiche, Kinderspielplätze • Fehlende Stellplätze • Niedrige Renditeerwartungen • Bevölkerungsentwicklung im HSD überproportional sinkend • Problematische Sozialstruktur • Fehlendes Neubauangebot • Geringe Investitionsbereitschaft
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> • Vorliegende Vorarbeiten bieten Potential, das Profil des HSD zu stärken • Entwicklungsmöglichkeiten im HSD • Bedarf an barrierefreiem Wohnraum • Aktive Immobilienberatung zur Stimulierung und Lenkung von privaten Investitionen • Hof- und Fassadenprogramm • Zielgruppen wie Kreative mit Altbauaffinität oder „Stadtrückkehrer“ • Angebotsdefizit im Bereich Neubau stärkt Absatzchancen/Vermarktungschancen für zeitgemäße Angebote 	<ul style="list-style-type: none"> • Weiterer Rückgang der Infrastrukturausstattung • weiter sinkendes Image als Wohnort • Ausweisung weiterer Wohnbauflächen im Stadtteil Dülken; insbesondere mit Angeboten für barrierefreies Wohnen • Begrenzte Renditeerwartungen

Tabelle 3 SWOT-Analyse Wohnen



Abbildung 43 Desolates Wohnumfeld in der Blauensteinstraße / am Domhof

Abbildung 44 Eiscafé Sicilia am Markt



Abbildung 45 Gaststätte "Moselstübchen"



Abbildung 46 Schadhafte touristische Infrastruktur



3.6 TOURISMUS

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Mittelalterlicher Stadtkern mit Stadtmauer / Dülkener Narrenmühle / St. Cornelius / Alter Markt • Flächendeckendes Besucherleitsystem • Veranstaltungen und Karneval • Stadtführung anhand von Stelen (Historische Meile) • Günstige räumliche Lage zu den Oberzentren Mönchengladbach und Krefeld • Sehr gute Verkehrsanbindung • Besucherpotenzial von ca. 2,1 Mio. Einwohnern im 30-Minuten-Radius • Teil der Tourismusregion Niederrhein • Z.T. gesellige Atmosphäre 	<ul style="list-style-type: none"> • Zu geringe Einbindung in Attraktionen, Radrouten, Sehenswürdigkeiten im Umland • Begrenztes Übernachtungsangebot • Wenig hochwertige Gastronomie • „Saisonalität“: auf schöne Jahreszeit beschränkt • Ergänzende Angebote fehlen, um Vorhandenes einzubetten • Internetpräsenz „www.duelken.de“ ist nicht zeitgemäß • Fehlende Wertschätzung der Bevölkerung für den HSD • Einbettung in Niederrhein-Tourismus begrenzt • Dülken als eigenständige Destination nicht sichtbar, wegen zu starker Bindung an Viersen
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> • Hochfrequentiertes Radwegenetz am Niederrhein • Zielgruppe Radfahrer steigt an • Potentiale zur Entwicklung als Teildestination des Niederrhein (Verknüpfung mit Attraktionen/Destinationen im Umland) • Einbettung in Niederrhein-Tourismus GmbH ausbaufähig • Steigende Webaffinität der Menschen und ausbaufähige Internetpräsenz „Viersen blüht“ und andere traditionelle Veranstaltungen • Kooperationschancen in der euregio rhein-maas-nord 	<ul style="list-style-type: none"> • Multioptionaler Gast (kann das nicht auch eine Chance sein? Bitte konkretisieren, was hiermit gemeint ist) • Starke Konkurrenz zu anderen Mitteldistanzzielen • Es fehlen privatwirtschaftliche Strukturen zur Förderung der Tourismusentwicklung • negatives Image in der Stadt / fehlendes Image überregional

Tabelle 4 SWOT-Analyse Tourismus

Tabelle 5 Zweigleisiges Vorgehen

Strategien Entwicklungsflächen, Neubau
<ul style="list-style-type: none"> • Nachfrageorientierte Konzepte • Frequenzbringer, Magneten, konventioneller Einzelhandel • Wohnungsbau • Keine Konkurrenz für Bestand schaffen • hochwertige Nutzungen • Stadtbild aufwerten, zeitgemäße Grundrisse und Gebäudeausstattung • Nutzungen EZH (Basis: Lebensmittelvollsortimenter; Drogeriemarkt, Ausbau, Ergänzung um: großer Facheinzelhandel wie z. B. Nahrungs- und Genussmittel, Biomarkt, Freizeitbedarf – Reiten, Angeln, Jagd, Sportartikel -, Elektrowaren und Unterhaltungselektronik • Dienstleistungen, (Ärzte und Physiotherapie u .ä.)
Strategien vorhandene Strukturen, Bestand
<ul style="list-style-type: none"> • Stärken, ggf. konzentrieren • Strategien Geschäftsführung (Hilfestellung Unternehmensnachfolge) • Konkurrenzsituation verbessern • Erschließung sichern • Alternative Nutzungsszenarien entwickeln und Folgenutzungen für Leerstände und künftige Anpassungsbereiche definieren. (Nischen, Eigennutzer, Handwerk, Tourismus, Event, Gastronomie, ggf. Wohnen,...)

3.7 SYNTHESE - HANDLUNGSANSÄTZE

Als Folgerung der Bestandsanalyse sind für die Handlungsfelder Handel, Wohnen und Tourismus folgende Handlungsansätze zu ziehen:

3.7.1 Handel und Gewerbe

Im Wesentlichen gilt es, eine räumliche und inhaltliche Konzentration anzustreben und ein zweigleisiges Vorgehen (vgl. Tabelle 5 Zweigleisiges Vorgehen) im Hinblick auf Neubau und Bestandspflege zu etablieren.

Vordringlich sind die Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion des HSD als Basis und darauf aufbauend die Neuansiedlungen weiterer Nutzungen wie z. B. spezialisierter Einzelhandel oder Gesundheitsdienstleistungen und -versorgung im Zentrum.

Die Fachmarktsituation außerhalb des HSD ist restriktiv zu begrenzen bzw. auszuschließen.

Insgesamt bedarf es eines differenzierten Vorgehens, das maßgeschneiderte Lösungen erarbeitet. Dieser, in enger Zusammenarbeit mit der Privatwirtschaft zu verfolgende Ansatz, kann mit Hilfe aktiver Vermarktungsstrategien umgesetzt werden. Hierzu sind auch flankierende Maßnahmen zur Verbesserung des Images des HSD erforderlich, die die Nachfrage nach Immobilien befördern und damit eine Grundlage für attraktive Neubauvorhaben schaffen und im Bestand eine Stärkung der Nutzungen bewirken.

3.7.2 Wohnen

Zur Stabilisierung ist der HSD als Wohnstandort weiter zu attraktiveren. Die Maßnahmen zielen darauf ab, gleichermaßen für die ansässige, angestammte Bevölkerung sowie für neue hinzuziehende Menschen attraktive und zeitgemäße Wohnsituationen zu schaffen. Innerhalb des HSD existieren dafür geeignete Potentialflächen (insb. Westwall, Bodeewes, Blauenstein/Domhof). Die Nachfrage nach innerstädtischen, barrierefreien und altengerechten Wohnungen sowohl im Eigentums- sowie im Mietsegment ist vorhanden.

Schwerpunkt der Aktivitäten liegen in der zukunftsfähigen Umstrukturierung im Bestand (Anpassung der Grundrisse, Entkernung, Belichtung, Parzellenzuschnitt und Stellplätze). Dabei spielen die Fortführung der Immobilienberatung und die Schaffung von Investitionsanreizen (z. B. Hof- und Fassadenprogramm, Zuschüsse für Instandsetzung und Modernisierung, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten, Wohnungsbauförderung) eine besondere Rolle.

Der Erfolg der Stärkung des HSD als Wohnstandort hängt nicht zuletzt vom Erhalt und der Stärkung der wohnungsbezogenen Infrastruktur (Gesundheitsversorgung, Dienstleistungen, Kultur und Handel) und der Gewährleistung eines qualitativvollen Wohnumfeldes ab.

3.7.3 Tourismus

Im Vordergrund der Bemühungen stehen die weitere Erschließung der vorhandenen Potentiale und eine stärkere Vernetzung mit dem touristischen und freizeitwirtschaftlichen Umfeld.

Neben der verstärkten Zielgruppenausrichtung auf Radfahrer, Naherholer und Eventgänger gilt es, die Attraktionen und Events in den Niederrheinischen Tourismuskontext einzubinden und regionale Kooperationen zu suchen.

Durch das Zurückgreifen auf vorhandene Strukturen (Anbindung an attraktive Destinationen im Umland, regionale und überregionale Radwege, Niederrhein Tourismus, 2-Land-Reisen, Niederrhein-Rad Verleih, euregio rheinmaas-nord) kann Dülken in seiner Bedeutung als touristischer Anlaufpunkt am Niederrhein deutlich gesteigert werden.

Einhergehen muss dies mit entsprechenden Marketinganstrengungen (Zielgruppenspezifische Bewerbung der Altstadt als Destination, Entwicklung von Angebotspaketen/Arrangements, einer gezielten Stärkung der lokalen Gastronomie sowie langfristigem Standortmarketing für die Ansiedlung eines Unterkunftsbetriebes im 3-Sterne Segment.

3.7.4 Aktivierung von privatem Engagement und Investitionen

Die dargestellten Ansätze stehen in der Kontinuität des seit vielen Jahren laufenden Stadterneuerungsprozesses. Das interdisziplinäre Handeln (Tourismus / Handel / Wohnen) des vorliegenden Masterplan ist auf dieser Basis zielführend. Die erfolgreiche Umsetzung hängt davon ab, dass neben der öffentlichen Hand verstärkt private Akteure mit ihrem Engagement und ihren finanziellen Investitionen Verantwortung übernehmen.

Die Grundvoraussetzungen dazu sind in Dülken nur eingeschränkt gegeben. Dies liegt zum einen an den ökonomischen Rahmendaten, die zum Beispiel private Investitionen in die Sanierung von Altbausubstanz als Mietobjekt nicht lohnend machen. Zum anderen sind viele der privaten und professionellen Akteure aufgrund der langjährigen Bemühungen zur Aufwertung der Innenstadt zurückhaltend und abwartend. Manch einer hat – trotz oder gerade wegen seines hohen persönlichen Engagements – den Glauben an einen erfolgreichen Strukturwandel verloren. Statt die Erfolge zu sehen (vgl. Kap. 3.1), wird vor dem Hintergrund der ökonomischen und sozialen Defizite in der Innenstadt eine gewisse Resignation sichtbar.

Diese negative Sicht konnte im Rahmen der Bearbeitung des Masterplans dank der Einbindung vieler Akteure deutlich gemindert werden. Insbesondere im Laufe der Veranstaltung DÜLKENlive waren eine positive Wende und eine Aufbruchstimmung erkennbar.

Viele Akteure äußerten dies beim Abschlusskolloquium ganz deutlich. Sie verbanden dies mit der Hoffnung, dass die konkret ausgearbeiteten Vorschläge tatsächlich und zügig umgesetzt werden (vgl. Kap. 5).

Allerdings bleibt unverkennbar festzuhalten, dass die derzeitige Situation auf dem Immobilienmarkt in Kombination mit der vorgefundenen Bau- und Sozialstruktur im HSD, den Spielraum zur Modernisierung des Bestandes einschränkt. Die Gründe für die festzustellende Zurückhaltung sind, neben dem vermeintlich schlechten Image der Innenstadt Dülkens, in den folgenden drei Bereichen zu suchen:

- in der Eigentümer- und Mieterstruktur,
- in der Gebäudesubstanz und dem Zuschnitt sowie
- in der Wirtschaftlichkeit.

Eigentümer- und Mieterstruktur

Im Stadtkern sind vielfach Selbstnutzer zu finden, die aufgrund ihrer ökonomischen Möglichkeiten langfristige finanzielle Belastungen nicht auf sich nehmen können oder wollen. Des Weiteren sind es oft Menschen über 60 Jahre, die für sich selbst keine Perspektive durch umfassende Investitionen sehen. Die Generation der Erben ist in den anstehenden Entscheidungsprozess noch nicht weit genug eingebunden, teilweise auch nur bedingt erreichbar. Gleichwohl sind die selbstbewohnenden Eigentümer gerade die Bewohner, die sich am stärksten für „ihren“ Arbeits- und Wohnstandort Historischer Stadtkern einsetzen, Verantwortung übernehmen und sich mit ihrem Umfeld identifizieren.

In der Mieterschaft gibt es, nicht zuletzt aufgrund des hohen Anteils unrenovierter Altbauwohnungen, eine soziale Vorprägung, die sich auf das Mietenniveau und das Image negativ auswirken. Verstärkt wird dieser vielfach zitierte „Standortnachteil“ auch durch Besucher der Altstadt und ihrer Kneipen, die durch nächtliche Ruhestörungen und Verschmutzungen für Ärger bei der Bewohnerschaft führen.

Gebäudesubstanz und Zuschnitt

Die vorzufindende Baustruktur ist von Zuschnitt, Größe, baulichem Zustand, Anfahbarkeit für Kunden und Lieferverkehre etc. nur sehr eingeschränkt für heutige Einzelhandels- bzw. gewerbliche Nutzungen zu reaktivieren. Eine Ertüchtigung geht zumeist nicht ohne die Hinzuziehung angrenzender Flächen.

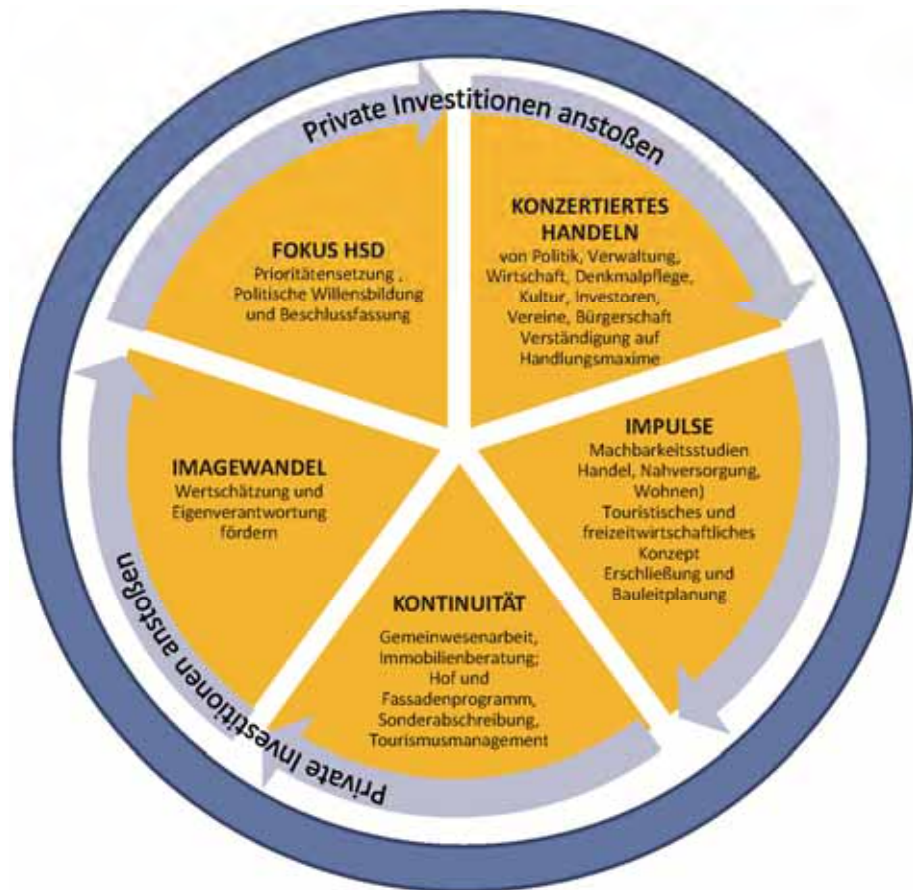
Die Umsetzung zeitgemäßer Wohngrundrisse mit den gewünschten Qualitäten hinsichtlich Belichtung, Besonnung, Freiraum, Stellplatz und Barrierefreiheit ist im Bestand vielfach nur schwer zu realisieren. Zum einen schränken die begrenzte Grundstücksgröße, Restriktionen durch Nachbarbebauung und geringe Wohnflächen das Entwicklungspotential ein. Zum anderen ist der Umbau der vorzufindenden Immobilien – vergleichbar mit den Anforderungen an gewerbliche Immobilien – im Hinblick auf heutige Ansprüche an Barrierefreiheit oder Brandschutz nur mit hohem baulichem und finanziellem Aufwand möglich.

Wirtschaftlichkeit

Aufgrund des vorhandenen Immobilienzustandes und der ausbleibenden Nachfrage bieten die zu erzielenden Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gewerblicher Objekte keinen Spielraum für umfassende Sanierung und Modernisierung (vgl. Kap. 6.1 und 6.2).

Vor dem Hintergrund des aktuellen Immobilienmarktes und der zu erwartenden Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Wohnungsmieten sind die notwendigen Investitionen aufgrund der begrenzten Renditeerwartung vielfach nicht im klassischen Sinne als Investitionsanlage zu rechnen. Erschwerend kommt hinzu, dass bei vielen Gebäuden ein erheblicher Investitionsstau besteht und der daraus resultierende Sanierungs- bzw. Finanzierungsbedarf entsprechend hoch ist.

Abbildung 47 Gesamtstrategie



4 LEITBILD

Die Schwerpunktsetzung der zukünftigen Entwicklung liegt – wie oben dargelegt – in den nächsten Jahren **in der Aktivierung privater Investitionen** im HSD.

Damit dies gelingt, müssen die Rahmenbedingungen dafür geschaffen werden. Grundvoraussetzung für das notwendige partnerschaftliche Handeln zwischen öffentlicher und privater Hand ist die Vereinbarung einer Gesamtstrategie für den Innenstadtbereich. Nur durch eine klare Zielvereinbarung, die von vielen Akteuren getragen wird und politisch beschlossen ist, gibt es Spielraum, um Entwicklungen – orientiert an der Gesamtausrichtung – nach vorne zu bringen.

Basierend darauf, wird mit der **Definition eines räumlichen Entwicklungsmodells** (= 3-Pole-Modell) und mit **der Festlegung zentraler Handlungsräume**(= Impuls- und Anpassungsbereiche) die notwendige Planungs- und Investitionssicherheit geschaffen.

4.1 GESAMTSTRATEGIE

Die in den letzten Jahren angestoßenen und umgesetzten Maßnahmen und Projekte sind eine wichtige Basis für die neue Phase der Stadtentwicklung. Diese muss davon geprägt sein, dass es verstärkt gelingt, private Investitionen anzustoßen. Neben dem Engagement der öffentlichen Hand sind private Akteure mit ihrem eigenen Engagement und ihren finanziellen Möglichkeiten für Dülken zu begeistern. Hierfür ist es unerlässlich, das Handeln aller Akteure an einer gemeinsamen Strategie auszurichten.

Die fünf Bausteine dieser „Dülken Strategie“ verstehen sich als Konkretisierung und Spezifizierung des Leitbildes der Stadt Viersen. Sie sollen für alle Akteure eine Richtschnur des zukünftigen Handelns sein. Sie sind ein Fundament, auf dem die vielen notwendigen öffentlichen und privaten Entscheidungen getroffen und konkretisiert werden können.

4.1.1 Fokus HSD

Als wichtiges Signal für zukünftige öffentliche und private Entscheidungen ist ein klares Bekenntnis abzulegen für die **Priorität der Innenstadtentwicklung** im historischen Stadtkern Dülken (HSD). Inhaltliche und politische Entscheidungen in Viersen und im Stadtteil Dülken sind daraufhin zu prüfen, ob sie einer positiven Innenstadtentwicklung entgegen stehen könnten. Nachfrage soll vorrangig im HSD befriedigt werden. Eine solche Prioritätensetzung ist als politische Willensbildung entsprechend zu beschließen.

4.1.2 Konzertiertes Handeln

Es gilt in besonderer Weise lokale Akteure auf dem gemeinsamen Weg mitzunehmen – sowohl die Bürgerschaft als auch die Marktteilnehmer. Dazu ist ein konzertiertes Handeln von Politik, Verwaltung, Eigentümern, Wirtschaft, Investoren, Denkmalpflege, Kultur, Vereinen sowie Bürgerschaft und die Verständigung auf eine Handlungsmaxime notwendig. Investoren sind kontinuierlich gezielt anzusprechen, um Nutzungen in die Altstadt zu holen oder zu halten (EZH, Wohnen, Dienstleistungen). Parallel dazu bedarf es auf kommunaler Seite einer strategischen Liegenschaftspolitik.

4.1.3 Impulse

Zur Stimulierung des privaten Engagements sind für städtebaulich wichtige Teilräume weitere öffentliche Vorleistungen notwendig, um die handelswirtschaftlichen, gewerblichen, wohnungswirtschaftlichen und verkehrlichen Perspektiven aufzuzeigen. Ein touristisches und freizeitwirtschaftliches Konzept ergänzt das öffentliche Engagement. Innerhalb des Konzentrationsraumes zwischen den Polen sind konkrete Projekte anzustoßen. Hierzu sind Konzepte für einzelne Impulsbereiche zu erarbeiten, die privaten Eigentümern und Investoren Perspektiven aufzeigen.

4.1.4 Kontinuität

An den seit Jahren laufenden Stadterneuerungsprozess ist nahtlos anzuknüpfen. Die erfolgreiche Gemeinwesenarbeit ist genauso fortzuführen, wie das Hof- und Fassadenprogramm und das Vor-Ort-Citymanagement zur Unterstützung und Begleitung der erforderlichen Gastronomie-, Einzelhandels- und Marketingaktivitäten einzurichten. Die angestoßenen Prozesse und Aktivitäten zeigen erste Erfolge und brauchen Verstärkung und zeitliche Kontinuität. (vgl. Tabelle 6 im Anhang, Maßnahme III-1).

4.1.5 Imagewandel

Der seit Jahren geforderte Imagewandel kann im Zuge der Umsetzung der Gesamtstrategie gelingen. Voraussetzung dafür ist, dass die Wertschätzung für das private und öffentliche Umfeld des HSD gesteigert wird und es gelingt, die Eigenverantwortung zu fördern. Unterstützt werden sollte dies mit einer Qualitätsoffensive, die zeigt, wie private Sanierungsmaßnahmen maßgeblich zur Steigerung des Stadtbildes und zur positiven Beeinflussung des Innenstadtimages beitragen können.

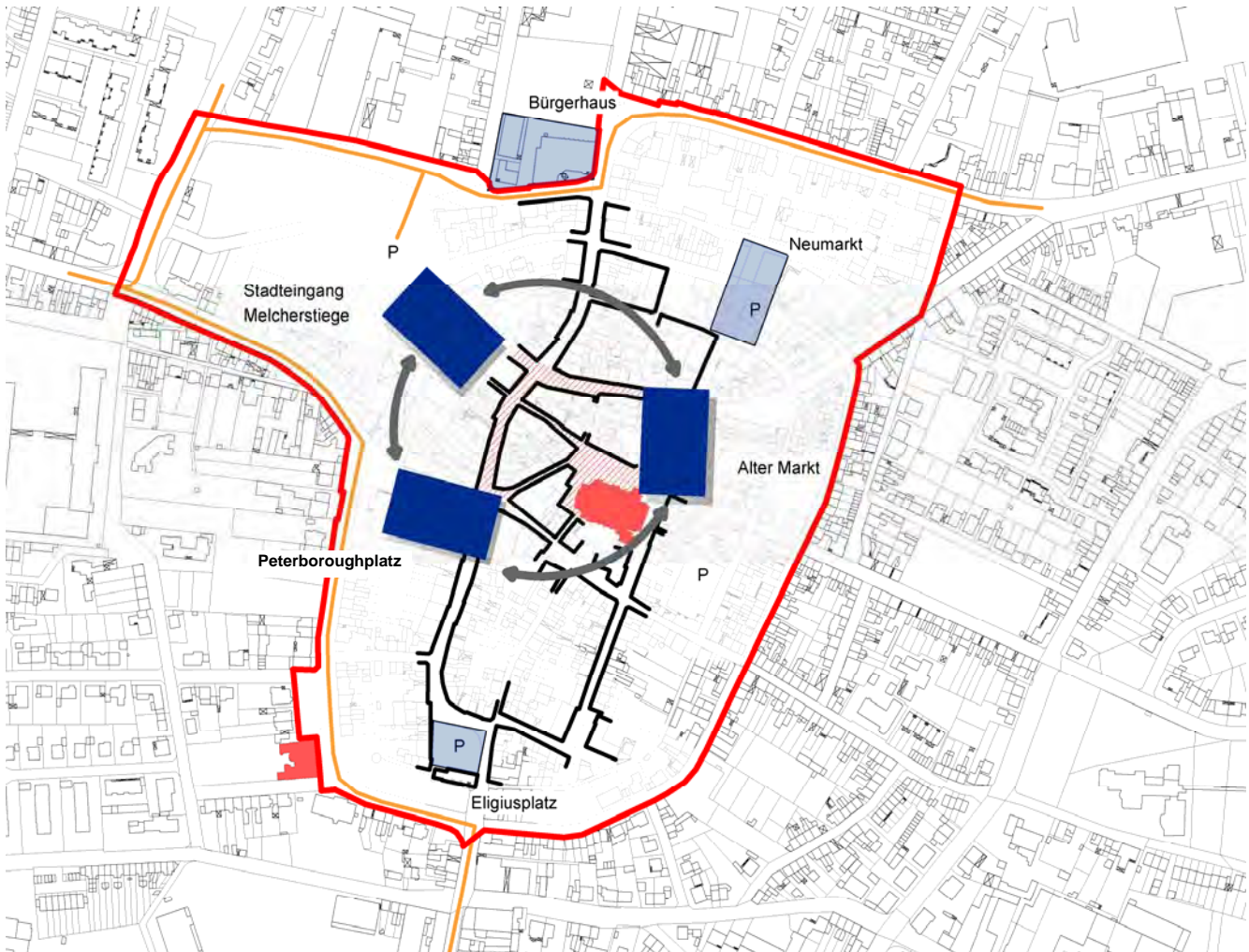


Abbildung 48 3-Pole-Modell

4.2 3-POLE-MODELL/RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSMODELL

Aufbauend auf die Gesamtstrategie gilt es, den erkannten und unumkehrbaren Trends des Funktionswandels im HSD Rechnung zu tragen. Dies geschieht in räumlicher Weise dadurch, dass die innerstädtische Entwicklung in einem inneren Bereich konzentriert wird: Neben der zentralen Funktion des innerstädtischen Wohnens sollen sich die für die Vitalität und Attraktivität wichtigen Funktionen Handel und Dienstleistungen sowie Gastronomie zwischen dem Dreieck Stadteingang Melcherstiege, Alter Markt sowie Peterboroughplatz entwickeln (vgl. Abbildung 48).

Mit der Konzentration dieser für den HSD lebenswichtigen Nutzungen an drei Polen wird

- zum einen jede Funktion für sich gestärkt und
- zum anderen die Frequentierung zwischen diesen zentralen Anlaufstellen erhöht.

Die drei Pole besitzen bereits heute unterschiedliche Schwerpunkte und Qualitäten, die zukünftig gestärkt und weiterentwickelt werden:

- Der **Stadteingang Melcherstiege** ist mit der Stellplatzanlage und der neu errichteten Busstation bereits heute ein wichtiger Stadteingang. Durch die Ansiedelung eines Lebensmittelvollsortimenters auf der gewerblichen Brachfläche Bodeewes wird ein neuer und wichtiger Anlaufpunkt in der Stadt für Bewohner und Besucher gleichermaßen entstehen.
- Der **Alter Markt** ist seit jeher das Herz der historischen Altstadt. Er glänzt auch heute noch durch seine ihn umgebende Bebauung mit der Pfarrkirche St. Cornelius. Der Platz ist nicht nur an Markttagen der Ort mit der höchsten Fußgängerfrequenz und der höchsten Aufenthaltsqualität. Die ansässige Gastronomie trägt bereits heute dazu bei, dass es ein Ort des Treffens und zum Verweilen ist. Gerade für Besucher der Innenstadt – ob als Kunde oder Tourist – sind die bestehenden Angebote bereits attraktiv und können durch Weitere gestärkt werden.
- Der **Peterboroughplatz** mit seinem vitalen Besatz an Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten komplettiert das Herz Dülkens. Das Nutzungsangebot, gekoppelt mit dem bestehenden Parkplatzangebot, ist die Grundlage dafür, dass dies neben dem Alter Markt derzeit der belebteste Innenstadtbereich ist. Durch eine attraktive Verknüpfung mit den beiden anderen Polen kann zwischen Blauensteinstraße, Lange Straße und Hühnermarkt diese Belebung weitergetragen werden.

Eingespannt sind die drei Pole mit ihren vernetzenden Altstadtgassen zwischen dem **Bürgerhaus**, als wichtiger gesellschaftlicher Anlaufstelle in Dülken, dem **Eligiusplatz**, einem qualitätsvollen innerstädtischen Platz, der im Übergang zum Gefangenenturm Garten ein spannendes Entree in die Innenstadt bietet und dem **Neumarkt** mit seinem Stellplatzangebot, der die Verbindung in Richtung Bahnhof bildet.

Mit dieser inhaltlichen und räumlichen Konzentration auf Teilbereiche der HSD wird dem Strukturwandel konsequent Rechnung getragen. Die akzentuierte Entwicklung der drei Pole Stadteingang Melcherstiege, Alter Markt und Peterboroughplatz mit der Arbeitsteilung Nahversorgung, Handel, Gastronomie und Tourismus wird dazu beitragen, den gesamten Altstadtbereich zu stabilisieren. Nach dem Motto „weniger ist mehr“ werden die spezifischen Stärken der Altstadt weiter ausgebaut und in Gänze für die Zukunft fit gemacht.

4.3 STRATEGISCHE AUSRICHTUNG TOURISMUS UND FREIZEIT

Die Tourismusstrategie berücksichtigt die aktuellen Vorgaben aus dem Masterplan Tourismus NRW hinsichtlich des 10-Punkte Programms, der Zielgruppensegmentierung sowie der Schwerpunktthemen.⁷

Im Rahmen der Erarbeitung des immobilienwirtschaftlichen Masterplans für den historischen Stadtkern Dülkens (IMaHSD) wird bei allen konzeptionell-strategischen Überlegungen Dülken zunächst als eigenständiger Ortsteil betrachtet. Zwar spielt die administrative Zugehörigkeit zur Stadt Viersen – die Rahmenbedingungen betreffend – eine bedeutende Rolle, die auch in der Konzeption berücksichtigt wird. Jedoch ist aus tourismusplanerischem Blickwinkel zunächst bedeutsam, wie sich Dülken als eigenständige Destination im Kontext des Niederrheins positioniert. Dementsprechend beziehen sich die genannten strategischen Überlegungen auf Dülken an sich. Die folgenden Strategievorschläge bilden die Basis für das in Kapitel 7.3 dargelegte Tourismuskonzept.

Die strategische Ausrichtung für die kommenden Jahre basiert auf den folgenden Säulen:

4.3.1 Eindeutige Zielgruppenausrichtung auf Radfahrer, Naherholer und Veranstaltungsbesucher -

Dülkens vordergründige Stärke als touristische Destination ist zwar die historische Altstadt. Diese wird jedoch als singuläre Attraktion keine zufriedenstellenden Gästezahlen generieren können. Vielmehr muss es gelingen, die **historische Altstadt als Basisangebot bzw. als Rahmen für zielgruppenbezogene Produkte in Wert zu setzen**. Zielgruppen definieren sich heutzutage nicht mehr nach sozio-demographischen Kriterien, vielmehr stehen Aktivitäten und Interessen im Vordergrund. Die Analyse hat gezeigt, dass die zu erreichenden Zielgruppen vor allem Radfahrer (Tagesausflügler, kurze Tourenradler, Genussradler), Besucher von Veranstaltungen und „Naherholer“ umfasst. Auf diese Zielgruppen sollten sich alle zukünftigen touristischen Angebote beziehen.

⁷ NRW Tourismus e.V.: Masterplan Tourismus NRW, 2010

4.3.2 Dülken als eigenständige Teildestination in der Destination Niederrhein

Aus Sicht der Gäste sowie bezüglich des Tourismusmarketings ist der Niederrhein als Hauptzielgebiet mit bundesweiter und grenzüberschreitender Strahlkraft zu betrachten. Die Kommunikationsmaßnahmen von „Niederrhein-Tourismus“ und „2Land-Reisen“ sind in der Region maßgeblich, hinzu kommen einige themenspezifische Kommunikationskanäle und der Naturpark Schwalm-Nette. Innerhalb des Zielgebietes Niederrhein wiederum existieren verschiedene Attraktionen und Teildestinationen. Dülken sollte sich als eine solche verstehen und entsprechend positionieren. Gäste orientieren sich nicht an administrativen Grenzen, weshalb Netzwerkmarketing und vernetzte touristische Angebote in den Vordergrund rücken, während Gemeinde- oder Kreisgrenzen für Touristen irrelevant sind. Dülken sollte sich folglich nicht nur über die Stadt Viersen entwickeln und vermarkten, sondern sich als eigenständige Teildestination des Niederrheins aufstellen.

4.3.3 Einbindung der Attraktionen und Events in den niederrheinischen Kontext und Schaffung von Komplementärangeboten zu bestehenden Angeboten im Umland

Für eine zukünftige touristische Entwicklung gilt es, die Angebotslücken in der weiteren Umgebung zu identifizieren und mit komplementären Angeboten auf den Markt zu gehen (vgl. Kap. 6.3). Dabei sind die genannten Zielgruppen zu beachten und die gewachsenen Stärken Dülkens als Grundlage zu verstehen (Historische Altstadt mit St. Cornelius, Alter Markt/Hühnermarkt, historische Meile und Narrenmühle als Werbeträger).

4.3.4 Nutzung vorhandener überregionaler Strukturen

Dülken sollte sich in sämtlichen Bereichen der bestehenden überregionalen Strukturen und Infrastrukturen bedienen. Im Bereich Radwegeplanung muss eine sinnvolle und attraktive Anbindung an das überregionale Netz erfolgen, welche den Radtourist gleichzeitig unmittelbar in die historische Altstadt führt. Touristische Angebotspakete und Arrangements müssen definiert, entwickelt und über die vorhandenen Portale und Anbieter wie z. B. „2Land-Reisen“ vermarktet werden. Die „Niederrhein-Tourismus“ sollte zudem als zentraler Kommunikationsdienstleister genutzt werden. Eine Anbindung an „Niederrhein-Rad“ sowie eine E-Bike-Verleihstation stellen perspektivische Ziele dar, um die touristische Infrastruktur zu komplettieren

4.3.5 Gastronomisches Angebot erweitern/qualitativ verbessern

Das vorhandene Gastronomische Angebot in der attraktiven Dülkener Altstadt stellt sich heute als ausbaufähig dar. Hier gilt es, mittel- und langfristig konsequentes Standortmarketing zu betreiben und ansässige Unternehmen bei der Qualitätsverbesserung zu unterstützen. Dies beinhaltet außerdem die stärkere Zielgruppenausrichtung auf Radfahrer und Naherholer sowie die Schaffung eines regionaltypischen Angebots.

4.3.6 Neuen Beherbergungsbetrieb etablieren

Langfristig wird es realistisch sein, in der Dülkener Altstadt einen Beherbergungsbetrieb zu etablieren. Voraussetzung für eine gesteigerte Nachfrage durch Touristen ist jedoch die touristische Attraktivität anhand der im weiteren Konzept vorgeschlagenen Maßnahmen weiter auszubauen. Sinnvoll und erfolgversprechend ist diesbezüglich ein Betrieb im 3-Sterne Segment mit Fokussierung auf Radfahrer und Gäste von Veranstaltungen. Ebenso sollten Transitkunden der nahen Autobahn als relevante Zielgruppe bedient werden können.

DülkenBüro
Lokal. Lebendig. Nachhaltig. Das ist Dülken.

Programm Workshop DÜLKENlive 27.06-29.06.2013

Wann?	Was?	Wo?
Donnerstag 27.6.2013		
18.00 – 18.30 Uhr	Aufklärungsveranstaltung	Lange Str. 48
Workshopgruppen (1. Phase)		
18.30 – 20.00 Uhr	Workshop „Stadtkern im Wandel“ Einstieg in die Arbeitsphase mit Stadtrundgang zum Thema Stadtkern im Wandel Anschließende Arbeitsaufträge	Lange Str. 48 Raum 1
18.30 – 20.00 Uhr	Workshop „touristische Perspektiven“ Einstieg in die Arbeitsphase mit Stadtrundgang zum Thema touristische Perspektiven Anschließende Arbeitsaufträge	Lange Str. 48 Raum 2
20.30 Uhr	Gemeinsame Plenarveranstaltung Gemeinsame Vorstellung der Ergebnisse/Eindrücke aus den Stadtrundgängen/Workshopgruppen	Lange Str. 48
Freitag 28.6.2013		
09.00 – 16.00 Uhr	Offenes Arbeiten der Arbeitsgemeinschaft Ergebnisse aus den Workshops werden von Touristikexperten, Immobilienexperten und Stadtplanern weiter ausgearbeitet und vertieft. Der Arbeitsraum ist für alle Interessierten geöffnet!	Lange Str. 48 Offene Tür
Workshopgruppen (2. Phase)		
18.30 – 20.00 Uhr	Workshop „Stadtkern im Wandel“ Arbeitsphase	Lange Str. 48 Raum 1
18.30 – 20.00 Uhr	Workshop „touristische Perspektiven“ Arbeitsphase	Lange Str. 48 Raum 2
20.30 Uhr	Gemeinsame Plenarveranstaltung Gemeinsame Vorstellung der Ergebnisse/Eindrücke aus den Workshopgruppen	Lange Str. 48
Samstag 29.6.2013		
09.00 – 12.00 Uhr	Offenes Arbeiten der Arbeitsgemeinschaft (K.O.) Der Arbeitsraum ist für alle Interessierten geöffnet!	Lange Str. 48 Offene Tür
13.30 – 15.00 Uhr	Abschlussplakat Präsentation und Diskussion der ausgearbeiteten Ergebnisse Sammlung weiterer Anregungen Vorbereitung weiterer Vorgehen	Corneliushaus, Mollstraße 2 optional: Lange Str. 48

Abbildung 49 Programm der Vor-Ort-Werkstatt „DÜLKENlive“



Abbildung 50 Berichterstattung über "DÜLKENlive" auf Facebook

5 BETEILIGUNGSPROZESS

Von Beginn an wurde bei der Bearbeitung des Masterplans auf eine umfassende Partizipation Wert gelegt (vgl. Kap. 2). Durch den mehrjährigen Stadtentwicklungsprozess unter Einbeziehung unterschiedlicher Akteure, durch das vorhandene DülkenBüro mit seiner funktionierenden Gemeinwesenarbeit und die vor Ort betriebene Immobilienberatung war eine enge Vernetzung mit den lokalen Akteuren gegeben.

Mit der Verwaltung wurde durch den vorhandenen zentralen Ansprechpartner im Stadtplanungsamt und die darüber koordinierte Abstimmung mit einer Verwaltungsarbeitsgruppe eine effiziente Arbeitsweise praktiziert. Die regelmäßigen Lenkungsgruppensitzungen gewährleisteten die Abstimmung mit der Verwaltungsspitze. Neben der engen Verzahnung mit dem Verwaltungshandeln wurden die politischen Vertreter fortlaufend über den Bearbeitungsprozess informiert.

5.1 DÜLKENLIVE: GEMEINSAM FÜR DEN DÜLKENER STADTKERN

Als zentrales Beteiligungs- und Mitwirkungselement wurde unter dem Titel „DÜLKENlive“ 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. Daher haben die Bearbeiter, in enger Zusammenarbeit mit dem DülkenBüro und der Stadtverwaltung, vom 27. bis zum 29. Juni 2013 in Dülken in der Lange Straße 48 ein temporäres Büro eingerichtet. In dieser Zeit wurden sämtliche Vorüberlegungen zur Diskussion gestellt und mit den Bürgerinnen und Bürgern sowie den Immobilieneigentümern wurden die bisherigen Arbeitsergebnisse vertieft und in konkrete Ideen für die Entwicklung des historischen Stadtkerns überführt.

Die Ansatzpunkte für die gewählte Beteiligungsform waren:

- Es gibt sehr viel gute Vorarbeit und umfassendes Wissen, das für den Masterplan gewinnbringend genutzt werden sollte.
- Eine intensive Auswertung der vorhandenen Vorschläge ist wichtiger als erneut Ideen zu produzieren.
- Die offene und frühzeitige Einbindung der Öffentlichkeit (Bewohner, Eigentümer, sonstige Beteiligte) sichert, dass die notwendige Gesamtstrategie von möglichst Vielen mitgetragen wird.
- Eine transparente und nachvollziehbare und vor allem gemeinsame Ideenfindung und Lösungsentwicklung erhöht die Qualität und ist Voraussetzung der Umsetzung.
- Eine neue attraktive Beteiligung sollte eine positive bzw. eine neue Aufbruchsstimmung erzeugen.

Abbildung 51 Impressionen 1. Tag



5.2 ABLAUF UND ERGEBNISSE

Der Workshop DÜLKENlive fand in der Zeit von Donnerstagabend (27. Juni 2013) bis Samstagnachmittag (29. Juni 2013) statt. Für diese drei Tage richtete die Arbeitsgemeinschaft (ARGE) der Bearbeiter die Räume des Wunschraums als Büro- und Veranstaltungsräume her. Unterstützt wurden sie dabei von Andreas Goßen vom DülkenBüro und dem Stadtplaner Stephan Aldenkirchs vom Viersener Stadtplanungsamt. Auf der facebook-Seite des DülkenMagazins wurde jeweils abends vom Redakteur Dieter Mai über die aktuellen Ergebnisse berichtet.

5.2.1 Erster Tag

Schon zum Auftakt am Donnerstagabend erschienen zahlreiche Bürgerinnen und Bürger und nahmen – nachdem der Bürgermeister die Veranstaltung eröffnet hatte – an zwei thematischen Stadtteilrundgängen teil. Die Gruppe „Touristische Perspektiven“ befasste sich, bewaffnet mit Klemmbrettern und Fragebögen, mit dem touristischen Angebot und dem Zustand der zugehörigen Infrastruktur. Die Teilnehmer der AG „Stadtkern im Wandel“ machten sich ein Bild vom städtebaulichen Status Quo, diskutierten im Umfeld des Domhofs positive und negative Entwicklungen und sammelten Anregungen sowie Verbesserungsvorschläge.

Zurück im Wunschraum machten sich beide Arbeitsgruppen an die Ausarbeitung der gesammelten Ergebnisse. In intensiv geführten Gesprächen wurden Missstände dokumentiert und mögliche Perspektiven für Änderungen und Verbesserungen formuliert.

Am späten Donnerstagabend präsentierten beide Arbeitsgruppen in einer abschließenden Plenumsveranstaltung ihre Tagesergebnisse und formulierten die Aufgaben, mit denen sich die ARGE im weiteren Verlauf des Workshops befassen sollte. Es wurden viele Details aufgezählt und für die ARGE kam es darauf an, aus vielen Einzelheiten die wesentlichen und vor allem auch machbaren Ansätze herauszufiltern. Folgende Aufgaben wurden für den zweiten Workshop-Tag gestellt:

Thema „Stadtkern im Wandel“

- Welche Nutzungen im Bereich Einzelhandel sind sinnvoll, tragfähig und machbar?
- Entwicklung städtebaulicher Konzepte für wichtige Bereiche der Innenstadt.
- Erarbeiten realistischer Vorschläge für die Umnutzung leer stehender Ladenlokale.

Thema „Touristische Perspektiven“

- Anbindungsmöglichkeiten des im Bau befindlichen Alleenradwegs an die Dülkener Altstadt.
- Bereits vorhandene, touristisch interessante Merkmale Dülkens in attraktiven Paketen zusammenstellen und Möglichkeiten schaffen, diese wirksam zu vermarkten (Stichworte: Werbeflyer und Internet).

Abbildung 52 Impressionen 2. Tag



5.2.2 Zweiter Tag

Das achtköpfige Team der Bearbeiter eröffnete pünktlich um 9 Uhr am Freitagmorgen das provisorische Architektur- und Planungsbüro im Wunschraum und arbeitete an den gestellten Aufgaben. Für interessierte Dülkenerinnen und Dülkener bestand dabei ganztägig die Möglichkeit, den Planern beim Konzipieren und Entwerfen über die Schultern zu schauen und sich einzubringen. Auch davon wurde rege Gebrauch gemacht, viele „Zaungäste“ fanden sich im Laufe des Tages in den Arbeitsräumen ein und die Planerinnen und Planer konnten sehr interessante Gespräche mit den Bürgern führen.

Ab 18.30 Uhr befassten sich auch am zweiten Workshop-Tag wieder viele Teilnehmer in zwei Arbeitsgruppen mit den Themen „Stadtkern im Wandel“ bzw. „Touristische Perspektiven“. In einem intensiven Prozess und unter Mitwirkung vieler Akteure diskutierten beide Gruppen die bis dato erreichten Arbeitsergebnisse und machten konkrete Ergänzungsvorschläge. Dabei fanden auch die Anregungen aus den Kommentaren zur facebook-Berichterstattung Berücksichtigung, die noch abends ins Internet eingestellt worden waren.

So wurde auf der abendlichen Plenumsveranstaltung ein ausgearbeiteter Flyer präsentiert, der unter anderem die touristischen Attraktionen und Sehenswürdigkeiten Dülkens in einem Stadtrundgang zusammenführt. Desweiteren wurden Strukturen und Inhalte für einen Internetauftritt erarbeitet (s. Anhang). Ebenso wurden konkrete Vorschläge für die Anbindung der Innenstadt an den Alleenradweg/Bahnradweg vorgestellt.

In der städtebaulichen Arbeitsgruppe sind im Laufe des Tages städtebauliche Skizzen entstanden, die eine mögliche Ausgestaltung des Stadteingangs von der Melcherstiege in Richtung Blauensteinstraße auch für Laien leicht erkennbar darstellen. Konkrete Vorschläge für mögliche Handelsnutzungen wurden vorgestellt. Und auch hier flossen die Anregungen aus den facebook-Kommentaren mit ein.

Beim Plenum am Ende des zweiten Tages intensiver Beschäftigung mit zahlreichen Einzelthemen waren sich alle Beteiligten einig, dass die Umsetzung der Gesamtstrategie durch machbare Einzelbausteine erfolgen muss. Wichtig sei, dass Akteure und Eigentümer an einem Strang ziehen und jeder bereit ist, im Rahmen seiner Möglichkeiten Verantwortung für den Stadtkern zu übernehmen.

Abbildung 53 Impressionen 3. Tag



5.2.3 Dritter Tag

Am Samstagvormittag wurden von der ARGE ab 9 Uhr (und bis zur letzten Minute) die Ergebnisse und Produkte aus den Workshop-Gruppen ausgearbeitet und für die Abschlusspräsentation anschaulich aufbereitet. Der Bürgermeister lud die zahlreich erschienenen Gäste und Teilnehmer dazu ein, sich die erarbeiteten Ergebnisse in der vorbereiteten Abschlussausstellung anzuschauen.

Die Abschlussveranstaltung von 13:30 Uhr bis 15 Uhr fand, entgegen der ursprünglichen Planung, nicht im Corneliushaus statt, sondern dort, wo an den drei intensiven Workshop-Tagen Bürger, Planer und Mitarbeiter der Stadt Viersen gemeinsam für die Entwicklung Dülkens gearbeitet hatten: im Wunschraum, Lange Straße 48.

An den zehn anschaulichen Tafeln mit den konkreten Produkten wurde während eines Rundgangs durch die Ausstellung lebhaft diskutiert und „gefachsimpelt“. In der Schlussrunde waren sich alle einig, dass die Akzente und Inhalte richtig gesetzt wurden und mit der Gesamtstrategie ein schlüssiges Konzept gemeinsam von allen Teilnehmern erarbeitet wurde.



Abbildung 54 Rahmenplan

6

FOLGENUTZUNGSSTRATEGIE – RAHMENPLAN

Die Folgenutzungsstrategie für den HSD baut darauf auf, dass die Gesamtstrategie mit ihren fünf Elementen (vgl. Abbildung 47)

- Fokus HSD,
- Konzertiertes Handeln,
- Impulse,
- Kontinuität,
- Imagewandel,

zum Maßstab und Richtschnur der Entwicklung gemacht wird. Der Rahmenplan als informelles Planungsinstrument geht von den Entwicklungspotentialen des HSD aus und zeigt tragfähige Zukunftsperspektiven auf. Ausgangsbasis ist das räumlich-funktionale „3-Pole-Modell“ (vgl. Abbildung 48).

Im Vordergrund der Folgenutzungsstrategie stehen:

- die städtebauliche Entwicklung der nördlichen Innenstadt.
- die zukünftige Einzelhandels- und Gewerbestruktur,
- die Stabilisierung und Fortentwicklung des Wohnungsmarktes,
- Konzeption Tourismus und Freizeitwirtschaft sowie
- die Anpassung der bestehenden innerstädtischen Erschließungssysteme.

Wenn es gelingt, die notwendige klare stadtentwicklungspolitische Ausrichtung durch bürgerschaftliches Engagement und private Investitionen zu ergänzen, hat der Stadtkern eine realistische Chance sich städtebaulich, immobilienökonomisch und sozialräumlich positiv zu entwickeln.

Die städtebaulich-architektonische und immobilienwirtschaftlich-ökonomische Entwicklung des HSD setzt auf verschiedenen Ebenen an. Die klassischen Handlungsfelder Städtebau, Wohnen, Verkehr und Erschließung werden angereichert mit Zielaussagen zur Einzelhandels- und Gewerbestruktur und zur freizeitwirtschaftlichen und touristischen Ausrichtung. Angelehnt an Zielvorstellungen – die teilweise auch in vorangegangenen Konzepten bereits formuliert wurden – sind folgende Positionen wichtig:

Gewerbe- und handelswirtschaftliche Positionierung

- Das Zentrum muss Zentrum bleiben; d.h. Einzelhandel und Dienstleistung sind zu fördern.
- Dabei steht die Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion als Stadtteilzentrum im Vordergrund, sukzessive können aber Angebote für Besucher und Tagestouristen folgen.
- Der geplante Lebensmittelvollsortimenter an der Melcherstiege bringt eine wichtige Weichenstellung (vgl. Kap. 6.5.1, S. 117) .
- Da nicht alle ehemals gewerblich genutzten Flächen mehr benötigt werden, hat eine räumliche Konzentration zu erfolgen.

- Des Weiteren gilt es, eine aktive Ansiedlungspolitik in Viersen zu betreiben, die verhindert, dass durch zentrenrelevante Fachmarkt- und Einzelhandelsentwicklungen sowie Dienstleistungsangebote außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches eine weitere Schwächung des HSD eintritt.
- Diese aktive Steuerung reicht von der offensiven Beratung bei Geschäftsverlagerungen, der Suche von Alternativstandorten und Neuansiedelungen über die Unterstützung der ansässigen Gewerbetreibenden bis zur Ausschöpfung von planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Verhinderung von zentrenrelevanten Einzelhandels- und Dienstleistungsansiedelungen außerhalb des HSD.
- Begleitung und Unterstützung von Eigentümern bei der Planung und Realisierung von Vorhaben im HSD. Insbesondere intensive Beratung im Antragsverfahren bei bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Fragestellungen und Kooperation der fachlich Beteiligten.

Wohnungswirtschaftliche Positionierung

- Die Wohnnutzung im Altstadtkern ist aktiv zu stützen und zu fördern.
- Im Bestand gilt es preiswerten Wohnraum zu sichern. Gleichzeitig ist der evidente Sanierungs- und Modernisierungstau aufzulösen.
- Wie die Nachfragestruktur erkennen lässt, werden barrierefreie und altengerechte Wohnungen im Miet- wie Eigentumssektor gesucht.
- Mit dem Neubau und dem Zuzug neuer Bewohner (Best Ager (50-65 Jährige, Stadtrückkehrer der Generation 60+, Starterhaushalte (18-25 Jährige), Familienhaushalte sowie Handwerker oder Künstler) wird das Sozialgefüge verbessert.
- Un- oder untergenutzte Bestandsgebäude in den Anpassungsbereichen für Wohnungsbauvorhaben aktivieren.

Freizeitwirtschaftliche Positionierung

- Dülken muss sich im Kontext Niederrhein/ euregio rhein-maas-nord stärker positionieren und gemeinsam mit starken Partnern Netzwerke bilden.
- Eine gezielte Positionierung mit Zielgruppen und entsprechenden Angeboten (Radtouristen und Naherholer) ist Grundlage für ein zu schaffendes Tourismusmarketing für Dülken
- Zukünftig sollte die ansässige Gastronomie bedeutender Standortfaktor im Tourismus werden; hier ist vor allem die Ausrichtung auf die Zielgruppe der Radtouristen, auf regionaltypische Angebote zu achten und die Lage am Niederrhein als Grundlage zu nutzen.
- Dülken muss die vorhandenen Stärken weiter ausbauen. Neben dem historischen Erbe sind die bereits zahlreich stattfindenden Veranstaltungen (Kulturveranstaltungen, Märkte, Feste) sollten auch weiterhin qualitativ überprüft und entsprechend kommuniziert werden.

MASTERPLAN DÜLKEN

Abbildung 55 Situation nördliche und südliche Lange Straße (eigene Erhebung, Juli 2013)



6.1 ZUKÜNFTIGE EINZELHANDELS- UND GEWERBE-STRUKTUR

Seit Erstellung des Einzelhandelskonzeptes im Jahr 2011 hat sich die Einzelhandelssituation, insbesondere auf der Lange Straße, durch die Insolvenz der Schlecker-Unternehmensgruppe und dem damit einhergehenden Leerstand der Ladenlokale Schlecker und Ihr Platz weiter verschlechtert. Darüber hinaus steht heute auch die Fläche Lange Straße 46 leer, in der sich ein Café der Kamps-Gruppe befand (vgl. Abbildung 55). Gegenüber dem Stand der Erhebung haben sich weitere Veränderungen der Leerstandssituation ergeben.

Diese Situation spiegeln auch der Immobilienmarkt und der Mietpreisspiegel IHK wider. Ladenflächen im HSD werden teilweise überhaupt nicht mehr am Markt angeboten. Die Mietpreise bei Neuvermietungen bewegen sich im Bestand unterhalb der 10,00 € Grenze pro m². Der Mietspiegel IHK (Stand: Januar 2013) weist für Ladenlokale in 1b-Lagen und Nebenlagen Nettomieten ohne Neben- und Betriebskosten von 14,00 €/m² bis runter zu 4,00 €/m² aus. Der HSD ist tendenziell eher den Werten für Nebenlagen zuzuordnen. Viele Ladenlokale haben bei 8,00 €/m² bereits maximale Mietwerte erreicht, teilweise finden sich aber Mietangebote, die mit 5,00 €/m² bereits unter diesem Wert liegen. Anderes kann nur für zeitgemäß ausgestattete, funktional geschnittene und moderne Neubauf Flächen gelten, die im HSD derzeit noch nicht verfügbar sind.

Der Einzelhandel in Dülken ist an einer Grenze der Expansionsmöglichkeiten angelangt. Die Nahversorgung der Dülkener Bevölkerung ist durch die relativ hohe Verkaufsflächenausstattung insgesamt gewährleistet. Mögliche Entwicklungschancen sollen sich auf den HSD konzentrieren.

Konventioneller Einzelhandel stellt einerseits hohe Ansprüche an Zentralität, Kaufkraft und Frequenzen und hinsichtlich des Gebäudes an Funktionalität und Infrastruktur. Diesen Ansprüchen können die im HSD befindlichen Bestandsflächen heute nicht mehr gerecht werden. Insoweit galt es, für den noch bestehenden Versorgungsbedarf Flächen zu lokalisieren, die für derartigen Einzelhandel geeignet sind.

Die für einen Lebensmittelvollsortimenter nachgefragten Verkaufsflächen von mittlerweile 1.000 m² bis zu 2.500 m² können im HSD nur in begrenztem Umfang zur Verfügung gestellt werden. Dies teilweise auch nur unter der Voraussetzung, dass un- oder untergenutzte Gebäude abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden. Für Sortimente von Drogeriemärkten und Fach-einzelhandel im Bereich Freizeitbedarf werden teilweise geringere Flächen-größen ab 400 m² nachgefragt. Tendenziell besteht aber auch hier ein höherer Flächenbedarf. Dem 3-Pole-Modell folgend sollen neue Nutzer im Bereich des konventionellen Einzelhandels innerhalb des Dreiecks zwischen den Polen konzentriert werden. Die Bestandsstruktur und der Denkmalschutz beschränken derartige Ansiedlungen innerhalb des 3-Pole-Modells auf den Abschnitt Lange Straße zwischen Blauensteinstraße und Peterboroughplatz. Potentiale zeigen sich hier vorrangig im Bereich West-wall Ecke Börsenstraße /ehem. Bodeewes aber auch auf der Lange Straße Hausnummern 38 sowie 46-52 (vgl. Abbildung 56).

Abbildung 56 Flächenpotentiale Einzelhandel (eigene Erhebung)

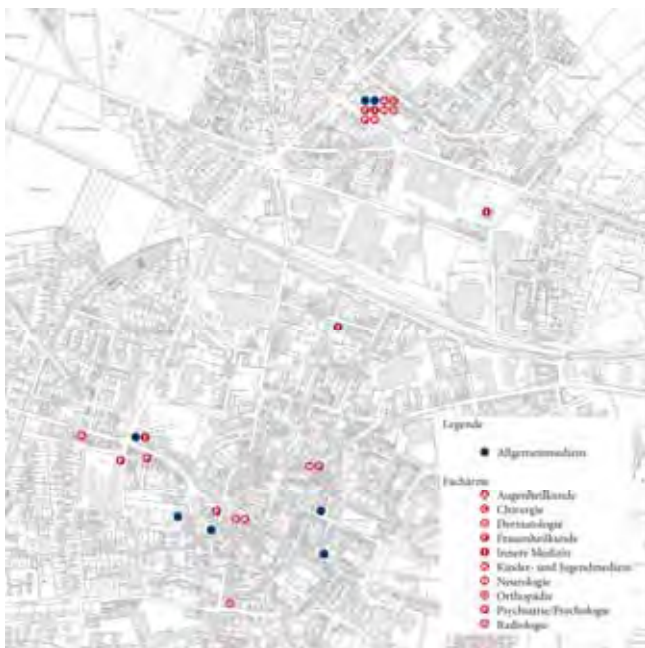


Abbildung 57 Verteilung von Arztpraxen in Dülken (eigene Erhebung)



Abbildung 58 Potentielle zusätzliche Branchen für den HSD

Die Einzelhandelszentralität Dülkens liegt 2013 mit 98,7⁸ nur knapp unter 1 und weist damit weiterhin Steigerungspotential und Bedürftigkeit auf. Die Einzelhandelsrelevante Kaufkraft von 101,6 %⁹ liegt auch im Jahr 2013 noch über dem Bundesdurchschnitt. Damit stellt Dülken nach wie vor ein wichtiges Nebenzentrum dar, das auf die Versorgungsfunktion für den Kunden aus dem unmittelbaren Nahbereich ausgerichtet ist. Im Zuge der Attraktivierung des HSD für neue Bevölkerungsgruppen und den Tourismus können die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Ansiedlung von Einzelhandels-, Gastronomie- und Beherbergungsnutzungen weiter verbessert werden.

Vornehmlich im Zusammenhang mit der Stärkung und dem Ausbau des Wohnstandortes und der touristischen Entwicklungsmöglichkeiten sind weitere Nutzungen vorstellbar, die neben den wenigen Versorgungsdefiziten weitere – teilweise noch zu schaffende – Bedürfnisse befriedigen. Hierzu gehören insbesondere Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs, wie zum Beispiel Textilien, Lederwaren, Geschenkartikel, aber auch regionale Produkte. Des Weiteren können gastronomische Nutzungen und Beherbergungsbetriebe die Vielfalt im HSD stärken. Der Flächenbedarf für derartige Nutzungen kann teilweise noch in den bestehenden Strukturen befriedigt werden. Hierzu bedarf es im Einzelfall jedoch meist einer Modernisierung der Gebäude, um attraktive Nutzungen zu akquirieren. Innerhalb des Konzentrationsbereiches bieten sich hierfür Flächen auf der Blauensteinstraße, dem Alter Markt und Hühnermarkt an. (vgl. Abbildung 56).

Auch können durch die Ansiedlung von Handwerks- und nicht störenden Gewerbebetrieben sowie freie Berufe, die wegen ihrer geringen Größe typischer Weise kein entsprechendes Flächenangebot in klassischen Gewerbegebieten finden, neue Nutzungen generiert werden und es kann das Arbeitsplatzangebot im gewerblichen Sektor für Beschäftigte in Dülken gesteigert werden. Hierdurch wird eine Diversifizierung des lokalen Arbeitsplatzangebots erreicht; gewerblich qualifizierte Arbeitslose erhalten so neue Chancen auf dem Arbeitsmarkt.

Um den Mix an Nutzungen im HSD zu stärken und damit zur Attraktivität und Frequentierung beizutragen, ist – nicht zuletzt vor dem Hintergrund des demographischen Wandels – ein Ausbau an **gesundheitsaffinen Nutzungen** (Ärzte, Physiotherapie, Sanitätshaus, u.Ä.) realistisch. Einige dieser Angebote finden sich bereits im HSD. Die medizinische Versorgung konzentriert sich allerdings zum jetzigen Zeitpunkt außerhalb des HSD. Einige dieser Nutzungen sollten im Rahmen von Neubauprojekten – auch im Wege von Verlagerungen – für den HSD gewonnen werden. (vgl. Abbildung 58)

Branchen für die im HSD Potential gesehen wird, sind in der Abbildung 58 zusammengestellt.

⁸ Quelle: GfK GeoMarketing GmbH, Einzelhandelszentralität Deutschland 2013 und Kaufkraft

⁹ Quelle: wie vor

Abbildung 59 Neues Wohnen in alten Mauern



Abbildung 60 Wohnungsbau auf der Fläche des ehemaligen Polizeipräsidiums



Abbildung 61 Neue Wohnanlage in der Dülkener Altstadt



6.2 WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE PERSPEKTIVEN

Die Entwicklung des Wohnstandortes HSD ist vor allem eine Frage der qualitätvollen Bestandsentwicklung. Da es sich dabei im überwiegenden Maße um privates Einzeleigentum handelt, ist vor allem die Kooperation mit den Eigentümern von besonderer Bedeutung. Diesbezüglich ist – flankierend zu den kommunalen Steuerungsmöglichkeiten – in besonderer Weise die Aktivierung privatwirtschaftlichen Handelns notwendig.

Es gilt den vorhandenen Stillstand auf dem Immobilienmarkt aufzubrechen. Dabei sind die oben dargelegten Gründe für die Zurückhaltung in besonderer Weise zu berücksichtigen. Im Rahmen des Handlungskonzeptes Wohnen wird als flankierende Maßnahme die Initiierung eines „Beratungsnetzwerkes IdEE“ (Innovation durch EinzelEigentümer) vorgeschlagen. Diese Initiative kann, anknüpfend an die Eigentümeraktivierung im HSD ein gemeinsames Handeln unterschiedlicher Eigentümer zur Verbesserung ihrer Immobiliensituation und zur Aufwertung des Wohnumfeldes beitragen.

Erkennbar wird aber, dass durch die Immobilienberatung und das Hof- und Fassadenprogramm private Investitionen in die Gebäudesubstanz getätigt werden. Allerdings ist der Zusammenhang zwischen den Wirkungen der Maßnahmen des laufenden Stadterneuerungsprozesses und der ökonomischen Stabilisierung des Immobilienmarktes noch nicht durchgreifend spürbar. Dennoch ist davon auszugehen, dass zeitgemäße, attraktive Wohnungsangebote auf vorhandene Nachfrage treffen. Adäquate Projekte werden im HSD derzeit aber nicht angeboten.

Die städtischen Liegenschaften und die Immobilien städtischer Gesellschaften sollten beispielgebend saniert werden. Auch wenn es sich um wenige Gebäude handelt, sollten im Sinne der Vorbildfunktion die wohnungspolitischen Möglichkeiten zur Preisgestaltung und Belegung aktiv im Sinne der Stadtentwicklung genutzt werden. Auch sollte geprüft werden, ob die kommunalen Wohnungsunternehmen und die Grundstücksmarketinggesellschaft verstärkt im HSD tätig werden.

Des Weiteren gilt es, durch das Angebot eines attraktiv gestalteten öffentlichen Raums, die Voraussetzungen eines qualitätvollen Wohnumfeldes zu schaffen. Gerade in den letzten Jahren wurden durch öffentliche Investitionen die Standortqualitäten in diesem Sinne erhöht. Beispielhaft seien der Grünbereich am Gefangenenturm oder die Platzgestaltung „Cap Horn“ genannt.

Durch die Sicherung und Weiterentwicklung der innerstädtischen Infrastruktur werden die Voraussetzungen für das Wohnen im HSD weiter verbessert. Ein wichtiges Thema dabei ist der Erhalt und Ausbau des Einzelhandels für den täglichen Bedarf. Die Ansiedelung eines Lebensmittelvollsortimenters (vgl. Tabelle 6 im Anhang, Maßnahme II-2) ist dabei von zentraler Bedeutung.

Im Zentrum der wohnungspolitischen Bemühungen stehen allerdings die **privaten Eigentümer**. Sie sind vor allem gefordert, ihren Beitrag zur Weiterentwicklung des Wohnungsmarktes zu leisten. Diese Zielsetzung steht im Einklang mit dem derzeit erarbeiteten kommunalen Handlungskonzept Wohnen für die Gesamtstadt, das für eine zukunftsfähige Weiterentwicklung des

Wohnungsmarktes die Bedeutung der baulichen Weiterentwicklung des Bestandes unterstreicht. Der Anteil an denkmalgeschützter Bausubstanz verpflichtet – unter Berücksichtigung der Vorgaben des bestehenden Denkmalpflegeplans - zur denkmalgerechten Bewahrung und Weiterentwicklung des Immobilienbestandes und zur Sicherung des historischen Stadtbildes.

Durch den Strukturwandel im Einzelhandel eröffnen sich auch für das innerstädtische Wohnen durch Umbau, Sanierung und Modernisierung neue immobilienwirtschaftliche Perspektiven (vgl. Tabelle 6 im Anhang, Maßnahmen II-1 bis II-5).

Wie die Nachfragestruktur erkennen lässt, werden barrierefreie und altengerechte Wohnungen im Miet- wie Eigentumssektor gesucht. Vielfach sind solche Angebote nur im Neubau wirtschaftlich zu realisieren. Diesbezüglich ist es wichtig, den Wohnungsmarkt durch neu zu errichtenden Wohnungsbau in den Marktsegmenten Mietwohnungen (auch öffentlich gefördert) und Eigentumswohnungen zu beleben. Räumlich bieten dazu insbesondere die Impulsbereiche die notwendigen Flächenpotentiale. Auch auf Baulücken oder durch den Ersatz abgängiger Bausubstanz kann neuer Wohnraum geschaffen werden. Als Beispiel dafür kann die geplante Bebauung am Ostwall genannt werden, in der elf öffentlich geförderte Wohnungen inklusive der notwendigen Stellplätze durch einen privaten Investor errichtet werden sollen.

Für eine vitale Weiterentwicklung des Zentrums ist es notwendig, durch Neubaumaßnahmen moderne Wohnungsangebote zu schaffen. Der Zuzug neuer Bewohner (Menschen mit Kindern oder ältere Menschen, die gerne wieder zurück in die Stadt wollen) trägt zu einer stabilen durchmischten Sozialstruktur bei und wird das derzeit „angekrazte“ Image des HSD als Wohnstandort aufpolieren.

Mit dem aufgelegten Hof- und Fassadenprogramm und der seit Anfang 2012 laufenden Immobilienberatung stehen dafür bereits unterstützende Angebote zur Verfügung. Die Themen der Beratung umfassen den gesamten baulichen Bereich, so z. B.

- gestalterische Beratung zur Sicherung und Aufwertung des Stadtbildes,
- allgemeine Zustandsbeurteilung und Abschätzung des Modernisierungs- und Sanierungsbedarfs sowie des Wertentwicklungspotentials einzelner Objekte,
- Umgestaltung und Nutzung von Ladenlokalen,
- Zusammenlegung von kleineren Einheiten
- energetische Sanierung,
- Abriss von Gebäuden und Gebäudeteilen,
- Neubauplanung,
- Sanierungen und Modernisierungen von einzelnen Wohnungen oder gesamten Objekten sowie
- Verkaufsberatung von Immobilien.

Da private Einzeleigentümer (oft) wohnungswirtschaftliche Laien sind, benötigen sie im Hinblick auf die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes gezielte Unterstützung bei Fragen der Mieterbindung und Zielgruppenansprache sowie zur Finanzierung und Rentabilität.

Mit der **Fortführung der Immobilienberatung** und der Umsetzung des im Jahre 2013 begonnenen KFW-Projektes „**Energetische Stadtsanierung**“ wird eine weitere wichtige Initiative zur werthaltigen Entwicklung des Gebäudebestandes geleistet. Die nach Abschluss der Gutachterphase Ende des Jahres 2013 geplante Energieberatung sollte ebenfalls zur Attraktivierung des Wohnungsangebotes im HSD genutzt werden. Vorgesehen sind die Umsetzung von drei Beispielprojekten mit Vorbildfunktion und die energetische Beratung im HSD.

Die derzeit geringen Renditeerwartung und der z.T. sehr hohe Sanierungsstau machen – im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten – eine maximale Anreizförderung für Investitionen in den Bestand erforderlich.

Die Städtebauförderung bietet die Möglichkeit, privaten Eigentümern einen **Zuschuss für Modernisierung und Instandhaltung** (für unrentierliche) Kosten zu gewähren. Darüber hinaus wird derzeit von Verwaltungsseite geprüft, inwieweit für die Eigentümer der Immobilien im HSD steuerliche Vergünstigungen analog zu den **Sonderabschreibungen** im Denkmalsbereich geschaffen werden können. Neben den umfangreichen **Finanzierungsmöglichkeiten durch die KFW-Bank** im Zuge von Modernisierung und Sanierung bieten sich darüber hinaus durch die Inanspruchnahme von **Wohnungsbaufördermitteln des Landes** weitere Finanzierungsmöglichkeiten für Neubau wie Bestandsentwicklung gleichermaßen.

Abbildung 62 Gastronomie am Markt



Abbildung 63 Dülkener Narrenmühle



Abbildung 64 Radlerinnen vor dem historischen Stadtkern



6.3 KONZEPT TOURISMUS UND FREIZEITWIRTSCHAFT

Das Konzept besteht aus vier konkreten Leitprojekten sowie einigen kurzfristig umzusetzenden Maßnahmen. Zunächst sind hier die Leitprojekte inhaltlich dargestellt, die dafür notwendigen Maßnahmen können dem Umsetzungsplan entnommen werden. Die vier Leitprojekte konkretisieren die oben genannten strategischen Ansätze im Bereich Tourismus und Freizeitwirtschaft.

Alle Leitprojekte beziehen sich in ihrer Ausgestaltung auf das in Kapitel 4.2 dargestellte 3-Pole Modell. So wurde bei der Radverkehrsführung Wert darauf gelegt, dass der Alter Markt die zentrale Schnittstelle der Radwege darstellt, die Gastronomie innerhalb der 3-Pole gestärkt wird und Veranstaltungen auch weiterhin überwiegend in eben diesem Bereich stattfinden.

6.3.1 Anbindung und Ausbau des Radtourismus

Ziel des Ausbaus des Radtourismus ist es, den historischen Stadtkern Dülken als eine interessante Attraktion für die Zielgruppe der Radfahrer zu etablieren. Radtouristen sind eine der wichtigsten Zielgruppen am Niederrhein und Dülken hat beste Voraussetzungen, diese als Gäste zu gewinnen.

Laut der Grundlagenuntersuchung Radtourismus¹⁰ können Radtouristen in die drei Hauptzielgruppen Trekkingradreise /-ausflug, Mountainbiker und Rennradreise /-ausflug unterteilt werden. Dülken ist insbesondere für Trekkingradreisende und -ausflügler interessant, wobei sekundär auch Rennradler angesprochen werden können, da der Niederrhein eine durchaus interessante Region für Rennradfahrer darstellt. Besonders vorteilhaft für Dülken ist, dass der Niederrhein bereits eine etablierte Radreisedestination ist. Dülken konnte bisher jedoch kaum davon profitieren, da nur unzureichendes Marketing betrieben wurde, konkrete Produkte fehlten und weder regionale noch überregionale Radrouten durch den Stadtkern führten (vgl. Tabelle 6 im Anhang, Maßnahmen V-2, V-5 und V-6).

¹⁰ Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie: Grundlagenuntersuchung Fahrradtourismus in Deutschland, Bonn 2009

6.3.2 Qualitätsoffensive Veranstaltungen

Das Leitprojekt ‚Qualitätsoffensive Veranstaltungen‘ verfolgt die Vision, Dülken als Standort für kreative, innovative sowie nachhaltige und qualitativ hochwertige Veranstaltungen (weiter) zu entwickeln. Dabei gilt der Grundsatz **Qualität vor Quantität**. Die Veranstaltungen sollen sich dabei mit dem touristischen Profil Dülkens und den entsprechenden Zielgruppen ausrichten (Radtouristen, Naherholer, Veranstaltungsbesucher).

Veranstaltungen wie ‚Dülken unplugged‘, die Dülkener Bierbörse oder das Mühlenfest sind in der Lage die gesellige Atmosphäre Dülkens weiter auszubauen und regional zu verankern. Im Zuge des Leitprojekts ‚Qualitätsoffensive Veranstaltungen‘ muss im Sinne einer Profilschärfung und Positionierung Dülkens bedacht werden, wie und vor allem welche Veranstaltungen über die Region hinaus neue Besucher entsprechender Zielgruppen erreichen können.

Als besonders reizvolle Veranstaltungsorte erscheinen Alter Markt und Hühnermarkt dank ihrer Kulisse der historischen Altstadt. Die bestehenden Veranstaltungen betreffend, bietet z. B. das Format ‚Mediterrane Nacht‘ Erweiterungspotential. Dies kann die Erweiterung der bestehenden Veranstaltung an sich betreffen oder auch eine Neuentwicklung in Anlehnung an dieses Konzept: Ein kulinarisches Event auf dem Alter Markt oder Hühnermarkt zum Beispiel oder eine kulinarische Stadtwanderung in Kooperation der bereits bei der ‚Mediterranen Nacht‘ partizipierenden Gastronomen.

Im Zuge DÜLKENlive entstanden darüber hinaus durch mithilfe der Bürger noch einige weitere spannende Veranstaltungsideen, wie zum Beispiel ein Open-Air Kino, ein Antikmarkt, Konzerte und Ausstellungen. Außerdem wurden die Anregungen gegeben, den derzeitigen Wochenmarkt als auch den Weihnachtstreff zu erweitern und qualitativ aufzuwerten. Bei diesen Wünschen ist jedoch immer der Ansatz Qualität vor Quantität zu beachten und zu differenzieren, was von privaten und öffentlichen Organisatoren zu leisten möglich ist (vgl. dazu auch Anhang Marketingkonzept).

6.3.3 Entwicklung Gastronomie

Ziel des Leitprojektes ist es, die vorhandene Gastronomielandschaft um zielgruppenspezifische Segmente zu ergänzen, mit überregionaler Bedeutung zu etablieren oder einen oder mehrere bestehende dahingehend aufzuwerten. Dabei ist die Aufwertung von Bestandsbetrieben vorrangig zu beachten. Um den HSD attraktiver zu machen, bedarf es – neben der existierenden Gastronomie – eines herausragenden gastronomischen Betriebes, der mit Außengastronomie die Bedürfnisse von Gästen und Bürgern befriedigt, und einen eindeutigen Schwerpunkt auf regionale Küche legt. Zudem sollte der Betrieb modern gestaltet und mit Infrastruktur für Radtouristen oder auch Veranstaltungsmanagement ausgestattet sein (vgl. Tabelle 6 im Anhang, Maßnahme V-1).

6.3.4 Regionale Kooperationen

Das Leitprojekt ‚Regionale Kooperationsprojekte‘ widmet sich der perspektivischen Produktentwicklung durch eine Kooperation im Bereich Kulturtourismus von historischen Innenstädten, die in Tagesdistanzen liegen (oder auch entlang von Radrouten). Hierfür eignen sich zum Beispiel Brüggen, Grefrath/Freilichtmuseum, Kempen.

Strategie dabei ist durch die kooperative Angebotserweiterung und – Bündelung eine erhöhte Sichtbarkeit am Markt (Wahrnehmung durch Kunden) und damit eine Steigerung der Besucherzahlen und in der Summe eine Verlängerung der Aufenthaltsdauer in der Region und den einzelnen Städten zu erreichen. Bei den durch die vorangehende Analyse identifizierten Zielgruppen für dieses Produkt handelt es sich vorrangig um Kulturinteressierte und historisch interessierte Tagesausflügler und Übernachtungsgäste, z. B. auch in Form von Busgruppen- und Vereinsreisenden. Des Weiteren ist dieses Produkt aber auch als Ergänzungsangebot für Radfahrer und Wanderer zu verstehen.

Dieses Leitprojekt würde außerdem zu einer Diversifizierung des Angebots am Niederrhein führen, in dem es das derzeit eher naturorientierte Angebot am Niederrhein durch eine kulturelle Angebotskomponente erweitert. Dies ermöglicht außerdem eine Verlängerung der touristischen Saison, da das naturgeprägte touristische Angebot des Niederrheins aufgrund der Wetterabhängigkeit auf die Frühjahrs- und Sommersaison fokussiert ist.

Langfristig liefert das Kooperationsprojekt zudem Ausbauchancen für weitere Orte, Städte und Denkmäler am Niederrhein und damit eine Entwicklung hin zu einer stärkeren Positionierung des Niederrheins als kulturtouristische Destination. Des Weiteren ergeben sich hier auch Chancen für grenzüberschreitende Kooperationen mit Gemeinden auf niederländisch-limburgischer Seite und somit das Potential zu einer Entwicklung eines INTERREG V geförderten Projektes.

Grundlage für die Vermarktung dieses Leitprojekts ist die Nutzung der vorhandenen Vermarktungsinfrastruktur des Niederrheins (z. B. Niederrhein-Tourismus). Hinsichtlich der Vermarktung dieses Produktes sollte ein gemeinschaftliches Marketingkonzept entwickelt werden, welches die bestehenden Kommunikationskanäle der Kooperationspartner selbst nutzt sowie vorhandene Kommunikationsstrukturen der Region, z. B. des Niederrhein Tourismus, mit einbindet. Darüber hinaus eignet sich dieses Produkt auch für die Zusammenarbeit mit Anbietern von Gruppenreisen sowie Vereinen oder auch Volkshochschulen (vgl. Tabelle 6 im Anhang, Maßnahmen V-3 und V-4) .

Abbildung 65 Auszug aus dem ÖPNV-Linienplan (Quelle: Linienplan Kreis Viersen, VRR)



6.4 VERKEHR UND ERSCHLIESSUNG

Zu einer vitalen Entwicklung der Innenstadt gehören sowohl eine aus verkehrlicher Sicht leistungsfähige Erschließung wie auch eine aus gestalterischer Sicht funktionale und qualitätsvolle Gestaltung der öffentlichen Räume.

6.4.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Durch die mittelalterliche Vorprägung ist in den meisten Teilbereichen die Erschließung durch die vorhandenen Raumangebote und Flächenzuschnitte vorgegeben. Auch wenn dies im Vergleich zu randstädtischen Siedlungsbereichen mit Qualitätseinbußen für den MIV einhergeht, besteht in den allermeisten Bereichen des HSD aus verkehrlicher Sicht kein akuter Handlungsbedarf. Im Rahmen der erforderlichen funktionalen Neuausrichtung insbesondere im Umfeld der definierten Anpassungs- und Impulsbereiche sind jedoch auch Fragen zur künftigen Erschließungsqualität als Voraussetzung für die angestrebte Anpassung dieser Bereiche zu beantworten.

6.4.2 ÖPNV

Mit dem im Jahre 2012 erfolgten Bau des neuen Busumsteigepunktes an der Melcherstiege wurde die Qualität des ÖPNV deutlich erhöht. Durch die bestehenden Buslinien 067, 074, 083, 084, 092 und CE 89, die alle den Dülkener Busbahnhof anfahren, ist der Stadtkern gut an das ÖPNV-Netz der Stadt Viersen und der Region angebunden. Das Ortszentrum wird darüber hinaus im Osten durch die Linien 083 und 085 an der Haltestelle „Alter Markt“ und im Südwesten durch die Linien 074, 084 und CE 89 an den Haltestellen „Moselstraße“, „Dülken Rathaus“ und „Eintrachtstraße“ kundenfreundlich angegliedert.

Die Verbesserung der ÖPNV-Verbindung zwischen dem neuen zentralen busumsteigepunkt und dem Dülkener Bahnhof, - wie es derzeit bereits konkret angedacht ist - würde die Erschließungsqualität mit öffentlichen Verkehrsmitteln erheblich steigern.

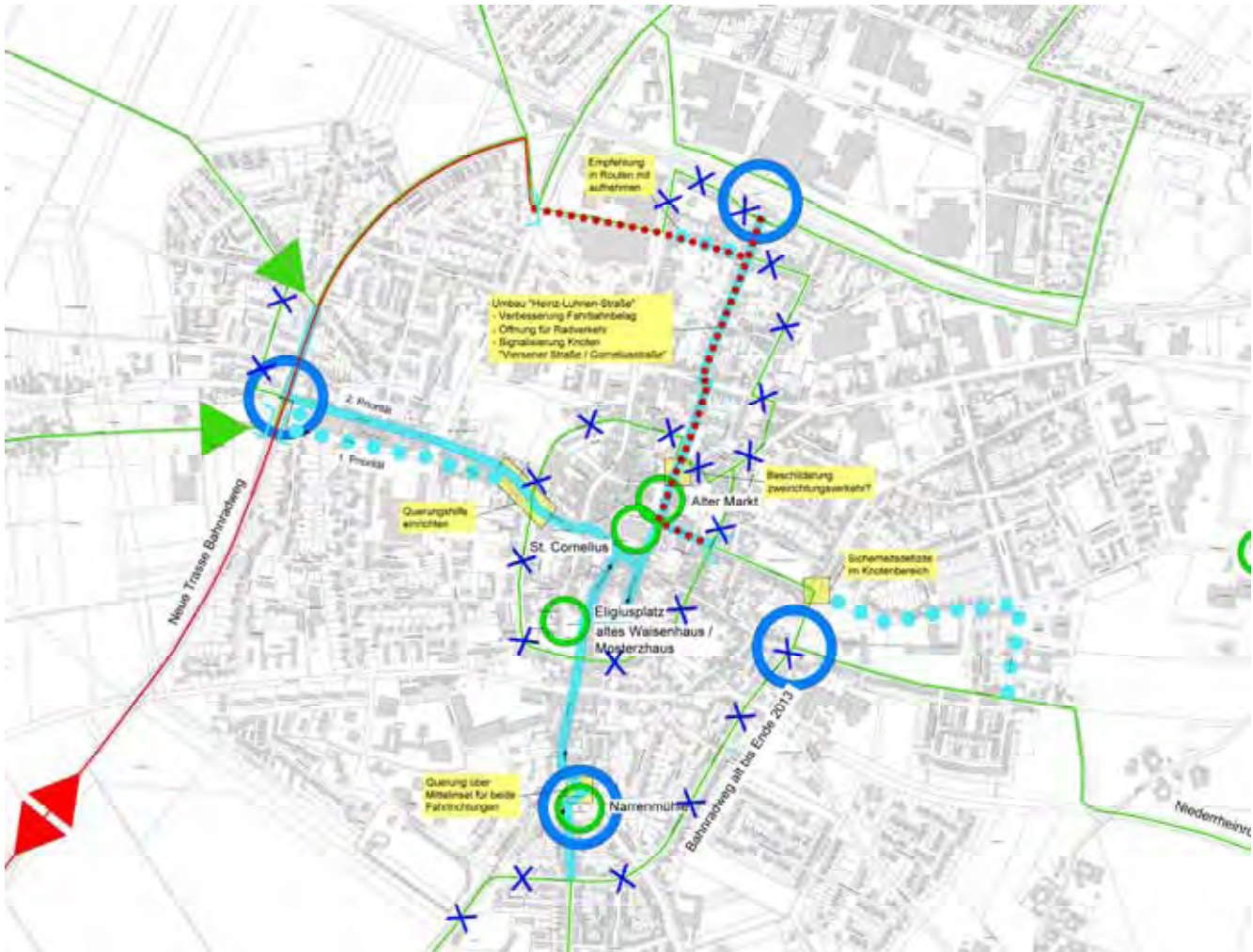


Abbildung 66 Aktuelle Radwegeplanung der Stadt Viersen (Quelle: Stadt Viersen)

Legende:

-  mögliche Ziele im Stadtkern
-  Anknüpfungspunkte Radweg - Stadtkern mit Beschilderung HSD
-  neu gebaute Trasse Bahnradweg ab 2014
-  neue Routerführung Bahnradweg
-  vorhandene Trassen Radrouten
-  mögliche Anbindungen Stadtkern am Radroutennetz (Nord - Süd, Ost - West)
-  Trassenänderung und Herausnahme aus dem Netz
-  optionale Anbindung Stadtkern am Radroutennetz (Nord - Süd, Ost - West)

6.4.3 Radwege

Die Ausstattung der Radwege wird kontinuierlich weiterentwickelt. Auf Ebene des vorliegenden Masterplanes ist es von besonderer Bedeutung, den Alleenradweg, der Anfang 2014 fertiggestellt sein soll, optimal mit dem lokalen Fahrradnetz und in besonderer Weise mit dem HSD zu verbinden.

Im Rahmen von DÜLKENlive wurden, unter der Mitwirkung von engagierten Bürgerinnen und Bürgern und der Fachverwaltung, konkrete Möglichkeiten der Anbindung untersucht (vgl. Abbildung 66). Die Einbindung der Altstadt erfolgt dabei von allen Himmelsrichtungen/Seiten (Norden/Süden/Westen/Osten).

Ziel war es, Möglichkeiten zu finden, wie die Radfahrer, die auf regionalen und überregionalen Radwegen unterwegs sind, in die historische Altstadt gelenkt werden können. Hierbei sind die Ansprüche, die Radfahrer an Lenkungsmaßnahmen haben, dringend zu berücksichtigen. Die Wegeführung muss den Gästen logisch und zielführend erscheinen, um akzeptiert zu werden. Darüber hinaus sind in der weiteren Konkretisierung der Trassenführung verkehrsplanerische Voraussetzungen zu prüfen, um umsetzbare Wegeführungen zu finden.

Unter Berücksichtigung der genannten Kriterien sind die folgenden Maßnahmen erarbeitet worden:

Als genereller Ansatz gilt, dass **sämtliche Routen über Alter Markt geführt werden sollen**, der den zukünftigen Veranstaltungs- und Gastronomie-schwerpunkt darstellt. Die Routen sollen gebündelt und über verkehrsarme Straßen geleitet werden, wobei insgesamt eine klare und stringente Wegeführung erreicht werden soll.

Konkret wurden die folgenden Routen herausgearbeitet:

- Nord - Süd-Route: Bahnhof – Historischer Stadtkern
Führung: Bahnhof - Heinz-Luhnen-Str. – (Querung Viersener Str) - Corneliusstr. — Alter Markt – Kreuzherrenstraße – Lange Str.
- Nordwest-Süd-Route (von/nach Nettetal/Lobberich)
Führung: Friedhofsallee – Albertstr. Friedrichstraße Heinz- Luhnen Str. – (Übergang Viersener Straße) Corneliusstr.- Alter Markt – etc.
- Nordost-Süd-Route (von /nach Süchteln/Grefrath/Kempen)
Führung: Kampweg – Bahnübergang BGM-Voss-Allee – Mevisenstraße – Bahnhof – Heinz-Luhnen-Str (Übergang Viersener Straße) Corneliusstr. - Alter Markt – etc.
- Ost-Westroute Bahnradweg:
Führung: Wirtschaftsweg – Hospitalstr. – Ketteler Str. – Heesstraße – Schulstr. – Kreuzherrenstraße – Moselstraße – / Richtung Westen: Venloer Str. / Richtung Norden: - Kreuzherrenstraße Alter Markt – Corneliusstraße – Übergang Viersener Straße / Richtung Süden: Kreuzherrenstr. – Lange Straße – Richtung Narrenmühle – Buscher Weg
- Anbindung an Radrundwanderweg Viersen (Nord-Süd-Route)
Führung: Rheindahlener Str. – Falkenweg – Sperberstr. – BuscherWeg – über Park – Narrenmühle – Lange Straße – Schöffengasse – Moselstraße – Kreuzherrenstr. – Alter Markt (optional Rampe am Aufgang Moselstraße – Hühnermarkt)
- Von/nach Boenheim/Born/Brüggen und Radrundweg Viersen
Führung: Bruchweg (alternativ über: Venloer Straße) – Peterboroughplatz – Moselstraße – Kreuzherrenstraße – Alter Markt

Sofern nicht anders vermerkt, können die genannten Routen auf vorhandenen Wegen realisiert werden. Lediglich die Fahrradbeschilderung muss angepasst werden.

6.4.4 Weiterentwicklung Lange Straße

Bis in die 1980er Jahre diente die als Bundesstraße (B 7) klassifizierte Lange Straße als Durchfahrtsstraße zwischen Viersen und Boisheim/Nettetal. Mit dem Ausbau der Gas- und Wasserstraße als Umgehung der Dülkener Innenstadt, wurde die Lange Straße zwischen Bürgerhaus und Venloer Straße in ihrer heutigen Form zur Fußgängerzone umgestaltet. Vom Eligius- bis zum Peterboroughplatz ist sie als Einbahnstraße befahrbar.

Mit der Umsetzung des 3-Pole-Modells wird es auch im Bereich der Lange Straße zu Veränderungen kommen müssen. Eine flächendeckende Handelsnutzung der Erdgeschosszonen im Bereich des heutigen Fußgängerzonenbereiches ist künftig nicht mehr zu erwarten. Vielmehr müssen einerseits die verbliebenden EZH-Potenziale im 3-Pole-Modell konzentriert werden und andererseits die definierten Anpassungsbereiche (vgl. Kap. 6.5.1, S. 129 ff) mit alternativen Nutzungen belegt werden.

Eine Voraussetzung für die Entwicklung und Umsetzung von alternativen Nutzungen in den Anpassungsbereichen in der Verantwortung der öffentlichen Hand ist es, für eine hinreichende Erschließung zu sorgen, damit überhaupt private Investitionen zur Anpassung möglich werden. Insofern ist insbesondere im Umfeld der Anpassungsbereiche zu hinterfragen, ob eine zeitlich sehr begrenzte Anfahrbarkeit im Rahmen einer Fußgängerzonenregelung dem künftigen Erschließungsbedürfnis gerecht wird. Erheblicher Handlungsbedarf besteht für den Bereich der heutigen Fußgängerzone. Die geringe Fußgängerfrequentierung, gepaart mit den strukturellen Problemen im Einzelhandel, stellt die derzeitige verkehrsrechtliche Ausweisung einer Fußgängerzone infrage. Daneben stellt sich die Frage, in wie weit die derzeitige Gestaltung des Straßenraums heutigen funktionalen und gestalterischen Anforderungen an zeitgemäße innerstädtische Straßenräume noch entspricht.

Seit Jahren wird immer wieder der Wunsch geäußert, die Fußgängerzone teilweise für Pkw zu öffnen. Im Jahre 2012 wurde ein entsprechender Bürgerantrag gestellt und auf Initiative des Werberings über die testweise Öffnung der Lange Straße für den motorisierten Individualverkehr (MIV) nachgedacht. Das Stimmungsbild einer umfänglichen Öffentlichkeitsbeteiligung zu diesem Thema war, dass eine Öffnung der Lange Straße als Testphase zurückgestellt wurde.

Gleichwohl wurde in der politischen Beratung vereinbart, **die Thematik in Rahmen einer Gesamtkonzeption für den historischen Stadtkern zu beleuchten**, die mit dem Immobilienwirtschaftlichen Masterplan für den Historischen Stadtkern nun vorliegt. So wurden Strategien für die künftige Funktionale Ausrichtung der angrenzenden Baublöcke der Lange Straße entwickelt, aus denen sich konkrete Anforderungen an die künftige Erschließung ergeben. Als mögliche Erschließungskonzepte wurden folgende Varianten entwickelt und einer Bewertung unterzogen.

Abbildung 67 Verkehrsvariante 1



Abbildung 68 Verkehrsvariante 2



Untersucht wurden drei mögliche Verkehrsvarianten:

Variante 1: Beibehaltung des Status Quo

Die heutige Verkehrsführung und die Ausweisung der Fußgängerzone bleiben erhalten.

Variante 2: Teilbefahrung Westgraben/Nordgraben bis Blauensteinstraße

Der Nordteil der Lange Straße wird vom Westgraben aus im Zweirichtungsverkehr bis zur Blauensteinstraße mit einer Wendeanlage auf der Höhe der Blauensteinstraße befahrbar. Lieferverkehr würde nach Süden über die Lange Straße abfließen, da dieser aufgrund des Straßenquerschnitts hier nicht wenden könnte. Der Straßenabschnitt Nordgraben/Gasstraße bleibt zur Vermeidung von Schleichverkehren gesperrt.

Variante 3: Befahrbarkeit Nord-Süd-Richtung

Vom Nordgraben aus wird die Lange Straße im Einrichtungsverkehr bis zum Peterboroughplatz befahrbar. Der Straßenabschnitt Nordgraben/Gasstraße bleibt zur Vermeidung von Schleichverkehren gesperrt.

Um Schleichverkehre innerhalb des Innenstadtbereiches zu vermeiden, wird eine Fahrtrichtung nach Norden nicht empfohlen. Denn von der südlichen Lange Straße und vom Peterboroughplatz würde Verkehr in Richtung Vierseiner Straße über den Nordgraben durch die Innenstadt fahren, und die engen Straßenbereiche durch Schleichverkehre belasten.



Abbildung 69 Verkehrsvariante 3

	Variante 1 Beibehaltung der heutigen Situation	Variante 2 Befahrbarkeit nördlicher Teil	Variante 3 Befahrbarkeit in südliche Richtung
	Pkt.	Pkt.	Pkt.
Vereinbarkeit 3-Pole-Modell	1 Durch die Beibehaltung der Fußgängerzone wird die Fokussierung auf den Kern nicht gestärkt	3 Durch die Reduzierung der Fußgängerzone ist Konzentration auf drei Pole-Modell gegeben	3 Die Fokussierung auf die 3 Pole ist gegeben
Verkehrsbelastung	4 Keine MIV Belastung; aber auch wenige Passanten	3 geringe Verkehrsbelastung (ausschließlich Anlieger)	2 Ca. 40 PKW in der nachmittäglichen Spitzenstunde; Durchgangsverkehr ist nicht zu befürchten.
Verkehrliche Funktionalität	Die Ausweisung als Fußgängerzone entspricht nicht mehr der aktuellen Situation	3 Durchfahrtsverkehr wird vermieden.	3 Verkehrsführung ermöglicht Rundführung des Parksuchverkehrs auf die Parkplätze Melcherstiege und Peterboroughplatz
Fußgänger und Radfahrer	3 Fußgängerzone mit geringer Frequentierung; Radfahren ist freigegeben	3 Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung wird den Belangen Rechnung getragen	3 Nebeneinander der Verkehrsarten ohne Probleme möglich
Autofahrer	1 Nur zu Lieferzeiten eingeschränkt zugelassen; Teilweise Mißachtung des Durchfahrtsverbotes	2 Wendemöglichkeit im Bereich der Blauensteinstraße beengt; durch Zweirichtungsverkehr keine Parkplätze	3 Befahrbarkeit im Einrichtungsverkehr gegeben (Fahrgasse 3,5 m) ; Seitenbereiche breit genug um Parkplätze unterzubringen
Funktionalität für Anlieger (Gewerbe, Handel, Wohnen)	1 Durch beschränkte Zufahrtmöglichkeiten und fehlenden Parkplätze defizitär	1 Befahrbarkeit im nördlichen Bereich positiv; allerdings keine Parkplätze; bei Beibehaltung der Fußgängerzone eingeschränkte Erschließung des Kaiser-Kino-Areals	3 Die Möglichkeit der Befahrbarkeit kommt allen Anlieger gleichermaßen zugute
Gestaltqualität	1 heutiger Zustand nicht mehr zeitgemäß	1 Die Neugestaltung des nördlichen Bereiches bei Beibehaltung der südlichen Gestaltung ist innerhalb des geschlossenen Stadtbildes des HSD unbefriedigend	3 Neuordnung sichert eine durchgängige zeitgemäße Gestaltung des öffentlichen Raums
Aufenthaltsqualität	2 Nur eingeschränkt gegeben; keine Belebung	1 Im nördlichen Bereich durch breite befahrbarer Bereich eingeschränkt; im südlichen Bereich bleibt der heutige Status quo	2 Die Aufteilung des Straßenraumes ermöglicht Flächen für den Aufenthalt
Wohnqualität	1 Fehlende Anfahrbarkeit und Parkplätze schränkt Nutzung ein; allerdings kein Verkehrslärm	2 Anfahrbarkeit nur im Norden verbessert; Verkehrslärm nimmt etwas zu	2 Geringe Verkehrslärmbelastung, dafür sichergestellte Erschließung und Parkplätze
Übereinstimmung von Verkehrsfunktion und Gebäude-nutzung	1 Mit der Abnahme der EZH-Funktion verliert die Fußgängerzone seine Funktion; Erschließung für neue Nutzungen (z. B. Wohnen) nur unzureichend gegeben	2 Die Differenzierung dieses Abschnittes in zwei unterschiedlich genutzte Straßenabschnitte wird nicht dem zu erwartenden Nutzungswandel gerecht	3 MIV Erschließung für unterschiedliche Nutzungen
Gesamtbewertung	15	21	27

Abbildung 70 Vergleich der Erschließungsvarianten

Nach Abwägung der unterschiedlichen Varianten wird empfohlen, die Lange Straße in ihrer Funktion als durchgängige Fußgängerzone zurückzunehmen und die Verkehrsführung der Variante 3 weiterzuverfolgen. Die Befahrung ist dabei zwingend von Durchgangs- und Schleichverkehr freizuhalten und auf den reinen Ziel- und Quellverkehrs zur/von der Langen Straße zu beschränken.

Dabei ist der nördliche Teil der Lange Straße in zwei Bereiche zu gliedern, der im Bereich zwischen Peterbouroughplatz und Blauensteinstraße als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich funktioniert und zwischen Blauensteinstraße und Nord- bzw. Westgraben als innerstädtische Anliegerstraße. Der Straßenabschnitt zwischen Nordgraben und Gasstraße soll zur Vermeidung von Schleichverkehren für den Verkehr gesperrt bleiben. Der gestalterische Umbau sollte allerdings bis zur Einmündung Gasstraße reichen.

Die Trennung des nördlichen Teils der Lange Straße (Anliegerstraße) vom zukünftigen verkehrsberuhigten Geschäftsbereich könnte über dynamische Zufahrtsbeschränkungen im Bereich der Blauensteinstraße erfolgen. Es besteht räumlich die Möglichkeit, eine Wendefläche für Pkw anzulegen. Müllfahrzeuge oder Anlieferverkehre mit Lkw können unter Nutzung der dynamischen Zufahrtsbeschränkung in Richtung Peterbouroughplatz abfahren.

Der Einbau dynamischer Zufahrtsbeschränkungen erlaubt es, die zeitliche Befahrbarkeit der Abschnitte der Lange Straße flexibel zu gestalten. So können Lieferzeiten dynamisch festgelegt werden oder es kann für Anwohner eine flexible Handhabung der Zugänglichkeit erarbeitet werden.

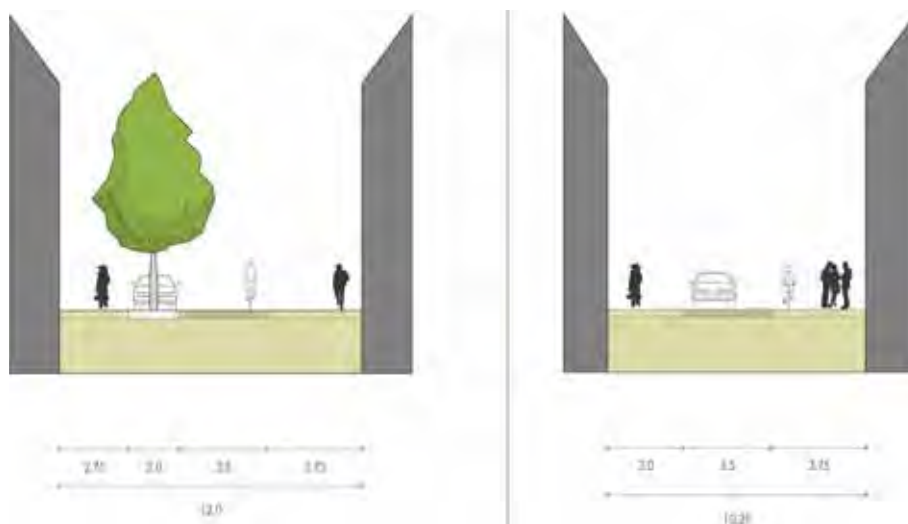


Abbildung 71 Exemplarische Straßenquerschnitte für einen verkehrsberuhigten Geschäftsbereich

Abbildung 72 Stellplatzanlage am Bushof



Abbildung 73 Brachfläche zwischen Lange Straße und Westwall



Abbildung 74 Brachfläche vom Westwall aus gesehen



6.4.5 Stadteingang Melcherstiege (inkl. Durchwegung zur Blauensteinstraße)

Die baulich-räumliche Entwicklung und der gewünschte Funktionswandel im Historischen Stadtkern Dülken (HSD) erfordert eine Anpassung des heutigen Verkehrs- und Erschließungssystems im Bereich des Stadteingangs Melcherstiege inklusiv einer Durchwegung zur Blauensteinstraße (vgl. Kap. 6.5.1, S. 117). Diese Verbindung und besonders die Wegeführung werden der heutigen und künftigen Bedeutung des Stadteinganges im Rahmen des 3-Pole-Modells zwischen Lange Straße / Alter Markt und der Melcherstiege mit Stellplatzanlage und Busumsteigepunkt nicht gerecht. Durch die neue Anbindung wird ein neuer bedeutender Stadteingang im Nord-Westen der Stadt an der Melcherstiege geschaffen. Damit werden der Busumsteigepunkt, die Stellplatzanlage Melcherstiege (primärer Parkraum für auswärtige Besucher) sowie der geplante Lebensmittelvollsortimenter und ergänzende Wohn- und Dienstleistungsnutzungen optimal mit dem Zentrum verbunden.

Darüber hinaus stellt der Bereich der Melcherstiege – wie bereits die vorliegende Rahmenplanung zeigt – ein langfristig zu nutzendes Wohnbau- und Freiflächenpotential dar. Mit der südlich des neuen Busumsteigepunktes geplanten öffentlichen Grünzone stellt die Melcherstiege unabhängig von der wohnbaulichen Entwicklung ein hochwertiges innerstädtisches Potential dar. Einer Aktivierung dieser östlich an den geplanten Stadtpark angrenzenden Fläche sollte zeitlich nach der Entwicklung des Bodeewesgeländes und der Anbindung an die Lange Straße und bestenfalls angesichts der notwendigen Fokussierung auf den HSD und der industriellen Nutzung des gegenüberliegenden Areals durch die Eisengießerei Güsken erst langfristig erfolgen. Damit eröffnet sich auch die Chance, mit dieser Fläche auf künftige Entwicklungen an zentraler Stelle zu reagieren.

Parallel zur Erarbeitung des IMAHSD wurde die vorliegende Rahmenplanung aus dem Jahr 2009 unter Berücksichtigung der veränderten Rahmenbedingungen aktualisiert.



Abbildung 75 Isometrische
Darstellung des HSD

6.5 STÄDTEBAULICHE WEITERENTWICKLUNG

Stärkung der Historischen Stadtstruktur

Im Zentrum der zukünftigen Entwicklung muss stehen, dass das historische Stadtbild mit seiner mittelalterlichen Stadtmorphologie und seinem hohen Besitz von denkmalgeschützten Gebäuden erhalten bleibt. Die stadtmorphologische Struktur des HSD ist in seiner räumlichen und gestalterischen Dimension in wesentlichen Teilen durch den Denkmalschutz gesichert. Nachts werden die prägnanten Stadträume durch die vorhandenen Lichtinstallationen zusätzlich betont.

Ergänzung erfährt der HSD durch die Neugestaltung des Stadteingangs der Melcherstiege. Bei dieser Entwicklung gilt es den Kontext der historischen Stadtstruktur zu beachten und die Gebäude und öffentlichen Räume insbesondere im Hinblick auf Proportion, Materialität und Farbigkeit entsprechend zu gestalten.

Der Denkmalpflegeplan sowie die damit verbundenen Leitlinien zur Erhaltung und Gestaltung geben für den Gebäudebestand die wesentlichen Gestaltungskriterien vor, die durch die finanziellen Anreize des Hof- und Fassadenprogramms flankiert werden.

Zur qualitätvollen Weiterentwicklung des HSD ist es notwendig, dass wichtige städtebauliche Raumkanten erhalten bleiben. Das Wort „Raumkante“ bezieht sich im hier verwendeten Kontext nicht alleine auf die räumliche Dimension, sondern es gilt gleichermaßen auch für Nutzung und Gestaltung der Gebäude.

Dies bedeutet, dass zur Pflege des historischen Stadtbildes ein besonderes Augenmerk darauf gelegt wird, dass insbesondere bei den gekennzeichneten Anpassungs- und Impulsbereichen

- die städtebaulichen Kanten erhalten bleiben,
- die baulichen Proportionen gewahrt bleiben,
- Leerstände und Baulücken vermieden werden,
- die Erdgeschossnutzungen in Zusammenhang mit dem umgebenden Stadtraum stehen und
- die Gestaltung der Fassaden und öffentlich einsehbaren Freibereiche dem Kontext angepasst sind.

Dies gilt gleichermaßen für die Sanierung und Modernisierung des Gebäudebestandes, wie auch für den Neubau im Historischen Stadtkern.

6.5.1 Impuls- und Anpassungsbereiche

Darüber hinaus benennt der Rahmenplan innerhalb des 3-Pole-Modells (vgl. Abbildung 48) Impuls- und Anpassungsbereiche, in denen die aktuellen Nutzungen und Bestandsstrukturen weiterentwickelt werden müssen (Anpassung/Umbau/Veränderung). Dies sind die strategischen Interventionsräume zur Umsetzung der Gesamtstrategie und zur Stabilisierung und funktionalen Fortentwicklung des HSD. Gleichzeitig definieren Sie die wesentlichen Handlungsbereiche im privaten Immobilienbestand, die im Rahmen von Beratungsangeboten, Fördermöglichkeiten und finanziellen Investitionsanreizen besondere Berücksichtigung finden müssen.

Machbarkeitsstudien für die Impulsbereiche

Für die Impulsbereiche wurden mit Blick auf den vordringlichen Handlungsbedarf bzw. die strategische Bedeutung Machbarkeitsstudien erarbeitet. Die Studien zeigen die nutzungsstrukturellen, städtebaulichen und ökonomischen Möglichkeiten dieser zentralen räumlichen Handlungsbereiche auf. Sie dienen damit gleichzeitig der Ansprache der Eigentümer/innen sowie als Grundlage für die weitere Konkretisierung und Abstimmung mit den Fachdienststellen der Stadt Viersen sowie den sonstigen betroffenen Behörden, insbesondere auch den Denkmalbehörden. Im Ergebnis bilden die fertigen Konzepte die Grundlage für die Ansprache potenzieller Investoren. Die weitere Ausarbeitung und Begleitung ist eine der zentralen Maßnahmen und Aufgaben des weiteren Prozesses.

Die Machbarkeitsstudien umfassen:

- Den Stadteingang Melcherstiege,
- Das Kaiser-Kino-Areal (KKA), Lange Straße 46-52 und
- Den Bereich Blauensteinstraße / Domhof.

Sie beinhalten jeweils folgende Bausteine:

- Analyse der Ausgangsbedingungen (Anzahl der Eigentümer, Parzellenzuschnitt, Pacht- und Mietverhältnisse, Gebäudestruktur, Zustand der Immobilien, Historie),
- städtebaulich-architektonisches Nutzungskonzept inkl. Erschließungskonzept,
- Wirtschaftlichkeits-/Rentabilitätsbetrachtung (Investitionskosten vs. voraussichtlicher Erlöse bzw. nachhaltig erzielbarer Erlöse),
- Ansprache der betroffenen Eigentümer,
- Abstimmung der Varianten mit den Eigentümern.

Abbildung 76 Bodeewes Planung



Abbildung 77 Neubebauung an der Melcherstiege

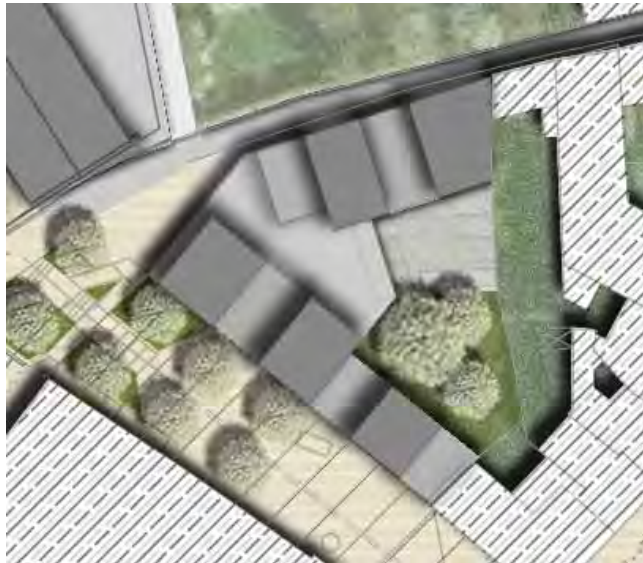


Abbildung 78 Neubebauung an der Melcherstiege in der Vogelperspektive



Stadteingang Melcherstiege

Um weitere Impulse für die Entwicklung des HSD zu setzen, gilt es einen Stadteingang zu entwickeln, um an dieser Stelle ein attraktives Entree zu schaffen. Dies gilt sowohl hinsichtlich des öffentlichen als auch des privaten Raumes. Die ehemalige Betriebsfläche Bodeewes wurde bereits im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes als Potentialfläche herausgestellt. Auf Grund der Flächengröße und der Lage bietet diese Fläche Potential für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Im Zuge des Vergabeverfahrens zu der sogenannten Bodeewes-Fläche konnte mit dem Bieter eine städtebauliche Lösung entwickelt werden, die eine attraktive neue Stadteingangssituation an der Melcherstiege ermöglicht.

Mit dem Bau des zentralen Busumsteigepunktes an der Melcherstiege wurde bereits die Bedeutung der Wegeverbindung Melcherstiege – Lange Straße – Richtung Alter Markt und Peterboroughplatz aufgewertet. Die derzeit existierende fußläufige Verbindung in den HSD über die Börsenstraße stellt keine direkte Achse zum Innenstadtkern dar und wird der künftigen Bedeutung der Verbindung im Rahmen des 3-Pole Modells nicht gerecht. Diesbezüglich ist geplant, die Wegeverbindung in Verlängerung der Blauensteinstraße anzulegen. Das in städtischem Besitz befindliche Grundstück soll als hochwertiger öffentlicher Raum gestaltet werden. Damit kann eine attraktive Verbindung von den Bushaltestellen und vom angrenzenden Parkplatz ins Zentrum geschaffen werden. Über diese direkte Wegebeziehung ist auch sichergestellt, dass der neu geplante Lebensmittelvollsortimenter seiner Funktion als wohnungsnaher Versorgung für die Innenstadt gerecht wird. Auf der Nordseite der neuen Verbindung wird eine straßenbegleitende Bebauung vorgeschlagen. Sie setzt die geschlossene Raumstruktur des HSD bis an den Stadteingang fort. Die Fläche eignet sich in Arrondierung der angrenzenden, straßenständigen Bebauung an der Lange Straße für Wohnungsbau.

Um die Funktionsfähigkeit der neuen Anbindung zu gewährleisten sind folgende Bedingungen zu berücksichtigen:

- Die neu errichteten Gebäude müssen einen einladenden Stadteingang ausgestalten.
- Die Gebäude müssen sich zum Parkplatz und zur Stadt hin gleichermaßen öffnen.
- Die Neugestaltung des öffentlichen Raums muss vom Busumsteigepunkt bis zur Kreuzung Blauensteinstraße/Lange Straße reichen.
- Die Gestaltung des öffentlichen Raums muss eine instinktive Orientierung zur Innenstadt gewährleisten.
- Beidseitig der neuen Wegeverbindung müssen attraktive Erdgeschosszonen ausgebildet werden. Wünschenswert ist eine Öffnung der bestehenden nördlichen Fassade Lange Straße 38 und eine Wiedernutzung der Erdgeschosszone mit frequenzbringenden Nutzungen (vorzugsweise EZH). Dabei gilt es die Topographie zu berücksichtigen.

Abbildung 79 Bestand Kaiser-Kino-Areal



- Der Platz am Kesselsturm muss mit seiner Raum- und Aufenthaltsqualität gestärkt werden und in die Gestaltung der Verbindung integriert werden.
- Touristische infrastrukturelle Anforderungen sind mit zu bedenken, z. B. Fahrradabstellmöglichkeiten, Beschilderung, Übersichtskarte Innenstadt (Hinweis Historische Meile).

Im Rahmen der Veranstaltung DÜLKENlive wurde das Konzept einer städtebaulichen Aufwertung des Stadteingangs intensiv diskutiert. In der Öffentlichkeit trafen das Anliegen und insbesondere die **direkte Verbindung** der Lange Straße in Verlängerung Blauensteinstraße in Richtung Melcherstiege **auf breite Zustimmung** und wurde als wichtige Grundlage für die Stabilisierung des Stadtkerns von der Bürgerschaft eingefordert.

Kaiser-Kino-Areal (KKA) / Lange Straße 46-52

Durch die Aufgabe der Geschäftsbetriebe Schlecker, Kamps, der Eisdiele sowie des Modeshops hat sich die Leerstandssituation im Bereich der mittleren Lange Straße erheblich verschlechtert. Daneben ist zu erwarten, dass der Kaiser's hier aufgrund der relativ geringen Verkaufsfläche (ca. 600m²) und der zu erwartenden Konkurrenz im Bereich des ehemaligen Bodeewes-Geländes den Standort mittelfristig aufgeben wird.

Die Flächengrößen und die Lage zwischen den Polen bieten Potential für die Fortführung gewerblicher Nutzungen. Auf Grund der baulichen Situation, die noch stark an die historische Nutzung als Kino im Bereich Lange Straße 46-48 angelehnt ist, erscheint eine Umnutzung der bestehenden Gebäude problematisch. Der bauliche Zustand und die Grundriss-Zuschnitte werden einer qualitativ wertigen Nutzung nicht mehr gerecht. Auch die Bestandssituation der Kaiser's Fläche hat Restriktionen.

Da sich die Grundstücke Lange Straße 46-52 alle bis zum Westwall hin erstrecken, werden Grundstücks- und Nutzflächengrößen erreicht, die sowohl für Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen aber auch in Kombination für Wohnnutzungen interessant sein können.

Angesichts der Bestandssituation und der Verfügbarkeit der Flächen wurden im Rahmen der Planung Module entwickelt, die die Realisierungschancen erhöhen und Entwicklungen in der Zukunft berücksichtigen. In verschiedenen Varianten wurden städträumliche und nutzungsstrukturelle Überlegungen zur Umstrukturierung des Gesamtbereiches angestellt. Insbesondere die zur Langen Straße hin orientierten Gebäude und Gebäudeteile sind in Abstimmung mit der Denkmalpflege dahingehen zu Untersuchen in wie weit hier erhaltenswerte Bausubstanz existiert und diese ggf. in eine Entwicklung eingebunden werden kann.



Abbildung 80 Variante 1



Abbildung 81 Variante 2



- **Variante V1: Einzelhandel/Ärztehaus**

Die Variante sieht eine Neubebauung mit einem großflächigen Einzelhandel im Erdgeschoss (EG) und einem Ärztehaus in den Obergeschossen vor. Mit der Öffnung der Bebauung in Richtung der denkmalgeschützten Bebauung auf dem Bodeewes-Areal soll der Bereich über einen neuen öffentlichen Raum mit der Lange Straße verbunden werden. Kundenparkplätze können vom Westgraben aus erschlossen werden.

- **Variante V2: Wohnen/Einzelhandel**

Unter Aufnahme der Raumkanten von Lange Straße und Westgraben werden zwei Baukörper vorgeschlagen. Zur Lange Straße befinden sich im EG Einzelhandel und darüber liegend Wohnungen; in dem Gebäude auf der Westseite werden zum Innenhof orientierte Wohnungen geplant. In einer abgesenkten Parkpalette können die Stellplätze untergebracht werden.

- **Variante V3 (Vorzugsvariante): Altenwohnen/Ärztehaus**

In einer nach Süden geöffneten U-förmigen Bebauung wird eine Mischung aus Wohnen und Ärztehaus, ggf. auch in Kombination mit Einzelhandel vorgeschlagen. Der Standort würde sich insbesondere auch für altengerechtes Wohnen eignen.

Im den wahrscheinlichen Fall einer unterschiedlichen Verfügbarkeit der Grundstücke wurde nachgewiesen, dass eine schrittweise Entwicklung des Areals ebenfalls denkbar ist.

Die Vorzugsvariante bietet die weitaus größte Flexibilität im Hinblick auf eine schrittweise Entwicklung. Die städtebaulichen Kennziffern für eine Neubebauung sind bei dieser Variante insgesamt mit einer Ausnutzung von rd. 1,8 GFZ gut. Im ersten Bauabschnitt ist die bauliche Ausnutzung allerdings mit einer GFZ von 1,1 aufgrund des Grundstückszuschnitts geringer. Dennoch lässt sich auch im ersten Bauabschnitt eine vertretbare Eigenkapitalverzinsung realisieren, die gegenüber den aktuellen Kapitalmarktzinsen höhere Erträge erwarten lässt. Im Fokus einer Entwicklung stehen sicherlich Grundstückseigentümer, da der Grundstückseinstand in der Betrachtung der Wirtschaftlichkeit einer der entscheidenden Hebel sein wird. Die Erlöserwartungen bieten nur wenig Potential für den Grundstückskaufpreis. Hier hat der Eigentümer den größten Gestaltungsspielraum, da u. a. auf der anderen Seite die Kapitalmarktverzinsung momentan sehr niedrig ist und die Kaufpreiserwartungen wegen der momentan stagnierenden bis sinkenden Immobilienwertentwicklung im HSD gering sind. So werden aktuell im HSD mit 200,00 €/m² bis 280,00 €/m²¹¹ die niedrigsten Bodenrichtwerte im Vergleich zu den Stadtteilen Viersen und Süchteln für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke mit mehrgeschossiger Nutzungen im Zentrum ausgewiesen. Derzeit ist in der Regel von der Realisierung weitaus geringerer Grundstückswerte auszugehen, insbesondere vor dem Hintergrund, dass viele

¹¹ Quelle: Boris.nrw



Abbildung 82 Vorzugsvariante (inkl. schrittweiser Entwicklung)

Abbildung 83 KKA-Areal in der Vogelperspektive



Flächen mit Bestandsbebauung zunächst freigeräumt und hergerichtet werden müssen, da der Bestand nicht mehr vermietet und adäquat genutzt werden kann. Damit bieten die im Vergleich zu anderen Viersener Stadtteilen niedrigen Immobilienpreise im Bestand des HSD aber auch Chancen für Investoren und Eigennutzer.

Im Rahmen der Veranstaltung DÜLKENlive wurden die Varianten mit Eigentümern und Eigentümervertretern auf ihre Umsetzbarkeit hin diskutiert. Die anwesenden Eigentümer zeigten sich den Überlegungen gegenüber aufgeschlossen und sind an einer weiteren Zusammenarbeit zur – auch schrittweise – Entwicklung des Gesamtareals interessiert.

Blauensteinstraße/Domhof

Die Blauensteinstraße hat in ihrer Verbindung zwischen Lange Straße und Alter Markt eine besondere Rolle im Stadtgefüge. Mit der Umsetzung des 3-Pole-Modells und der geplanten direkten Verbindung der Straße zum Stadteingang Melcherstiege wird die Bedeutung der Blauensteinstraße zunehmen.

Mit ihrer beidseits kleinteiligen Parzellierung ist sie ein Spiegelbild für die typische Dülkener Gebäudestruktur. Zum einen wechseln sich Gebäude unterschiedlichen Baualters, mit wechselnder Geschossigkeit bzw. trauf- oder giebelständig ab. Zum anderen befinden sich hier auf engstem Raum sanierte und unsanierte Gebäude, die im Erdgeschoss gewerblich und darüber zu Wohnzwecken genutzte Etagen aufweisen, welche zu großen Teilen leer stehen. Die Grundstücke sind meist schmal und flächenmäßig klein; die Grundstücke im Süden sind fast vollständig überbaut. Nach Norden geht von der Blauensteinstraße eine historische Gasse ab. Dort befindet sich, hinter dem Gebäude Blauensteinstraße 10, das Wohnhaus Domhof 8. Die ein- und zweigeschossigen Gebäude Blauensteinstraße 8, 10 und 12 sind zum Teil stark sanierungsbedürftig und stehen zu großen Teilen leer. Die von der Blauensteinstraße zum Domhof führende Gasse stellt eine historische Verbindung dar.

Der Gesamtbereich weist derzeit – insbesondere am Domhof – evidente städtebauliche Missstände auf (vgl. Abbildung 43 und Abbildung 84):

- Das Gebäude Domhof 4-6 hat in der Vergangenheit vielfache Eigentümerwechsel erlebt. Insbesondere das Umfeld leidet auch weiterhin an der unzureichenden sozialen Kontrolle und ausbleibenden Investitionen.
- Die Gasse zur Blauensteinstraße hat nicht die Qualität, die es ermöglicht, den Leerständen westlich und östlich des Eingangs entgegenzuwirken.

Diese städtebauliche Situation, zusammen mit den Grundstückszuschnitten, erlaubt für die Gebäude an der Blauensteinstraße und in der Gasse keine wirtschaftlich sinnvolle Entwicklungsperspektive im Bestand. Zur Beseitigung des städtebaulichen Missstandes empfiehlt sich deswegen eine Neuordnung und Neubebauung.

Abbildung 84 Bestand an
Blauensteinstraße und Domhof



Die Wegeverbindung zwischen Blauensteinstraße und Domhof soll erhalten bleiben. Ebenso gilt es bei einer nachfolgenden Konkretisierung der Planung, die Belange des Denkmalschutzes im Hinblick auf den Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz und der architektonischen Neugestaltung zu berücksichtigen.

Auf der Blauensteinstraße stehen aktuell sieben von 18 Ladenlokalen leer. Die verkehrliche Erschließung ist nur eingeschränkt über den Domhof gewährleistet. Insoweit wird die Ansiedlung weiteren Einzelhandels an dieser Stelle als kritisch angesehen. Zudem sind mit den darüber hinaus leerstehenden Flächen auf der Blauensteinstraße derzeit noch nicht modernisierte, aber dennoch potentielle Flächen für kleinteilige, gewerbliche Nutzungen vorhanden. Aus diesen Gründen wird für eine Neubebauung **eine wohnbauliche Entwicklung** favorisiert.

Anhand von drei Varianten wurde untersucht, welche Möglichkeiten einer städtebaulichen Neuordnung bestehen könnten. Alle Varianten wurden auf ihre Wirtschaftlichkeit hin geprüft und gehen davon aus, dass im Zuge der Umstrukturierung barrierefreier Wohnraum mit zugeordneten privaten Freiflächen und den notwendigen Stellplätzen realisiert wird. Eine Neubebauung kann wirtschaftlich nur im Zusammenhang mit einer denkmalpflegerisch verträglichen Neuordnung der Grundstückssituation erfolgen. Die historisch gewachsene Parzellen- und Eigentümerstruktur ermöglicht für sich gesehen keine Entwicklungsperspektiven. Des Weiteren wird zur städtebaulich sinnvollen Zuordnung von privaten und öffentlichen Flächen empfohlen, die im Bereich Domhof vorhandene doppelte öffentliche Erschließung durch zwei Gassen aufzuheben.

- **Variante A (modifiziert unter Mitwirkung der Eigentümer)**

Die Variante sieht vor, die vorhandene Gasse „Domhof“ in Richtung Westen zu verschieben und am Domhof und entlang der Blauensteinstraße einen Neubau zu errichten. Die Zufahrt zu den Stellplätzen, die unter den Freiflächen liegen, erfolgt von Norden über den Domhof. Mit der Verlagerung der Gasse zwischen Domhof und Blauensteinstraße an den westlichen Bereich entstehen gut geschnittene Grundstücke. Das vorhandene notwendige Fenster am Haus Blauensteinstraße 14 wird unbeeinträchtigt erhalten. Die vorhandene Parzellenstruktur kann z. B. an der Fassadengestaltung ablesbar bleiben.

- **Variante B**

Bei dieser Variante wird die Lage der Gasse zur Blauensteinstraße belassen und (unter Ausklammerung des Grundstückes Blauensteinstraße 8) eine ähnliche Anordnung wie in Variante A gewählt.

- **Variante C**

Unter Hinzunahme der Blauensteinstraße 6 und der dahinter liegenden Flächen, entsteht eine größere Entwicklungsfläche, die es erlaubt, eine winkelförmige Neubebauung zu realisieren. Hinter der straßenbegleitenden Bebauung an der Blauensteinstraße ist ein von Osten erschlossenes Wohngebäude geplant. Dieses Gebäude fasst mit seiner Stirnseite den Domhof im Übergang zur Neubebauung auf dem Gelände des ehemaligen Polizeipräsidiums.

Abbildung 85 Variante A (links)

Abbildung 86 Vorzugsvariante A
(nach der Abstimmung mit den
Eigentümern modifiziert) (rechts)

Abbildung 87 Variante B (links)

Abbildung 88 Variante C (rechts)



LEGENDE	
	Verbleibende Gebäude
	Bauliche Ergänzung
	Flurstücksgrenzen
	Straßen/Öffentlicher Raum
	Private Freiflächen (Neubau)

- **Variante D**

Bei der Variante D beschränkt sich die Neubaumaßnahme auf eine Neubebauung im Bereich des Domhofes. Als Ersatz für die Bebauung Domhof 4 und 6 und unter Hinzunahme der rückwärtigen Grundstücke Blauensteinstraße 6 und 8 entsteht eine neue Platzkante am Domhof. Die Gasse wird überbaut und Stellplätze seitlich in das Gebäude eingeschoben.

- **Variante E**

Diese Variante geht davon aus, dass nicht der Neubau von Wohnraum im Vordergrund steht, sondern der Domhof als öffentlicher Raum ausgeweitet wird. Durch die Neugestaltung kann ein attraktiver öffentlicher Platz entstehen, wird das Wohnumfeld deutlich aufgewertet und neue Aufenthaltsqualitäten geschaffen.

Angesichts der Aufwendungen für Abbruch und Neubau einerseits und den zu erwartenden Miet- bzw. Verkaufserlösen, bewegt sich die Entwicklung am Rande der Wirtschaftlichkeit. Andererseits bietet der Immobilienmarkt derzeit gegenüber anderen Finanzanlagen im Bereich Sparen bessere Kapitalverzinsungsperspektiven. Daran ändert sich nichts Maßgebliches, wenn eine Entwicklung mit Wohnungsbauförderungsmitteln erfolgt. Denn die Finanzierungssituation auf dem privaten Finanzmarkt ist aktuell zu attraktiven Konditionen möglich. Dies kann sich allerdings im Zuge steigender Zinsen wieder ändern.

Eine Entwicklung ist vor dem Hintergrund der Marktfähigkeit und Wirtschaftlichkeit einer Neubebauung allerdings nur mit größeren Strukturen vorstellbar, was ein Zusammenwirken der Eigentümer erfordert. Die differenzierten Eigentumsverhältnisse lassen sich nur auflösen, soweit sich Modelle für eine einheitliche Entwicklung, wie ein Investor bzw. eine Investorengemeinschaft, finden. Insoweit sind an dieser Stelle weitere Bemühungen erforderlich, die eine Umnutzung der Flächen für eine Qualitätssteigerung anstoßen.

Im Rahmen von DÜLKENlive wurden alle Eigentümer eingeladen und gemeinsam die heutige Situation diskutiert. Dabei waren sich alle Beteiligten einig, dass eine wirtschaftlich vernünftige Entwicklung nicht auf der einzelnen Parzelle realisiert werden kann. Diesbezüglich wurde von allen Eigentümern, auch in nachgelagerten Gesprächen, die Möglichkeit einer grundlegenden städtebaulichen Neuordnung begrüßt. Die Eigentümer haben ihre Mitwirkungs- und Entwicklungsbereitschaft auf Basis der vorliegenden Planungen erklärt. Im Zusammenhang mit der Fortsetzung der Immobilien- und Sanierungsberatung sollen die Konzeptvarianten in Abstimmung mit den Eigentümern konkretisiert werden und zu einer Umsetzung geführt werden (vgl. Maßnahmen II-6 und III-3 im Anhang).

Abbildung 89 Variante D (links)

Abbildung 90 Variante E (rechts)

Abbildung 91 Beispiel für eine
Neubeauung mit Durchgang und
eingeschobenen StellplätzenAbbildung 92 Darstellung der
Anpassungsbereiche

Anpassungsbereiche

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. Das bedeutet, Einzelhandel, Dienstleistung, Freizeit und Tourismus konzentrieren sich schwerpunktmäßig räumlich am und zwischen den Polen Peterboroughplatz, Alter Markt und Melcherstiege.

Voraussetzung dafür ist, dass die historisch gewachsene Baustruktur innerhalb der Pole für die Zukunft fit gemacht wird. Denn die vorhandene Bausubstanz, ihr baulicher Zustand und die vorzufindende Parzellenstruktur sind nur im beschränkten Maße geeignet, zentrenrelevante und zukunftsfähige Nutzungen aufzunehmen.

Um dem Anspruch nach modernen Einzelhandels-, Wohn- und Dienstleistungsflächen gerecht zu werden, existiert auch in den Baublöcken zwischen Blauensteinstraße, Westgraben und Hühnermarkt ein evidenter Anpassungsbedarf:

- Leerstandbeseitigung z. B. durch temporäre Zwischennutzungen (vgl. Aktionen des DülkenBüros, Tabelle 1)
Zusammenlegung von Erdgeschosszonen zu größeren Geschäftseinheiten
- Aktives Standortmarketing und Ansprache potentieller Nutzer
- Etablierung alternativer und für Dülken ergänzender Folgenutzungen im Sinne einer innerstädtischen Nutzungsmischung = urbane Vielfalt
- Entkernung der Blockinnenbereiche zur Verbesserung der Belichtungs-, Belüftungs- und Besonnungs-Verhältnisse sowie zur Vorhaltung von Lagerflächen und Stellplätzen
- Modernisierung der Immobilien insbesondere auch unter Berücksichtigung der energetischen Ertüchtigung des Bestandes (Schnittstellen und Synergien zur energetischen Stadtsanierung)
- Stärkung touristischer Angebote (Gastronomie und Beherbergungsbetriebe)

Im gleichen Maße wie mit dieser Strategie das Zentrum in seiner Funktion gestärkt wird, profitieren auch die übrigen Bereiche von dieser konzentrierten Neuausrichtung. Denn damit werden für die bereits heute stark vom laufenden Strukturwandel betroffenen Bereiche neue Perspektiven aufgezeigt. Statt der Fortführung als Einzelhandelslage sollen sich die Baublöcke zwischen Blauensteinstraße und Nordgraben und der Bereich südlich der Moselstraße schwerpunktmäßig zu innerstädtischen Wohnbereichen entwickeln, die durch begleitende Nutzungen wie Dienstleistungen, freie Berufe und medizinische Versorgung ergänzt werden (Stichwort: innerstädtische gemischte Strukturen).

Abbildung 93 Bestandsplan Erdgeschoss Marktstraße 7, vor dem Umbau

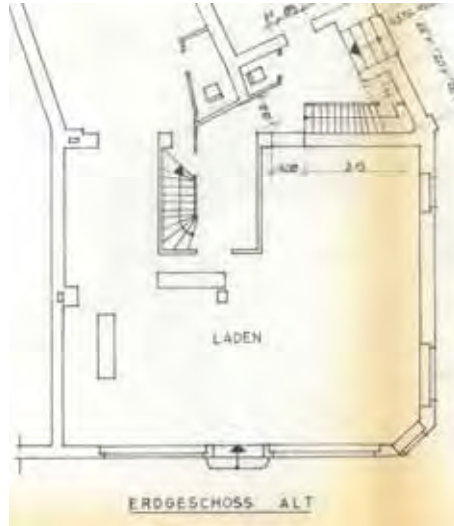


Abbildung 94 Grundrisskizze zur Umnutzung des Ladenlokals Marktstraße 7 zu einer Wohnung



Abbildung 95 Fassade Marktstraße 7, vor dem Umbau (oben) und nach dem Umbau (unten)



Abbildung 96 Vermarktungsplakat der Immobilienberatung (rechts)

Immobilienbüro along im Dülken Büro
Ihre Immobilie hat MEHRWert!
Lassen Sie sich beraten

Was können Sie erwarten?
- Beratung und Verkauf von Immobilien
- Maklerleistungen
- Einleitung von Mietverträgen
- Einleitung von Kaufverträgen
- Einleitung von Pachtverträgen
- Einleitung von Leasingverträgen

Ein zusätzlicher Anreiz für Sie!
- Einmalige Provision
- Einmalige Provision

Kontaktieren im Überblick
- Name
- Adresse
- Telefon
- E-Mail
- Web

Handlungsschwerpunkte dieser städtebaulichen Erneuerung sind:

- Leerstandbeseitigung, z. B. durch
Umnutzung der Erdgeschosszonen bei dauerhaftem Leerstand (z. B. zu Wohnzwecken) (vgl. Abbildung 94) und
temporäre Zwischennutzungen (vgl. Aktionen des DülkenBüros, Tabelle 1)
- Verbesserung der Belichtungs-, Belüftungs- und Besonnungsverhältnisse sowie Schaffung von Freibereichen und Stellplatzanlagen zur Erhöhung der Wohnqualität sowie Wohnattraktivität (Entkernung der Blockinnenbereiche)
- Anpassung Gebäudebestand und der Grundrisse bei nicht mehr marktgängigen Immobilien und bei Umnutzungen an moderne Wohn- und Arbeitsbedürfnisse (z. B. durch Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen)
- Umbau zu altengerechteren Wohnungen bzw. Wohnsituationen
- Partieller Neubau und Ergänzung
- Energetische Ertüchtigung des Bestandes

Diese umfassenden Erneuerungsmaßnahmen bedürfen erheblicher privater Investitionen. Mit der Aufwertung des Standortes, der Verbesserung des Images und der Gewinnung von mehr Kunden und Besuchern, wird sich die Wirtschaftlichkeit in diesen innerstädtischen Lagen langfristig einstellen.

Zum Anschub dieser Maßnahmen ist jedoch – im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten – eine maximale Anreizförderung bzw. Zuschussförderung und eine kontinuierliche Beratung erforderlich. Von städtischer Seite können durch die Fortführung der Immobilienberatung sowie durch das Hof- und Fassadenprogramm, durch die energetische Stadtsanierung und die Schaffung von Sonderabschreibungsmöglichkeiten im Rahmen des Sanierungsrechts wichtige Hilfestellungen und finanzielle Anreize bereitgestellt werden. Ergänzend dazu werden mit dem Handlungskonzept Wohnen derzeit die Voraussetzungen geschaffen, Wohnungsbaufördermittel in Anspruch zu nehmen (vgl. auch Kap. 1).

	Maßnahmen	Prio	2014
I	Öffentlicher Raum + Erschließung		
I-1	Verbindung Westwall - Lange Straße	A	
I-2	Stadtpark Melcherstiege	A	
I-3	Umgestaltung Lange Straße (zw. Moselstr. und Gas-Viersener Str.)	A	
I-4	Lichtkonzept Alter Markt + Hühnermarkt	A	
II	Impuls- und Anpassungsbereiche		
II-1	Impulsbereich Bodeewes-Areal / Fortschreibung der Rahmenplanung Melcherstiege	A	
II-2	Impulsbereich Kaiser-Kino-Areal (KKA)	C	
II-3	Impulsbereich Blauensteinstraße/ Dornhof	B	
II-4	Neubebauung am „Stadtpark Melcherstiege“	C	
II-5	Anpassungsbereiche (insbesondere beiderseits der Lange Straße = Priorität A)	A/B	
II-6	Projektentwicklung und Eigentümerberatung Anpassungs- + Impulsbereichen (i.V. m. III-3)	A	
II-7	Vermarktungsexposés Impulsbereiche und Anpassungsbereiche i.V. mit Immobilienprotal und Immobilienmanagement	A/B	
II-8	Standortmarketing Historische Altstadt (Fokus private Investoren: EZH, Gewerbe, Wohnen) i.V. mit Immobilienprotal und Immobilienmanagement	A	
III	Stadtteillebüro (Aktivierung + Vernetzung + Verstärkung, Vor-Ort Beratung/Coaching)		
III-1	Vor-Ort-Citymanagement (Coaching EZH Gastronomie & Veranstaltungmanagement, Leerstandsmanagement, Akquise Folge nutzungen, Marketing, Mitkoordination Veranstaltungen in Altstadt)	A	
III-2	Maßnahmenbegleitendes Sozialmanagement, Verstärkung der Netzwerkarbeit mit den lokalen Akteuren sowie Fortsetzung der städt. Gemeinwesenarbeit	A	
III-3	Fortführung Vor-Ort-Immobilien- und Sanierungsberatung inkl. energ. Sanierung sowie Projektentwicklung und Projektsteuerung in Anpassungs- und Impulsbereichen	A	
IV	Investitionsanreize (Immobilienbestand)		
IV-1	Fortsetzung Hof- und Fassadenprogramm	A	
IV-2	Zuschüsse für Modernisierung und Instandsetzung	A	
IV-3	Zuschüsse zur Blockenfremdung/Entsiegelung	A	
IV-4	Steuerliche Abschreibung (auf Grundlage EStG, DStG, Sanierungsrecht)	B	
V	Tourismuskonzept und Infrastruktur		
V-1	Imagebildende Kommunikations- und Marketingstrategie für die historische Altstadt (Zielgruppen, Werbeträger, Medien insb. Flyer und Internet)	A	
V-2	Produktentwicklung Fahrradtourismus (Zielgruppen, Werbeträger, Medien)	A	
V-3	Einbindung Dülsen in regionale Attraktionen (Bsp. Kooperation Brüggen, VIE-Dülken, Kempen, Konzept "Historische Innenstädte am Niederrhein")	B	
V-4	Vermarktung in Kooperation mit Niederrhein-Tourismus GmbH und WFG Kreise Viersen (Nutzung vorhandener Infrastruktur)	A	
V-5	Anbindung Alleenradweg an den HSD – Routenführung durch Stadtkern	A	
V-6	E-Bike-Ladestation / Radverleihstation, Ladestationen	B/C	
VI	Umsetzungs- und Erfolgskontrolle		
VI-1	Fortführung der Datenerhebung (EZH-Besatz, Frequenzentwicklung, Eigentümerwechsel)	A	
VI-2	Überprüfung der Altsiedlungsentwicklung mittels Indikatoren in den Bereichen (Handel, Gastronomie, Wohnen, Tourismus)	A	

Vorbereitung/Planung

 Umsetzung/Bau

Tabelle 6 Maßnahmenübersicht (gesamte Tabelle im Anhang)

7

MASSNAHMEN- UND UMSETZUNGSKONZEPTION

Nebenstehende Tabelle 6 enthält die zur Erreichung der angestrebten Ziele im HSD notwendigen Maßnahmen. Dabei sind die Maßnahmen unterschiedlichen Handlungsfeldern zugeordnet und mit einer jeweiligen Priorität versehen. Neben dem Umsetzungszeitraum werden auch jeweils die Hauptakteure zugeordnet. Im Weiteren werden – ergänzend zu den Ausführungen in Kapitel 6 Folgenutzungsstrategie/Rahmenplan – Hinweise zu den inhaltlichen Schwerpunkten der Maßnahmen und ihrer Umsetzung gegeben.

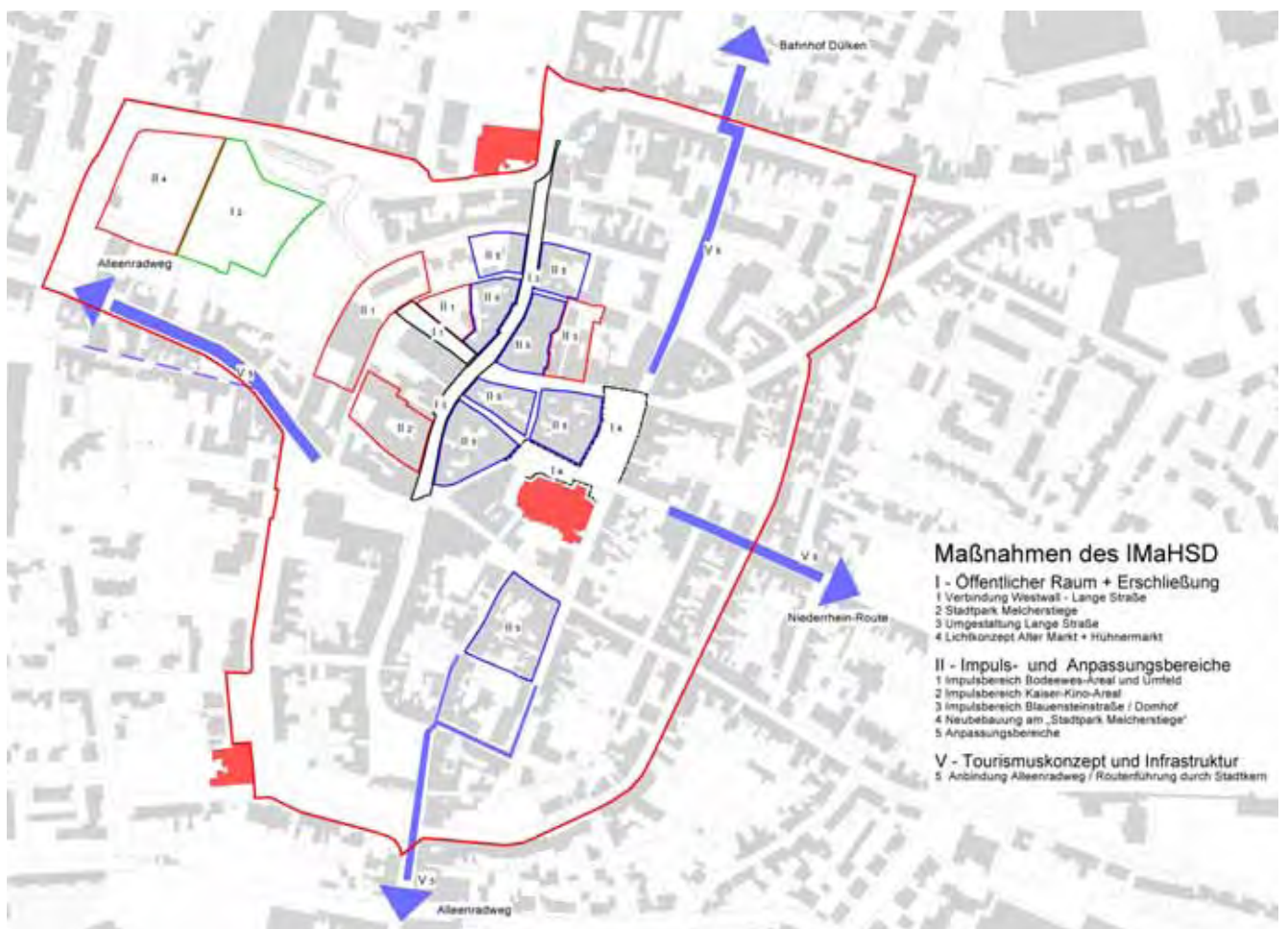
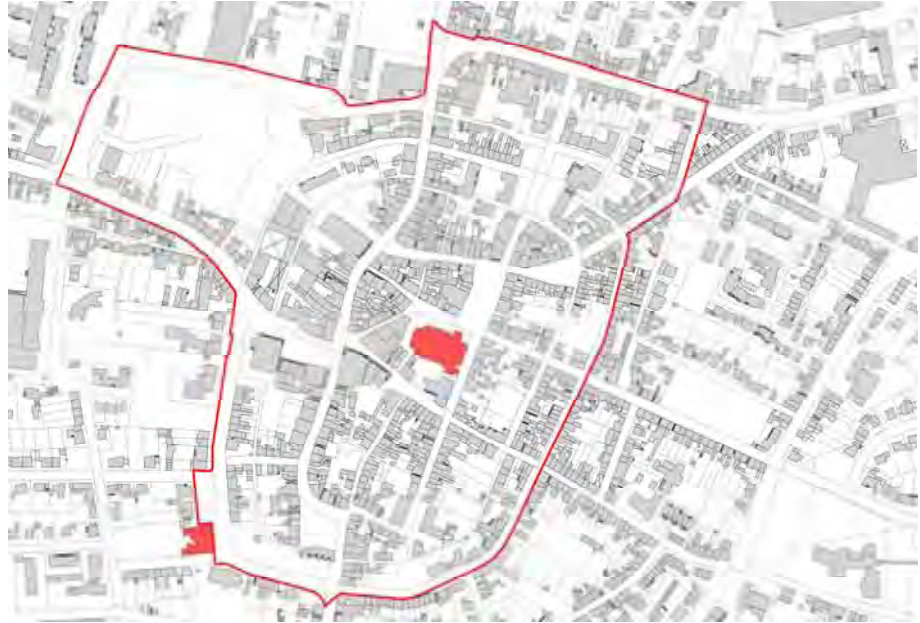


Abbildung 97 Maßnahmenplan

Im Anhang sind die in der Übersicht (Tabelle 6) zusammengefassten Maßnahmen im Einzelnen erläutert.

Abbildung 98 Vorschlag zur
Abgrenzung des Programmgebietes



8.1 ABGRENZUNG DES PROGRAMMGEBIETES

Im Untersuchungsbereich des Immobilienwirtschaftlichen Masterplans (IMaHSD) bestehen derzeit zwei aneinander grenzende rechtsgültige Sanierungssatzungen:

1. "Gas-/Wasserstraße" im Bereich der Melcherstiege aus dem Jahre 1979 - nach StBauFG. Die Satzung dient der Verlagerung von Industriebetrieben und zur Verbesserung der Emissionsproblematik in der Innenstadt. Ein Betrieb (Eisengießerei Güsken = GI-Betrieb) ist bis heute noch an dem Standort in Betrieb. Dies bedeutet, dass die Sanierungsziele z. T. bis heute noch gültig sind.
2. "Historische Altstadt" im Bereich des Stadtkerns v. 1990 - vereinfachtes Verfahren.

Die Zielsetzung dabei war vor allem die Umsetzung von Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen im öffentlichen Raum aber auch die Beseitigung der im Altstadtrahmenplanung von 1977 dokumentierten Missstände und Anpassungserfordernisse, die z. T. bis heute noch Gültigkeit haben (vgl. Kap. 3.1.1).

Grundlage der zurückliegenden Stadterneuerung (ab 2009) ist die Festlegung einer Gebietskulisse nach §171b BauGB auf der Grundlage des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. Diese Festlegung wird durch die Außengrenzen der ehemaligen Wallanlagen begrenzt. Der HSD stellt historisch, funktional und stadträumlich eine Einheit dar. Diesbezüglich wird für eine aktuelle Abgrenzung des zukünftigen Programmgebietes vorgeschlagen, sich im Wesentlichen an den historischen Grabenverlauf anzulehnen, jedoch aktuelle und künftige funktionale Verflechtungen angrenzender Stadträume mit zu berücksichtigen (vgl. Abbildung 98).

Ausgehend vom Ostgraben folgt die Abgrenzung der Theodor-Frings-Allee und beinhaltet den Bereich der Melcherstiege, die als öffentliche Grünfläche mit westlich anschließender Wohnbebauung als Stadtpark gestaltet werden soll. Im nördlichen Bereich reicht das Programmgebiet an die Gasstraße und Viersener Straße bis zur Reiterstraße heran. Die Marktstraße stellt bis zum Ostgraben die Grenze dar.

Es handelt sich somit im Wesentlichen um den Historischen Stadtkern Dülken. Ergänzt wird dieser, durch den ursprünglichen Grabenverlauf stadtmorphologisch gut ablesbaren Bereich, durch die nördlich des Nordgrabens gelegenen Baublöcke bis zur Viersener Straße. Die bis zur Reiterstraße reichende Struktur ist räumlich und funktional eng mit dem historisch gewachsenen Stadtkern verwoben. Der ehemals gewerblich-industrielle Bereich der Melcherstiege wird aufgrund seiner großen Bedeutung für eine zukunftsfähige Entwicklung des Historischen Stadtkerns hinzugenommen.

8.2 MÖGLICHKEITEN DES SANIERUNGSRECHTS

Im Untersuchungsbereich des IMaHSD bestehen derzeit zwei rechtsgültige Sanierungssatzungen:

Beide Satzungen grenzen unmittelbar aneinander an. Sie liegen beide zum Teil im Untersuchungsbereich des IMaHSD. Im Zuge der Fortführung der Stadterneuerung, wird vorgeschlagen, die Sanierungssatzung "Historische Altstadt" auf Basis des vorliegenden IMaHSD an die zukünftigen Zielsetzungen der Stadterneuerung anzupassen. Dies betrifft zum einen die Anpassung der Sanierungsziele an die geänderten Rahmenbedingungen und zum anderen die Änderung des Geltungsbereiches.

Auch bei der Fortführung der Sanierung kann weiterhin das vereinfachte Verfahren zur Anwendung kommen:

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sind laut BauGB §§ 152 ff von den Eigentümern zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde Ausgleichsbeträge zu entrichten. In § 154 (2) BauGB wird die Höhe dieser Ausgleichsbeträge definiert: *„Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).“*

Für Fälle, in denen Ausgleichsbeträge für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung durch ihren Wegfall nicht erschwert wird, eröffnet das BauGB im § 142 (4) die Möglichkeit eines vereinfachten Sanierungsverfahrens ohne Ausgleichsbeträge. Diese Möglichkeit kommt vor allem dann in Betracht, wenn aller Voraussicht nach keine wesentlichen Wertsteigerungen der Grundstücke eintreten, die Differenzbeträge zwischen Anfangs- und Endwert also zu vernachlässigen sind und in keinem Verhältnis zu dem Verwaltungsaufwand stehen, der notwendig ist, wenn das Sanierungsverfahren nicht als vereinfachtes Verfahren durchgeführt wird.

Bei der Sanierung des HSD ist die funktionale Stabilisierung der Handels- und Gewerbestruktur und die deutliche Verbesserung der Wohnsituation ein wichtiges Ziel. Dieses Ziel wird durch Maßnahmen erreicht werden, die der Struktur des Gebiets angemessen sind. Übermäßige Bodenwerterhöhungen und entsprechende heftige Änderungen der Gebietsstruktur sind nicht beabsichtigt. Entsprechend behutsam sind die beabsichtigten Maßnahmen angelegt.

Die Bedingung des § 142 (4) BauGB, nach der hierdurch die Durchführung der Sanierung nicht erschwert werden darf, ist in vollem Umfang erfüllt: eher wäre zu erwarten, dass die Mitwirkungsbereitschaft vieler Eigentümer geringer wäre, wenn das Verfahren „klassisch“ durchgeführt würde.

Diesbezüglich wird vorgeschlagen, die weitere Sanierung wie bisher nach dem Vereinfachten Verfahren nach § 142 (4) BauGB durchzuführen, sodass Ausgleichsbeträge der Eigentümer entfallen.

Entsprechend der Städtebauförderrichtlinien des Landes NRW gilt es, den Historischen Stadtkern Dülken in seiner Zentrumsfunktion zu stärken, innerstädtische Flächen mit einzubeziehen und wieder zu nutzen und das innerstädtische Wohnen zu stärken. Die vorhandene historische Struktur und Substanz des HSD erfordert in besonderer Weise den Belangen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege auch im Hinblick einer zukunftsfähigen Gesamtentwicklung gerecht zu werden.

Mit der Förderkulisse des Programms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren bietet sich die Chance, die vorgeschlagenen Maßnahmen des IMaHSD im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung umzusetzen.

Zur erfolgreichen Fortführung der Städtebauförderung ist ein nach BauGB abgegrenztes Gebiet (Stadtumbaugebiet nach § 171b BauGB) notwendig.

Es wird empfohlen das vorhandene Stadterneuerungsgebiet (§ 171b BauGB) auf der Grundlage des hier vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzeptes um die beschriebenen Bereiche mit aktueller und künftiger funktionaler Vernetzung zu ergänzen. Darauf aufbauend sind die Ziele und Zwecke der vorhandenen Sanierungssatzung auf eine erforderliche Fortschreibung auf der Grundlage des hier vorliegenden Entwicklungskonzeptes zu prüfen und ggf. fortgeschrieben durch entsprechende Beschlussfassung in Kraft zu setzen, um die Instrumente der Sonderabschreibung zur Behebung des analysierten Modernisierungstaus zu beheben.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Schrägluftbild Dülken (Quelle: www.Bing.com).....	6
Abbildung 2	Ausschnitt aus dem historischen Standgrundriss (Neuaufnahme 1891-1912) (Quelle: Stadt Viersen).....	8
Abbildung 3	Aktueller Schwarzplan des historischen Stadtkerns Dülken (HSD)	8
Abbildung 4	Abgrenzung des Untersuchungsbereiches	8
Abbildung 5	Bevölkerungsprognose Stadt Viersen (Quelle: Sozialbericht 2012, Abb. 17).....	10
Abbildung 6	Entwicklung AQ 20/65 in den Stadtteilen 2009 – 2025 (Quelle: Sozialbericht 2012, Abb. 22).....	10
Abbildung 7	Fußgängerzone Lange Straße	14
Abbildung 8	Modernisiertes Wohnhaus Kreuzherrenstraße	14
Abbildung 9	Öffentlicher Stadtplan in Dülken.....	14
Abbildung 10	Vorgehen	16
Abbildung 11	Rahmenplanung 1978 (Quelle: Stadt Viersen)	18
Abbildung 12	Leitbild für den historischen Stadtkern Dülken (HSD).....	20
Abbildung 13	Ziele für die Entwicklung des HSD.....	20
Abbildung 14	Städtebauliche Einordnung / Entwicklungen im Umfeld des HSD	20
Abbildung 15	Denkmalpflegeplan Dülken (Quelle: Stadt Viersen).....	24
Abbildung 16	Dülkener Lichtakzente (Quelle: Stadt Viersen)	24
Abbildung 17	Zielperspektive des städtebaulichen Entwicklungs- konzeptes 2010 (Quelle: Stadt Viersen)	26
Abbildung 18	Strategische Ansätze aus dem Einzelhandelskonzept 2009	26
Abbildung 19	Entwicklungsleitbild für die Stadt Viersen (Quelle: Einzel- handelskonzept für die Stadt Viersen – Fortschreibung)	28
Abbildung 20	Leer stehendes Ladenlokal im HSD.....	30
Abbildung 21	Leer stehendes Ladenlokal im HSD.....	30
Abbildung 22	Hinweisschild auf leer stehende Wohnung, Lange Straße ...	30
Abbildung 23	Umgestalteter Stadtplatz "Cap Horn"	34
Abbildung 24	Stele der „Historischen Meile“ am Cap Horn.....	34
Abbildung 25	Bürgerworkshop Lichtgraffiti (Quelle: DülkenBüro)	34
Abbildung 26	Gestaltete Platzfläche Am Kesselturm	36
Abbildung 27	Neuangelegter zentraler Busumsteigepunkt	36
Abbildung 28	Wohnbebauung am ehem. Polizeipräsidium	36
Abbildung 29	Platzgestaltung am Mondhöpfchen	36

Abbildung 30	Fussweg an der Melcherstiege	38
Abbildung 31	Imagebroschüre "Dülken in Bewegung"	38
Abbildung 32	Infostele am Dülkener Bahnhof	38
Abbildung 33	Marktplatz mit Dülken Kirmes.....	40
Abbildung 34	Kurs Laubsägearbeit (Quelle: DülkenBüro)	40
Abbildung 35	Talkshow Dölker und Jääs-Team (Quelle: DülkenBüro)	40
Abbildung 36	Zitat des Stadtbaurats Mellen zum Altstadtrahmenplan 1977	42
Abbildung 37	Einzelhandel am Peterboroughplatz	46
Abbildung 38	"Alter Markt" als zentraler Platz des Stadtkerns.....	46
Abbildung 39	Leerstand im HSD (Erhebung Stadt Viersen, November 2013)	46
Abbildung 40	Baudenkmal in der Kreuzherrenstraße	48
Abbildung 41	Wohnbebauung am Mondhöfchen	48
Abbildung 42	Zum Wohnen umgenutztes ehem. Amtsgericht	48
Abbildung 43	Desolates Wohnumfeld in der Blauensteinstraße / am Domhof	49
Abbildung 44	Eiscafé Sicilia am Markt	50
Abbildung 45	Gaststätte "Moselstübchen"	50
Abbildung 46	Schadhafte touristische Infrastruktur.....	50
Abbildung 47	Gesamtstrategie	60
Abbildung 48	3-Pole-Modell	64
Abbildung 49	Programm der Vor-Ort-Werkstatt „DÜLKENlive“	72
Abbildung 50	Berichterstattung über "DÜLKENlive" auf Facebook	72
Abbildung 51	Impressionen 1. Tag.....	74
Abbildung 52	Impressionen 2. Tag.....	76
Abbildung 53	Impressionen 3. Tag.....	78
Abbildung 54	Rahmenplan	80
Abbildung 55	Situation nördliche und südliche Lange Straße (eigene Erhebung, Juli 2013)	84
Abbildung 56	Flächenpotentiale Einzelhandel (eigene Erhebung)	86
Abbildung 57	Verteilung von Arztpraxen in Dülken	86
Abbildung 58	Potentielle zusätzliche Branchen für den HSD (eigene Erhebung)	86

Abbildung 59	Neues Wohnen in alten Mauern.....	88
Abbildung 60	Wohnungsbau auf der Fläche des ehemaligen Polizeipräsidiums.....	88
Abbildung 61	Neue Wohnanlage in der Dülkener Altstadt.....	88
Abbildung 62	Gastronomie am Markt.....	94
Abbildung 63	Dülkener Narrenmühle	94
Abbildung 64	Radlerinnen vor dem historischen Stadtkern	94
Abbildung 65	Auszug aus dem ÖPNV-Linienplan (Quelle: Linienplan Kreis Viersen, VRR)	100
Abbildung 66	Aktuelle Radwegeplanung der Stadt Viersen (Quelle: Stadt Viersen)	102
Abbildung 67	Verkehrsvariante 1	106
Abbildung 68	Verkehrsvariante 2	106
Abbildung 69	Verkehrsvariante 3	107
Abbildung 70	Vergleich der Erschließungsvarianten	108
Abbildung 71	Exemplarische Straßenquerschnitte für einen verkehrsberuhigten Geschäftsbereich	109
Abbildung 72	Stellplatzanlage am Bushof.....	110
Abbildung 73	Brachfläche zwischen Lange Straße und Westwall	110
Abbildung 74	Brachfläche vom Westwall aus gesehen	110
Abbildung 75	Isometrische Darstellung des HSD	112
Abbildung 76	Bodeewes Planung	116
Abbildung 77	Neubebauung an der Melcherstiege	116
Abbildung 78	Neubebauung an der Melcherstiege in der Vogelperspektive.....	116
Abbildung 79	Bestand Kaiser-Kino-Areal.....	118
Abbildung 80	Variante 1	120
Abbildung 81	Variante 2	120
Abbildung 82	Vorzugsvariante (inkl. schrittweiser Entwicklung)	122
Abbildung 83	KKA-Areal in der Vogelperspektive	122
Abbildung 84	Bestand an Blauensteinstraße und Domhof	124
Abbildung 85	Variante A (links)	126
Abbildung 86	Vorzugsvariante A (nach der Abstimmung mit den Eigentümern modifiziert) (rechts)	126
Abbildung 87	Variante B (links)	126
Abbildung 88	Variante C (rechts)	126

Abbildung 89 Variante D (links)	128
Abbildung 90 Variante E (rechts)	128
Abbildung 91 Beispiel für eine Neubeauung mit Durchgang und eingeschobenen Stellplätzen	128
Abbildung 92 Darstellung der Anpassungsbereiche	128
Abbildung 93 Bestandsplan Erdgeschoss Marktstraße 7, vor dem Umbau	130
Abbildung 94 Grundrisssskizze zur Umnutzung des Ladenlokals Marktstraße 7 zu einer Wohnung	130
Abbildung 95 Fassade Marktstraße 7, vor dem Umbau (oben) und nach dem Umbau (unten).....	130
Abbildung 97 Vermarktungsplakat der Immobilienberatung (rechts)	130
Abbildung 98 Maßnahmenplan.....	133
Abbildung 99 Vorschlag zur Abgrenzung des Programmgebietes.....	134

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Beispielhafte Aktivitäten des DülkenBüros	42
Tabelle 2 SWOT-Analyse Handel und Gewerbe	47
Tabelle 3 SWOT-Analyse Wohnen	49
Tabelle 4 SWOT-Analyse Tourismus	51
Tabelle 5 Zweigleisiges Vorgehen	52
Tabelle 6 Maßnahmenübersicht (gesamte Tabelle im Anhang)	132

Anhang

Rahmenplan (A3)



Maßnahmentabelle (A3)

Maßnahmenbeschreibung und Umsetzungskonzeption
zu III-1 Citymanagement

Marketingkonzept



	Maßnahmen	Prio	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Finanzierung	Akteure
I	Öffentlicher Raum + Erschließung									
I-1	Verbindung Westwall - Lange Straße	A							Städtebauförderung + Eigenanteil Stadt VIE	Externe Beauftragung / Stadt VIE (FB60/FB92/FB80)
I-2	Stadtpark Melcherstiege	A							Städtebauförderung + Eigenanteil Stadt VIE	Externe Beauftragung / Stadt VIE (FB92/FB60/FB80)
I-3	Umgestaltung Lange Straße (zw. Moselstr. und Gas-/Viersener Str.)	A							Städtebauförderung + Eigenanteil Stadt VIE	Externe Beauftragung / Stadt VIE (FB60/FB92/FB80)
I-4	Lichtkonzept Alter Markt + Hühnermarkt	A							Städtebauförderung + Eigenanteil VIE + ggf. private Spenden und Anlieger	Externe Beauftragung / Stadt VIE (FB92/FB60/FB80), Spender, Anlieger Alter Markt und Hühnermarkt
II	Impuls- und Anpassungsbereiche									
II-1	Impulsbereich Bodeewes-Areal / Fortschreibung der Rahmenplanung Melcherstiege	A							Privater Investor + VIE	Stadt VIE / Investor
II-2	Impulsbereich Kaiser-Kino-Areal (KKA)	C							Privater Investor / Wohnungsbauförderung/ Städtebauförderung	Eigentümer/ Vor-Ort-Immobilienberatung/ Stadt VIE (FB 60/FB70/II/FB80/II) privater Investor
II-3	Impulsbereich Blauensteinstraße/ Domhof	B							Privater Investor / Wohnungsbauförderung/ Städtebauförderung	Eigentümer/ Vor-Ort-Immobilienberatung/ Stadt VIE (FB 60/FB70/II/FB80/II) privater Investor
II-4	Neubebauung am „Stadtpark Melcherstiege“	C							Privater Investor / Stadt VIE	Privater Investor / Stadt VIE (FB 70/II, FB 60/II)
II-5	Anpassungsbereiche (insbesondere beiderseits der Lange Straße = Priorität A)	A/B							Eigentümer / Wohnungsbauförderung/ Städtebauförderung	Eigentümer/Vor-Ort-Immobilienberatung/ Stadt VIE (FB 60/FB70/II/FB80/II)
II-6	Projektentwicklung und Eigentümerberatung Anpassungs- + Impulsbereichen (i.V. m. III-3)	A							Städtebauförderung / Stadt Viersen	Externe Beauftragung / Stadt VIE (FB60 / FB80/II)
II-7	Vermarktungsexposés Impulsbereiche und Anpassungsbereiche i.V. mit Immobilienprotal und Immobilienmanagement	A/B							Stadt VIE / Ggf. Städtebauförderung (Vor-Ort-Citymanagement/ Immobilienberatung, Öffentlichkeitsarbeit)	Externe Beauftragung /Stadt VIE (FB70 I + II) / Vor-Ort Immobilienberatung / Eigentümer + lokale Akteure (Makler/Geldinstitute)
II-8	Standortmarketing Historische Altstadt (Fokus private Investoren: EZH, Gewerbe, Wohnen) i.V. mit Immobilienprotal und Immobilienmanagement	A							Stadt VIE / Ggf. Städtebauförderung (Vor-Ort-Citymanagement, Öffentlichkeitsarbeit)	Stadt VIE (FB70 I + II) / Vor-Ort Citymanagement/ lokale Akteure (Makler/Geldinstitute)
III	Stadtteilbüro (Aktivierung + Vernetzung + Verstetigung, Vor-Ort Beratung/Coaching)									
III-1	Vor-Ort-Citymanagement (Coaching EZH Gastronomie & Veranstaltungsmanagement, Leerstandsmanagement, Akquise Folgenutzungen, Marketing, Mitkoordination Veranstaltungen in Altstadt)	A							Städtebauförderung + Eigenanteil Stadt VIE	Externe Beauftragung / Stadt VIE (FB 70/II/CM, FB 60)
III-2	Maßnahmenbegleitendes Sozialmanagement, Verstetigung der Netzwerkarbeit mit den lokalen Akteuren sowie Fortsetzung der städt. Gemeinwesenarbeit	A							Städtebauförderung + Eigenanteil Stadt VIE	Externe Beauftragung / Stadt VIE (FB 41/ FB 70/II/CM, FB 60)
III-3	Fortführung Vor-Ort-Immobilien- und Sanierungsberatung inkl. energ. Sanierung sowie Projektentwicklung und Projektsteuerung in Anpassungs- und Impulsbereichen	A							Städtebauförderung + Eigenanteil Stadt VIE	Externe Beauftragung / Stadt VIE (FB60 / FB80/II)
IV	Investitionsanreize (Immobilienbestand)									
IV-1	Fortsetzung Hof- und Fassadenprogramm	A							Städtebauförderung + Eigenanteil Eigentümer	Externe Beauftragung: Vor-Ort Immobilienberatung / Stadt VIE (FB 60/FB 80/I+II)
IV-2	Zuschuss für Modernisierung und Instandsetzung	A							Städtebauförderung + Eigenanteil Eigentümer	Externe Beauftragung: Vor-Ort Immobilienberatung / Stadt VIE (FB 60/FB 80/I+II)
IV-3	Zuschüsse zur Blockentkernung/Entsiegelung	A							Städtebauförderung + Eigenanteil Eigentümer	Externe Beauftragung: Vor-Ort Immobilienberatung / Stadt VIE (FB 60/FB 80/I+II)
IV-4	Steuerliche Abschreibung (auf Grundlage EStG, DSchG, Sanierungsrecht)	B							Private Investitionen / steuerliche Abschreibung	Externe Beauftragung: Vor-Ort Immobilienberatung / Stadt VIE (FB 60/FB 80/I+II)
V	Tourismuskonzept und Infrastruktur									
V-1	Imagebildende Kommunikations- und Marketingstrategie für die historische Altstadt (Zielgruppen, Werbeträger, Medien insb. Flyer und Internet)	A							Stadt VIE	Stadt VIE (FB 70/I-Tourismus & Citymanagement, Vor-Ort-Citymanagement)
V-2	Produktentwicklung Fahrradtourismus (Zielgruppen, Werbeträger, Medien)	A							Stadt VIE	Stadt VIE (FB 70/I-Tourismus, WFG Kreis VIE), private Akteure
V-3	Einbindung Dülken in regionale Attraktionen (Bsp. Kooperation Brüggen, VIE-Dülken, Kempen, Konzept "Historische Innenstädte am Niederrhein")	B							Stadt VIE / Kooperationskommunen	Stadt VIE (FB 70/I-Tourismus, WFG Kreis VIE, Niederrhein Tourismus GmbH, Vor-Ort-Citymanagement)
V-4	Vermarktung in Kooperation mit Niederrhein-Tourismus GmbH und WFG Kreise Viersen (Nutzung vorhandener Infrastruktur)	A							Stadt VIE / WFG Kreis Viersen	Stadt VIE (FB 70/I-Tourismus, WFG Kreis VIE, Niederrhein-Tourismus GmbH, Vor-Ort-Citymanagement)
V-5	Anbindung Alleeradweg an den HSD – Routenführung durch Stadtkern	A							Förderung Bahnradweg NRW / Spendenakquise Beschilderung / Eigenanteil Stadt VIE	Stadt VIE (FB 60/FB92)
V-6	E-Bike-Ladestation / Radverleihstation Ladestationen	B/C							Private Investition / Stadt VIE	Stadt VIE (FB70/I-Tourismus/NEW/FB60/FB92) / Privater Betreiber
VI	Umsetzungs- und Erfolgskontrolle									
VI-1	Fortführung der Datenerhebung (EZH-Besatz, Frequenzentwicklung, Eigentümerwechsel)	A							Im Rahmen der laufenden Erhebungen FB 70/ICM und FB 60/Stadterneuerung	Stadt VIE (FB70/II/CM + FB 60)
VI-2	Überprüfung der Altstadtentwicklung mittels Indikatoren in den Bereichen (Handel, Gastronomie, Wohnen, Tourismus)	A							Im Rahmen der laufenden Erhebungen der WiFö-Citymanagement	Stadt VIE (FB70/II/CM + FB 60) / Vor-Ort Citymanagement

 Vorbereitung/Planung
 Umsetzung/Bau

Anhang Maßnahmenbeschreibung und Umsetzungskonzeption

I ÖFFENTLICHER RAUM + ERSCHLISSUNG

I-1 Verbindung Westwall / Lange Straße

Zur Verbesserung der Zugänglichkeit des HSD und zur Anbindung des zentralen Busumsteigepunkts und der neu anzusiedelnden Einzelhandelsbetriebe an der Melcherstiege ist die Planung einer neuen öffentlichen Verbindung zwischen Westgraben und Lange Straße städtebaulich notwendig.

Vorgesehen ist die Gestaltung einer öffentlichen Fläche, die die Blauensteinstraße attraktiv zur Melcherstiege verlängert und die Lange Straße im Kreuzungsbereich aufwertet. Sie soll den Fußgängern vorbehalten sein und dient nicht der Erschließung der angrenzenden Grundstücke. Eine evtl. beitragsrechtliche Relevanz ist im Rahmen der weiteren Planung zu prüfen.

Mit der Maßnahme verbunden ist die Sanierung und teilweise Öffnung der nördlichen Fassade des Gebäudes Lange Str. 38.

Die vorgeschlagene Ergänzung des Wegenetzes ist als zentrale städtebauliche Ordnungsmaßnahme anzusehen. Die Umsetzung der Maßnahme bildet die Grundlage für die Umsetzung des 3-Pole-Modells. Sie ist notwendig, um die Zielsetzungen des IMAHSD zur Stabilisierung und Entwicklung des HSD erreichen zu können.

Die Umsetzung erfolgt in zeitlicher Koordination mit der Maßnahme des Impulsbereiches Melcherstiege (vgl. II-1).

Für die Herstellung der Verbindung ist ein Antrag auf entsprechende Städtebaufördermittel zu stellen.

I-2 Stadtpark Melcherstiege

Die bereits in der vorliegenden Rahmenplanung zur Melcherstiege enthaltene öffentliche Grünfläche sollte im Zuge der geplanten Neuordnung des Stadteingangs Melcherstiege (vgl. auch Maßnahmen I-1) realisiert werden. Die Fortschreibung der Rahmenplanung dient hier als Vorarbeit zur weiteren Konkretisierung und Ausarbeitung der Planungen mit der Bürgerschaft (HJPplaner, 2014). Da es sich bei der Melcherstiege um einen gewerblichen Altstandort handelt, auf dem Betriebsverlagerungen und Abbrüche stattgefunden haben, ist mit Aufschüttungen und problematischem Baugrund in diesem Bereich zu rechnen, die im Zuge der Maßnahmen saniert werden müssen.

Für die Herstellung des Stadtparks inkl. der Sanierung der Altlasten ist ein Antrag auf entsprechende Städtebaufördermittel zu stellen.

I-3 Umgestaltung Lange Straße (zw. Moselstr. und Gas-/Viersener Str.)

Entsprechend der Variantenuntersuchung (vgl. Kap. 6.4.4) gilt es, den nördlichen Teil der Lange Straße umzubauen. Die konkreten Planungen zum Umbau sollen unter intensiver Beteiligung der betroffenen Anlieger erfolgen. Dabei sind neben der Gestaltung und Funktionalität des Straßenraums insbesondere die Möglichkeiten der teilweisen bzw. beschränkten Befahrbarkeit zu konkretisieren (Wendemöglichkeit, dynamische Zugangsbeschränkung).

Der Umbau zu einem verkehrsberuhigten Geschäftsbereich kann – je nach Ausgestaltung – in einem oder zwei Bauabschnitten (nördlich und südlich der Blauensteinstraße) erfolgen.

Es ist zu prüfen, ob zur Finanzierung der Straßenbaumaßnahme von den Anliegern Straßenbaubeiträge gemäß des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (§ 8 KAG-NRW) und die Straßenbaubeitragsatzung der Stadt Viersen zu erheben sind.

Für den Umbau ist ein Antrag auf entsprechende Städtebaufördermittel zu stellen.

I-4 Lichtinszenierung Alter Markt + Hühnermarkt

Das erfolgreich bereits in Teilbereichen realisierte Lichtkonzept „Dülkener Lichtakzente“ soll zur Umsetzung des 3-Pole-Modells fortgesetzt werden.

Insbesondere der Lichtinszenierung des Alten Marktes und des Hühnermarktes als einer der 3-Pole und als künftiger Gastronomie- und Veranstaltungsschwerpunkt kommt eine besondere Bedeutung zu. Gleichzeitig ist im Bereich Alter Markt und Hühnermarkt die atmosphärische Altstadtkulisse besonders gut wahrzunehmen. Diese Stärke soll in den für die Gastronomie bedeutenden Abendstunden durch die Lichtinszenierung gestützt werden.

Für die Lichtinszenierung ist ein Antrag auf entsprechende Städtebaufördermittel zu stellen, gleichzeitig sollen für die Umsetzung Spenden akquiriert werden.

II IMPULS- UND ANPASSUNGSBEREICHE

II-1 Impulsbereich Bodeewes-Areal / Fortschreibung Rahmenplanung Melcherstiege

Der Impulsbereich gliedert sich in zwei Investitionen auf:

1. Ansiedelung Einzelhandel im Bereich Bodeewes und der angrenzenden Grundstücksfläche

Als Ergebnis eines öffentlichen Ausschreibungsverfahrens wird derzeit eine Einzelhandelsansiedelung von einem Investor geplant. Verbunden mit der Ansiedlung des Vollsortimenters soll die Erweiterung der Stellplatzanlage auf der Melcherstiege auf rd. 230 Stellplätze erfolgen, die der Allgemeinheit zur Verfügung steht. Gleichzeitig soll für die hier anzutreffende Nutzung durch Dauerparker sowie das Emporium ein Ersatzparkplatz nördlich der Wasserstraße mit weiteren rd. 80 Stellplätzen errichtet werden.

Im Umfeld des Lebensmittel-Vollsortimenters sollen durch den Investor mit der Gestaltung der Verbindung zwischen Westgraben und Westwall sowie einem Teilausbau des Westgrabens weitere Maßnahmen im öffentlichen Raum realisiert werden.

Der Masterplan geht in seinen Zielaussagen von der Realisierung dieses Investitionsprojektes aus.

2. Wohnbebauung nördlich der neuen Verbindung und Nutzung des Erdgeschosses Lange Straße 38

Für das Grundstück nördlich der neuen Verbindung Westwall- Blauensteinstraße (s. Maßnahme I-1) gilt es, auf Basis der vorliegenden konzeptionellen Überlegungen des IMaHSD, einen privaten Wohnungsbauinvestor zu suchen oder durch ein kommunales Wohnungsunternehmen innerstädtische Wohnungen errichten zu lassen.

Mit Hilfe des Vor-Ort-Citymanagements (vgl. Maßnahme III-1) und der Vor-Ort-Immobilienberatung (vgl. Maßnahme III-3) soll eine frequenzbringende Nutzung des Erdgeschosses Lange Straße 38 akquiriert werden. Eine Öffnung der Fassade zur neuen Durchwegung ist anzustreben.

Fortschreibung der Rahmenplanung Melcherstiege

Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen der Entwicklung des Bodeewesgeländes wurde die vorliegende Rahmenplanung Melcherstiege fortgeschrieben (HJPplaner, 2014). Dabei wurde im Besonderen die veränderte städtebauliche Situation durch die neu konzipierte Anbindung der Lange Straße zur Melcherstiege berücksichtigt.

Bei der Aktualisierung wurden die Grundprämissen des Workshopverfahrens aus 2008 („grüne Mitte“, der baulichen Nutzung in den Randbereichen und des zentralen Busumsteigepunktes) beibehalten und fortgeschrieben. Die Rahmenplanung bildet damit die Grundlage für die weitere Konkretisierung der Entwicklung der Grünflächen und der westlichen Wohnbebauung auf der Melcherstiege in intensiver Abstimmung mit der Bürgerschaft.

II-2 Impulsbereich Kaiser-Kino-Areal (KKA)

Für den Impulsbereich KKA liegen auf Ebene des Masterplans konzeptionelle Überlegungen vor, die im Hinblick auf ihre Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit abgeschätzt wurden. Des Weiteren wurden die Entwicklungsmöglichkeiten bereits mit Eigentümern und Eigentümervetretern diskutiert.

Für eine Umsetzung dieser Maßnahme gilt es, alle Eigentümer in einen möglichen Entwicklungsprozess weiter einzubinden. Grundvoraussetzung ist die Akquisition entsprechender Nutzer. Insbesondere kommen hierfür Dienstleister aus dem Bereich Gesundheit in Frage. Eine Wohnbebauung muss sich an den Bedürfnissen der Zielgruppen (vgl. Kap. 6.2) orientieren.

Für eine mögliche Projektentwicklung bieten sich unterschiedliche Entwicklungsoptionen an:

- Ein Investor kauft die notwendigen Flächen und entwickelt.
- Ein Eigentümer oder eine Eigentümergemeinschaft entwickelt.
- Die Stadt kauft die weiteren Grundstücke und entwickelt sie bis mindestens zur Bebauungsplanreife.
- Eine städtische Gesellschaft kauft und entwickelt.
- Eine eigene städtische Entwicklungsgesellschaft wird gegründet und entwickelt.

Unabhängig von den momentan nicht abzuschätzenden zukünftigen liegenschaftlichen Optionen sind im weiteren Planungsprozess Qualifizierungsverfahren in Form von z. B.

- Architektenwettbewerben,
- Mehrfachbeauftragungen,
- Ideenwettbewerben und
- Studienarbeiten

für den Impulsbereich vorstellbar. Auf dieser Basis können die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung geschaffen werden und entsprechende Fördermöglichkeiten konkretisiert werden (z. B. Wohnungsbauförderung).

Nach einer hinreichenden Konkretisierung des Konzeptes ist ein Vermarktungsexposé (vgl. Maßnahme II-7) für eine gezielte Marktansprache sinnvoll.

II-3 Impulsbereich Blauensteinstraße / Domhof

Für diesen, abgesehen von den öffentlichen Wegeflächen, vollständig privaten Entwicklungsbereich liegen auf Ebene des Masterplans konzeptionelle Überlegungen vor, die im Hinblick auf ihre Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit abgeschätzt wurden (vgl. auch Kap 6.5.1).

Die durchgeführte Einbindung der Eigentümer hat gezeigt, dass die überwiegende Mehrheit der Betroffenen grundsätzlich eine Entwicklung in der angedachten Richtung befürwortet.

Da die jeweilige Entwicklungsperspektive – zeitlich wie inhaltlich – individuell sehr unterschiedlich ist, ist ein gemeinsamer Prozess unter Beteiligung der Stadt Viersen und aller betroffenen Eigentümer anzustreben. Die Ausgestaltung dieser Eigentümeraktivierung kann unter Zuhilfenahme externer Beratung und Moderation erfolgen. Es ist zu prüfen, inwieweit die Landesinitiativen zur Unterstützung von Einzeleigentümern (z. B. „Beratungsnetzwerk IdEE - Innovation durch EinzelEigentümer“) unterstützend und gewinnbringend einzusetzen sind.

Für eine mögliche Projektentwicklung stehen die unter der Maßnahme III-2 dargestellten unterschiedlichen Entwicklungsoptionen im Prinzip ebenfalls zur Diskussion. Ein Qualifizierungsverfahren in der beschriebenen Form ist für diesen Bereich erforderlich.

Insbesondere der Impulsbereich Blauensteinstraße / Domhof bedarf der weiteren planerischen Qualifizierung. Die unter III-2 für das KKA genannten qualitätssichernden Verfahren gelten für diesen Impulsbereich in verstärktem Maße. Insbesondere gilt es, dabei die Übereinstimmung mit den Zielaussagen des Denkmalpflegeplans zu überprüfen und die denkmalpflegerischen Belange (z. B. Erhalt Durchwegung, Erhalt denkmalgeschützter Bausubstanz, Sichtbarkeit der historischen Parzellenstruktur, Dachform und Materialwahl) intensiv zu bearbeiten.

Auf Grundlage dieser weiteren Planungen können die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung geschaffen werden. Darüber hinaus ist zu prüfen, inwieweit die notwendige städtebauliche Entwicklung mit Städtebauförderungs- und ggf. mit Wohnungsbaufördermitteln im Kontext des derzeit sich in Aufstellung befindlichen „kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen“ für die Gesamtstadt unterstützt werden kann.

Je nach erkennbarer Nachfrage ist zu prüfen, ob ein Vermarktungsexposé (vgl. Maßnahme II-7) für eine gezielte Marktsprache notwendig ist.

II-4 Neubebauung am Stadtpark Melcherstiege

Westlich des geplanten Stadtparks Melcherstiege wird, angelehnt an die Rahmenplanung aus dem Jahre 2009, eine attraktive Neubebauung vorgeschlagen. Eingerahmt von einer straßenständigen Bebauung entlang der Wasserstraße und Bücklersstraße, kann eine zum Park hin orientierte Wohnbebauung in Form von Stadtvillen entstehen. Die innerstädtische Lage, die gute Anbindung an den Individual- und öffentlichen Personennahverkehr und das umfangliche Grünangebot durch den neu geplanten Park sind hervorragende Standortqualitäten.

Im dem straßenständigen Geschosswohnungsbau sind flankierend zur Wohnnutzung nicht-störende gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen am Rande der Innenstadt in einer Premiumlage mit Blick auf St. Cornelius und den Stadtpark Melcherstiege vorstellbar.

Als Zielgruppen für die Neubebauung werden sowohl berufstätige Singles als auch Best Ager (50-65 Jährige), Stadtrückkehrer der Generation 60+, Starterhaushalte (18-25 Jährige), Familienhaushalte sowie Senioren angesehen. Darüber hinaus sind besondere Wohnformen, wie z. B. Angebote für gemeinschaftliche, generationsübergreifende Wohnformen, denkbar und wünschenswert.

II-5 Anpassungsbereiche

In den Anpassungsbereichen ist der heutige Immobilienbestand auf die zukünftigen wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Anforderungen anzupassen. Bei Instandsetzungen, Modernisierungen und Sanierungen ist ein ganzes Set von Maßnahmen sinnvoll. Stichworte dazu sind:

- Leerstandsmanagement
- Umnutzung von Immobilien /Folgenutzungen
- Entkernung von Blockinnenbereichen
- Modernisierung, Sanierung und Instandsetzung
- Energetische Ertüchtigung
- Partieller Neubau (unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange)
- Entwicklung von Folgenutzungen und Ansiedlung neuer Nutzungen (EZH, Gastronomie, Wohnen etc.)
- Aktive Bodenpolitik/ Flächenmanagement

Die Umstrukturierung des Bestandes wird nur gelingen, wenn

- die privaten Immobilienbesitzer aktiv und gemeinsam mitwirken (vgl. auch III und IV Eigentümeraktivierung),
- jeweils individuelle Blockkonzepte entwickelt werden sowie
- der Planungs- und Umsetzungsprozess aktiv gefördert und begleitet wird (vgl. III-3 Vor-Ort-Immobilienberatung und II-7 Vermarktungsexposés). Das Land unterstützt aktiv solche Bestrebungen (MBWSV NRW Innovation durch EinzelEigentümer, 2011) sowie
- entsprechende Qualifizierungsverfahren (z. B. Wettbewerbe) durchgeführt werden.

Vgl. dazu auch Maßnahmen II-6 und III-3

II-6 Projektentwicklung und Eigentümerberatung mit Fokus auf die Anpassungs- und Impulsbereiche

Wesentlich für die zielgerichtete Entwicklung der Anpassungs- und Impulsbereiche ist eine entsprechende Mobilisierung der Flächen- und Immobilienpotenziale durch die intensive Beratung und Begleitung der Immobilieneigentümer, der Konzeptionierung auf Basis verfügbarer Grundstücke und nötigenfalls einem öffentlichen Zwischenerwerb.

Zur zielsicheren und passgenauen Beratung im Rahmen der Vor-Ort Immobilien – und Sanierungsberatung sollten folgende Leistungen erbracht werden:

- Aktivierung der Eigentümer (regelmäßige Treffen / Beratungen),
- Erarbeitung von Konzepten auf Basis der Machbarkeitsstudien und Eigentümerinteressen (Stichwort Verfügbarkeit),
- Koordination des Planungsprozesses,
- Zusammenfassung der Rahmendaten / Ausarbeitung,
- begleitende Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen,
- Lenkung der Vermarktung,
- Interessensvertretung der Eigentümer und Mittler zu Investoren / Maklern / ggf. auch zwischen Eigentümern,
- nötigenfalls Zwischenerwerb von Schlüsselgrundstücken.

Die Maßnahmen unter II-6 sind in Verbindung mit der Maßnahme III-3 Fortführung Immobilien- und Sanierungsberatung zu sehen.

II-7 Vermarktungsexposés Impulsbereiche und Anpassungsbereiche

Aufbauend auf den Machbarkeitsstudien sind in Zusammenarbeit mit den Eigentümern, der Vor-Ort-Immobilienberatung sowie der städtischen Wirtschaftsförderung Vermarktungsexposés für die Impuls- und Anpassungsbereiche zu entwickeln und Interessenten sowie potentiellen Investoren zur Verfügung zu stellen (vgl. dazu auch II-1 bis II-4).

- Nutzung der vorhandenen städtischen Plattformen wie Immobilienportal und Immofinder. (Abhängig von der personellen Ausstattung sowie den sonstigen Ressourcen wäre ein Ausbau des vorhandenen Immobilienportals wünschenswert.)
- Zusammenfassung gewerblicher Flächenangebote im Stadtkern.
- Koordination von Anfragen mit Zielsetzung der Einbindung von Maklern und Verstetigung.

Gleichzeitig ist es unter Beachtung der unter Kapitel 4.1 dargelegten Gesamtstrategie erforderlich:

- Eine Lenkung von Investitionen und Nutzer auf den HSD zu stützen,
- die Auswirkungen/Vereinbarkeit von Ansiedlungen außerhalb des Stadtkerns mit der Innenstadtentwicklung zu überprüfen und
- ggf. restriktive Ansiedlungsbeschränkung außerhalb des HSD anzuwenden.

II-8 Standortmarketing Historische Altstadt

Zur Einleitung einer Trendwende bedarf es flankierender Marketingmaßnahmen, um den Standort Historische Altstadt positiver zu positionieren. Im Fokus steht dabei die Ansprache und Aktivierung von Investitionen in den Standort Innenstadt.

Auch hier sind wieder die Zielgruppen in den Bereichen Handel, Gastronomie und Wohnen zu definieren, entsprechende Werbeträger und Inhalte (Projekte und Ansiedlungserfolge) sowie die erforderlichen Medien zu identifizieren.

III STADTTEILBÜRO (AKTIVIERUNG, BERATUNG, VERNETZUNG DER EIGENTÜMER UND AKTEURE)

III-1 Vor-Ort-Citymanagement

Vor dem Hintergrund der stadtentwicklungspolitischen Problemlagen ist die Immobilienberatung zielorientiert durch ein Vor-Ort-Citymanagement zu verstärken. Vordringliche Aufgabe ist es, die Attraktivität des Stadtzentrums zu steigern, um damit einerseits die Lebens- und Wohnqualitäten zu erhöhen und andererseits Kunden- und Besucherströme ins Stadtzentrum zu ziehen und eine Belebung der City in wirtschaftlicher und kultureller Hinsicht zu erwirken. Dabei kann bereits auf die gut funktionierende Struktur des beim Fachbereich Wirtschaftsförderung und Liegenschaften angesiedelten City-Managements und der Aktivitäten des Werberings Viersen aktiv. e.V. zurückgegriffen werden.

Mit dieser Maßnahme sind folgende „Zielsetzungen“ verbunden:

- Verbesserung des Stadtimages,
- in Kooperation mit den bestehenden Angeboten eine weitere zielgerechte Leistung für die Bürgerschaft, insb. der Einzelhändler und der Gastronomen,
- Einbindung der Öffentlichkeit und damit Erhöhung der Identifikation der Bürger mit ihrer Innenstadt,
- Erhöhung der „Kundenbindung“ für die ansässigen Einzelhandelsunternehmen und Gastronomiebetriebe,
- Steigerung des überregionalen Bekanntheitsgrades,
- Erhalt bzw. Steigerung der Einwohnerzahl („Kundenbindung“),

Notwendige inhaltliche Schwerpunkte sind:

- Leerstandsmanagement,
- Zwischennutzungsmanagement (Umsetzung von Zwischennutzungen und Schaufensterbelebung im Leerstand gemeinsam mit den lokalen Akteuren),
- Unterstützung der Konzentration der Einzelhandelslagen und der Entwicklung eines Branchenmixes im Bereich des 3 – Pole –Modells (Akquise von Bestandsbetrieben und neuen Betrieben innerhalb des 3 – Pole Modells) in Abstimmung mit dem städtischen CM sowie der städtischen Wirtschaftsförderung und dem städtischen Immobilienmanagement sowie dem Immobilienmanagement vor Ort,
- Beratung und Unterstützung der Einzelhändler und Gastronomen in Fragen der Vermarktung, Darstellung des Betriebes, der Betriebsführung, des Qualitätsmanagements („ServiceQ“) und dem Aufbau von ergänzenden Absatzmöglichkeiten (insb. Online-Handel als zweites Standbein),
- Unterstützung des örtlichen Einzelhandels durch Stärkung des Handelsschwerpunktes Innenstadt sowie Ergänzung durch weitergehende Service- und Dienstleistungsangebote (z. B. Online-Handel),
- Aufbau und Begleitung eines AK Einzelhandels (in Kooperation mit Werbering, städtischen CM und QM/DülkenBüro) zum Aufbau und zur Verfestigung selbsttragender Strukturen im Stadtteil,

- Aufbau und Begleitung eines AK Gastronomie (in Kooperation mit Werbering, städtischen CM und QM/DülkenBüro) zum Aufbau und zur Verstärkung selbsttragender Strukturen im Stadtteil,
- Akquirierung von alternativen Nutzungskonzepten/ Folgenutzungen insb. in den EG-Zonen der Anpassungsbereiche,
- Unterstützung der Akteure (städt. CM/Werbering Viersen e.V, etc.) bei den Innerstädtischen Veranstaltungen. Zielsetzung: Untersuchung auf Entwicklungspotenzial = insb. stärkere Ausrichtung auf die identifizierten Zielgruppen des IMaHSD und ergänzende Zielgruppen.
- Unterstützung bei Marketingmaßnahmen zur Bewerbung des historischen Stadtkerns/ der Innenstadt und zur Kundenbindung im Stadtkern, Weiterführung und Intensivierung des Veranstaltungsmanagements für den HSD.

Weitergehende Empfehlungen zu den Aufgabenstellungen eines Vor-Ort-Citymanagements (Veranstaltungen, Gastronomie) s. Anlage zu III-1

III-2 Maßnahmenbegleitendes Sozialmanagement

Bestandteil der Gesamtmaßnahme zur Aufwertung des Stadtkerns beinhaltet auch die aktive und intensive Bearbeitung der sozialpolitischen Problemlagen (vgl. Kap. 1.1.2) des Stadtkerns. Die bauliche Aufwertung des Stadtkerns muss durch eine entsprechende Ansprache, Einbindung und Sensibilisierung der betroffenen Bevölkerungsgruppen für die Wechselwirkungen begleitet werden. Gleichzeitig sind Strategien und Maßnahmen für eine Vereinbarkeit zwischen der Aufwertung des Stadtkerns und den o. g. Problemlagen zu entwickeln. Die Bearbeitung und Entwicklung von entsprechenden Strategien erfordert eine entsprechende Qualifikation und Berufserfahrung im Bereich der sozialen Arbeit.

Die Aufgaben sollen im Rahmen eines maßnahmenbegleitenden Sozialmanagements durchgeführt und umgesetzt werden. Zielsetzungen dabei sind:

- Die Verbesserung der Sauberkeit und Sicherheit im Stadtkern sowie der Rückgang des Vandalismus sowie die Steigerung der sozialen Kontrolle.
- Des Weiteren sollen die Voraussetzungen der o.g. Bevölkerungsgruppen verbessert werden, um eine Eingliederung in die gesellschaftliche Produktivität zu verbessern.
- Nicht zuletzt sind auch Partizipationsmaßnahmen im Rahmen der weiteren Projekte der Gesamtstrategie durch das Sozialmanagement zu begleiten und zu organisieren.
- Die Maßnahmen sind in Kooperation mit den vor-Ort tätigen Verbänden, Vereinen und Institutionen durchzuführen.
- Bei der Umsetzung der Zielsetzungen ist eine enge Abstimmung mit dem Vor-Ort-Citymanagement sowie der Vor-Ort-Immobilien- und Sanierungsberatung und der Gesamtprojektleitung vorgesehen.

Darüber hinaus ist auch die städtische Gemeinwesenarbeit im Stadtkern aktuell und über die bisher veranschlagte Laufzeit hinaus fortzuführen.

III-3 Fortführung Vor-Ort-Immobilien- und Sanierungsberatung

Der Aktivierung der privaten Eigentümerinnen und Eigentümer im historischen Stadtkern kommt eine bedeutende Rolle bei der Aufwertung des Stadtkerns zu. Ohne signifikante Investitionen in den privaten Immobilienbestand ist eine langfristige und tragfähige Entwicklung des Stadtkerns nur sehr bedingt möglich.

Die Eigentümer sind daher eine der wichtigsten Zielgruppen der Stadterneuerung im historischen Stadtkern. Die Eigentümer müssen über die Vermittlung der Gesamtkonzeption/Gesamtstrategie des Entwicklungskonzeptes eine Perspektive für ihre jeweilige Immobilie vermittelt bekommen. Gleichzeitig brauchen sie Hilfestellung und finanzielle Anreize, um zielgerichtet im Sinne der Gesamtstrategie investieren zu können. Die Immobilien- und Sanierungsberatung dient der Umsetzung dieser Zielsetzungen. Im Wesentlichen lassen sich die Kernaufgaben wie folgt zusammenfassen:

- Allgemeine Immobilien- und Sanierungsberatung/aufsuchende Beratung,
- Beratung/Abwicklung des Hof- und Fassadenprogramm,
- Beratung/Abwicklung Zuschüsse Modernisierung + Instandsetzung inkl. Prüfung der Ausführung bzw. Abnahme der Leistungen,
- Abstimmung/Ausarbeitung der Modernisierungsvereinbarungen inkl. Prüfung der Ausführung bzw. Abnahme der Leistungen,
- Portfoliomanagement und Projektsteuerung in den Anpassungs- und Impulsbereichen,
- Einbindung der Eigentümerinnen und Eigentümer, Aufbau und Pflege von Akteursnetzwerken im Bereich des Immobiliensektors inkl. Erarbeitung von Verstetigungsansätzen in Kooperation mit dem maßnahmenbegleitenden Sozialmanagement (vgl. hierzu auch Maßnahme II-6).

IV INVESTITIONSANREIZE (IMMOBILIENBESTAND)

IV-1 Hof- und Fassadenprogramm

Das Hof- und Fassadenprogramm ist bereits heute im HSD ein wichtiges Instrument der Stadterneuerung. Die sichtbaren Ergebnisse vor Ort zeigen, dass das Programm von den Eigentümern angenommen wird und in seiner Wirkung positiv auf die Immobilienentwicklung wirkt. In Kombination mit der Immobilienberatung ist das H+F-Programm, trotz seines begrenzten Finanzvolumens, ein geeignetes „Zugpferd“, um Privatinvestitionen zu stimulieren. Angesichts der Vielzahl der vorhandenen Einzeleigentümer mit sanierungsbedürftigen Gebäuden, ist die Fortführung des Programms erforderlich.

IV-2 Zuschuss für Modernisierung und Instandsetzung

Zur Beseitigung des festgestellten vorhandenen Sanierungsstaus im Immobilienbestand im HSD sind die Möglichkeiten der Städtebauförderung entsprechend einzusetzen.

Städtebauförderungsmittel können für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie für darüber hinausgehende Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes (Wohnen und Handel, Gewerbe) dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, eingesetzt werden.

Voraussetzung zur Förderung ist eine entsprechende vertragliche Verpflichtung des Eigentümers (Modernisierungsvereinbarung).

Gefördert bekommen die Eigentümer diejenigen Kosten, die bei der Durchführung der Maßnahmen dauerhaft unrentierlich sind.

IV-3 Zuschuss für Blockentkernung /Entsiegelung

In den Anpassungs- und Impulsbereichen finden sich wie in fast allen Bereichen des HSD stark verdichtete, schlecht belichtete Strukturen, die nur durch bautechnisch aufwendige Maßnahmen mobilisiert und modernisiert werden können. Diese städtebaulich bedingten Mehraufwendungen aufgrund der hohen Verdichtung einerseits und der schmalen Parzellen und engen Strukturen andererseits erfordern im Bauprozess ein hohes Maß an Koordination und Sorgfalt. So werden z. B. auf engstem Raum Stütz- und Sicherungsbauwerke, nachbarrechtliche Regelungen und erhöhte Brandschutzmaßnahmen erforderlich.

1. Insbesondere in den definierten Anpassungsbereichen besteht eine hohe Dichte in den Bestandsstrukturen, bei gleichzeitig sehr kleinen und schmalen Grundstückverhältnissen.
2. Zur Beseitigung dieser Missstände sind insbesondere im privaten Bereich Rückbaumaßnahmen erforderlich, die über die reine Entsiegelung von Flächen hinausgehen. Erst eine wesentliche Entkernung der Blockinnenbereiche bildet die Grundlage zur Erreichung der im Entwicklungskonzept

definierten Zielsetzung der Entwicklung von Folgenutzungen für die Erdgeschosszonen (z. B. EZH-Leerstand zu Wohnung) und die erstmalige Herstellung einer Wohnqualität in den Blockinnenbereiche der definierten Anpassungsbereiche.

3. Aufgrund der unter 1. beschriebenen Ausgangslage in den definierten Anpassungsbereichen ist, relativ gesehen, mit erhöhten Aufwendungen für den Abbruch von Gebäuden und Bauteilen zu rechnen (vielfache Anschlüsse an Nachbarbebauung, hohe Grundkosten in Relation zum Abbruchvolumen, beengte Verhältnisse mit nur geringen Möglichkeiten für Einsatz von Großmaschinen/Geräten).
4. Die beantragte Ausnahme dient zur Deckung der mit der Blockentkernung verbundenen erhöhten städtebaulichen Mehraufwendungen aufgrund der beschriebenen Ausgangslage. Ohne einen erhöhten Kostenzuschuss ist nicht davon auszugehen, dass eine wesentliche Verbesserung und Entkernung der Blockinnenbereiche gelingen wird.

IV-4 Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

Für solche Objekte, bei denen keine Steuervergünstigungen nach dem Denkmalschutzgesetz in Betracht kommen, können in förmlich festgelegten städtebaulichen Sanierungsgebieten Steuervergünstigungen von Gebäudeeigentümern in Anspruch genommen werden. Dies kann mit dem notwendigen Änderungsbeschluss des Sanierungsgebietes für den HSD zu zusätzlichen Investitionen führen.

Die Vorschriften zur Inanspruchnahme der Steuervergünstigungen sind in den Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7 h, 10 f und 11 a EStG in städtebaulichen Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen zusammengefasst worden.

V TOURISMUSKONZEPT UND INFRASTRUKTUR

V-1 Kommunikations- und Marketingstrategie für die Altstadt

Aufgrund des geringen Stellenwertes, den die Tourismusbranche aktuell in Dülken hat und der Vorstellungen der Akteure, die in DÜLKENlive geäußert wurden, wird es bei der hier vorliegenden Marketingstrategie vor allem darum gehen, realistische und auch mit geringem Budget umsetzbare Maßnahmen aufzuführen. Ein skizziertes Marketingkonzept, welches auf die hier vorgezeigten strategischen Ansätze aufbaut, befindet sich im Anhang „Marketingkonzept“.

Da zunächst die Umsetzung der Empfehlungen aus dem vorliegenden Masterplan zur Steigerung der Attraktivität Dülkens nötig ist, ergeben umfangreichere Marketingaktivitäten derzeit wenig Sinn. So gilt es, zunächst Dülken als Destination besser aufzustellen und erst dann verstärktes Marketing umzusetzen. Bei der Umsetzung sollen vorrangig vorhandene Infrastrukturen (Institutionen, Medien, insbesondere Niederrhein-Tourismus, WFG Kreis Viersen, 2-Land-Reisen) genutzt werden. Im Bedarfsfall ist diese Infrastruktur durch eigene Leistungen zu ergänzen.

Bei der Entwicklung der Strategie sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

Zielgruppen

- Radfahrer: Radwege und entsprechende Beschilderung, Abstellmöglichkeiten, E-Bike-Infrastruktur und -Verleih, gastronomisches Angebot mit Außen- und Innengastronomie, Informationen über die Region, Fahrradgeschäfte, Bed & Bike-Betriebe etc. (siehe hierzu auch V-2).
- Naherholer: Sie finden in Dülken eine attraktive Innenstadt mit ansprechendem Besucherleitsystem und Historischem Stadtrundgang vor. Die Angebote im Bereich der Gastronomie, des Einzelhandels sowie der Orte zum Verweilen inkl. der Sauberkeit und Qualität öffentlicher Infrastruktur (Beschilderung, Bepflanzung, Stadtmöblierung) sind auf diese Zielgruppen auszurichten.
- Veranstaltungsbesucher: Dülken hat eine Tradition als lebendiger Ort, an dem Veranstaltungen stattfinden. Hier gilt es, die Besucher stringent über die einzelnen Veranstaltungen zu informieren und die Veranstaltungen weiterhin einer kontinuierlichen Qualitätskontrolle zu unterziehen. Dabei steht Qualität vor Quantität.

Mögliche Produkt-/ Marktkombinationen

ZG 1: besser gebildete, gut verdienende Paare ohne Kinder für die Produkte:

- Outdoor (Radfahren, Wandern)
- Kultur
- Action und Abenteuer (Klettern, Wassersport)
- Erholung und Wellness
- Events

ZG 2: Familien mit Kindern

- Outdoor (Radfahren, Wandern)
- Spezielle Familienangebote
- Action und Abenteuer (Klettern, Wassersport)

ZG 3: Jungsenioren

- Outdoor (Radfahren, Wandern)
- Kultur
- Einkaufen und Bummeln
- Erholung und Wellness

Entwicklung touristischer Produkte

Die Entwicklung touristischer Produkte im Sinne von Infrastruktur, Veranstaltungen und Qualitätsverbesserung wurde in den vorangegangenen Kapiteln bereits hinreichend dargestellt. Zusätzlich müssen touristische Arrangements entwickelt werden, die dann über die bestehenden Vertriebskanäle auf den Markt gebracht werden können. (Siehe hierzu V-2)

Die Entwicklung touristischer Tages- oder Gruppenarrangements in Kooperation mit anderen Teildestinationen oder Attraktionen ist eine dauerhafte strategische Aufgabe. So sollten regelmäßig neue Arrangements und Reiserouten erarbeitet werden, die den Anforderungen der genannten Zielgruppen entsprechen.

Denkbar wären hierbei

- Radfahrerarrangements in Kooperation mit Anbietern aus anderen Städten in der euregio, ggf. inklusive Gepäcktransport,
- Tagesausflugsarrangement inklusive Stadtführung, Mittagessen und Besuch einer kulturellen Veranstaltung,
- Karnevalspackage mit Übernachtung und Besuch der Narrenmühle,
- geführte E-Bike Tour auf dem Bahnradweg zum Naturpark Schwalm-Netze mit Abendessen.

Zur Erstellung und Vermarktung ist eine entsprechende Organisationsstruktur notwendig, hier sollten auch Privatunternehmen als Partner gewonnen werden. Detailliertere Informationen zur Vermarktung finden sich im Marketingkonzept im Anhang.

V-2 Produktentwicklung Radtourismus

Als erster Schritt im Zusammenhang mit der touristischen Produktentwicklung des Stadtkerns wird aufgrund der günstigen Ausgangslage und der infrastrukturellen Voraussetzungen empfohlen, die Produktentwicklung auf die Zielgruppe der Radtouristen und Naherholer zu fokussieren.

Entwicklung und Identifizierung von Destinationen und Produkten speziell für die Zielgruppe der Radtouristen:

- Destinationen und Sehenswürdigkeiten identifizieren,
- Ausbau der Abstell-/ Anschließflächen, z. B. am Eligiusplatz oder am Alter Markt,
- Hinweise zu radfreundlichen Beherbergungsbetrieben (auch wenn diese außerhalb Dülkens liegen),
- Hinweise auf Fahrradgeschäfte, Reparaturmöglichkeiten, Verkauf von Fahrradkarten.

Die Vermarktung dieser Produkte sollte dann über einen Flyer speziell für Radtouristen sowie eines Teilbereiches eines Internetauftritts, der speziell auf die Zielgruppe der Radfahrer/Radtouristen ausgerichtet ist, erfolgen. Weitere Informationen zu möglichen Vermarktungsansätzen sind im Anhang im Marketingkonzept zu finden.

V-3 Einbindung Dülken in regionale Attraktionen

Regionale Kooperationen

Die Maßnahmen zur Umsetzung dieses Leitprojekts beziehen sich auf zwei Bereiche: Produktentwicklung und Vermarktung. Zur Produktentwicklung bedarf es einer Analyse und Aufbereitung des touristischen Angebotes hinsichtlich historischer Altstädte, Denkmäler, historischer Gebäude und historisch-kultureller Angebote der Städte Brüggen, Viersen-Dülken, Grefrath (Freilichtmuseum) und Kempen, welche langfristig um die entsprechenden Angebote des Niederrheins ergänzt werden kann. Bei der Umsetzung, wie unter V-1 bereits dargestellt, sollten vorrangig die vorhandenen Infrastrukturen (WFG des Kreises, Niederrhein-Tourismus GmbH) gesichtet und genutzt werden und nur im Bedarfsfall ergänzt werden. Im nächsten Schritt, basierend auf einer gewichteten Bestandsaufnahme der kultur-historischen Attraktionen, sollten dann Stadtwanderungen und Routen für Autofahrer und Radfahrer entwickelt werden, die durch eine entsprechende Information (Broschüre, Internetseite, App) auf die historisch interessantesten Orte hinweisen und auch Hintergrundinformationen liefern.

Die Historische Meile Dülkens und der während DÜLKENlive überarbeitete Stadtspaziergang bieten dafür eine ideale Grundlage. Außerdem müssen hierbei dringend die Leistungsträger aus Hotellerie, Gastronomie und Kultur in die Angebotsgestaltung mit eingebunden werden.

Dieses Leitprojekt bietet zusätzlich perspektivische Ausbaupotentiale mit benachbarten niederländisch-limburgischen Gemeinden hin zu einem Kooperationsprodukt „Historische Innenstädte an Rhein und Maas“. In diesem Falle wäre auch die Erarbeitung eines INTERREG V – Antrags empfohlen.

V-4 Vermarktung in Kooperation mit Niederrhein-Tourismus und WFG Kreis Viersen

Die stärkere Vernetzung Dülkens mit dem Niederrhein Tourismus wurde durchweg als strategisch wichtiger Ansatz sowohl hinsichtlich der inhaltlichen Positionierung Dülkens als Destination am Niederrhein als auch hinsichtlich der Nutzung vorhandener Organisationsstrukturen identifiziert. Daher wird dies an dieser Stelle als eigenständige Maßnahme näher ausgeführt.

Der Niederrhein-Tourismus spielt eine zentrale Rolle für die Vermarktung Dülkens. Der Veranstalter 2-Land-Reisen sowie das Online-Portal Coolbreaks bieten etablierte und attraktive Vermarktungsmöglichkeiten, die vom Niederrhein Tourismus weitreichend an Endkunden und Multiplikatoren kommuniziert werden.

Hierfür gilt es von Dülkener Seite zu klären, welche Angebote den Ansprüchen einer Vermarktung genügen und welche Voraussetzungen gegeben sein müssen, um diese vermarkten zu können. Dies variiert je nach Saison und ist abhängig von den jeweiligen Themenschwerpunkten und ggf. von grenzüberschreitenden Projekten, die auch für Dülken genutzt werden könnten. Unabdingbar sind daher eine stete Kommunikation und eine enge Zusammenarbeit der relevanten Akteure.

1. Sichtung der vorhandenen Kommunikationsinfrastruktur (was ist bereits vorhanden und kann genutzt werden).
2. Sondierung der Kooperationsmöglichkeiten in einem Abstimmungsgespräch.
3. Aufbereitung der touristischen Kommunikationsinhalte entsprechend der in V-1 und V-2 zu definierenden Zielgruppen, Werbeträger und Inhalte für eine Nutzung der vorhandenen Infrastruktur.

V-5 Anbindung des Alleenradwegs an den HSD

Um das Ziel der verstärkten Förderung des Radverkehrs voranzutreiben, ist die Anbindung des HSD an den Alleenradweg und die umliegenden Radrouten voranzutreiben.

Die Abstimmungen dazu sind weit vorangeschritten, so dass die Umsetzung der notwendigen Maßnahmen im Laufe der Radsaison 2014 angestrebt werden (vgl. dazu Abb. 65, Radrouten Kap. 6.4.3).

Hieran anknüpfende Maßnahmenempfehlungen sind unter Abschnitt V Tourismusförderung, Maßnahme V 1 zu finden.

V-6 Radverleihstationen / Ladestationen

Zur Verbesserung der Radinfrastruktur sind Radverleihstationen und Ladestationen für E-Bikes vorzusehen.

Bevorzugte Standorte sind der Bahnhof und der Alter Markt. Insbesondere am Alter Markt sind Ladestationen vonnöten. Der konkrete Standort muss unter Berücksichtigung der Belange der Außengastronomie, des Bus- und Fußgängerverkehrs, der Denkmalpflege und des Wochenmarktes gefunden werden.

VI UMSETZUNGS- UND ERFOLGSKONTROLLE

VI-1 Fortführung der Datenerhebung

Damit die Überprüfung gemäß VI 2 qualifiziert erfolgen kann, ist eine regelmäßige Erhebung wesentlicher Indikationsdaten erforderlich. Teilweise liegen diese Werte bisher nur punktuell vor und werden nicht in Zeitreihen erfasst und betrachtet. Die Erhebung dieser Daten ist allerdings Grundvoraussetzung, um rechtzeitig auf Entwicklungen reagieren zu können. Die Datenerfassung sollte durch das Vor-Ort-Citymanagement unterstützt werden.

- Entwicklung des EZH-Besatz und der Sortimente
- Frequenzentwicklung insb. innerhalb des 3-Pole-Modells
- Beobachtung des Boden- und Immobilienmarktes

Insbesondere sind die Entwicklungen nach durchgeführten Maßnahmen zu erheben, um die Wirkung anhand der Daten zu werten. Die Realisierung von einzelnen Maßnahmen stellt für unterschiedliche Parameter die Grundlage für positive Entwicklungen dar.

VI-2 Überprüfung der Altstadtentwicklung (anhand von Indikatoren) Regelmäßige Überprüfung der Ziele, Inhalte und Umsetzung

Die Entwicklung der historischen Altstadt Dülken in den Bereichen Handel und Gewerbe, Gastronomie, Wohnen und Tourismus sollte auf der Grundlage einfacher, aber aussagekräftiger Indikatoren überprüft werden.

ANHANG ZU III-1 CITYMANAGEMENT

Qualitätssteigerung Veranstaltungen

Potentiale identifizieren und Konzepte entwickeln

Für die Umsetzung dieser Maßnahme sind vorhandene Strukturen bei der Stadt Viersen, dem Viersener Werbering und der Dülkener Gastronomie zu nutzen. Außerdem sollte der bestehende Arbeitskreis Kultur, welcher die Veranstaltungsreihe ‚Dülken Kulturbunt‘ organisiert und dem auch das DülkenBüro angehört, mit ins Boot geholt werden.

Die folgenden Veranstaltungen wurden als Basisbestand identifiziert: Dülkener Gartenwelt (1. Mai), Dülkener Kindertag (Juni), Dülkener Bierbörse (Juli), Mediterrane Nacht (August), Dülkener Mühlenfest (August), Dülkener Herbstmarkt (03.10.), Dülken Unplugged (Ende Okt./2-jährig), Dülkener Weihnachtstreff (14./15.12.). Diese wurden auch innerhalb DÜLKENlive von den teilnehmenden Akteuren bestätigt und wie in Kapitel 6.3 bereits erwähnt, um neue Ideen erweitert.

Unter Einbindung der zuvor genannten Akteure sollen Qualitätsdefizite bestehender Veranstaltungen sowie Entwicklungspotentiale für neue Events identifiziert werden. Gemeinsam sollen dann neue Ideen und Konzepte entwickelt werden.

Veranstaltungsmanagement

1. Priorität hat die Ausrichtung des Bestandes an Veranstaltungen auf die identifizierten Zielgruppen sowie weiterhin die kontinuierliche Qualitätskontrolle (Qualität vor Quantität).
2. Die Entwicklung neuer/ergänzender Veranstaltungen ist deutlich nachrangig zu sehen.

Für den langfristigen Erfolg Dülkens als Destination für Eventbesucher ist eine Personalstelle, die u. a. eine Schnittstellenfunktion erfüllt, unabdingbar. Voraussetzung dafür ist selbstverständlich, dass ein finanzieller Spielraum dafür besteht, jedoch bieten sich hier auch Möglichkeiten für eine Kooperation mit dem Privatsektor in Form eines Public-Private-Partnerships (PPP). Im Folgenden werden die Aufgabenbereiche für diese Personalstelle grob skizziert.

- Strategische Schnittstelle zwischen Dülkener Akteuren (Gastronomie & Veranstaltungen), Stadt und Kreis Viersen sowie Niederrhein Tourismus.
- Zentrale Veranstaltungskoordination (in Zusammenarbeit mit Organisatoren & Investoren).
- Veranstaltungen weiter entwickeln und qualitativ verbessern (neue Zielgruppen ansprechen, mit touristischem Profil verknüpfen).
- Neue Veranstaltungen konzipieren und mit Unternehmen in Dülken umsetzen.
- Direkte Kundenansprache im Sinne einer ‚One-Face-to-the-Customer‘-Strategie.
- Anlaufstelle für Privatkunden (Informationsvermittlung etc.).

ANHANG ZU III-1 CITYMANAGEMENT

- Ansprechpartner für wichtige Multiplikatoren wie Reiseveranstalter & Medienvertreter (z. B. Bündelung von Anfragen & deren Weiterleitung an die entsprechenden Stellen).
- Mittelfristig bis langfristig:
Mitentwicklung und -umsetzung einer Vermarktungsstrategie, z. B. Pflegen von Website und Social Media Kanälen, Produktentwicklung, z. B. Entwicklung von Arrangements.
- Marketing und PR-Arbeit für die Veranstaltungen durchführen.
- Kooperationen mit anderen Kommunen am Niederrhein voranbringen (v.a. Brüggen, Kempen und interessierte niederländische Partner).

Aufwertung Gastronomie

Vorrangig ist das Gespräch mit Eigentümern und Pächtern zu suchen, um eine generelle Qualitätssteigerung der gastronomischen Betriebe in Dülken anzustreben. Als Instrument bieten sich diesbezüglich an:

- Einführung „Service Q“,
- Beratungs- und Schulungsangebote,
- prioritäre Vermarktung qualitätsorientierter Gastronomiebetriebe.

Zunächst müssten die oben genannten Maßnahmen kurz dargestellt und den Gastronomen präsentiert werden. Hierzu gehören auch Informationen über Fördermöglichkeiten (z. B. KfW-Zuschuss bei Beratungsleistungen). Voraussetzung für eine erfolgreiche Implementierung von qualitätssteigernden Maßnahmen ist ein funktionierendes Tourismusmarketing, um mittels verstärkter Vermarktung einen Anreiz für die Betriebe setzen zu können.

Die Optionen zur Etablierung eines herausragenden gastronomischen Betriebes mit den genannten Merkmalen sollten in Zusammenarbeit mit vorhandenen gastronomischen Betrieben (z. B. Pächter des Moselstübchens) erarbeitet werden, da hier das größte Potenzial für die Weiterentwicklung eines existierenden Betriebes besteht.

Sollte dies nicht zu dem gewünschten Ergebnis führen, können auch andere Betriebsinhaber angesprochen werden. Schließlich besteht die Option, externe Investoren anzuwerben. Hierfür müsste dann ein Standortgutachten erstellt werden, um die Investitionschancen klar darzustellen.

ANHANG MARKETINGKONZEPT

Marketingkonzept - Skizze

Aufbauend auf die unter V-1 genannten strategischen Marketingansätze, findet sich hier ein skizziertes Marketingkonzept wieder. Dieses gilt es zukünftig basierend auf den vorhandenen Ressourcen (personelle und finanzielle) konzeptionell weiter auszubauen und umzusetzen.

Kommunikation und Werbeträger

Es geht zukünftig darum, Dülken als attraktive Destination am Niederrhein zu vermarkten. Der Schwerpunkt liegt hierbei auf der historischen Innenstadt, mit den Werbeträgern (Alter Markt, St. Cornelius, Historische Meile und Narrenmühle), den zahlreichen Veranstaltungen, der geselligen Atmosphäre sowie dem nahegelegenen Naturpark Schwalm-Nette.

Sich stets wiederholende Kernaussagen, die in allen Medien verwendet werden sollten sind dabei:

- Dülken bietet eine historische Innenstadt mit attraktiven Einkaufs- und Gastronomieangeboten.
- In Dülken ist immer etwas los, in der Innenstadt finden regelmäßig kulturelle Veranstaltungen, Märkte und Feste statt. Die Dülkener sind gesellige Gastgeber.
- Dülken ist das Tor zum Naturpark Schwalm-Nette und bietet eine ansprechende Mischung aus Urbanität und Naturerholung.
- Dülken ist in das Radwanderwegenetz des Niederrheins eingebunden und eignet sich hervorragend als Haltepunkt. Der Dülkener Bahnhof ist dabei ein exzellenter Start- und Endpunkt von Rundtouren.
- Dülken verfügt über eine gute Fahrradinfrastruktur.

Diese Kernaussagen müssen sich in sämtlichen Informationsmaterialien (städtischen und privaten), Flyern, Online-Medien und in Pressemitteilungen wiederfinden.

Hierfür ist es nötig, Basis-Informationen im Sinne der dargestellten plakativen Werbeträger zu entwickeln, die effizientesten Kommunikationskanäle zu bedienen und mit Dülkener Betrieben sowie überregionalen Organisationen zusammenzuarbeiten.

Kommunikationsmittel

Zu den obengenannten Basis-Informationsmaterialien zählen ein Flyer und eine Internetseite. Im Folgenden wird beides näher beleuchtet.

Erstellung Flyer

Der Flyer ist, neben der Website, als touristisches Kommunikationsmittel von zentraler Bedeutung. Er kann schnellstmöglich, auch außerhalb der Umsetzung weiterer Marketingmaßnahmen, erstellt, gedruckt und verteilt werden.

ANHANG MARKETINGKONZEPT

Ein Entwurf für einen Flyer mit den wichtigsten Informationen zu Dülken wurde bereits im Rahmen von DÜLKENlive erarbeitet. Dieser muss verfeinert, final layoutet und produziert werden. Der Flyer kann dann in Viersener, Dülkener und Süchtelner Betrieben ausgelegt werden, an Multiplikatoren wie z. B. Reiseveranstalter oder auch auf Anfrage versendet werden.



Abbildung 1 Flyer

Internetauftritt

Wie auch schon der Flyer, ist auch die Internetseite von zentraler Bedeutung als touristisches Kommunikationsmittel und wird daher an dieser Stelle noch mal weiterführend aufgegriffen.

Zielsetzung ist eine rein touristische Informationsvermittlung mit Schwerpunkt auf die identifizierten Zielgruppen und die historische Altstadt. Im Vordergrund sollten dabei die wesentlichen Werbeträger der Altstadt (St. Cornelius, Alter Markt, historische Meile sowie Narrenmühle) stehen. Weitere Inhalte wären zielgruppenspezifische Informationen zu den Themen historische Innenstadt, Radfahren, Veranstaltungen, Gastronomie und Unterkünfte, Naturpark, Niederrhein und Kontakte der Dülkener Betriebe.

Im Rahmen von DÜLKENlive wurde auch hierzu ein erster Rohentwurf entwickelt, der zum einen die Funktionalität und Struktur der Internetseite verdeutlichen soll (moderner Look & Feel, übersichtlich gestaltet), zum anderen veranschaulicht der Entwurf aber auch, dass eine ausgeglichene und ansprechende Mischung aus Information und Imagebildung (Emotionalität „Entdecken und Genießen“ sowie Bebilderung) angestrebt werden sollte.

Abbildung 2 Website



ANHANG MARKETINGKONZEPT

Online Marketing

Die Auffindbarkeit einer Internetseite hängt maßgeblich von einer guten Search Engine Optimization (SEO) ab. Hierbei wird dringend empfohlen, Experten zu Rate zu ziehen. Zudem sollten saisonal und veranstaltungsabhängig online-Anzeigen (z. B. Google AdWords) geschaltet werden. Hierbei sind eine intensive keyword-Recherche sowie eine kontinuierliche Erfolgsmessung notwendig, um die gewünschten Ziele zu erreichen.

Hinsichtlich eines zielgruppenspezifischen Marketings bieten sich im Internet natürlich noch eine große Reihe weiterer Werbemöglichkeiten. Die Zielgruppe der Fahrradfahrer kann zum Beispiel durch das ADFC Tourenportal angesprochen werden. Hier besteht die Möglichkeit, bezahlte Einträge zu lancieren. Aber auch andere zielgruppenspezifische Internetportale bieten sogenannte ‚paid-content‘ Möglichkeiten, zum Beispiel durch bezahlte Redaktion.

Lokale & regionale Kooperationen

Bei geringem Marketingbudget ist es von großer Bedeutung, dass alle Beteiligten an einem Strang ziehen. Hierbei sind die folgenden Ansätze erfolgversprechend:

- Verweis auf die Dülkener Homepage auf den Internetseiten von Unternehmen,
- Auslegen von Flyern im Einzelhandel, Verteilung während Veranstaltungen,
- Zusammenarbeit mit Fahrradgeschäften in den umliegenden Städten und Gemeinden,
- Verlinkung der Dülkener und Viersener Internetseite,
- Zusammenarbeit mit Niederrhein Tourismus.

Pressearbeit

Bereits jetzt wird über die Veranstaltungen in Dülken in der lokalen und regionalen Presse berichtet. Es gilt zukünftig, die Pressearbeit Dülkens zentral zu koordinieren, um interessante Artikel in den Redaktionen zu platzieren. Dazu gehören der Aufbau einer Pressedatenbank, über welche regelmäßig Pressemitteilungen verschickt werden können sowie die Bereitstellung von verwendbarem und hochauflösendem Bildmaterial.

Ebenso bietet es sich an, Advertorials (bezahlte Redaktion) in zielgruppenspezifischen Magazinen zu schalten. Regionale Magazine (z. B. Familienmagazin Libelle in Düsseldorf, Niederrhein Magazin oder ADFC Mitgliederhefte) bieten hierbei die Vorteile, relativ kostengünstig und nah an der Zielgruppe, sowohl hinsichtlich Quellgebiet als auch Interesse, zu sein. Teure Streuverluste können so vermieden werden.

Ein Pressebereich auf der Website mit Mitteilungen und Fotos erleichtert dabei die Arbeit vor Ort, unterstützt Redakteure bei ihrer Arbeit und erhöht somit die Chancen, freie Presse zu erhalten.

ANHANG MARKETINGKONZEPT

B2B Direktmarketing

Das B2B Direktmarketing bezieht sich vor allem auf die Kommunikation mit Busreiseveranstaltern sowie Gruppen- und Vereinsreisenden (VHS, Kirchengemeinden, AWO, Bildungsträger, etc.), welche über das Angebot Dülkens informiert werden sollen.

Als Kommunikationsmittel bietet sich ein Email-Newsletter an, der in regelmäßigen Abständen über Angebote in Dülken informiert. Auch hierzu gehört es, eine Datenbank relevanter Kontakte auf- und regelmäßig auszubauen.

Voraussetzungen

Um die oben genannten Maßnahmen umsetzen zu können sind zwei wesentliche Voraussetzungen zu erfüllen:

1. Die Etablierung eines koordinierenden und durchführenden Büros
2. Die Bereitstellung eines Budgets

Das veranschlagte Budget von 20.000 € pro Jahr erscheint bei den Rahmenbedingungen in Dülken als realistisch. Bei Akquise von Fördergeldern kann das Budget jedoch auch deutlich erhöht werden. Es empfiehlt sich die folgende Aufteilung:

Flyer:	1.000,- €
Erstellung und Pflege Internetauftritt:	4.000,- €
Online-Marketing:	6.000,- €
Kooperationen:	
Niederrhein-Tourismus:	2.000,- €
Pressearbeit:	5.000,- €
B2B Direktmarketing:	2.000,- €