

Stadt Heimbach
Fortschreibung IHK



Impressum

Auftraggeber **Stadt Heimbach**

Auftragnehmer **HJPplaner, Aachen**
 Prof. P. Jahnen

Stand **Februar 2016**

Datei **160315 IHK Heimbach.doc**

Inhalt

1	Aufgabe	9
1.1	Anlass	9
1.2	Grundsätze	9
1.3	Methodik	9
2	Analysen	11
2.1	Historische Entwicklung.....	11
2.1.1	Geschichte	11
2.1.2	Nachkriegszeit	12
2.2	Definition des Betrachtungsbereichs	12
2.3	Bebauungsstruktur.....	12
2.3.1	Genius Loci	12
2.3.2	Altstadt.....	12
2.3.3	Erweiterungsbereiche	13
2.4	Städtisches Leben	14
2.4.1	Handel	14
2.4.2	Gastronomie	16
2.4.3	Märkte	16
2.4.4	Veranstaltungen.....	16
2.4.5	Wohnen	18
2.4.6	Kultur.....	19
2.4.7	Erholung	20
2.4.8	Tourismus	21
2.5	Verkehr	22
2.5.1	MIV.....	22
2.5.2	ÖPNV.....	22
2.5.3	Nahmobilität	22
2.5.4	Parkplätze.....	23
2.6	Planungsansätze	25
2.6.1	IHK	25
2.6.2	Fortschreibung IHK.....	26
2.6.3	Machbarkeitsstudie Offenlegung Heimbach.....	29
3	Erarbeitungsverfahren	30
3.1	IHK 1	30
3.2	Fortschreibung IHK.....	31
3.2.1	Politik	31
3.2.2	Bürgerinformation	31
3.2.3	Tourismus	31
3.2.4	Einzelgespräche	32

3.2.5	Austausch mit Behörden.....	32
3.2.6	Sitzung Stadtentwicklungsausschuss.....	32
3.2.7	Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln	32
3.2.8	Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW	33
3.2.9	Abstimmung mit potenziellem Investor.....	33
3.2.10	Sitzung mit den Fraktionsvorsitzenden.....	33
3.2.11	Sitzung Stadtentwicklungsausschuss.....	33
3.2.12	Bürgerinformation	33
3.2.13	Sitzung Stadtrat	35
3.2.14	Terminübersicht	35
4	Leitbild und Ziele	36
4.1	Lebensraum Innenstadt stärken	37
4.1.1	Wohnen	37
4.1.2	Handel	38
4.1.3	Gastronomie	38
4.1.4	Markt- und Veranstaltungswesen	39
4.1.5	Kultur.....	39
4.2	Öffentliche Räume attraktiver gestalten	40
4.2.1	Aufenthalt und Erholung	40
4.2.2	Plätze und Parkanlagen	40
4.2.3	Straßen.....	41
4.2.4	Ausstattung und Beleuchtung.....	41
4.2.5	Kunst im öffentlichen Raum.....	41
4.3	Wasserstadt Heimbach.....	42
4.3.1	Rur	42
4.3.2	Heimbach.....	42
4.3.3	Wasser in der Stadt	43
4.4	Tourismusziel Heimbach	43
4.4.1	Altstadt.....	43
4.4.2	Burg Hengebach.....	44
4.4.3	Jugendstil – Wasserkraftwerk.....	44
4.4.4	Resort Eifeler Tor.....	44
4.5	Stadtbild weiterentwickeln	44
4.5.1	Beirat.....	45
4.5.2	Bauherren- und Architektenberatung	46
5	Projekte	47
5.1	Private Projekte	47
5.1.1	Neubau Einzelhandel.....	47
5.1.2	Neubau Betreutes Wohnen	48
5.1.3	Entwicklung „Über Rur“	49

5.2	Projekte Dritter / Stadt	50
5.2.1	Altengerechte Quartiersentwicklung.....	50
5.2.2	Erweiterung E-Tankstellen	51
5.2.3	Umnutzung Gummifabrik.....	52
5.2.4	Bistro International.....	53
5.2.5	Offenlegung Heimbach.....	54
5.2.6	Umnutzung Bauhof.....	55
5.2.7	Anwohnerparkpalette Vogtplatz.....	56
5.3	Städtische Projekte.....	57
5.3.1	Mehrfachbeauftragung / Wettbewerb Neugestaltung Rurufer.....	57
5.3.2	Machbarkeitsstudie Umnutzung Bauhof.....	58
5.3.3	Machbarkeitsstudie Aktivierung „Gummifabrik“	59
5.3.4	Machbarkeitsstudie Anbindung Schönblick.....	60
5.3.5	Machbarkeitsstudie „Kulturtreibhaus“ Heimbach.....	61
5.3.6	Gestaltungsfibel.....	62
5.3.7	Neugestaltung Rurufer.....	63
5.3.8	Anbindung Schönblick	64
5.3.9	Erschließung Schönblick	65
5.3.10	Anbindung Bahnhof / Einbindung Tankstelle	66
5.3.11	„Kulturtreibhaus“	67
5.3.12	Rückbau Ortsdurchfahrt Hengebachstraße.....	69
5.3.13	Anwohnerpark „Alte Turnhalle“	70
5.3.14	Freistellung Blockbereich Rathaus	71
5.4	Zusammenstellung der Projekte.....	72
5.4.1	Private Projekte	72
5.4.2	Projekte Dritter und der Stadt.....	72
5.4.3	Städtische Projekte (Städtebauförderung)	72
6	Zeit- und Maßnahmenplanung	73
7	Vorbereitung der Gesamtmaßnahme (FRL Nr.9, KuF2)	74
7.1	Vorbereitungsmaßnahmen (KuF 2.1).....	74
7.1.1	Masterplan /IHK.....	74
7.1.2	Mehrfachbeauftragung Rurufer	74
7.1.3	Machbarkeitsstudie Umnutzung Bauhof.....	74
7.1.4	Machbarkeitsstudie Aktivierung „Gummifabrik“	74
7.1.5	Machbarkeitsstudie Anbindung Schönblick.....	75
7.1.6	Machbarkeitsstudie „Kulturgärtnerei“ Heimbach	75
7.1.7	Aktivierende Immobilienberatung, Vorbereitungsphase.....	75
7.2	Städtebauliche Planung (KuF 2.3).....	79
7.2.1	Gestaltungsfibel.....	79
7.3	Vergütung von Beauftragten/Beratern in der Vorbereitungsphase (KuF 2.5).....	79

8	Ordnungsmaßnahmen (FRL Nr. 10, KuF 3).....	80
8.1	OM Rurufer	81
8.2	OM Anbindung Schönblick	81
8.3	OM Erschließung Schönblick	81
8.4	OM Anbindung Bahnhof / Einbindung Tankstelle.....	82
8.5	OM Anwohnerpark „Alte Turnhalle“	82
8.6	OM Freistellung Blockbereich Rathaus	82
8.7	OM Rückbau Ortsdurchfahrt Hengebachstraße.....	83
9	Baumaßnahmen (FRL Nr. 11, KuF 4)	84
9.1	Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude (FRL 11.1, KuF 4.1).....	84
9.1.1	Energetische Sanierung	84
9.1.2	Erhöhung des Anteils barrierefreier Wohnungen	85
9.1.3	Grundrissverbesserungen	85
9.1.4	Umnutzungen	85
9.1.5	Verbesserung der Ausstattung	85
9.1.6	Private Freibereiche, Balkone und Dachterrassen.....	85
9.1.7	Kosten der Modernisierung und Instandsetzung.....	86
9.1.8	Priorisierung der Modernisierung und Instandsetzungsmaßnahmen.....	87
9.2	Profilierung und Standortaufwertung (FRL 11.2, KuF 4.2).....	88
9.2.1	Entsiegelung und Bepflanzung	88
9.2.2	Gestaltung von Hof- und Gartenflächen	88
9.2.3	Fassadenverbesserung, Maßnahmen an Außenwänden und Dächern	88
9.2.4	Trennung von privaten und öffentlichen Räumen	89
9.2.5	Verbesserung störender Werbeanlagen.....	89
9.2.6	Gestaltverbesserung der Außengastronomie.....	89
9.3	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (FRL 11.3, KuF 4.2)	91
10	Besondere städtebauliche Maßnahmen (KuF 5).....	92
10.1	Städtebaulich bedingter Mehraufwand Offenlage Heimbach.....	92
10.2	Städtebaulich bedingter Mehraufwand Fassade Anwohnerparkpalette.....	93
10.3	Sanierungsbeauftragter	94
10.3.1	Organisation des Altstadtbüros	94
10.3.2	Interne Projektbesprechungen des Teams	94
10.3.3	Verwaltungsinterne Abstimmung.....	94
10.3.4	Abstimmungen mit den politischen Gremien.....	94
10.3.5	Unterstützung der Verwaltung in Fragen der Sanierung.....	94
10.3.6	Stellungnahmen zu privaten Bauvorhaben.....	94
10.3.7	Stellungnahmen zu Vorgängen gemäß §§144 und 145 BauGB	95
10.4	Aktivierende Immobilienberatung	95

10.5	Aktive Mitwirkung der Beteiligten (FRL 17, KuF 5.5).....	97
10.5.1	Altstadtforen.....	97
10.5.2	Workshops.....	97
10.6	Öffentlichkeitsarbeit.....	98
10.6.1	Pressemitteilungen.....	98
10.6.2	Poster.....	98
10.6.3	Flyer.....	98
10.7	Fortschreibung des integrierten Handlungskonzeptes (IHK) und der Kosten und Finanzierungsübersicht (KuF) (FRL 20, KuF 5.7).....	98
11	Gesamtkosten.....	99
12	Indikatoren für die Evaluierung des Masterplanprozesses.....	100
13	Stadtumbaugebiet „Altstadt Heimbach“.....	103
13.1	Städtebauliche und verkehrliche Missstände.....	103
13.2	Ziele der Stadtumbaumaßnahmen.....	103
14	Sanierungsgebiet „Kernstadt Heimbach“.....	104
14.1	Begründung für das Sanierungsgebiet.....	104
14.2	Abgrenzung des Sanierungsgebietes.....	104
14.3	Vereinfachtes Sanierungsverfahren.....	105
14.4	Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge.....	105
14.5	Sanierungssatzung.....	105
15	Anhang.....	106
15.1	Zeit- und Maßnahmenübersicht.....	106
15.2	Karten Bestandsaufnahme.....	107

1 Aufgabe

Die Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes baut auf das im Jahr 2012 fertiggestellte „Integriertes Handlungskonzept Stadtkern Heimbach“ der Planungsgemeinschaft Bavaj & Urgatz, Aachen auf und entwickelt dieses Konzept fort. Zugleich ist es die Grundlage für die Erarbeitung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) zur Einreichung eines Förderantrages für das Jahr 2016.

1.1 Anlass

Mit dem Entwicklungs- und Handlungskonzept der Planungsgemeinschaft Bavaj & Urgatz erfolgte 2012 erstmals eine integrierte planerische Betrachtung der Innenstadt. Anlass zum damaligen Zeitpunkt war unter anderem der zunehmende Leerstand von Immobilien in der Hengebachstraße und die damit verbundenen möglichen weiteren negativen Auswirkungen auf den Stadtkern von Heimbach. Hierin wurden 40 Maßnahmen für die künftige Entwicklung des Heimbacher Stadtkerns formuliert, die in den folgenden Jahren sukzessive umgesetzt werden sollten.

Da aus Sicht des Fördermittelgebers diese Maßnahmen einer weiteren Vertiefung und vor allem einer Überführung in eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) bedurften, erfolgte im Sommer 2015 die Beauftragung zur Fortschreibung des IHK Heimbach.

1.2 Grundsätze

In der Wahrnehmung der Öffentlichkeit spielen oft Einzelbeobachtungen und Ärgernisse eine wichtige Rolle. All dies muss im Tagesgeschäft der Verwaltung ernst genommen, aufgegriffen und gelöst werden. Der Masterplan beschäftigt sich allerdings mit Fragen, die über derartige kurzfristige Problemlösungen hinausreichen.

Für eine positive Entwicklung der Innenstadt ist ein integriertes Leitbild wichtiger als Einzelthemen. Einzelprojekte sind dann prioritär zu verfolgen, wenn sie zu diesem Leitbild passen. Wichtig ist es, eine Vision zu entwickeln und im Bewusstsein der Stadt, ihrer Bevölkerung, Politik und Verwaltung fest zu verankern. Das IHK muss eine derartige Vision erarbeiten und aufzeigen, welche Maßnahmen auf dem Weg dorthin besonders wichtig sind. Da alle Maßnahmen Ressourcen binden, muss das IHK auch aufzeigen, wo die Prioritäten des Handelns liegen sollten.

Da viele Investitionen in einer Stadt nur mit privatem Kapital möglich sind, muss das IHK auch Planungssicherheit für Investoren schaffen. Nur wenn Vertrauen in eine positive Entwicklung der Stadt besteht, werden Investoren ihr Kapital in Heimbach einsetzen. Die Vision des IHKs muss daher zwar optimistisch, zugleich aber auch realistisch sein.

1.3 Methodik

Das IHK will nicht den Eindruck erwecken, dass mit seiner Hilfe alle Missstände beseitigt werden können. Wichtige Änderungen erfordern vor allem ein Umdenken bei Akteuren und die Ausrichtung des eigenen Denkens und Handelns auf veränderte Rahmenbedingungen und künftige Aufgaben. Städtebauliche Maßnahmen können solche Prozesse höchstens unterstüt-

zen. Städtebauförderung kann daher nur Erfolg haben, wenn sie von möglichst vielen Akteuren durch flankierende eigene Anstrengungen und kreative Aktionen unterstützt wird.

Im Mittelpunkt der Erarbeitung des IHKs stand daher eine intensive Bestandsaufnahme und Einbindung der Öffentlichkeit. Da für viele Teilbereiche bereits Untersuchungen, Konzepte und Vorschläge vorhanden sind, wurden diese in die Betrachtung und Zieldefinition des IHKs eingearbeitet. Darüber hinaus wurden die örtliche Situation und der Handlungsbedarf qualitativ neu ermittelt und mit einer Anzahl von Personen und Akteuren diskutiert. Auf diese Weise konnten nicht nur die funktionalen und strukturellen Defizite aufgedeckt werden, die eine positive Entwicklung der Innenstadt behindern, sondern auch die Ursachen und Hintergründe, die es zu verändern gilt.

Leitbilder und vorgeschlagene Maßnahmenswerpunkte sind daher nicht nur auf räumliche Aspekte gerichtet, sondern umfassen auch organisatorische Vorschläge.

2 Analysen

2.1 Historische Entwicklung

2.1.1 Geschichte

Die Geschichte des Ortes Heimbachs steht im Zusammenhang mit der Geschichte der Burg Hengebach. Die Schreibweise des Ortsnamens hat sich im Laufe der Zeit mehrmals geändert. Das Gebiet wird begünstigt durch die Flussläufe von Urft und Rur, sodass fruchtbare Wiesen- und Ackergelände vorzufinden sind. Der fruchtbare Boden der Stadt Heimbach liegt unterhalb der Burg Hengebach und wurde über Jahrhunderte zum Anbau von Gemüse, Getreide oder anderen Lebensmitteln genutzt. Hieraus entwickelten sich in der Folge Kleingärten, die bis heute vorzufinden sind und den Talbereich gegenüber der Burg Hengebach prägen.

Darüber hinaus wurde die Besiedlung durch die fischreichen Flussläufe von Rur und Urft begünstigt, sodass sich im Gegenzug zahlreiche Gutshöfe mit der Einsilbe „Auel“ (überschwemmte Uferwiesen), wie z. B. Eschael, Schwammenauel usw. gründeten. Der umliegende Kermeterwald lieferte eine vorzügliche Holzkohle, die schon zu Römerzeiten für die Erz- und Glasindustrie genutzt wurde. Neben allen möglichen Berufen, wie Bauer, Gerber, Glasmacher und Weber sei deshalb auf die zweitweise umfangreiche Holzindustrie hingewiesen. Ein wichtiger Bestandteil für die Entwicklung der Stadt Heimbach war die Eröffnung einer Schule im Jahre 1559, die auf den Einfluss der Zisterziensermönche zurückzuführen ist. Diese Schule wurde seit ihrer Eröffnung fast ununterbrochen betrieben.

Im Jahre 1902 erhielt die Stadt Heimbach einen Bahnanschluss, in dem die Bahnlinie Düren-Kreuzau bis nach Heimbach weitergeführt wurde. Dies war ein wichtiger Baustein für die Entwicklung der Stadt Heimbach, denn hierdurch wurde der zunehmenden Mobilität der Bevölkerung entsprochen und Heimbach wurde besser erreichbar.

Die Geschichte Heimbachs wäre unvollständig, wenn nicht die schweren Wunden erwähnt würden, die der 2. Weltkrieg verursacht hat. Luftangriffe und ab dem Jahr 1944 einsetzendes Artilleriefeuer der vorgerückten Alliierten zerstörten viele Häuser und forderten Tote und Verletzte unter der Bevölkerung der Stadt Heimbach. Die Einnahme Heimbachs durch die Amerikaner vollzog sich am 2. März 1945 und bedeutete die Beendigung des 2. Weltkriegs für die Bewohner Heimbachs. Die Stadt Heimbach erlitt insgesamt nur wenige zielgerichtete Fliegerangriffe während des Zweiten Weltkrieges, diese hatten jedoch eine verheerende zerstörerische Wirkung. Von den 380 Gebäuden Heimbachs und Hasenfeld wurden 160 unbewohnbar. Von insgesamt 500 Wohnungen waren 450 mindestens zu 60 Prozent zerstört.

Aufgrund einer Initiative der Gemeinde Heimbach kann die Gemeinde seit dem 2. Mai 1959 wieder das Recht beanspruchen, die Bezeichnung „Stadt“ zu führen. Am 1. Juli 1969 kam es zur kommunalpolitischen Vereinigung der Ortsteile Blens, Düttling, Hausen, Hasenfeld, Heimbach, Hergarten und Vlaten. Die Ortsteile der Stadt Heimbach entwickelten sich zunehmend zu vielseitigen und attraktiven Ortschaften, sodass sie weitere Mitbürger/innen aus anderen Gemeindegebieten für sich gewinnen konnten. Bis zur Jahrtausendwende verzeichnete das Stadtgebiet Heimbach einen Zuzug von Bürgern/innen. Infolge fortschreitender Suburbanisierung erfolgte anschließend ein Rückgang der Bevölkerung in allen Ortsteilen.

2.1.2 Nachkriegszeit

Nach der Beendigung des Zweiten Weltkriegs begann im ehemaligen Kreis Schleiden, dem auch Heimbach angehörte, die Aufbauarbeit durch die kommunalen Verwaltungen. Da durch die Fliegerangriffe die gesamte Infrastruktur des Ortes zerstört war, verfügten die meisten Häuser weder über eine funktionierende Strom- noch Wasserversorgung. Hinzu kamen die dürftigen Kommunikationsmöglichkeiten. Nur wenige Telefonleitungen waren intakt. Busse fuhren noch nicht wieder. Die Daseinsvorsorge war zu diesem Zeitpunkt nicht gewährleistet. Unter der damaligen Verwaltungsleitung wurden die Weichen für einen zügigen Wiederaufbau Heimbachs gestellt. Die wesentlichen Erfolge waren die Errichtung der dringend benötigten neuen Wohnungen, der Schulhausneubau in Hasenfeld sowie der Wiederaufbau der Volksschule Heimbach, die Errichtung des Freibades sowie die Schaffung des großen Sportplatzes, der nach Aufgabe des Sportbetriebes zum heutigen Großparkplatz „Laag“ umgenutzt wurde.

2.2 Definition des Betrachtungsbereichs

Die bisherigen Betrachtungen der Kernstadt (Entwicklungs- und Handlungskonzept der Planungsgemeinschaft Bavaj & Urgatz, 2012) grenzt den Innenstadtbereich eher formal ab: „Altstadt“, Gastronomie und Kultur wurden als die wesentlichen Funktionen der Kernstadt angesehen, wo diese Funktionen kumuliert anzutreffen sind, war die Kernstadt.

Diesem Ansatz ist entgegenzusetzen, dass Teile der infrastrukturellen Daseinsvorsorge und Grundversorgung unberücksichtigt blieben, für die Funktionsfähigkeit einer Stadt jedoch essenziell sind.

Der Kernstadtbereich wurde daher in einer Überlagerung der traditionellen Kriterien mit den speziellen Heimbacher Gegebenheiten festgelegt. Das Ergebnis ist ein über den bisherigen Betrachtungsraum hinausreichender Untersuchungsbereich, der die Grundversorgungsstandorte im Bereich „Schönblick“ mit einbezieht.

2.3 Bebauungsstruktur

2.3.1 Genius Loci

Heimbach bildet mit seiner nahezu idealtypischen Konfiguration, bestehend aus einem Flusstal (Rur), Seitental (Heimbach), dem hierbei als Prallhang entstandenen Bergsporn als idealem Standort für eine Burg (Hengebach), ein Siedlungsmuster, das in ganz Mitteleuropa zu finden ist. Vervollständigt wird dieses Muster durch die dem Siedlungsbereich gegenüber liegende Talmorphologie als Gleithang mit fruchtbaren Ackerböden, die der mittelalterlichen Stadt als naheliegendes Acker- und Gartenland dienen (Über Rur). Folgerichtig entstand am Einlaufpunkt des Seitenbaches (Heimbach) in den Hauptfluss (Rur) als Abfolge des Prallhanges und der Einmündung zunächst eine Furth, die später zur ersten örtlichen Brücke über den Fluss ausgebaut wurde.

2.3.2 Altstadt

Fast alle Teile der Altstadt wurden nach Kriegszerstörungen in der Struktur wiederaufgebaut, die vor 1944 bestand. Kleine, teilweise schiefwinklige Bockstrukturen mit geschlossener oder halboffener Bebauung um Innenbereiche und Innenhöfe, spiegeln den zu Grunde liegenden mittelalterlichen Stadtgrundriss wieder. Während in dem Teil der Hengebachstraße, der am Fuß der Burg liegt, diese dichte Baustruktur vorherrscht, lockert die Struktur nach Südwesten hin allmählich auf und weicht einer gemischten Baustruktur

mit Hausgruppen und einem zunehmendem Anteil freistehender Häuser. Hierbei finden sich vor allem entlang der „unteren“ Hengebachstraße Geschäftshäuser mit Grundrisserweiterungen in den Erdgeschossen, Sondernutzungen oder öffentliche Nutzungen. Einige Grundstücke wurden offensichtlich nicht wieder in vollem Umfang bebaut und weisen untypische, eingeschossige Bebauungen mit z. T. von der regionalen Typologie abweichenden Dachformen auf.

2.3.3 Erweiterungsbereiche

Die im Talgrund nach Südwesten und vor allem am Talhang nach Nordosten anschließenden Erweiterungsbereiche der Altstadt stellen sich in der Regel als freistehende Bauungsstrukturen dar. Neben wenigen öffentlichen Nutzungen wie dem Wasserinfozentrum dominieren hier Einfamilienwohnhäuser.

Der in das Untersuchungsgebiet aufgenommene Geschäftsbereich „Schönblick“ stellt sich als lockere Solitärstruktur dar und lässt jegliche städtebauliche Raumbildung vermissen. Hier fällt jedoch die dominante Lage des ehemaligen Hotels auf dem Bergsporn zum Rurtal hin auf, die insbesondere in den 20ziger Jahren des letzten Jahrhunderts aufgrund der zu dieser Zeit spärlichen Vegetation entlang der Hangkanten das Landschafts- und Ortsbild prägte.

2.4 Städtisches Leben

2.4.1 Handel

Handel findet im Stadtgebiet Heimbach nur im Einzelhandel statt. Durch die gestiegene Mobilität sowie durch höhere Ansprüche hinsichtlich Preis, Auswahl und Kopplungsmöglichkeiten wird die Kaufkraft der in ländlichen Räumen lebenden Bevölkerung immer weniger gebunden. Daher nutzen die Bürger/innen des Stadtgebiets Heimbachs die Attraktivität der umliegenden Mittelzentren. Aktuell gehen Fachleute davon aus, dass in Orten mit weniger als 2.000 bis 3.500 Bürger/innen im Einzugsgebiet die Sicherung der Nahversorgung für den stationären Einzelhandel durch Einzelhandelsketten wirtschaftlich unattraktiv ist. Wenn keine lokalen Einzelhändler mit kleineren Verkaufsflächen mehr vor Ort sind, ist die Nahversorgung nicht mehr gewährleistet und alternative Nahversorgungskonzepte sind erforderlich (Vgl. „Nahversorgung in ländlichen Räumen“. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung BMVBS Online Publikation Nr. 02/2013 S. 29).

Abbildung Nahversorgung Stadtgebiet Heimbach

Ort	Einwohner	Versorgung
Blens	287	●
Düttling	85	●
Hasenfeld	1.161	●
Hausen	301	●
Heimbach	1.061	●
Hergarten	550	●
Watten	952	●

Quelle: IHK Aachen (2013), Daseinsvorsorge im ländlichen Raum: Eine Zukunftsaufgabe

Abbildung Erreichbarkeit der Nahversorgung Stadtgebiet Heimbach

Erreichbarkeit der Nahversorgung	Summe Prozent
● fußläufig keine Nahversorgung erreichbar	922 21,0
● Nahversorgung nur eingeschränkt vorhanden	2.414 54,9
● fußläufige Nahversorgung gewährleistet	1.061 24,1
Gesamt	4.397

Quelle: IHK Aachen (2013), Daseinsvorsorge im ländlichen Raum: Eine Zukunftsaufgabe

Die allgemeine Nahversorgung im Stadtgebiet Heimbach wird als mangelhaft bezeichnet. In Interviews mit Bürger/innen wurde deutlich dargestellt, dass die fußläufige Nahversorgung nur im Ort Heimbach gewährleistet ist. Zudem nutzen die Bürger/innen die umliegenden Mittelzentren wie z. B. Kall, Kommern, Nideggen, Schleiden oder Zülpich, um ihre Daseinsvorsorge zu sichern. Um eine attraktive Nahversorgung im Stadtgebiet Heimbach zu gewährleisten sind die vorhandenen Angebote auszubauen und ist deren Erreichbarkeit zu verbessern.

Tabelle: Einzelhandelszentralität des Stadtgebiets Heimbachs:

Erhebung IHK	Kaufkraftkennziffern IHK	Zentralitätskennziffern IHK
2005	101,3	K.A.
2006	97,0	51,5
2007	98,8	55,4
2008	98,2	51,7
2009	97,6	51,7
2010	97,0	51,5
2011	95,6	55,2
2012	94,8	59,4
2013	94,6	59,1
2014	95,0	67,2
2015*	94,7*	57,2*

Quelle: Industrie- und Handelskammer Aachen (IHK), 2015

Diese Analyse wird durch die Erhebung Einzelhandelszentralität durch die IHK Aachen untermauert, aufgrund des mangelhaften Angebotes findet nur eine Bindung von 57 % der verfügbaren Kaufkraft vor Ort statt.

Tabelle: Vergleich der Einzelhandelszentralität der umliegenden Gemeinden:

Erhebung IHK (2014)	Zentralitätskennziffern IHK
Düren	126,0
Kall	325,9
Mechernich	109,1
Nideggen	69,1
Schleiden	104,3
Zülpich	91,1

Quelle: Industrie- und Handelskammer Aachen (IHK), 2015

Ein Vergleich der Einzelhandelszentralität umliegender Gemeinden bestätigt das Ergebnis der geführten Befragungen: viele Bürger der Stadt Heimbach orientieren sich beim Einkauf hin zu den umliegenden Gemeinden, namentlich Kall, Mechernich und Schleiden.

Ein entscheidender Punkt neben dem Standort stellt eine gute verkehrliche und fußläufige Erreichbarkeit sowie ausreichende Parkplätze voraus. Hierdurch wird die Kundenfrequenz wesentlich beeinflusst.

Die derzeitig attraktivste Lage stellen die Einzelhandelsangebote im Bereich „Schönblick“ dar. Da die Topografie diesen Bereich deutlich von der Tallage der Kernstadt Heimbachs trennt, ist jedoch eine attraktive oder gar barrierefreie Anbindung zwischen Tallage und Einzelhandelsstandort nicht gegeben.

Handlungsbedarf: Der Einzelhandelsstandort „Schönblick“ ist möglichst barrierefrei mit der in Tallage befindlichen Kernstadt zu verbinden. Die Kaufkraftbindung (Zentralitätskennziffer) ist deutlich zu erhöhen, fehlende Einzelhandelsangebote sind kurzfristig zu beheben.

2.4.2 Gastronomie

Cafés, Restaurants, Bistros und Hotels sorgen für eine Belebung der Innenstadt Heimbachs auch außerhalb der Ladenöffnungszeiten. Sie ermöglichen den Kunden der Geschäfte Abwechslung, Erholung und zufällige oder verabredete Kommunikation mit den Mitmenschen. Die Gastronomie profitiert also von Handel und Tourismus, umgekehrt unterstützt sie wiederum den Handel und den Tourismus. Es ist daher sehr wichtig, dass in der Innenstadt Heimbachs nicht nur Einzelhändler, sondern auch Gastronomen vertreten sind.

Die Konzentration der Gastronomie in der Hengebachstraße ist auffällig. Einerseits bietet die Lage der Gastronomie einen erheblichen Vorteil, da jegliche Verkehre diese Straße passieren, andererseits führt die räumliche Enge in diesem Bereich zu Nutzungskonflikten.

Die attraktive und zum Teil pittoreske städtebauliche Situation der Hengebachstraße ist ortsbildprägend und stellt einen wesentlichen Baustein der touristischen Attraktivität dar.

Handlungsbedarf: Die öffentlichen Räume der Hengebachstraße sind von ortsfremden Verkehren zu entlasten und in ihrer baulichen Attraktivität weiter auszubauen.

2.4.3 Märkte

Das Stadtgebiet Heimbach bietet den Bewohner/ innen sowie den Touristen keinen Wochenmarkt an. Im Laufe der Zeit haben sich einige Märkte entwickelt, die einen Beitrag zum Image der Stadt beitragen. Dies sind:

- Antik- und Trödelmarkt,
- Krammarkt,
- Weihnachtsmarkt.

Ein wesentlicher Unterschied zwischen Sondermärkten und einem Wochenmarkt besteht nicht in der Qualität der Veranstaltung, sondern in Kontinuität und Auswirkung auf Einzelhandel und Gastronomie. Bei der künftigen Ausrichtung von Marktangeboten sind diese Wirkungen sowie eine Bewertung des lokalen Bezugs und damit die Bedeutung für die Imagebildung der Stadt zu beachten. In Anbetracht der Tatsache, dass die Stadt Heimbach nur Sondermärkte vorweisen kann, wird angeregt, in naheliegender Zukunft ein Modell zu entwickeln, durch das Wochenmarkt tragfähig wird.

Bezüglich der räumlichen Ausrichtung der in Heimbach stattfindenden Märkte ist festzustellen, dass diese auf Stellplatzflächen stattfinden. Diese Unterbringungsform erscheint kontraproduktiv; wird doch eben der Raum in Anspruch genommen, der die Basis für eine gute Erreichbarkeit und das zu Markttagen besonders wichtige Stellplatzangebot darstellt.

Handlungsbedarf: Neben der organisatorischen Grundlage ist auch eine räumliche Neuorganisation der Marktflächen ohne Inanspruchnahme von Stellplatzflächen vorzunehmen.

2.4.4 Veranstaltungen

Das Stadtgebiet Heimbach bietet zahlreiche Veranstaltungen, die teilweise auf einzelnen Plätzen, teilweise auch in einem größeren Netz von Straßen und Plätzen oder in den umliegenden Ortsteilen stattfinden an:

Veranstaltungen	Örtlichkeit
Führung Wasser-Info-Zentrum	Am Eichelberg
Rangertour Wilder Kermeter	Parkplatz Kermeter
Ranger-Schiffstour	Schiffsanleger Schwammenauel
Karnevalszug Heimbach	Hasenfeld Kapelle nach Heimbach
Karnevalistischer Empfang	Haus des Gastes, Heimbach
Benefizkonzert Heimbacher Wallfahrtskirche	Heimbach, Wallfahrtskirche
Weinreben Frühjahrsschnitt	Haus des Gastes, Heimbach
Antik- und Trödelmarkt	Parkplatz „An der Laag“, Heimbach
Kurkonzerte	Kurpark, Heimbach
Internationaler Museumstag	Wasser-Info-Zentrum, Int. Kunstakademie Heimbach
Bundesjugendspiele, Spendenlauf	Sportplatz Heimbach
Stadtfest Heimbach	Ortskern Heimbach
Free-Jazz Konzert	RWE-Wasserkraftwerk Heimbach-Hasenfeld
Kammermusikfest „Spannungen“	Heimbach-Hasenfeld
Wallfahrtsoktav	Heimbach, Salvatorkirche
Krammarkt	Parkplatz „An der Laag“, Heimbach
„Rursee in Flammen“	Anleger Schwammenauel
Akademiefest	Int. Kunstakademie Heimbach
Oktoberfest im Eifeler Hof	Eifeler Hof, Heimbach
Heimbacher Weihnachtsmarkt	Innenstadt Heimbach

Als Mangel wird das Freizeitangebot in den Wintermonaten sowie bei schlechter Witterung empfunden. Die Bürger/innen des Stadtgebiets Heimbachs müssen somit in die umliegenden Gemeinden fahren, um ein erhöhtes Freizeitangebot wahrzunehmen. Hierdurch geht ein Teil der Bindung an den eigenen Wohnort verloren. Dem sollten Veranstaltungen in den Wintermonaten entgegenwirken.

Handlungsbedarf: Im Bereich der Kernstadt Heimbachs sind Möglichkeiten zur Ausrichtung witterungsunabhängiger Veranstaltungen zu schaffen.

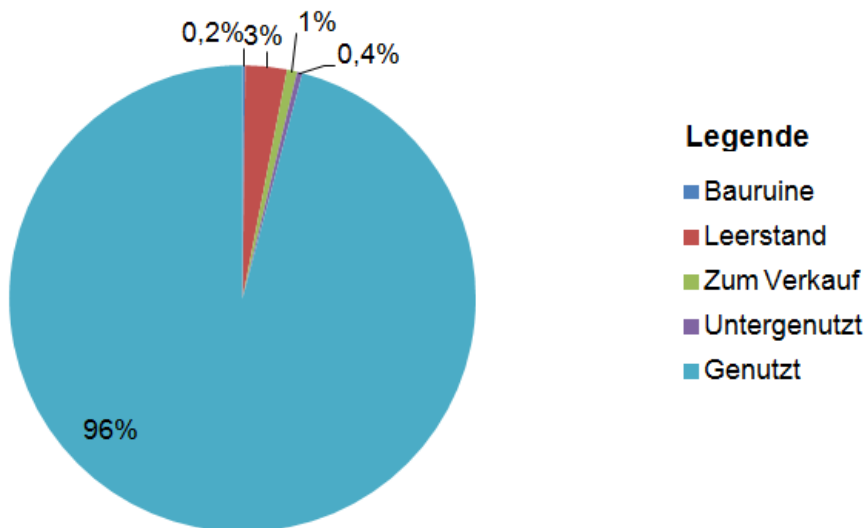
2.4.5 Wohnen

In allen Bereichen der Kernstadt von Heimbach sind Wohnungen vorzufinden. Während die Wohnungen sich im Talbereich Heimbachs vorwiegend in kleinteiligen, auf mittelalterlichen Strukturen aufbauende Gebäudestrukturen konzentriert, sind entlang der Talflanken zum Teil großzügig geschnittene Parzellen und Gebäude zu finden.

Diese geschichtlichen Hintergründe sind mitverantwortlich für einen hohen Anteil an zum Teil kleinen und schlecht geschnittenen Wohnungen im Altstadtbereich.

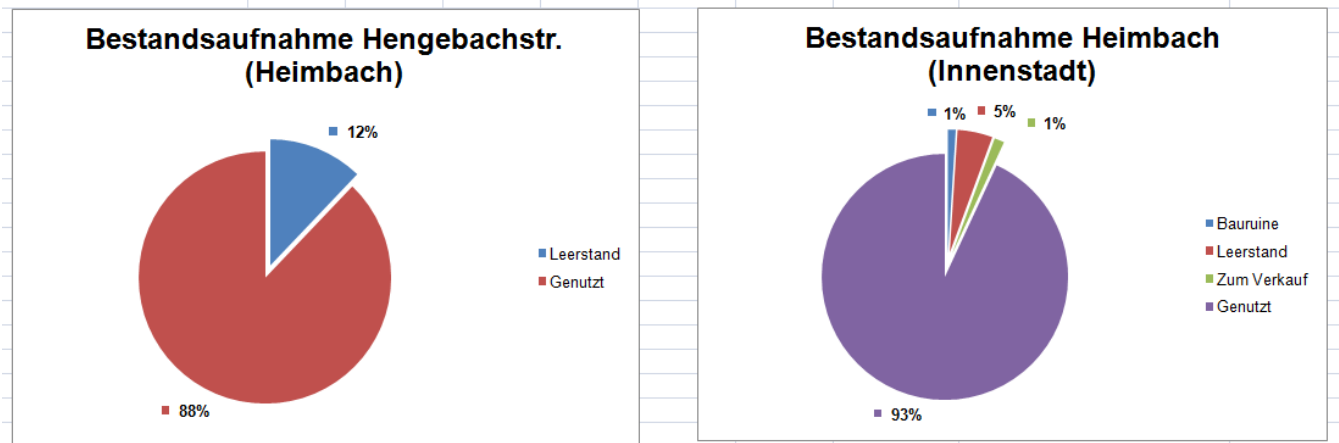
Der Anteil barrierefreier Wohnungen ist im gesamten Untersuchungsbereich sehr gering. Gründe hierfür sind im Alter der Gebäude aber auch in der örtlichen Topografie zu suchen. Damit dies bei der künftig infolge des demografischen Wandels steigenden Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen nicht zum Problem wird, muss der künftige Wohnungsbau in der Kernstadt deutlich auf altengerechte und barrierefreie Wohnungen ausgerichtet werden.

Handlungsbedarf: Um dem künftigen Bedarf an barrierefreien Wohnungen im Bereich der Kernstadt Heimbachs zu entsprechen, sind bevorzugt barrierefreie Wohnungen zu errichten und bestehende Wohnungen entsprechend umzubauen.



Gebäudenutzung Gesamtgemeinde (HJPplanner, Herbst 2015)

Viele der im Kernstadtbereich vorhandenen Wohnungen und Gebäude weisen einen eher schlechten Allgemeinzustand auf. Von fehlenden Modernisierungen bis hin zu Sanierungsstau ist diese Problemlage offensichtlich. Somit hat der Wohnstandort Altstadt Heimbach in den vergangenen Jahren zunehmend an Attraktivität verloren. Besonders auffällig ist dieser Zustand in der Hengebachstraße. Verglichen mit der Gebäudenutzung in der Gesamtgemeinde, in der lediglich eine Leerstandsquote von 1 % festgestellt wurde, stehen in der Hengebachstraße 12% der Gebäude leer, in der untersuchten Innenstadt 5 %.



Leerstandsquote Innenstadt / Hengebachstraße (HJPplaner Herbst 2015)

Aufgrund dieser Analyse ist zu befürchten, dass die mit dem Leerstand von Gebäuden eingeleitete Entnutzung der Altstadt sich weiter beschleunigt und zu einer reinen Kulisse für den Tourismus verkommt.

Handlungsbedarf: Um der weiteren Entnutzung der Kernstadt zu begegnen, sind die hier befindlichen baulichen Anlagen zu sanieren und das Wohnumfeld attraktiver zu gestalten.

2.4.6 Kultur

Die Schwerpunkte organisierter Kultur verteilen sich im Stadtgebiet Heimbach auf mehrere Standorte:

- Das Haus des Gastes, in dem vielfältige Ausstellungen und Veranstaltungen stattfinden,
- die Internationale Kunstakademie Heimbach, mit beachtenswerter ständiger Ausstellung und wechselnden Sonderausstellungen,
- Wasser-Info-Zentrum, Erlebniswelt mit Bezug auf das Wasser in Natur und Umwelt sowie die Geschichte der Wassernutzung,
- Kurpark Heimbach, vielfältige Konzertangebote, vor allem für Erwachsene und Rentner/innen.

Eine zentrale öffentliche Kultureinrichtung, z. B. als Stadthalle oder Veranstaltungshalle, ist nicht vorhanden.

Zur Belebung der Innenstadt wäre eine stärkere kulturelle Bespielung der öffentlichen Räume wünschenswert. Die öffentlichen Räume sollen für Veranstaltungen mit deutlichem Qualitätsanspruch zur Verfügung gestellt werden. Der Kurpark sollte zudem für öffentliche Veranstaltungen mehr in den Vordergrund gerückt werden.

Handlungsbedarf: Als zentrale Einrichtung ist eine multifunktional nutzbare Veranstaltungshalle zu errichten und für öffentliche sowie privat organisierte Veranstaltungen vorzuhalten. Hierüber hinaus sind die vorhandenen Kultureinrichtungen im öffentlichen Raum zu verankern.

2.4.7 Erholung

Das Stadtgebiet Heimbach dient als Naherholungsgebiet für alle Altersgruppen. Der Kernort Heimbach spielt dabei eine übergeordnete Rolle, da hier das Aufeinandertreffen attraktiver naturräumlicher Freiräume und mittelalterlicher Stadtstrukturen für einen besonderen Reiz verantwortlich sind. Mit ihren Fachwerkhäusern, Galerien, gemütlichen Gästehäusern und Straßencafés lädt das Städtchen zum Spaziergang in malerischer Atmosphäre ein. Weitere Erholungsmöglichkeiten sind das Jugendstil-Wasserkraftwerk, das Wasser-Info-Zentrum oder die vielfältigen Rad- und Wanderwege inmitten von Naturschutzgebieten. Zudem stellt der angrenzende Nationalpark Eifel die Grundlage für weitere Erholungsmöglichkeiten dar.

Parkanlagen: Der Kurpark ist die größte öffentliche Grünfläche im Stadtgebiet von Heimbach. Er dient als Erholungsgebiet oder als Veranstaltungsort für Kurkonzerte. Hierüber hinaus besitzt der Kurpark einen Kinderspielplatz, der stark genutzt wird. Der Kurpark wird abgegrenzt durch die Rur. Der Fluss hat einen bedeutsamen Einfluss auf die Naherholung im Stadtgebiet Heimbach. Die Rur prägt als Wasserband, an dessen Ufern sich die Stadt erstreckt, alle angrenzenden Grünflächen. Ihr Rauschen und die erfrischende Kühle sind in weiten Stadtbereichen wahrnehmbar.



Rurufers-Promenade, „Charme“ der 70ziger-Jahre

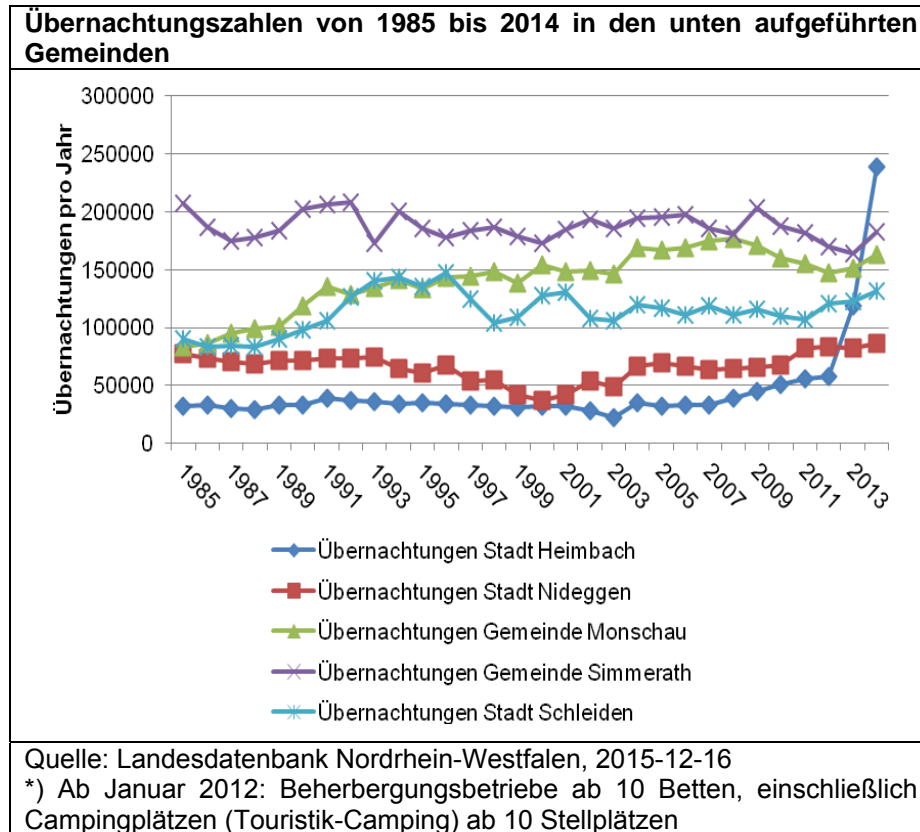
Gestaltung und Zustand der Rurufers-Promenade entsprechen schon seit einigen Jahren nicht mehr den funktionalen und gestalterischen Ansprüchen, die an sie aufgrund der Wohnumfeldnutzung sowie touristischen Nutzung gestellt werden.

Handlungsbedarf: Die gesamten öffentlichen Anlagen des Rurufers im Stadtgebiet bedürfen einer (barrierefreien) Neugestaltung. Hierbei ist insbesondere das naturräumliche Potenzial in Szene zu setzen.

2.4.8 Tourismus

Einen wesentlichen Wirtschaftsfaktor für Heimbach bildet der Tourismussektor. Als Hauptattraktion gilt das unverwechselbare Landschaftsbild, gepaart mit einer mittelalterlichen Stadtstruktur als Tor zum Nationalpark Eifel.

Nach Inbetriebnahme des Resorts Eifeler Tor im Jahr 2013 stieg die Anzahl der Übernachtungen von ca. 57 TSD deutlich auf ca. 239 TSD Übernachtungen an. (Quelle: Landesdatenbank NRW)



Übernachtungszahlen Gesamtgemeinde

Im Landesdurchschnitt lag der Koeffizient Übernachtungen/Einwohner für 2014 bei 2,27, in Monschau bei 13,01 und in Heimbach bei 54,88. Diese Zahlen belegen überdeutlich den Stellenwert des Tourismus für Heimbach.

Entsprechend der dwfi-Studie von 2012 konnten 300 TSD Tagesreisen in Heimbach registriert werden. Dies bedeutet einen Wert von 68,8 Tagesreisenden/Einwohner. Somit liegt Heimbach im Vergleich mit den Tourismuskommunen in der Region nach Monschau mit 80,8 Tagesreisenden/Einwohner auf Platz 2.

Von der Einrichtung des Resorts hat sich die Stadt Heimbach eine bessere Auslastung ihrer touristischen Infrastruktur erhofft. Mit der Öffnung des Resorts wurde folglich auch ein Anstieg der touristischen Nutzung der Kernstadt Heimbachs verzeichnet. Allerdings zeigt die Analyse der Informations- und Vermarktungsstrategie des Resorts, dass dessen Orientierung eher in die angrenzenden Regionen Monschau (touristische Ziele) oder Schleiden (Einkaufen) zielt. Somit schlägt sich die Vervielfachung der Übernachtungszahlen nur ungenügend als Frequentierung der Altstadt nieder.

Handlungsbedarf: Die Wertschöpfung des (touristischen) Kundenpotenzials des Resorts ist durch geeignete Maßnahmen zu Gunsten der Kernstadt zu steigern.

2.5 Verkehr

2.5.1 MIV

Wie in vergleichbaren ländlichen Regionen dominiert auch in Heimbach der motorisierte Individualverkehr (MIV) das Verkehrsgeschehen. Mit einer Fahrzeugdichte von 0,6 PKW/ Einwohner (2014) liegt Heimbach über dem Landesdurchschnitt, der bei 0,5 PKW/ Einwohner (2014) angegeben wird.

Folglich prägen das Verkehrsgeschehen sowie die zur Abwicklung des Individualverkehrs erforderlichen Verkehrsanlagen weite Bereiche des Stadtbildes und somit des öffentlichen Lebens.

Als klassifizierte Landstraße L 218 bildet die Hengebachstraße das Rückgrat der verkehrlichen Erschließung der Kernstadt. Mit einer Verkehrsbelastung von 4520 KFZ/Tag und einem Schwerlastanteil von 15 % widerspricht diese Verkehrsfunktion den aus der Wohnumfeldnutzung und den touristischen Nutzungen entspringenden Nutzungsansprüchen von Anwohnern und Touristen an diesen Stadtraum.

Gepaart mit sehr geringen Korridorbreiten von zum Teil weniger als 9 Metern im Altstadtbereich verbleiben bei einer durchgehend ca. 6 Meter breiten Fahrbahn beidseitig nur Gehwegbreiten von 1,5 Metern, stellenweise auch nur 1 Meter. Dies ermöglicht zwar ein „Begegnen“ von Einzelpersonen, das Begegnen von Kinderwagen/Einzelpersonen oder gar Personengruppen, wie bei touristischen Nutzungen alltäglich, erfordert die Inanspruchnahme der Fahrbahn und erzeugt Gefährdungssituationen.

Es ist somit festzustellen, dass die Verkehrsanlagen auch im Altstadtbereich rein aus verkehrlicher Sicht und den technischen Anforderungen an eine Durchgangsstraße dimensioniert wurden. Aspekte der städtebaulichen Bemessung mit Berücksichtigung der Umfeldnutzung oder der mittelalterlichen Stadtstruktur wurden vernachlässigt.

Handlungsbedarf: Im Bereich der Altstadt Heimbachs sind die Verkehrsanlagen entsprechend der Umfeldnutzung (städtebauliche Bemessung) umzugestalten. KFZ-Verkehre sind auf ein notwendiges Maß zu reduzieren.

2.5.2 ÖPNV

Heimbach verfügt sowohl über einen eigenen Bahnanschluss als auch über ein Busnetz.

Vom Endbahnhof Heimbach aus verkehren stündlich Züge der Rurtalbahn nach Düren, die Fahrtzeit bis Düren beträgt derzeit 48 Minuten.

Die das Stadtgebiet bedienende Buslinie 231 verkehrt vom Bahnhof Heimbach ausgehend 3 x täglich in Richtung Düren sowie 5 x täglich über Gemünd nach Schleiden.

Neben den klassischen öffentlichen Verkehrsmitteln Bahn und Bus stellt der Bürgerbus in Heimbach die lokale Stütze des ÖPNV dar. Mit einem festen Fahrplan werden alle Gemeindeteile und Infrastruktureinrichtungen 13-mal am Tag angefahren und so miteinander verknüpft.

2.5.3 Nahmobilität

Wie in vergleichbaren Stadtlagen auch, bedeutet Nahmobilität in Heimbach die Fortbewegung zu Fuß. Die topografisch bewegte Lage hat historisch betrachtet dem Fahrrad als Fortbewegungsmittel eher eine untergeordnete Rolle zukommen lassen.

Erst mit dem Erstarren des aktiven und gesundheitsorientierten Tourismus und auch der Veränderung allgemeiner Lebensstile, trat das Fahrrad als Fortbewegungsmittel stärker in den Vordergrund.

Das Stadtgebiet von Heimbach wird insbesondere entlang der Rur inzwischen stark durch Radverkehre genutzt. Der Endhaltepunkt der Rurtalbahn

ist als End- oder Ausgangspunkt von Radtouren bestens geeignet und wird entsprechend stark angenommen. Folgerichtig befindet sich innerhalb des Bahnhofsgebäudes eine Verleihstation für Fahrräder. Dem bewegten Gelände entsprechend können hier auch elektrounterstützte Räder gemietet werden.

Der Fußgängerverkehr kann durch Verbreiterung der Seitenräume und durch sichere und komfortable Überquerungsstellen gefördert werden. Für ältere Menschen müssen zudem ausreichende Sitzmöglichkeiten und öffentliche Toiletten zur Verfügung stehen.

Besucher der Kernstadt können Heimbach infolge der Kompaktheit der Stadt gut oder sogar besser zu Fuß erkunden. Allerdings sind die hierzu erforderlichen sicheren Radabstellmöglichkeiten, Informationen und Leitsysteme noch unzureichend.

Handlungsbedarf: Die Erreichbarkeit der Kernstadt Heimbachs ist für Fußgänger und Radfahrer durch geeignete Maßnahmen weiter zu attraktivieren. Mit Einrichtung von (diebstahlgeschützten) Abstellanlagen für Radfahrer ist die Verweildauer dieser Besucher zu verlängern.

2.5.4 Parkplätze

Im Ort Heimbach werden zahlreiche öffentliche Parkplätze angeboten: Kostenpflichtige Parkplätze sind am Parkplatz Über Rur sowie am Parkplatz Laag ausgewiesen.

Hierüber hinaus sind Park & Ride-Parkplätze nördlich des Bahnhofsgeländes vorhanden. Direkt angrenzend an diese Park & Ride-Parkplätze befindet sich ein Wohnmobilhafen.

Die derzeitigen kostenfreien und nicht zeitbeschränkten Parkplätze im Ort Heimbach sind die Park & Ride Parkplätze am Bahnhofsgelände, die gemäß ihrer Zweckbestimmung i.d.R. durch Pendler belegt sind sowie die Parkplätze am Sportplatz, „Auf Wissen Woog“ und „In der Hilbach“.

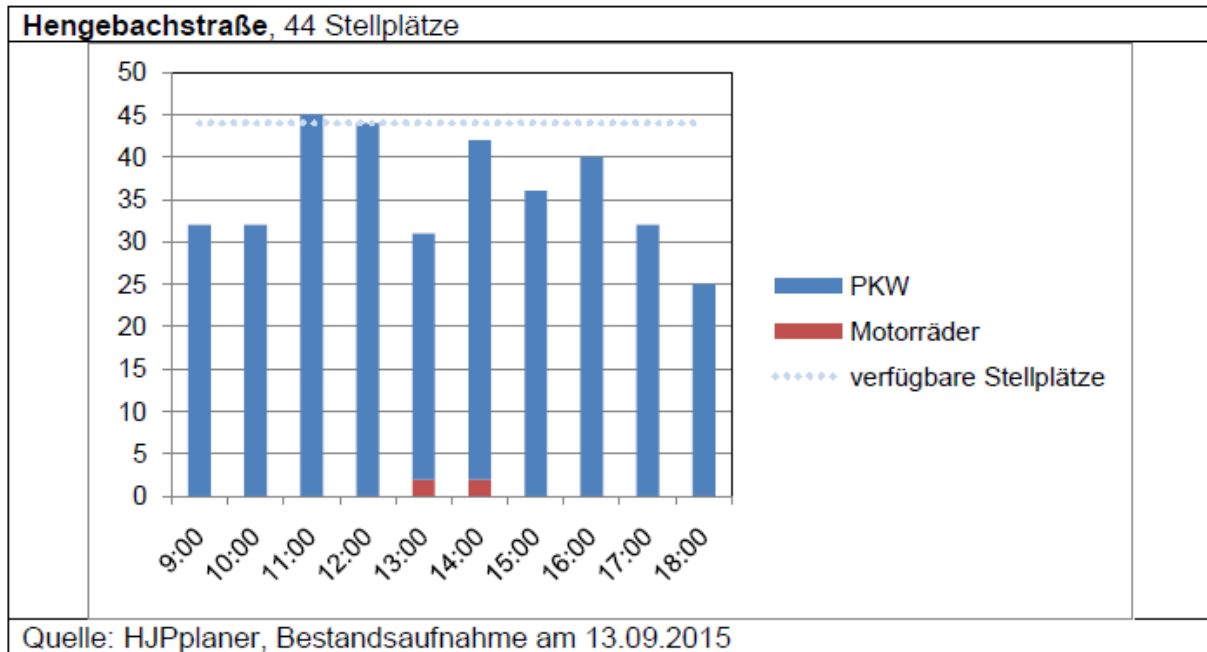
Ergänzend dazu befinden sich in der Hengebachstraße Stellplätze für gebührenfreies Parken (Parkscheibe) für Kunden und Besucher. Weitere Stellplätze befinden sich an der Burg Hengebach, am Wasser-Info-Zentrum sowie an der Bergstraße. Diese Stellplätze werden gebührenfrei (Parkscheibe) für Besucher zu Verfügung gestellt.

Insgesamt wurden im Untersuchungsbereich folgende Stellplatzzahlen erhoben:

An der Laag:	310 Stpl.
Über Rur:	80 Stpl.
Hengebachstraße:	44 Stpl.
P&R Bahnhof:	12 Stpl.
Sportplatz:	20 Stpl.
„Auf Wissen Woog:	100 Stpl.
Vogtparkplatz	16 Stpl.
Burg Hengebach	11 Stpl.
In der Hilbach	24 Stpl.
<u>Wasser-Info-Zentrum</u>	<u>7 Stpl.</u>
Zusammen:	624 Stpl.

Zwecks Analyse der derzeitigen Stellplatzsituation wurden am Dienstag dem 8.9.2015 sowie am Sonntag dem 13.09.2015 zwischen 9 und 18 Uhr stündliche Stellplatzerhebungen durchgeführt.

Bis auf den Untersuchungsbereich Hengebachstraße war keiner der untersuchten Stellplätze ausgelastet. Dies ist sicher der Tatsache zuzuschreiben, dass die Untersuchung in der touristischen Nachsaison stattfand. Ziel der Untersuchung war es nicht, eine touristisch geprägte Nachfragespitze zu ermitteln, sondern auf Anregungen von Bewohnern zu reagieren, die die mangelhafte Verfügbarkeit von Stellplätzen im Bereich der Hengebachstraße beklagen und diesen Mangel für den Niedergang der Straßenrandnutzung mit verantwortlich machen.



Stellplatzzählung Hengebachstraße, Tagesganglinie (HJPplaner, 13.09.2015)

Die erhobenen Zahlen (siehe Anhang) belegen, dass es an beiden Tagen in der Hengebachstraße zu einer Überlastung der zur Verfügung stehenden Stellplätze kommt, während benachbarte Stellplatzanlagen am Rurifer über genügend Kapazitäten verfügen.

Gleichzeitig lässt sich feststellen, dass die (öffentlichen) Stellplätze in der Hengebachstraße sowohl bereits morgens als auch abends von ca. 25 bis 30 Fahrzeugen belegt sind. Es ist zu vermuten, dass es sich bei diesen Fahrzeughaltern um Anwohner der Hengebachstraße oder auch Beschäftigte der angrenzenden Betriebe handelt.

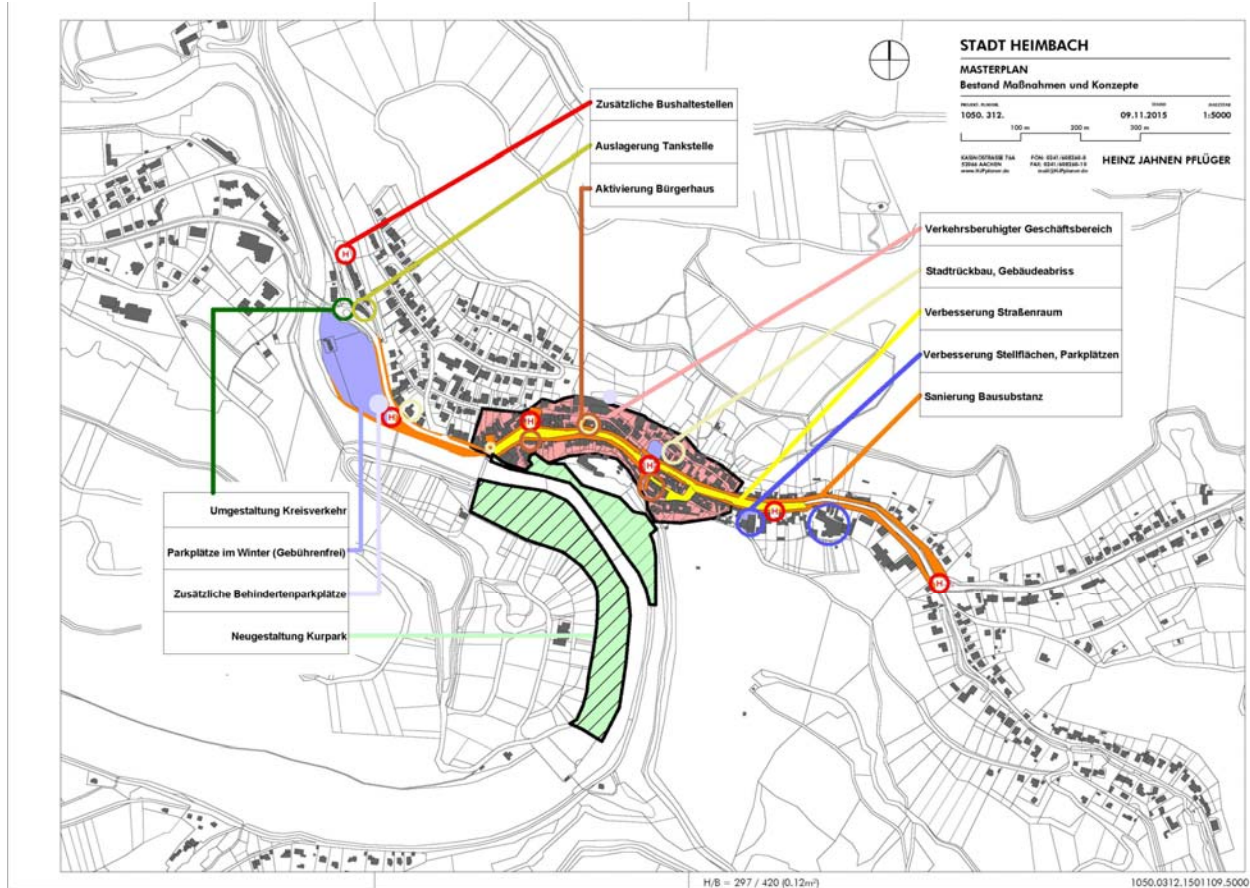
Der Ort Heimbach besitzt zum jetzigen Zeitpunkt kein Parkleitsystem.

Handlungsbedarf: Die Verteilung von Parksuchenden ist durch Lenkung der Parksuchverkehre (Parkleitsystem) zu verbessern. Gleichzeitig ist die Hengebachstraße durch die Schaffung von Anwohnerstellplatzanlagen von Dauerparkern zu entlasten. Hierdurch entstehen Möglichkeiten, den derzeit unattraktiven Straßenraum gestalterisch aufzuwerten.

2.6 Planungsansätze

2.6.1 IHK

Das Jahr 2012 beinhaltet eine Reihe von Planungsansätzen, die im Folgenden zusammenfassend dargestellt werden.



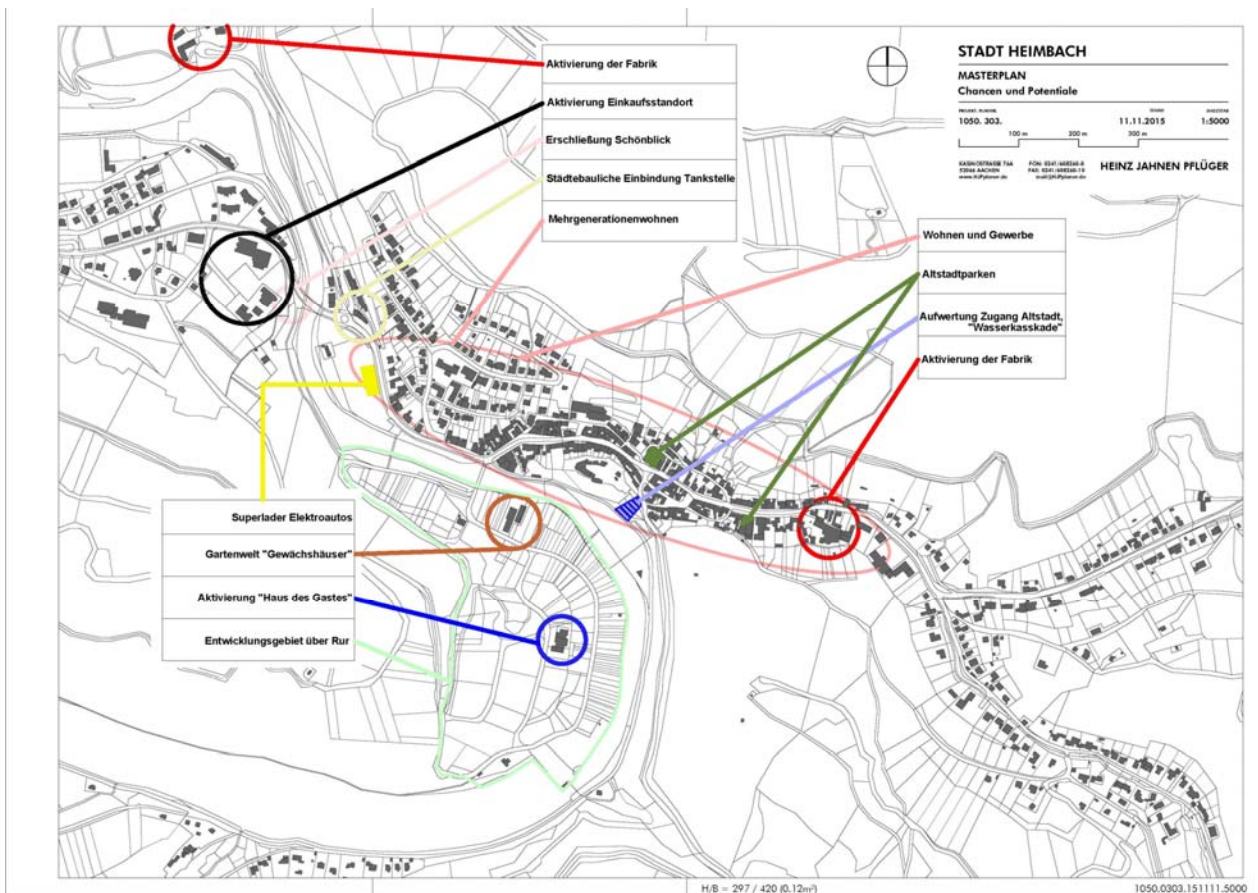
Plakative Darstellung der wesentlichen Planungsansätze des IHKs

Als wesentliche Planungsansätze wurden durch das IHK erarbeitet:

1. **Zusätzliche Bushaltestellen im Stadtgebiet**
2. **Auslagerung Tankstelle**
3. **Aktivierung Bürgerhaus**
4. **Umgestaltung Kreisverkehr**
5. **Stellplätze im Winter gebührenfrei**
6. **Mehr Behindertenstellplätze**
7. **Neugestaltung Kurpark**
8. **Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich Hengebachstraße**
9. **Verbesserung Straßenraumgestalt Hengebachstraße**
10. **Verbesserung Stellplatzangebot Hengebachstraße**
11. **Sanierung Bausubstanz Altstadt**

2.6.2 Fortschreibung IHK

Innerhalb der hiermit vorliegenden Fortschreibung des IHKs aus dem Jahr 2012 werden die Planungsansätze wie folgt zusammengefasst.

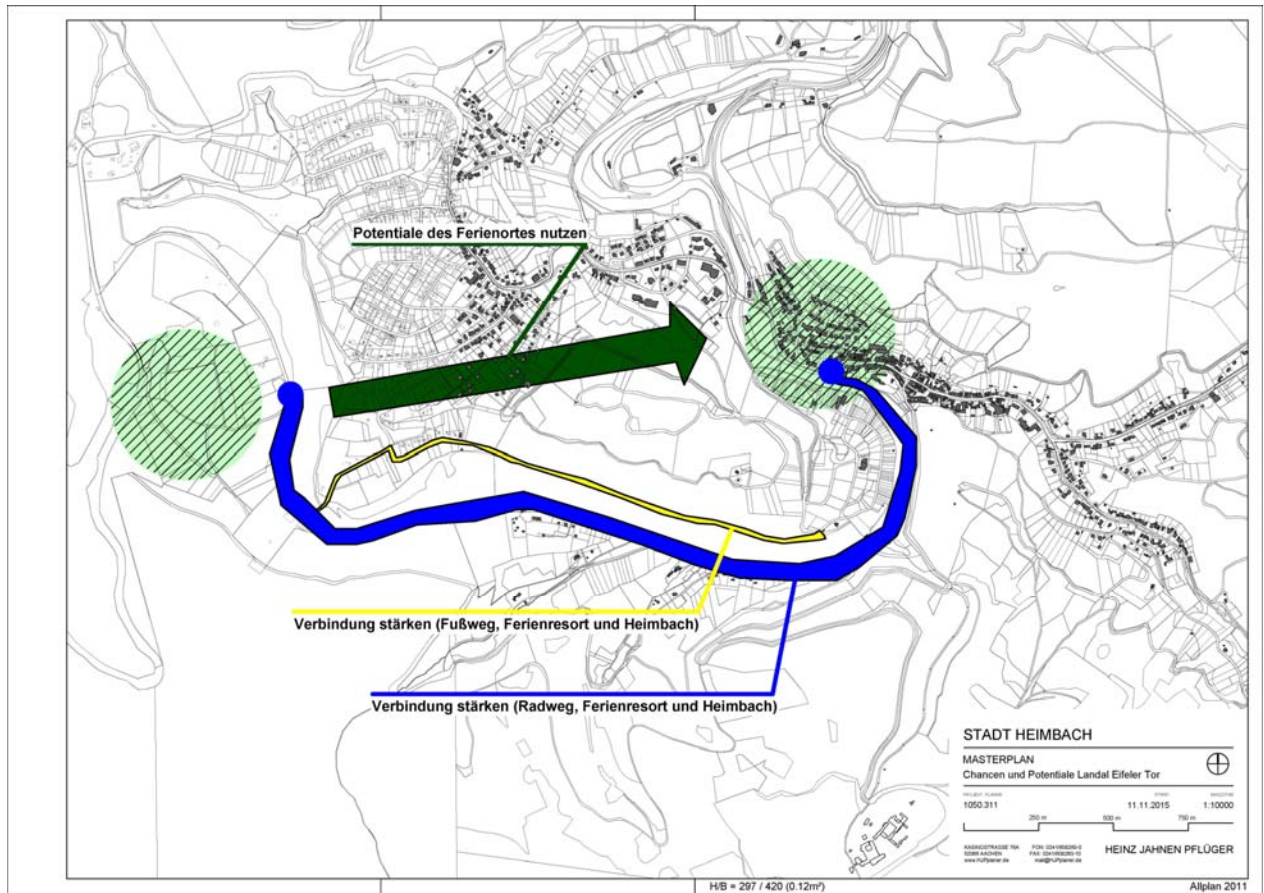


Plakative Darstellung der wesentlichen Planungsansätze der Fortschreibung des IHKs

Als wesentliche Planungsansätze werden bei der Fortschreibung des IHKs genannt:

1. **Aktivierung der (Gummi)- Fabrik**
2. **Aktivierung Einkaufsstandort „Schönblick“**
3. **Verbesserung Erschließung Schönblick**
4. **Städtebauliche Einbindung Tankstelle**
5. **Mehrgenerationenwohnen Kernstadt**
6. **Förderung Wohnen und Gewerbe in der Kernstadt**
7. **Verbesserung der Stellplatzsituation in der Altstadt**
8. **Aktivierung (Möbel)- Fabrik (Verlagerung Bauhof)**
9. **Aufwertung Wegeverbindung Kurpark-Altstadt**
10. **Förderung Elektromobilität (E-Lader)**
11. **Gartenwelt „Gewächshäuser“, Kulturgewächshaus**
12. **Entwicklung „Über Rur“**

Im Hinblick auf eine stärkere Einbeziehung des Resorts sowie zur Stärkung der Verbindung zwischen Resort und Kernstadt wurden weitere Handlungsfelder identifiziert.

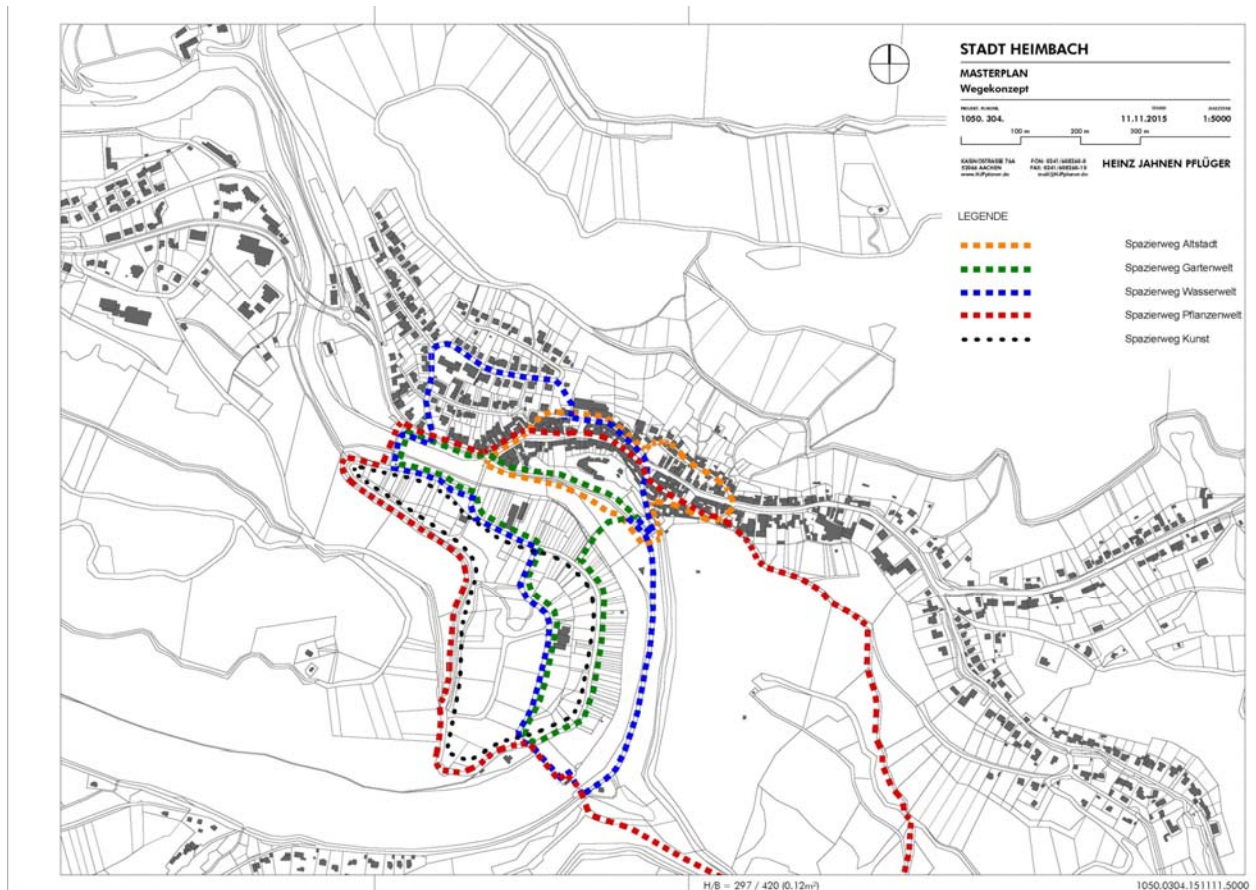


Plakative Darstellung der wesentlichen Planungsansätze der Fortschreibung des IHKs

Als wesentliche Planungsansätze werden bei der Fortschreibung des IHKs genannt:

1. **Potentiale des Resorts stärker nutzen**
2. **Verbindung Resort–Altstadt stärken**

Im Hinblick auf eine stärkere Einbindung der (touristischen) Wegebeziehungen und Wanderwege zugunsten der Stadtentwicklung wurden die folgenden Planungsansätze erkannt und in ein Konzept verschiedener Spazierwege überführt:



Plakative Darstellung der wesentlichen Planungsansätze der Fortschreibung des IHKs

Folgende Spazierwege, die einer weiteren Inszenierung, baulichen Attraktivierung und somit Inwertsetzung bedürfen, werden prioritär benannt:

1. **Spazierweg Altstadt**
2. **Spazierweg Gartenwelt**
3. **Spazierweg Wasserwelt**
4. **Spazierweg Pflanzenwelt**
5. **Spazierweg Kunst (im Busch)**

2.6.3 Machbarkeitsstudie Offenlegung Heimbach

Im Jahre 2015 wurde durch das Büro „Die Gewässerexperten“ im Auftrag der Stadt Heimbach eine Machbarkeitsstudie zur „Offenlegung und ökologischen Verbesserung des Heimbachs“ erarbeitet und am 26.05.2015 abgeschlossen.

Zusammenfassend kommt das Konzept zu folgendem Ergebnis:

„Mit der Beschreibung der Szenarien, Abschnitte und Varianten konnte nachgewiesen werden, dass eine ökologische Durchgängigkeit auch bei geringem oder fehlendem Platzangebot hergestellt werden kann.“

Dieses Konzept wurde am 26.05.2015 mit Vertretern der Bez. Reg. Köln, der Kreisverwaltung Düren als Unteren Wasserbehörde sowie Unteren Landschaftsbehörde erörtert.

Aus städtebaulicher Sicht bietet eine Offenlegung des Heimbachs die Chance, das Stadtbild der Kernstadt von Heimbach aufzuwerten und somit die Wohnumfeldqualität für Bewohner und die Aufenthaltsqualität für Bewohner und Besucher zu verbessern.



Stadtkern Heimbach um 1907 mit offen liegendem Heimbach

Unter stadtbauhistorischen und somit kulturhistorischen Aspekten stellt die Offenlage des Heimbachs eine wesentliche Maßnahme zur Wiederherstellung und Sichtbarmachung des „Genius Loci“ dar.

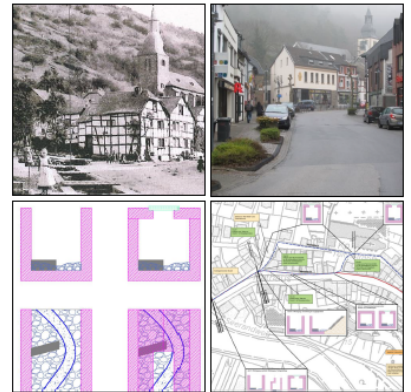
Die innerhalb der Machbarkeitsstudie dargestellten Maßnahmen stellen jeweils ingenieurtechnisch geplante Bauwerke zur Offenlegung des Heimbachs dar.

Das sensible städtebauliche Umfeld im Kernbereich erfordert aus städtebaulicher Sicht eine weitere gestalterische Ausformulierung der baulichen Maßnahmen und erfordert somit einen erhöhten planerischen und baulichen Aufwand.

Als wesentliche Planungsansätze hieraus werden bei der Fortschreibung des IHKs genannt:

1. **Städtebaulich-funktionale Integration Offenlage Heimbach**
2. **Stadtgestalterische Integration der baulichen Maßnahmen zur Offenlage des Heimbaches**

Machbarkeitsstudie: Offenlegung und ökologische Verbesserung des Heimbachs



für die Stadt Heimbach
26.05.2015



Die Gewässerexperten
Dipl.-Geogr. Ingo Nierhaus
Im Alten Ebrecht 1, 53797 Lohmar
Tel. 02246-925 60 79

3 Erarbeitungsverfahren

3.1 IHK 1

Am 14.09.2009 fand im Rahmen der Erarbeitung des IHK 1 eine Zukunftswerkstatt mit ca. 30 Teilnehmern statt.

Im Rahmen dieser Werkstatt wurden zu den Handlungsfeldern:

- Tourismus / Pilgerwesen,
- Kunst und Wasser,
- Kultur und Gemeinwesen,
- Verkehr / ÖPNV / Straßenplanung,
- Gestaltung,

eine reiche Anzahl von Ideen entwickelt und in ein zeitlich definiertes Umsetzungskonzept als kurzfristige, mittelfristige und langfristige Maßnahmen gestellt.

In der Folge wurden diese Ergebnisse in das IHK 1 übernommen und wurden somit Bestandteil der hier vorgestellten Maßnahmen.

Im Rahmen einer Kooperation mit der FH Aachen entstanden weiterhin studentische Arbeiten zu Themen der städtebaulichen und baulichen Entwicklung in Heimbach.

Die hierbei entwickelten Ergebnisse wurden dokumentiert und fanden ebenfalls Eingang bzw. Berücksichtigung bei der Erarbeitung des IHK 1.

Bei einer abschließenden Bürgerinformation am 18.04.2012 mit ca. 80 Teilnehmern wurde das IHK 1 der Öffentlichkeit abschließend vorgestellt.

April	2009	Start
02.07.	2009	Projektvorstellung Stadtrat
August	2009	Abgabe Basisfassung
06.10.	2009	Bürgerversammlung
Oktober	2009	Homepage online
14.11.	2009	Zukunftswerkstatt
02.12.	2009	FH Vorgespräch
01.03.	2010	Expertenrunde „Tourismus“
01.03.	2010	FH Arbeitsgespräch
22.03.	2010	Stellungnahme zu Bergstr. 8
29.03.	2010	FH Studenteneinführung
08.04.	2010	FH Besichtigungen & Dreh WDR – Bericht
09.04.	2010	Wertschätzungen für drei leer stehende Gebäude
28.06.	2010	FH Semesterendkorrektur
26.07.	2010	Gesprächsrunde „Tourismus“
03.09.	2010	Gesprächsrunde „Tourismus“
30.09.	2010	FH Prüfungsrundgang
06.10.	2010	Gesprächsrunde „Tourismus“
17.10.	2010	FH Ausstellungseröffnung
April	2011	Straßen- und Verkehrskonzept Hengebachstraße
05.05.	2011	Zwischenbericht im Stadtrat
Mai	2011	Kostenschätzung für Sofortmaßnahmen
Mai	2011	Konzepte Bürgerhaus
01.08.	2011	Projektbesprechung „Leerstandsmanagement“
05.10.	2011	Projektbesprechung „Umsetzung“
27.02.	2012	Abgabe Masterplan
15.03.	2012	Vorstellung & Diskussion im Stadtrat
18.04.	2012	Bürgerversammlung

3.2 Fortschreibung IHK

3.2.1 Politik

Im Zuge der Angebotsvorstellung wurde am 17.05.2015 eine Projektion möglicher Themen und Inhalte der Fortschreibung des IHKs vorgestellt und erörtert. Themenschwerpunkte hierbei waren:

- Die Analyse und Fortentwicklung des Wohnungsbestandes,
- die Analyse und Fortentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche,
- die Analyse und Fortentwicklung der Wirtschaftsbereiche Einzelhandel, Gastronomie und Tourismus,
- die Analyse und Fortentwicklung der kulturellen Infrastruktur,
- die Analyse und Fortentwicklung des Stadtbildes,
- die Analyse und Fortentwicklung örtlicher Fragen des Verkehrs.

Die Mitglieder des Ausschusses waren sich darüber einig, dass diese Bereiche im Vordergrund der inhaltlichen Bearbeitung zur Fortschreibung des IHKs stehen sollten.

3.2.2 Bürgerinformation

Zur Information der Bürger über die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zur Offenlage und ökologischen Verbesserung des Heimbaches fand am 25.07.2015 in Heimbach im Haus des Gastes eine Bürgerinformationsveranstaltung mit über 100 Teilnehmern statt. Als Vertreter der Stadtplanung und Auftragnehmer zur Fortschreibung des IHKs war das Büro HJPplaner unmittelbar an der Durchführung und Diskussion beteiligt. Die Diskussion mit den Bürgern erbrachte Anregungen zu folgenden inhaltlichen Punkten:

Als Bedenken wurde geäußert:

- Ungeziefer und Mücken im Stadtkern
- Unangenehme Gerüche
- Verlust von Parkraum

Zu den verschiedenen Aspekten der städtebaulichen Planung wurden folgende Anregungen und Meinungen vorgebracht:

- Die Hengebachstraße wird attraktiver.
- Eine Sanierung leer stehender Gebäude ist sicherzustellen.
- Parkleitsystem ist zu installieren.
- Stadtgestalterische Integration der Offenlegungsmaßnahmen.
- Berücksichtigung des ruhenden Verkehrs als Geschäftsgrundlage für Gewerbetreibende in der Hengebachstraße.
- Berücksichtigung des ruhenden Verkehrs für Anwohner der Innenstadt (Anwohnerparken).
- Berücksichtigung touristischer Belange.
- Verbesserung der Frequentierung der oberen Hengebachstraße.
- Barrierefreier Ausbau.
- Verminderung der Verkehrsfrequenz.
- Verbesserung des Miteinanders unterschiedlicher Verkehrsarten.

3.2.3 Tourismus

Zur Erörterung touristischer Belange fand am 11.11.2015 in den Büroräumen des Büros HJPplaner eine Besprechung mit Herrn Gotthard Kirch, dem Geschäftsführer der Rureifel Tourismus e.V. zu Fragen des Tourismus statt.

Zu den verschiedenen Aspekten der touristischen Planung wurden folgende Inhalte besprochen und Anregungen formuliert:

- Anbindung Bahnhof-Innenstadt verbessern,
- Rurufergestaltung verbessern,
- „touristische“ Stadtspaziergänge organisieren,
- Verknüpfung Resort-Innenstadt verbessern, z. B. durch Radfahrangebote vom Resort in die Stadt mit Rückfahrservice,
- Wertschöpfung Resort verbessern,
- gastronomische Angebote Innenstadt zeitlich koordinieren.

Es wurde vereinbart, in weiterem Kontakt zu bleiben und Konzeptbausteine aufeinander abzustimmen.

3.2.4 Einzelgespräche

Während der Bestandsaufnahme in der Innenstadt sowie den Ortsgemeinden fand eine Vielzahl von spontanen Einzelgesprächen mit Bewohnern und Passanten statt. Hierbei wurden folgende Anregungen und Hinweise notiert:

- Problematik Motorradlärm,
- Busse zwischen Hergarten und Gemünd bzw. Hergarten und Heimbach halten sich nicht an den Fahrplan,
- mangelndes Freizeitangebot in den Wintermonaten,
- mangelhafte Stellplatzsituation in der Altstadt.

3.2.5 Austausch mit Behörden

In einem Austausch mit dem Straßenverkehrsamt Kr. Düren, Herrn Schiewe wurde deutlich, dass es in Heimbach keine Unfallhäufungspunkte oder verkehrliche Gefahrenpunkte gibt. Lediglich die umgebenden Landstraßen 15, 218 und 249 stellten aufgrund ihrer Beliebtheit bei Motorradfahrern ein Lärm- und Gefährdungspotenzial dar. Dem würde mit regelmäßigen Geschwindigkeitskontrollen und den geringen zulässigen Höchstgeschwindigkeiten begegnet.

Das Ordnungsamt Heimbach, Herr Stötzer, berichtet ebenfalls, dass lediglich Klagen über Motorradlärm (Wohnmobilhafen, L 249) zu verzeichnen sind.

3.2.6 Sitzung Stadtentwicklungsausschuss

Im Rahmen einer Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung wurden am 19.11.2015 die Ergebnisse der Analyse sowie die hieraus entwickelten Maßnahmenbausteine vorgestellt. Nach eingehender Diskussion wurden die Ergebnisse zustimmend zur Kenntnis genommen und es wurde empfohlen, die Fortschreibung des IHKs auf der vorgestellten Basis weiter auszuarbeiten.

3.2.7 Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln

Im Rahmen der Vorbereitung des Projektes zur Fortschreibung des IHKs fand am 09.04.2015 eine Besprechung in Köln bei der Bezirksregierung zu inhaltlichen Fragen der Fortschreibung statt. Hierbei wurde angeregt:

- Das bestehende IHK weiter zu entwickeln und Maßnahmen mit entsprechenden Kosten zu benennen,
- eine Kosten- und Finanzierungsübersicht zu erarbeiten,
- die Eigenanteile der Stadt darzustellen und zu belegen,
- Investitionen Dritter zu benennen.

Nach Diskussion und Empfehlung zur Fortschreibung des IHKs im Ausschuss für Stadtentwicklung am 19.11.2015 fand am 03.12.2015 in

Heimbach eine weitere inhaltliche Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln statt. Hierbei wurden folgende Hinweise gegeben:

- Die Zuordnung von Maßnahmen weiter auszuarbeiten,
- Prioritäten zu bilden,
- Projekte wie den Rückbau der OD mit dem Landesbetrieb Straßen NRW vorab abzustimmen,
- insbesondere Investitionen Dritter weitergehend darzustellen,
- für das Jahr 2016 erste Projektanträge zu stellen,
- das Gesamt IHK zur Förderperiode 2016 einzureichen.

3.2.8 Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW

Am 10.12.2015 fand im Rathaus Heimbach ein Abstimmungsgespräch mit dem Niederlassungsleiter des Landesbetriebes Straßen, Herrn Decker statt. Thematischer Inhalt des Abstimmungsgesprächs war die künftige verkehrliche Funktion und Dimensionierung der OD Heimbach und hier insbesondere der Hengebachstraße im Ortskernbereich.

Herr Decker stand einer Abstufung der OD zur Gemeindestraße positiv gegenüber, da das den Stadtkern umgebende Landstraßennetz intakt und leistungsfähig bleibe.

Herr Decker sagt eine umgehende behördeninterne Prüfung und Stellungnahme zu.

3.2.9 Abstimmung mit potenziellem Investor

Der geplante Maßnahmenbaustein „Umnutzung Bauhof“ wird als private Investition zur Errichtung altengerechter Wohnungen im Stadtkernbereich konzipiert. Als potenzieller Betreiber hat die Caritas Interesse am Standort Heimbach bekundet.

In einem Sondierungsgespräch am 16.12.2015 mit einem potenziellen Investor der anschließend von der Caritas zu betreibenden Anlage wurde deutlich, dass mit diesem ca. 2.500 qm großen, zentral gelegenen Grundstück ein attraktiver Standort gefunden wurde, der für ein Bauvorhaben für ältere Menschen sehr interessant wäre.

3.2.10 Sitzung mit den Fraktionsvorsitzenden

Bei einem turnusmäßigen Treffen der Fraktionsvorsitzenden am 18.1.2016 wurde der Entwurf zum IHK vorgestellt und diskutiert. Das Konzept wurde zu Kenntniss genommen und es wurde vereinbart das Konzept in der folgenden Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vertieft zu diskutieren.

3.2.11 Sitzung Stadtentwicklungsausschuss

Im Rahmen einer Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung wurde am 21.01.2016 der Gesamtentwurf für die Fortschreibung des IHKs vorgestellt. Nach eingehender Diskussion wurde dem Rat empfohlen die Fortschreibung des IHKs unter Berücksichtigung der Anregungen der für den 28.01.2016 geplanten Bürgerinformationsveranstaltung zu beschließen.

3.2.12 Bürgerinformation

Am 28.01.2016 fand in den Räumen des Haus des Gastes eine Bürgerinformationsveranstaltung statt innerhalb derer das Gesamtkonzept vorgestellt wurde. Bei dieser von Herrn Dr. Frank Pflüger moderierten Veranstaltung waren ca. 130 Bürger und Bürgerinnen anwesend.

Im Anschluss an die Vorstellung des IHK hatten die Anwesenden die Gelegenheit, Fragen und Anregungen, aber auch Kritik zu dem Konzept und den Maßnahmen einzubringen. Die zahlreichen Wortmeldungen zeigen, dass die Heimbacher an der Entwicklung ihrer Stadt interessiert sind.

Zum Abschluss der Veranstaltung wurden die teilnehmenden Bürger aufgefordert mittels Markierung durch Punkte die ihnen wichtigen Themen zu kennzeichnen.

Die Auswertung dieser Abfrage ergab folgendes Ergebnis:

Konzept:

- Das Konzept ist gut 8 Punkte
- Die Dörfer nicht vergessen 2 Punkte

Verkehr:

- Geschwindigkeit herabsetzen 14 Punkte
- Problem Motorradfahrer in der Stadt 9 Punkte
- Durchgangsverkehr vermeiden 5 Punkte
- Ohne Autos und Motorräder keine Gäste 4 Punkte
- Landstraße herabstufen 4 Punkte
- Tempo 30 Zone 3 Punkte
- Spiegel an Mariawalder Straße installieren 0 Punkte

Dienstleistungen:

- Platz für Außengastronomie herstellen 12 Punkte
- Senioren Wohnungen in die Altstadt bringen 4 Punkte
- Mobilität für Senioren sicherstellen 2 Punkte

Öffentliche Räume:

- Begegnungsstätte errichten 9 Punkte
- Halle für Vereine / Jugend 9 Punkte

Einzelhandel:

- Einzelhandel im Kernort 14 Punkte
- Neue Standorte für Einzelhandel 2 Punkte
- Konkurrenz im Umland 0 Punkte

Schönblick

- Schönblick für Seniorenwohnen 4 Punkte
- Seilbahn zu Schönblick 2 Punkte

Tourismus:

- Tourismus ankurbeln 14 Punkte

Wege:

- Rundweg Heimbach 5 Punkte
- Spazierwege in der Stadt organisieren 1 Punkte

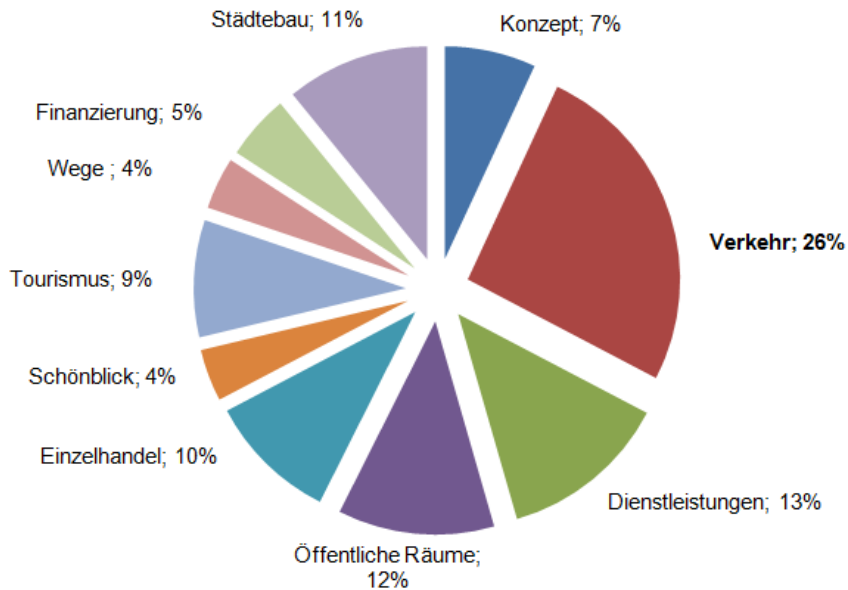
Finanzierung

- Finanzierung ist schwierig 8 Punkte

Städtebau

- Heimbach offenlegen 12 Punkte
- Bahnhof freilegen 3 Punkte
- Am Giebel aufwerten 1 Punkt





Auswertung der Befragung anlässlich der Bürgerinformation

Die Auswertung lässt erkennen, dass die Themen Verkehr, Dienstleistungen, öffentliche Räume und Städtebau sowie Einzelhandel im Fokus des Interesses der teilnehmenden Bürger standen.

Diese Ergebnisse wurden zum Anlass genommen einzelne Projektbausteine weiter zu präzisieren.

3.2.13 Sitzung Stadtrat

Im Rahmen einer Sitzung des Stadtrates wurde am 11.02.2016 der Gesamtentwurf für die Fortschreibung des IHKs vorgestellt. Nach eingehender Diskussion wurde die Fortschreibung des IHKs einstimmig beschlossen.

3.2.14 Terminübersicht

Im Laufe der Projektbearbeitung wurden somit folgende Abstimmungen geführt:

- 09.04.2015 inhaltliche Abstimmung Bez. Reg. Köln
- 17.05.2015 Vergabe- und Auftaktdiskussion Ausschuss
- 25.07.2015 Bürgerinfo Offenlegung Heimbach-Stadtentwicklung
- 09.10.2015 Expertengespräche Verkehr
- 11.11.2015 Expertengespräch Tourismus
- 19.11.2015 Vorstellung Entwurf Konzept Ausschuss
- 03.12.2015 inhaltliche Abstimmung Bez. Reg. Köln
- 10.12.2015 Abstimmung Landesbetrieb Straßen
- 16.12.2015 Sondierungsgespräch Investor
- 21.01.2016 Verabschiedung Konzept Ausschuss
- 18.01.2016 Information Fraktionsvorsitzende
- 21.01.2016 Vorstellung Stadtentwicklungsausschuss
- 28.01.2016 Bürgerinformation IHK
- 11.02.2016 Stadtrat

4 Leitbild und Ziele

Soll die künftige Entwicklung der Kernstadt erfolgreich verlaufen, müssen sich alle wichtigen Akteure an einem gemeinschaftlich vereinbarten Leitbild orientieren. Wenn alle Einzelmaßnahmen auf dieses Leitmotiv ausgerichtet werden, wird Schritt für Schritt das Profil der Stadt geschärft, und es entsteht das positive Image, das die Stadt braucht, um ihre künftigen Aufgaben meistern zu können.

Das Leitbild kann in Leitziele verfolgt und umgesetzt werden:

- **Lebensraum Innenstadt stärken:** Damit die Kernstadt zu einem kleinstädtisch, vitalen Lebensraum werden kann, ist eine möglichst große Durchmischung der Funktionen Wohnen, Handel, Gastronomie, Tourismus, Kultur und Erholung anzustreben. Veranstaltungen ist so zu organisieren, dass sie sich kontinuierlich und nachhaltig positiv auf die übrigen Nutzungen auswirken.
- **Öffentliche Räume attraktiver gestalten:** Die öffentlichen Räume sind als „Adresse“ des Ortes durch ihre Gestaltung auf Nahmobilität und Aufenthalt auszurichten. Hierzu sind alle Straßen gut überquerbar zu gestalten, die Seitenräume sind breit und barriere- und hindernisfrei auszubilden, die Aufenthaltsqualität ist zu verbessern.
- **Wasser in die Stadt:** Wasser ist ein wichtiger Teil der Identität der „Wasserstadt Heimbach“ und ein Faktor, mit dem sich die Menschen identifizieren. Wasser soll daher überall, wo Raum dafür da ist, in unterschiedlichen Formen in das Stadtbild integriert werden. So ist das Rurufer mit seinen in die Jahre gekommenen Freianlagen neu zu gestalten und das Potenzial, das eine (teilweise) Offenlegung des Heimbachs bietet, zu schöpfen. Wo immer es sich ermöglicht, ist Wasser in Form seines natürlichen Vorkommens oder auch künstlich gestaltet als Brunnen, Wasserspiel oder dergleichen im Stadtbild zu inszenieren.
- **Stadtbild weiterentwickeln:** Das Stadtbild ist mithilfe Qualität fördernder Verfahren weiterzuentwickeln. Dazu sollen Leitlinien (Gestaltleitfibel) entwickelt und soweit wie möglich durch Wettbewerbe, Diskussion und Überzeugungsarbeit umgesetzt werden. Alle Bauherren werden dazu verpflichtet, sich an den Zielen eines Gestaltungshandbuches zu orientieren.
- **Tourismus und Kultur weiterentwickeln:** Die stark gestiegenen Übernachtungszahlen in Heimbach bieten die Chance, touristische und kulturelle Angebote zum Nutzen der Wertschöpfung in der Gemeinde und zum Wohl der örtlichen Bevölkerung deutlich auszubauen.

4.1 Lebensraum Innenstadt stärken

4.1.1 Wohnen

Die Innenstadt kann nur Lebensraum sein, wenn in ihr Wohnen das zentrale Element der Nutzung ist. Beim Gehen durch die Straßen muss man mit allen Sinnen wahrnehmen, dass in den Häusern entlang der Straßen Menschen wohnen und leben.

Dabei sollten die Wohnungen nicht nur bestimmten Gruppen zur Verfügung stehen. Es wird also in den nächsten Jahren darauf ankommen, sowohl Wohnungen mit vergleichsweise niedrigem Mietniveau und hochwertige Wohnungen unterschiedlichster Wohnformen anzubieten. Hierzu sollen mehrere parallele Strategien verfolgt werden:

- **Modernisierung** des Wohnungsbestands (energetische Sanierung, Modernisierung der Ausstattung). Hierzu wird eine „Aktivierende Immobilienberatung“ installiert, die den Eigentümern die wirtschaftlichen Vorteile von Modernisierungsmaßnahmen vermittelt.
- **Wohnumfeldverbesserung:** Bewohner, die Wohnqualität suchen, wollen auch in der Altstadt einen grünen Ausblick nach „hinten“. Durch geeignete Maßnahmen können Grünräume geschaffen werden, durch Begrünungen der Dächer von erdgeschossigen Anbauten können Dachterrassen für die Obergeschosse entstehen. Derartige Maßnahmen dienen zugleich dem Klimaschutz und der Niederschlagswasser-Bewirtschaftung.
- **Erweiterung des Wohnungsangebots** durch Errichtung zeitgemäßer Wohnungsgrößen und Wohnformen in geeigneten Bestandsimmobilien oder auf verfügbaren Grundstücken wie dem derzeit als Bauhof genutzten Gelände.
- **Nutzung bzw. Wiederbelebung der Obergeschosse über Ladenlokalen:** Die Tendenz zu niedrigeren bzw. ganz ausfallenden Mieten in den Erdgeschossen führt dazu, dass – nach einer Modernisierung der Wohnungen – die Vermietung der Wohngeschosse wieder attraktiver wird. Infolge des Überhangs an Gewerbeflächen können auch Umnutzungen bisheriger Läden oder sonstiger Gewerbeflächen zu Wohnungen in Betracht kommen.

**Ziel:
Zeitgemäßes Wohnen in
historischer Umgebung**

Zur Errichtung barrierefreier Wohnungen in unterschiedlichen Wohnformen bieten die Brachen und Umstrukturierungsbereiche große Chancen. Dabei ist ein zusätzlicher Vorteil, dass sich einige dieser Flächen im Besitz der Gemeinde befinden.

Wohnen in der Kernstadt kann nur gefördert werden, wenn nicht nur die Wohnungen selbst zeitgemäßen Anforderungen entsprechen, sondern auch die umgebenden Freiflächen und öffentlichen Räume angenehm und einladend gestaltet sind. Insbesondere in den dicht bebauten Baublöcken im Stadtkern werden Wohnungen künftig nur noch zu vermieten sein, wenn der Blockinnenbereich eine „grüne Oase“ in der steinernen Umgebung bietet, ruhig, ohne Autos, vielleicht auch mit gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächenteilen.

4.1.2 Handel

Handel muss als essentieller Teil einer attraktiven Innenstadt erhalten und gestärkt werden. Marketing kann in der Konkurrenz zu anderen Standorten nur auf der Grundlage eines positiven Images erfolgreich sein, das Menschen dazu bringt, die Kernstadt von Heimbach zu besuchen.

Die Äußerungen einiger Gesprächspartner zu fehlenden Marktangeboten sowie die Analyse der Wertschöpfung in Heimbach belegen akuten Handlungsbedarf.

Erster und wichtigster Beitrag der Stadtplanung hierzu ist es, Straßen und Plätze so zu gestalten, dass die Angebote von allen Bevölkerungsteilen barrierefrei erreichbar sind und sich Fußgänger gut bewegen können und gerne dort aufhalten.

Während es bei den Einzelhandelsangeboten im Bereich Schönblick eher um deren Erreichbarkeit und Anbindung an die Tallage geht, steht in der Kernstadt entlang der Hengebachstraße der Leerstand einiger Ladenlokale im Fokus.

Leerstandsmanagement kann zwar kurzfristig durch Aktionen und organisatorische Maßnahmen wie den Aufbau einer Datenbank negative Wirkungen mindern, langfristig lassen sich aber Trading-Down-Effekte nur durch Wiedervermietung verhindern. Hierbei sollten auch Vermietungen an andere Nutzungen möglich sein, wobei allerdings in der Umgebung von Läden aus städtebaulicher Sicht nur solche Nutzungen sinnvoll sind, die öffentlichkeitswirksam sind. Beispiele hierfür sind:

- Büros mit Publikumsverkehr
- Kunsthandwerker
- Kreativbranche
- Start-Up-Unternehmen

Viele Fragen der Handelsentwicklung können nur von den Einzelhändlern selbst angegangen werden. Dies erfordert eine gute Kommunikation zwischen allen Gruppen, insbesondere den „Großen“ und den „Kleinen“, denn keine dieser Gruppen kann sich unabhängig von der anderen Gruppe positiv entwickeln. Aktionen müssen gemeinsam geplant und durchgeführt werden, Programme gemeinsam ausgearbeitet und Konzepte gemeinsam beauftragt und finanziert werden. Diese Prozesse sind zu steuern und zu organisieren.

4.1.3 Gastronomie

Cafés, Restaurants, Bistros und Hotels sind zentrale Einrichtungen des Tourismus und sorgen für eine Belebung der Innenstadt auch außerhalb der Ladenöffnungszeiten. Sie ermöglichen den Kunden der Geschäfte Abwechslung, Erholung und zufällige oder verabredete Kommunikation mit den Mitmenschen. Die Gastronomie profitiert also nicht nur vom Tourismus sondern auch vom Handel, umgekehrt unterstützt sie wiederum den Handel.

Die Präsenz der Gastronomie im öffentlichen Raum ist für die Attraktivität der Stadt ein wesentlicher Beitrag. Die Außengastronomie entlang der Hengebachstraße und dem Rurufer verleiht diesen Orten den Flair, der sie attraktiv macht. Sehen und gesehen werden steht hier im Fokus des Kundeninteresses.

Künftig sollten daher vermehrt Außengastronomie-Flächen zur Verfügung gestellt werden, um den Charakter der Stadt als Tourismusstadt zu unterstreichen und die Schönheit von Stadt und Landschaft einem größeren Publikum darbieten zu können. Durch die Umgestaltungen der Hengebachstraße und des Rurufers soll die Atmosphäre in den Außenräumen differen-

Ziel:
Handel und Gewerbe in der Altstadt fördern

Ziel:
Gastronomie mit Flair

ziert werden: hier die steinerne Stadt, dort das landschaftlich betonte Rurufer mit rauschendem Wasser im Vordergrund der Wahrnehmung.

Es ist festzustellen, dass nur in wenigen gastronomischen Betrieben barrierefreie Toiletten vorhanden sind. Diesen Mispstand sollten die Betriebe so bald wie möglich – im eigenen Interesse – beheben. In einer Stadt, die von einer Vielzahl von Touristen besucht wird, sollte es selbstverständlich sein, dass alle gastronomischen Betriebe barrierefrei ausgestattet sind.

4.1.4 Markt- und Veranstaltungswesen

Märkte und Veranstaltungen sind eine großartige Möglichkeit, Menschen zu einem Besuch der Stadt einzuladen. Nachhaltig wirkt dies besonders dann, wenn Besucher den Markt mit der Stadt in eine einzigartige Verbindung bringen. Dazu muss der Markt einen Teil des Images der Stadt fokussieren und verstärken. Heimbach bietet mehrere Ansatzpunkte für derartige Märkte:

- Wasser: Kombinationen von Markt und Veranstaltungen zum Thema Wasser als Wasserstadt Heimbach.
- Ständiger Markt und / oder Veranstaltungen in „Markthallen“ im Bereich der Kernstadt mit übergreifenden Angeboten für Bewohner und Touristen aus den Bereichen Obst/Gemüse, Gastronomie, Kunst und Trödel als ganzjährige „Indoor-Veranstaltung“.

Ein allseits beliebter Wochenmarkt wäre für die Innenstadt dadurch produktiv, selbst dann, wenn er im Bereich Schönblick als Ergänzung des hier vorhandenen Einzelhandelsangebotes organisiert würde.

**Ziel:
Markt- und
Veranstaltungsplatz
Heimbach**

4.1.5 Kultur

Ein „Lebensraum Stadt“ kann nur entstehen, wenn in ihr auch Kultur alltäglich, gleichsam im „Vorbeigehen“ spürbar und erlebbar ist. Hierzu müssen kulturelle Aktivitäten und Aktionen aus den „Institutionen“ in den öffentlichen Raum treten. Aktive Gruppen der Bürgerschaft sollten ihre kulturellen Aktivitäten in den öffentlichen Raum tragen und ihn dadurch beleben und in Besitz nehmen. Örtliche Beispiele für solche Kultur sind an vorderster Stelle die Kunstaktivitäten rund um die Kunstakademie Burg Hengebach sowie Musikveranstaltungen im Jugendstilkraftwerk Heimbach. Diese Aktivitäten strahlen weit über die Stadt hinaus.

Allerdings beschränken sich die Musikveranstaltungen im Kraftwerk auf wenige Tage im Jahr und die überregional bedeutenden Aktivitäten der Burg sind im öffentlichen Raum kaum wahrnehmbar.

Die Aktion „Kunst im Busch“ erscheint im Vergleich hierzu fast öffentlichkeitswirksamer, da permanent präsent.

Ziel muss es daher sein, auch die Kunstaktivitäten der Burg sowie des Jugendstilwasserwerks permanent im öffentlichen Raum (der Kernstadt) präsent und somit erlebbar zu machen. Hierzu wären geeignet:

- Ausstellungssockel für Plastiken der Kunstakademie im öffentlichen Raum.
- Permanente Musik(film)darbietungen am Kraftwerk oder in Form von „Klangräumen“ entlang der Rur.

Das imageprägende Element Wasser der Wasserstadt Heimbach soll auch in den Aktionen im öffentlichen Raum stärker in den Vordergrund gestellt werden: Wasserkunst, Wasserkultur, Wassermusik, Wasserdichtung – es bietet sich eine Vielzahl von Möglichkeiten.

**Ziel:
Kunst- und Kulturstadt
Heimbach**

4.2 Öffentliche Räume attraktiver gestalten

Wenn die öffentlichen Räume zu Aufenthalt einladen und Orte für alltägliche und spontane Aktionen sein sollen, erfordert dies eine entsprechende Gestaltung. Ihre Verkehrsfunktion darf die übrigen Funktionen nicht dominieren. Autoverkehr kann durch entsprechende Straßenraumgestaltung und eine „Städtebauliche Bemessung“ von Straßen stadtvträglich organisiert werden.

Öffentliche Räume werden von vielen Nutzungen beansprucht. Kein Raum kann alle an ihn gestellten Aufgaben erfüllen, schon gar nicht gleichzeitig. Aber selbst nacheinander sind oft nicht alle Ansprüche erfüllbar. Großveranstaltungen erfordern leere Plätze, Kommunikation, Aufenthalt, Erholung und Entspannung erfordern dagegen Ausstattung, Bepflanzung, Wasser, eine kleinteilige Gliederung des Raums. Derart unterschiedliche Anforderungen lassen sich nur sehr schwer an einem Platz erfüllen. Auch aus diesem Grund ist es daher sinnvoll, jedem Stadtraum eine spezielle Hauptnutzung zuzuordnen, der untergeordnet ein zusätzliches Nutzungsspektrum möglich ist.

4.2.1 Aufenthalt und Erholung

Die Kernstadt kann nur zu einem attraktiven Lebensraum werden, wenn sie auch Ort der Erholung ist und ihre Räume insgesamt als angenehm, als Räume des Aufenthalts gesehen werden. Erholung in der Innenstadt ist anders als Erholung in der Landschaft: in der Innenstadt bedeutet Erholung auch Beobachtung, etwa Menschen, vorbeifahrende Autos oder die unmittelbare Natur und das Spiel des Wassers am Rurufer.

Damit die Bürger und Besucher der Stadt einen zu jeder Stimmung passenden Ort finden können, sollten die öffentlichen Räume deutlich unterschiedliche Charaktere aufweisen. Jeder dieser Charaktere darf nicht nur bestimmte, sondern muss alle Gruppen ansprechen. Alle Räume müssen potentiell für alle Menschen attraktiv sein, kein Ort darf dauerhaft nur von einer Gruppe besetzt werden.

Ziel:
Attraktive öffentliche Räume als Aufenthaltsräume

4.2.2 Plätze und Parkanlagen

In der Kernstadt finden sich neben dem Rurufer als dominierendem öffentlichem Grünraum auch „steinerne“ Plätze oder platzartige Raumaufweitungen. So stellt der untere Bereich der Hengebachstraße im Bereich der einmündenden Teichstraße eine platzartige Aufweitung dar, die geeignet ist, Funktionen eines Platzes zu übernehmen.

Im mittleren Bereich der Hengebachstraße stellt der Einmündungsbereich der Bergstraße eine weitere Raumaufweitung dar, die derzeit als Stellplatzfläche genutzt wird.

Der städtebauliche Bereich um die Straße Am Giebel / Einmündung Am Altenberg ist der einzig derzeit als „geschlossener Stadtraum“ und somit Platz im eigentlichen Sinne zu bezeichnen, auch wenn eine entsprechende Randnutzung fehlt.

Damit sich ein Rundgang durch die städtischen Freiräume spannend und abwechslungsreich gestaltet, gilt es, diese Räume differenziert zu gestalten. Jeder Raum sollte eine eigene Gestalt haben, die ihm einen unverwechselbaren Charakter verleiht und ihn zu bestimmten Nutzungen besonders befähigt, jeder Raum soll im Alltag eine eigene Identität und zu besonderen Anlässen eine eigene Aufgabe erhalten.

4.2.3 Straßen

Im Betrachtungsbereich des Masterplans gibt es vor allem in der Hengebachstraße Handlungsbedarf.

Die „Hauptstraße“ im Verlauf des Heimbachtales kann ihre wichtige Aufgabe als zentrale Erschließungsstraße und somit wichtigste städtebauliche Orientierungslinie in der Stadt nur übernehmen, wenn ihre historische Basis verdeutlicht wird. Hierzu sollte der Bachlauf des Heimbaches in Abschnitten wieder offen gelegt werden, um den Straßenraum wieder zu einem attraktiven, imagebildenden Freiraum inmitten der Stadt werden zu lassen.

Hierzu ist der untere Bereich der Hengebachstraße ab der Mariawalder Straße talwärts von Autoverkehr zu entlasten und zu beruhigen.

4.2.4 Ausstattung und Beleuchtung

Insbesondere im Herbst und Winter ist die Stadt über weite Strecken des Tages auf künstliche Beleuchtung angewiesen. Zu diesen Zeiten wird die Attraktivität der Stadt sehr stark von ihrer Beleuchtung beeinflusst. Auch wenn die erste Aufgabe der Beleuchtung die Vermittlung von Sicherheit ist, sind die Wirkungen des Lichts weit vielschichtiger. Lichtstärke, Lichtfarbe, Helligkeitskontraste und –verläufe beeinflussen unsere Gefühle und unser Wohlbefinden sehr indirekt, aber dadurch umso intensiver. Wichtiger als die Auswahl bestimmter Leuchtenformen und –typen ist daher die Planung der nächtlichen Raumwirkung.

In Fortsetzung des Masterplans soll für die gesamte Innenstadt ein Plan zur nächtlichen Raumwirkung ausgearbeitet werden, in dem Lichtatmosphären ausgearbeitet werden, die soziale Sicherheit und Verkehrssicherheit mit Zielen wie Attraktivität, Orientierung und Identität der Stadt bei Nacht verknüpfen. Als eine Maßnahme bietet sich die Umstellung des Systems der Straßenbeleuchtung auf ein abgestimmtes System von „Objektbeleuchtung“ und Straßenbeleuchtung an. Hierdurch können stadtbildprägende Gebäude und Objekte zur Imagebildung der Stadt wesentlich beitragen.

Hierbei sind die Lichtbedingungen für Heimbach als Teil des „Sternenparks“ Nationalpark Eifel besonders zu berücksichtigen.

**Ziel:
Licht zur Inszenierung der
öffentlichen Räume**

4.2.5 Kunst im öffentlichen Raum

Die Stadt Heimbach besitzt mit der Internationalen Kunstakademie Heimbach eine weit über die Region und das Land hinaus bekannte Einrichtung zur Schulung kreativer Fähigkeiten. Mit ihrem Ziel, die Kreativität von Menschen aller Generationen, Nationalitäten und Berufe zu wecken und zu fördern, setzt sie ein Zeichen für Kultur im Großraum der Eifel.

Die Programme und Aktivitäten lassen eine starke Präsenz der Kunstakademie im Stadtbild von Heimbach erwarten. Bis auf die im öffentlichen Raum stattfindende Aktion „Kunst im Busch“ tritt die Akademie jedoch kaum in Erscheinung.

Kunst im öffentlichen Raum stellt sich in Heimbach derzeit eher als Dekoration von Orten in Form von Brunnenanlagen oder figürlichen Darstellungen dar, denn als Ausstellung zeitgenössischen Kunstschaffens.

Die Aktivitäten der Internationalen Kunstakademie Heimbach können durch deren Präsenz im öffentlichen Raum das Image und die Attraktivität Heimbachs für Bewohner und Besucher erheblich steigern (siehe auch Kap. 4.1.5).

**Ziel:
Kunst als Attraktion**

4.3 Wasserstadt Heimbach

Wasser war und ist für die Entwicklung von Heimbach der städtebaulich bestimmende Faktor. Stadthistorisch betrachtet entwickelt sich die Stadt an einem Punkt, an dem durch den Seitenbach der Rur eine Lagegunst entsteht, die sich durch folgende Attribute auszeichnet:

- Den einmündenden Heimbach, der mit seinem Tal eine Wegeführung auf die östlichen Geländehöhen ermöglicht,
- den Bergsporn, auf dessen Spitze die Burg Hengebach strategisch günstig gelegen errichtet wurde,
- den Gleithang „Über Rur“, der die Führung von Wegen auf die westlichen Geländehöhen ermöglichte,
- eine Furt durch die Rur oberhalb des Einmündungsbereichs des Heimbaches, die ein Queren der Rur auch bei höherem Wasserstand erlaubte.

Diese Attribute zusammen führen zu einer beständigen Entwicklung der Stadt am Handelsweg entlang der Rur.

Nachdem diese Attribute durch die industrielle Entwicklung sowie die Veränderungen im Verkehrswesen keine Vorteile mehr für die Entwicklung der Stadt darstellten, verlangsamte sich die Entwicklung und kam zum Stillstand. Erst die Inbetriebnahme der Bahnstrecke und die Errichtung der Urftstaumauer und der hiermit einhergehende Aufstieg der Stadt als touristisches Ziel erzeugte eine Weiterentwicklung.

Auch hier ist festzustellen, dass Wasser das tragende Element dieser Entwicklung ist. Das Thema Wasser ist daher nach wie vor die bestimmende Basis für die Entwicklung Heimbachs und des Images der Stadt.

In der städtebaulichen Realität gilt es daher, das Thema Wasser noch weiter in den Fokus der Entwicklung zu stellen, dort wo es im Verborgenen und ohne Bezug zum öffentlichen Raum vorhanden ist, wieder hervorzuholen.

Ziel:
**Wasserstadt Heimbach
als Marke**

4.3.1 Rur

Die Rur begleitet die Stadt und die städtebauliche Entwicklung seit der ersten Besiedelung des Stadtgebietes. Auch heute bestimmt sie mit ihrem Verlauf, ihren Geräuschen, Farben, Lichtspielen und Gerüchen die Stadt. Mit ihrer landschaftsbetonten Ufergestaltung stellt sie den stärksten optischen Reiz im Stadtbild dar. Dieser wird gesteigert durch den unmittelbaren Kontrast von Naturraum und Stadtraum, insbesondere durch die das Rurtal beherrschende Burganlage Hengebach.

Für die weitere Entwicklung gilt es, diesen Kontrast weiter zu pflegen und insbesondere durch eine Neugestaltung des stadtseitigen Rurufers weiterzuentwickeln.

4.3.2 Heimbach

Der Heimbach als Namensgeber der Stadt tritt städtebaulich seit seiner Verrohrung nicht mehr in Erscheinung. Historische Bilddokumente belegen das malerische Bild einer Hengebachstraße mit zum Teil offenliegendem Bach. Auch hier ist insbesondere das Aufeinandertreffen zwischen steinerner Stadt und dem Naturelement Wasser für die starke emotionale Wirkung verantwortlich, die genutzt werden sollte, um das Image der Stadt und hier insbesondere das Stadtbild, nachhaltig ins Bewusstsein von Bürgern und Besuchern zu verankern.

Ziel:
**Rur und Heimbach als
Teile des Stadtbildes**

4.3.3 Wasser in der Stadt

Neben Rur und Heimbach als Wasserelement verfügt der Ortskern über eine Brunnenanlage, durch die Wasser thematisiert wird. Hierüber hinaus bieten sich im Stadtbereich weitere Einrichtungen an, um Wasser als Gestaltungselement einzusetzen. Hierzu erscheinen geeignet:

- Wasseranlagen, in denen Kinder spielen und planschen können,
- Wasseranlagen die dazu einladen ihrem Verlauf zu folgen,
- Wasseranlagen die Geräusche erzeugen,
- Wasseranlagen die durch Interaktion verändert werden können.

Insbesondere im Rahmen von Wettbewerben und den Aktivitäten der Internationalen Kunstakademie Heimbach kann dieses Thema weiter vertieft und entwickelt werden.

Ziel:
Wassererlebnis Heimbach

4.4 Tourismusziel Heimbach

Mit über 300 TSD Tagesgästen und weit über 200 TSD Übernachtungen steht Heimbach an der Spitze touristischer Aktivitäten in der Eifel.

Als „Tor zum Nationalpark Eifel“ und somit Ausgangs- und Zielpunkt einer naturaktiven Tourismusbranche stellt der Tourismus einen wesentlichen Wirtschaftsfaktor dar.

Heimbach selbst punktet mit seinem kontrastreichen Stadtbild, bestehend aus naturräumlichem Rurtal und historischer Stadtanlage mit Burg.

4.4.1 Altstadt

Ziel vieler Besucher ist die historische Altstadt Heimbachs, die im direkten Vergleich mit dem nahegelegenen Monschau allerdings in den Punkten:

- Größe,
- Geschlossenheit des Stadtbildes,
- Vielfalt der Stadträume,
- Ausstattung mit Gastronomie und touristischer Infrastruktur,

offensichtlich abfällt. Während in Monschau eine durchgängige „Führung“ von Besuchern durch die Stadt unter Nutzung der beidseits der Rur vorhandenen Gassen und Straßen stattfindet, wird die Altstadt Heimbachs in der Seitentallage des Heimbaches als „Sackgasse“ empfunden. Die touristischen Angebote und somit die Attraktivität nehmen mit zunehmendem Abstand zur Rur deutlich ab.

Um auch die Altstadtbereiche bis zum „Giebel“ in Wert zu setzen und die hier (noch) befindlichen touristischen Angebote zu beleben, ist die Führung von Besuchern in diese Stadtbereiche zu fördern. Als geeignete Maßnahmen hierzu erscheinen:

- Verbesserung der Aufenthaltsqualität in der Hengebachstraße,
- Offenlegung des Heimbaches,
- Neugestaltung Wegeführung Rurufer-Burgsattel-Hengebachstraße,
- Anlage und Ausschilderung touristischer Stadtpazierwege.

Ziel:
Erlebnisraum Altstadt Heimbach

4.4.2 Burg Hengebach

Die Burg Hengebach beherrscht durch ihre Lage auf dem Bergsporn über der Rur das gesamte Stadtbild. Mit der Internationalen Kunstakademie beherbergt sie die bedeutendste regionale kulturelle Einrichtung.

Während viele Besucher die Burg wegen der von dort aus zu genießenden Aussicht besuchen, tritt die kulturelle Nutzung der Burg zurück und wird für viele Besucher erst innerhalb der Burg wahrgenommen.

Ziel muss es daher sein, die Funktion der Burg als Internationale Kunstakademie ins Stadtbild und somit die unmittelbare Wahrnehmung der Bewohner und Besucher zu transportieren. Hierzu können folgende Maßnahmen beitragen:

- Fernwirksame, künstlerische Beleuchtung / Inszenierung der Burg,
- temporäre Veränderung der baulichen Erscheinung,
- Einbindung der Burg in touristische Stadtpazierwege,
- dauerhafte Ausstellungsanlagen für künstlerische Beiträge außerhalb der Burg.

**Ziel:
Die Burg als Ort der
Kunst im Stadtbild**

4.4.3 Jugendstil – Wasserkraftwerk

Jährliche Musikdarbietungen haben das Jugendstil-Wasserkraftwerk Heimbach weit über die Grenzen der Region hinaus bekannt gemacht. Diese Strahlkraft sollte ganzjährig genutzt werden, um Musik-Wasser-Heimbach zu einer unzertrennlichen Einheit in der Außenwahrnehmung zu machen. Als geeignete Maßnahmen hierzu erscheinen:

- Regelmäßige Musikveranstaltungen,
- Klangräume,
- Klanginstallationen.

**Ziel:
Musik-Wasser-Heimbach:
eine Einheit**

4.4.4 Resort Eifeler Tor

Mit Eröffnung des Resorts Eifeler Tor haben sich die touristischen Übernachtungszahlen in Heimbach vervierfacht.

Diese positive Entwicklung ist durch eine weitere Zusammenarbeit mit den Betreibern der Einrichtung zu festigen und durch eine gezielte Information und Lenkung der Gäste zu nutzen, um aus ihnen Besucher der Stadt Heimbach und der hier befindlichen Einrichtungen zu machen.

Als geeignete Maßnahmen hierzu werden z. B. angesehen:

- Fahrradverleih zur Talfahrt in die Kernstadt,
- kostenloser Rücktransport,
- Ladestation für E-Fahrzeuge nahe der Kernstadt kostenlos,
- Verzehrgutschein „Altstadt“,
- Sprachschulung Gastronomie Altstadt,
- Begrüßungspaket „Altstadt“.

**Ziel:
Resort-Altstadt:
eine starke Verbindung**

4.5 Stadtbild weiterentwickeln

Der Wiederaufbau nach den Kriegsschäden in den 50er-Jahren sowie der Umbau von Gebäuden in den Folgejahren ist nicht immer mit der stadtgestalterisch gebotenen Sorgfalt erfolgt und hat zu einem in Teilen uneinheitlichen Stadtbild geführt.

Die historisch belegte und in weiten Teilen bewahrte Einheit des Stadtbilds bildet den Grundstock zum Image der Stadt Heimbach.

**Ziel:
Stadtbild als Marke**

Obwohl viele der zum Teil Jahrhunderte Jahre alten Häuser vermutlich nur noch eingeschränkt den heutigen Anforderungen an Wohnen und Arbeiten entsprechen, sollen sie erhalten werden.

Es ist aber zu befürchten, dass sich die Kernstadt ohne weitere Maßnahmen zu einem „Freilichtmuseum“ und Kulisse für touristische Aktivitäten entwickelt.

Künftig sollte daher versucht werden, nebeneinander Geschichte zu bewahren und moderne Wohnformen und Wohnverhältnisse zu ermöglichen. Dazu ist eine hohe Architekturqualität erforderlich und in jedem Einzelfall ist zu prüfen und zu entscheiden, ob ein Projekt der Umgebung gerecht wird. Der Vergleich mit den Vorschriften einer Satzung ist hierfür nur bedingt geeignet. Eine Satzung kann das Schlimmste vermeiden, sie fördert aber nicht gute Architektur, manchmal verhindert sie diese sogar.

Es wird daher vorgeschlagen, eine Gestaltungssatzung zu erarbeiten und stärker als bisher auf weitere Methoden der Qualitätssicherung auszurichten. Im Sinne einer ständigen Förderung der Baukultur sollten dabei Wettbewerbe, Beratung, Diskussion und Überzeugung im Mittelpunkt stehen.

4.5.1 Beirat

Bauvorhaben, für die kein Wettbewerbsverfahren durchgeführt wird, die aber gleichwohl – unabhängig von ihrer Größe – für das Stadtbild bedeutsam sind, sollen in einem Gestaltungsbeirat diskutiert werden, der bei Bedarf einberufen wird. Erfahrungen aus vielen Städten zeigen, dass ein Gestaltungsbeirat ein hervorragendes Werkzeug zur Förderung der Baukultur ist. Es gibt eine große Bandbreite unterschiedlicher Organisationsformen, allen gemein ist, dass durch einen derartigen Gestaltungsbeirat nicht nur einzelne Projekte optimiert, sondern auch Diskussion und Verständnis für Baukultur gefördert werden.

Organisation und Zusammensetzung des Gestaltungsbeirats sollen vom Rat beschlossen werden. Hierzu werden die folgenden Merkmale vorgeschlagen:

- Der Beirat besteht aus fünf stimmberechtigten Mitgliedern (vier Architekten und ein Stadtplaner). Die Mitglieder können in Heimbach ansässig sein oder von außerhalb kommen. Die Mitglieder werden vom Beigeordneten vorgeschlagen und vom Rat für eine bestimmte Dauer ernannt. Die Mitgliedschaft kann dreimal vom Stadtrat verlängert werden.
- Die Mitglieder des Gestaltungsbeirats wählen aus dem Kreis der stimmberechtigten Mitglieder einen Vorsitzenden und einen Stellvertretenden Vorsitzenden. Den Vorsitz soll eine Person übernehmen, die nicht in Heimbach ansässig ist.
- Die im Rat vertretenen Fraktionen entsenden jeweils einen Beobachter in den Gestaltungsbeirat, soweit möglich sollte diese Person eine baubezogene Ausbildung haben.
- Von der Verwaltung nehmen der Beigeordnete und ein Vertreter des Bauverwaltungsamts teil, bei Bedarf auch weitere Personen (z. B. Denkmalpflege oder Tiefbau- und Grünflächenamt).
- Welche Projekte dem Gestaltungsbeirat vorgelegt werden, entscheidet der Beigeordnete. Projekte können vom Rat, von der Verwaltung oder von den Mitgliedern des Gestaltungsbeirats zur Beratung vorgeschlagen werden.
- Die Mitglieder des Gestaltungsbeirats, die nicht der Verwaltung angehören, erhalten eine Aufwandsentschädigung.

Die Kosten für den Gestaltungsbeirat werden nicht dem IHK-Prozess zugerechnet.

Ziel:
Gestaltqualität durch
Begutachtung

4.5.2 Bauherren- und Architektenberatung

Eine Ergänzung zum Beirat kann ein organisiertes, ständig verfügbares Bauberatungsgremium sein, das sich aus jeweils einer Person des Bürgermeisteramtes, der Bauaufsicht und des Tiefbau- oder Grünflächenamts zusammensetzt. Zusätzlich sollte dem Gremium ein externer Stadtplaner angehören, der nicht im Raum Heimbach ansässig, jedoch mit der Stadt vertraut ist.

In komplizierten Ausnahmefällen können auch Einzelberatungen in Betracht kommen. Dies sollte dann aber von einem politischen Konsens getragen stattfinden und auf diese Ausnahmefälle begrenzt bleiben.

5 Projekte

5.1 Private Projekte

5.1.1 Neubau Einzelhandel

Als Ergänzung der derzeit vorhandenen Einzelhandelsangebote im Bereich „Schönblick“ plant ein privater Investor die Errichtung eines Discount-Lebensmittelmarktes.

Hierdurch wird dem festgestellten Handlungsbedarf hinsichtlich der einer verbesserten Kaufkraftbindung sowie der Sicherstellung einer umfänglichen Grundversorgung entsprochen.



Lageplan Schönblick Planung Einzelhandel

Kosten

	Kostengruppe	Kosten
1	Bodenordnung	0 €
2	Freilegung von Grundstücken	5.000 €
3	Erschließung	200.000 €
4	Baukosten	2.700.000 €
5	Gesamt netto	2.900.000 €
6	Gesamt brutto	3.480.000 €

Förderung: keine

5.1.2 Neubau Betreutes Wohnen

Als wesentliche strukturelle Maßnahme zur Belebung des Wohnstandortes Altstadt Heimbach gilt die Umnutzung der derzeit als Bauhof genutzten ehemaligen Fabrikanlage in der oberen Hengebachstraße hin zu einer zeitgemäßen (Generationen-) Wohnanlage.

Investoren haben ihre Bereitschaft erkennen lassen an diesem Standort nach Freimachung durch die Stadt eine Wohnanlage mit bis zu 20 Wohneinheiten mit 45 bis 75 qm für altengerechtes Wohnen und betreutes Wohnen errichten zu wollen.



Lageplan Umnutzungsbereich Bauhof

Kosten:

Kostengruppe	Kosten
1 Bodenordnung	
2 Freilegung von Grundstücken	
3 Erschließung	48.000 €
4 Baukosten	2.880.000 €
5 Gesamt netto	2.928.000 €
6 Gesamt brutto	3.513.600 €

Förderung:

Städtebau: Machbarkeitsstudie

5.1.3 Entwicklung „Über Rur“

Die Stadt Heimbach besitzt mit den Freiflächen „Über Rur“ ein erhebliches Flächenpotenzial im Wirkungsbereich der Altstadt, das baurechtlich für eine Bebauung gesichert ist und zur Verfügung steht.

In der jüngeren Vergangenheit wurden verschiedene Vorgespräche mit Investoren geführt, die belegen, dass der Standort attraktiv ist und sich für folgende Nutzungen eignet:

- Neuausweisung eines Ferienparks
- Errichtung eines Wellnesshotels
- Errichtung von barrierefreien Kleinwohnungen

Die Stadt Heimbach führt diese Gespräche fort. In Abstimmung mit den im IHK formulierten Zielsetzungen soll die Entwicklung dieses Bereichs weiter betrieben werden.

Der Stadt ist bewusst, dass dieses „Filetstück“ der städtebaulichen Entwicklung nur nach intensiver Abwägung und zum langfristigen Wohl der Stadt veräußert und bebaut werden darf.

Kosten und Erlöse für ein solches Projekt sind aufgrund der Komplexität und ohne dem Vorliegen von Entwurfsstudien nicht möglich.

5.2 Projekte Dritter / Stadt

5.2.1 Altengerechte Quartiersentwicklung

Im Rahmen eines vom Land NRW geförderten Projektes wird eine große Chance geboten altengerechter Quartiere zu entwickeln. Damit ist eine Entwicklung in den Bereichen Wohnen, Versorgung, Teilhabe und Gemeinschaft angesprochen. Diese ist vornehmlich an den Bedürfnissen älterer Menschen orientiert, jedoch bedarf es für die erfolgreiche Umsetzung der Mitwirkung und Teilnahme aller Generationen.

Im September 2015 hat die Stadt Heimbach die Bewilligung für das Projekt erhalten. Ziel der altengerechten Quartiersentwicklung in Heimbach ist es, die Stadt so zu gestalten, dass die Menschen, die hier leben und wohnen, dies auch in einem höheren Lebensalter weiterhin möglichst selbstbestimmt können.

Fragen, die sich hierbei ergeben, sind zum Beispiel:

- Gibt es ausreichenden und bedarfsgerechten Wohnraum für ältere Menschen?
- Wie kann die Nahversorgung Älterer gesichert werden?
- Wie kann die Teilhabe älterer Menschen gestärkt werden?
- Wie lässt sich Gemeinschaft zwischen den Älteren und zwischen den Generationen gestalten?

Im Rahmen der altengerechten Entwicklung Heimbachs wird das gesamte Stadtgebiet betrachtet. Gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern sowie allen Beteiligten wird beurteilt, welche Angebote bereits existieren und welche fehlen. Dadurch können bestehende und gut funktionierende Angebote ausgeweitet und besser vernetzt werden. Darüber hinaus kann weiterer Bedarf festgestellt und gemeinsam nach Lösungen gesucht werden. Mit der beschriebenen Entwicklung ist jeder Einzelne angesprochen, denn sie bildet die Basis dafür, dass Heimbach auch in Zukunft eine Heimat für alle bleibt.

Für die Umsetzung des geförderten Projektes wurde Frau Carolin Möller als Quartiersentwicklerin mit einer halben Stelle eingestellt. Neben ihrer Anstellung studiert Frau Möller an der Universität Dortmund das Thema „Alternde Gesellschaften“. Zuvor hat sie an der Universität Köln einen Bachelor-Abschluss in Sozialwissenschaften gemacht und anschließend ein Praktikum bei der Projektstelle „ambulant vor stationär“ der Kreisverwaltung Düren erfolgreich absolviert.

Ab dem 8. Januar 2016 bietet Frau Möller jeden Freitag eine Sprechstunde an, welche Interessierten, Engagierten und Betroffenen offen steht. Die Sprechstunde soll dazu beitragen, Fragen zu klären, wichtige Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner zu vermitteln und Bedarfe festzustellen. Um speziell die Bedürfnisse, Interessen und Wünsche der älteren Menschen aller Ortsteile Heimbachs zu erfassen, werden Interviews geführt, für deren Durchführung die Quartiersentwicklerin Sie auch gerne zu Hause besuchen wird.

5.2.2 Erweiterung E-Tankstellen

Die derzeit vorhandene E-Tankstelle für PKW deckt den derzeitigen Grundbedarf ab. Im Hinblick auf eine mögliche Bindewirkung insbesondere für niederländische Feriengäste des Resorts soll die Kapazität ausgebaut und offensiv beworben werden.



Lageplan Rurufer mit Standort für E-Tankstellen

Kosten

	Kostengruppe	Kosten
1	Bodenordnung	
2	Freilegung von Grundstücken	0 €
3	Erschließung	1.200 €
4	Baukosten	15.000 €
5	Gesamt netto	16.200 €
6	Gesamt brutto	19.440 €

Förderung: keine

5.2.3 Umnutzung Gummifabrik

Die im Volksmund als „Gummifabrik“ benannte Bauruine am Nordrand der Kernstadt von Heimbach wird zunächst als ortsbildstörend wahrgenommen. Unterschiedliche Überlegungen zur Nutzung waren bisher erfolglos. Die verkehrsgünstig gelegene Lage am Stadtrand bietet sich an, hier gewerbliche Nutzungen sowie gemeindliche Nutzungen anzusiedeln und so die derzeitige Bauruine in Wert zu setzen.

Die Rohbauruine ist zunächst zu sichern und freizulegen. Im Zuge einer Machbarkeitsstudie sind Nutzungsalternativen und bauliche Alternativen zu entwickeln und unter Beachtung wirtschaftlicher Aspekte vergleichend gegenüberzustellen.

Nutzungsvarianten sind:

- Rückbau (im Falle der baulichen Untauglichkeit)
- Umnutzung zu touristischen Zwecken (angrenzender Campingplatz)
- Umnutzung zu Handwerkerhof bzw. Gründerzentrum
- Umnutzung zu städtischem Bauhof



Rohbauruine „Gummifabrik“

Kosten

	Kostengruppe	Kosten
1	Bodenordnung	0 €
2	Freilegung von Grundstücken	20.000 €
3	Erschließung	60.000 €
4	Baukosten	1.800.000 €
5	Gesamt netto	1.860.000 €
6	Gesamt brutto	2.232.000 €

Förderung:

Technische Umsetzung: ggf. Wirtschaftsförderung

Städtebau: Machbarkeitsstudie

5.2.4 Bistro International

Die im Zusammenhang des Zuzuges von Flüchtlingen zu leistende Integrationsarbeit bedarf neben Unterkünften für diese neuen Mitbürger auch Räumlichkeiten für soziale und schulische Aktivitäten.

Die im Stadtkernbereich leer stehende Liegenschaft „Schiffmann“ steht für eine entsprechend Nutzung zur Verfügung und soll umgebaut werden.

Sowohl die Stadt Heimbach als auch entsprechende Träger der Einrichtung stehen bereit.



Bistro International

Kosten

	Kostengruppe	Kosten
1	Bodenordnung	200.000 €
2	Freilegung von Grundstücken	0 €
3	Erschließung	10.000 €
4	Baukosten	320.000 €
5	Grundstückserlöse	0 €
6	Gesamt netto	330.000 €
7	Gesamt brutto	396.000 €

Förderung:

Sonderprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen

„Hilfen im Städtebau für Kommunen zur Integration von Flüchtlingen“

5.2.5 Offenlegung Heimbach

Die Planungen der Stadt Heimbach zur Renaturierung (Wiederherstellung der Durchgängigkeit) des Heimbaches wurden durch den positiven Abschluss einer Machbarkeitsstudie bestätigt.

Die eigentliche technische Offenlegung und Wiederherstellung der Durchgängigkeit soll aus Finanzmitteln der WRRL (Wasserrahmenrichtlinie) finanziert werden. Hierbei wird eine Förderquote von 90 % zu Grunde gelegt.

Die geplante Offenlage steht z. T. in Konflikt mit der Verkehrsfunktion der Ortsdurchfahrt. Die Befahrbarkeit der Straße ist jedoch insgesamt sicherzustellen.



Lageplan Stadtgebiet mit offengelegtem Heimbach

Kosten

	Kostengruppe	Kosten
1	Bodenordnung	0 €
2	Freilegung von Grundstücken	0 €
3	Erschließung	90.000 €
4	Baukosten	1.800.000 €
5	Grundstückserlöse	0 €
6	Gesamt netto	1.890.000 €
7	Gesamt brutto	2.268.000 €

Förderung:

WRRL: technische Offenlage

Städtebau: städtebaulicher Mehraufwand Oberflächen

5.2.6 Umnutzung Bauhof



Situation

Die Nutzung der ehemaligen Fabrikanlage inmitten des historischen Stadtkerns als Bauhof ist unzweckmäßig und schöpft den Wert der Grundstückslage nicht aus.

Potentiale

Die Grundstückslage in der Altstadt bietet die Chance, durch eine angemessene Nutzung den Altstadtbereich insgesamt aufzuwerten und zu beleben. Als eine Nutzungsmöglichkeit wird eine Anlage für betreutes Wohnen / Altenwohnen / Generationenwohnen gesehen.

Handlungsbedarf

Zur Verbesserung des Wohnangebotes, insbesondere im Bereich barrierefreier Wohnungen, ist eine Umnutzung der derzeit als Bauhof genutzten Fabrikanlage geboten.

Varianten

- Allgemeines Wohnen
- Barrierefreies Wohnen / Generationenwohnen

Weiteres Verfahren

Nach Erstellung der zuvor beschriebenen Machbarkeitsstudie erfolgen die Freimachung und anschließend die Veräußerung der Liegenschaft.

Realisierungszeitraum

Planung: 2016

Realisierung: zwischen 2018 und 2019

Kosten

	Kostengruppe	Kosten
1	Bodenordnung	0 €
2	Freilegung von Grundstücken	40.000 €
3	Erschließung	75.000 €
4	Grundstückserlöse	-160.000 €
5	Gesamt netto	-45.000 €
6	Gesamt brutto	-54.000 €

Förderung:

Städtebauförderung: Machbarkeitsstudie

5.2.7 Anwohnerparkpalette Vogtplatz

Die historische Ortskernlage von Heimbach ist aufgrund der Tallage sehr beengt. Die hier vorhandenen Erschließungsstraßen weisen in der Regel Mindestquerschnitte auf und bieten wenig Platz zur Anlage von Stellplätzen. Die Bebauungsdichte ist ebenfalls sehr hoch, private Freiflächen oder Hofflächen sind kaum vorzufinden und bieten somit keine Möglichkeit der Anlage von privaten Stellplatzanlagen. Die im Rahmen des IHKs durchgeführten Stellplatzuntersuchungen belegen einen Bedarf an ca. 45 Anwohnerstellplätzen im engeren Ortskernbereich von Heimbach.



Gestaltungsskizze Parkpalette

Die derzeit als ebenerdige Stellplatzanlage genutzten Teilflächen des Vogtplatzes bieten sich an, durch die Errichtung einer (Anwohner)- Parkpalette den für „Altstadtwohnen“ notwendigen Stellplatzbedarf wohnortnah nachzuweisen. Aufgrund der günstigen Topografie kann die obere Ebene der Parkpalette ohne gesonderte Anlage einer Rampe direkt von der Bergstraße aus angefahren werden. Der vorhandene Stellplatz ist zu überbauen und als Parkpalette mit einer EG und OG-Ebene herzurichten. Nach Erstellung einer Machbarkeitsstudie zur Umnutzung des Vogtplatzes erfolgt die Entscheidung zum weiteren Vorgehen. Sollte die Entscheidung zu Gunsten einer Parkpalette fallen, so ergibt sich der nachfolgend dargestellte Realisierungszeitraum und Kostenrahmen.

Als städtebaulicher Mehraufwand wird die gestalterische Integration der Konstruktion in das baulich-gestalterische Umfeld betrachtet. Hierunter fallen somit keine konstruktiven Arbeiten oder Bauteile sondern nur solche in Addition zu diesem Bauwerk errichtet werden wie besondere Fassadengestaltungen oder Nutzungen (Kletterwand, Pflanzwand usw.)

Machbarkeitsstudie: 2016, Planung: 2017, Realisierung: 2019

Kosten

	Kostengruppe	Kosten
1	Bodenordnung	0 €
2	Freilegung von Grundstücken	0 €
3	Erschließung	75.000 €
4	Baukosten	240.000 €
5	Grundstückserlöse	0 €
6	Gesamt netto	315.000 €
7	Gesamt brutto	378.000 €

Förderung:

Städtebau: städtebaulicher Mehraufwand Fassade

5.3 Städtische Projekte

5.3.1 Mehrfachbeauftragung / Wettbewerb Neugestaltung Rurufer

Das stadtseitige Rurufer mit dem nach Süden angelagerten Kurpark gilt als Adresse und Markenzeichen der öffentlichen landschaftlich geprägten Freiräume Heimbachs. Die aus den 70ziger Jahren stammende Gestaltung dieser Bereiche ist in baulich schlechtem Zustand und erfüllt die ihr zugeordneten Freiraum- und Aufenthaltsfunktionen nur in mäßigem Umfang. Insbesondere Möglichkeiten des Zusammenspiels zwischen Ufernutzung und „Wasserwelt“ der Rur werden nicht genutzt oder inszeniert.

Mit der Betrachtung des Rurufers eng verbunden ist die Anbindung der Innenstadt an diesen Freiraumbereich. Auf Grundlage der Analyse ist es Ziel, insbesondere im Bereich des „Burgsattels“ die bestehende Wegeverbindung deutlich attraktiver zu gestalten und in Wert zu setzen.

Zur Erlangung von attraktiven Konzepten ist die Durchführung einer Mehrfachbeauftragung von Landschaftsarchitekten als kooperatives Verfahren vorgesehen.



Lageplan Heimbach mit Rurufer

Kosten:

	Tätigkeit	Kosten
1	Beauftragung 5 Landschaftsarchitekten	21.000 €
2	Honorar 2 Preisrichter	2.000 €
3	Druckkosten Ausstellung	1.000 €
4	Wettbewerbsmanagement	9.000 €
5	Gesamt netto	33.000 €
6	Gesamt brutto	39.600 €

Förderung:

Städtebauförderung: Mehrfachbeauftragung

5.3.2 Machbarkeitsstudie Umnutzung Bauhof

Als wesentliche strukturelle Maßnahme zur Belebung des Wohnstandortes Altstadt Heimbach gilt die Umnutzung der derzeit als Bauhof genutzten ehemaligen Fabrikanlage in der oberen Hengebachstraße hin zu einer zeitgemäßen (Generationen-) Wohnanlage.

Inhalt einer Machbarkeitsstudie soll hierbei die Betrachtung alternativer Bauungskonzepte unter ggf. (teilweisem) Erhalt und Umnutzung der bestehenden Gebäudeteile sein.



Lageplan Umnutzungsbereich Bauhof

Kosten:

	Tätigkeit	Kosten
1	Beauftragung Architekt	8.000 €
2	Gesamt netto	8.000 €
3	Gesamt brutto	9.600 €

Förderung:

Städtebauförderung: Machbarkeitsstudie

5.3.3 Machbarkeitsstudie Aktivierung „Gummifabrik“

Zwecks betriebswirtschaftlicher Optimierung für die gemeindlichen Betriebe sowie zur Freisetzung des im Altstadtbereich befindlichen Standortes Bauhof soll die am nördlichen Stadtrand gelegene Bauruine „Gummifabrik“ reaktiviert und in Betrieb gesetzt werden.

Als erster Schritt für diese Maßnahme ist die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie notwendig.



Rohbau ruine „Gummifabrik“

Kosten:

	Tätigkeit	Kosten
1	Beauftragung Architekt	8.000 €
2	Gesamt netto	8.000 €
3	Gesamt brutto	9.600 €

Förderung:

Städtebauförderung: Machbarkeitsstudie

5.3.4 Machbarkeitsstudie Anbindung Schönblick

Als wichtiger Baustein zur Steigerung der Attraktivität des Wohnstandortes Altstadt Heimbach gilt die Verbesserung der Verbindung zwischen Tallage und Nahversorgungsbereich „Schönblick“.

Insbesondere für die ältere und bewegungseingeschränkte Bevölkerung stellt die Erreichbarkeit des Einzelhandelsstandortes aufgrund der topografischen Lage ein Problem dar. Die Maßnahme dient somit dem Ziel alternative Möglichkeiten zur Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit aufzuzeigen und eine Entscheidung für eine Alternative kostenmäßig vergleichend vorzubereiten.

Diese Verbesserung birgt zudem die Chance, den derzeit hohen Kaufkraftabfluss im Bereich Einzelhandel in Heimbach zu verringern und gleichzeitig Verkehre in umliegende Gemeinden zu vermeiden.



Lageplan Anbindungsbereich Schönblick

Kosten:

	Tätigkeit	Kosten
1	Beauftragung Architekt	5.000 €
2	Gesamt netto	5.000 €
3	Gesamt brutto	6.000 €

Förderung:

Städtebauförderung: Machbarkeitsstudie

5.3.5 Machbarkeitsstudie „Kulturtreibhaus“ Heimbach

Im Bereich des Kurparks bzw. Gartenlands „Über Rur“ befindliche Treibhausanlagen sind seit Jahren ungenutzt und stehen leer. Inzwischen stellen sie einen städtebaulichen Missstand dar. Durch die Umnutzung und Erweiterung dieser Treibhausanlagen können in attraktiver Lage überdachte und klimatisierte „Indoorflächen“ entstehen, die sich für die unterschiedlichsten kulturellen Angebote eignen. Als Alleinstellungsmerkmal wären solche Baulichkeiten neben dem Nutzen für die örtliche Bewohnerschaft auch für den wirtschaftlich sehr wichtigen Erwerbszweig des Tourismus hervorragend nutzbar.

Als weitere Nutzung kommt nach entsprechender Flächenerweiterung die Funktion einer in Heimbach bis dato fehlenden Stadthalle / Festhalle hinzu.

Auch für diese Nutzung ist der Standort ideal in unmittelbarer Nähe zu großflächigen Stellplatzanlagen sowie in einem störungsunempfindlichem Umfeld gelegen.

Innerhalb der Machbarkeitsstudie soll neben der baulichen Machbarkeit ein Betriebs- und Finanzierungskonzept erarbeitet werden.



Lageplan Gartenland „Über Rur“

Kosten:

	Tätigkeit	Kosten
1	Beauftragung Architekt	8.000 €
2	Gesamt netto	8.000 €
3	Gesamt brutto	9.600 €

Förderung:

Städtebauförderung: Machbarkeitsstudie

5.3.6 Gestaltungsfibel

Ziel

Die Gestaltung der privaten Liegenschaft steht im touristisch geprägten Stadtgebiet von Heimbach im besonderen Interesse der Öffentlichkeit. Insbesondere das harmonische und gestalterisch qualitätsvolle Zusammenspiel von Landschaft und Architektur bildet die Grundlage der (touristischen) Attraktivität der Stadtlage von Heimbach. Straßen, Plätze und Parkanlagen müssen allen Bevölkerungsgruppen uneingeschränkt zur Verfügung stehen und rund um die Uhr gefahrlos und angenehm benutzt werden können. Räume, die diese Kriterien erfüllen, sind Orte der Urbanität, die unsere Städte lebenswert machen. Hierfür müssen sie gestaltet werden. Im Mittelpunkt der Gestaltung der öffentlichen Räume sowie der privaten und öffentlichen Bauten steht also das Ziel, sie über einen möglichst großen Teil des Jahres zu Orten des städtischen Lebens und des Aufenthalts zu machen. Besondere Veranstaltungen dürfen diese Hauptaufgabe der öffentlichen Räume nicht stören. Selbst allseits geschätzte Märkte dürfen diesem Ziel nicht widersprechen, indem sie zum Teil willkürlich organisiert und gestaltet erheblichen Einfluss auf die Wahrnehmung des öffentlichen Raumes ausüben.

Potenziale

Private bauliche Anlagen aber auch öffentliche Räume werden von vielen, häufig sehr unterschiedlichen Gestaltungsvorstellungen geprägt. Um die Auswirkungen dieser Vorstellungen nicht als willkürlich erscheinen zu lassen, sind klare Ableitungen und hieraus entwickelte gestalterische Vorgaben und Regeln zu entwickeln und zur Anwendung zu bringen.

Handlungsbedarf

Damit das Erscheinungsbild von Heimbach unverwechselbar wird und so zur Attraktivitätssteigerung des Wohnstandortes und Wirtschaftsstandortes beiträgt, sollen Gestaltungsregeln für folgende Inhalte getroffen werden:

- Die Gestaltung der Hausfassaden (Farbe, Gliederung usw.)
- Die Gestaltung der Dachlandschaft (Farben Bauteile usw.)
- Die Gestaltung von öffentlichen und privaten Werbe- und Beschilderungsanlagen (Farben, Größen, Beleuchtung, Anbringung)
- Die Gestaltung privater Freiflächen (Einfriedungen, Oberflächen, Bepflanzung)
- Die Gestaltung öffentlicher Freibereiche (Materialien, Farben, Ausstattungselemente)

Weiteres Verfahren

Direktbeauftragung eines geeigneten Planungsbüros.

Realisierung: zwischen 2016 und 2017

Kosten

	Tätigkeit	Gesamtkosten
1	Gestaltungsfibel Heimbach	14.000 €
3	zzgl. Pauschale Nebenkosten (5%)	700 €
4	Ergibt	14.700 €
5	zzgl. 19% MwSt.	2.793 €
6	Ergibt	17.493 €

Förderung:

Städtebauförderung

5.3.7 Neugestaltung Rurufer

Situation

Das Rurufer bildet die landschaftlich-gestalterische Basis der städtebaulichen Attraktivität Heimbachs. Die aus den 70ziger Jahren stammende Gestaltung wirkt unzeitgemäß. Die Ausstattung und bauliche Beschaffenheit der Gesamtanlage ist sanierungsbedürftig.

Als besonderer Mangel wird die derzeitige Gestaltung der Wegeverbindung zwischen Kurpark am Rurufer und der oberen Altstadt über den „Burgsattel“ wahrgenommen.

Potentiale

Die zeitgemäße Gestaltung der Ruruferanlagen birgt die Chance, den Wohnstandort sowie den Tourismus als hervorgehobenen Wirtschaftsfaktor zu fördern. Durch eine Neugestaltung kann die Aufenthaltsdauer von Gästen und somit die wirtschaftliche Wertschöpfung erhöht werden.

Eine Aufwertung der Wegeverbindung zwischen Kurpark am Rurufer und der oberen Altstadt über den Burgsattel bietet die Chance, Besucherströme durch diesen Ortsteil zu führen und so die wirtschaftliche Basis für eine Wiederbelebung der hier festzustellenden Geschäftsleerstände zu legen.

Handlungsbedarf

Damit das Erscheinungsbild des Ruruferes unverwechselbar wird und so zur Attraktivitätssteigerung des Wohnstandortes und Wirtschaftsstandortes Heimbach beiträgt, sind die gesamten Anlagen zu überplanen. Die Wegeverbindung zwischen Kurpark am Rurufer sowie der oberen Altstadt über den Burgsattel ist neu zu konzipieren und deutlich zu attraktivieren.

Varianten

Die Erarbeitung von Varianten ist Aufgabe eines landschaftsplanerischen Wettbewerbs.

Weiteres Verfahren

Landschaftsplanerischer Wettbewerb (kooperatives Verfahren) zur Frage möglicher Entwurfsvarianten.

Anschließend Beauftragung eines Büros und Umsetzung der Maßnahme.

Wettbewerb Gutachterverfahren: 2016

Planung: 2016/17

Realisierung: zwischen 2017 und 2018

- **Kosten**

	Kostengruppe	Kosten
1	Bodenordnung	8.000 €
2	Freilegung von Grundstücken	8.000 €
3	Erschließung	1.225.000 €
4	Grundstückserlöse	0 €
5	Gesamt netto	1.241.000 €
6	Gesamt brutto	1.479.272 €

Förderung:

Städtebauförderung

5.3.8 Anbindung Schönblick

Situation

Der aufgrund der baulichen Enge der Altstadt im Bereich „Schönblick“ entstandene Nahversorgungsschwerpunkt wird in zunehmendem Maße als Kristallisationspunkt des wirtschaftlichen Lebens in Heimbach wahrgenommen und angenommen. Aufgrund der extremen Topografie im Rurtal ist der Bereich allerdings für Menschen mit körperlichen Handicaps kaum oder schlecht erreichbar (mangelnde Barrierefreiheit).

Potentiale

Durch die Errichtung einer barrierefreien Verbindung zwischen Tallage und dem Nahversorgungsbereich „Schönblick“ kann vor allem die Attraktivität der Tallage für Wohnzwecke gesteigert werden. Zudem rückt die Verbesserung der Erreichbarkeit die Lage Schönblick weiter in den Fokus der öffentlichen Wahrnehmung und ist somit geeignet, die derzeit mangelhafte Zentralität Heimbachs zu verbessern und Verkehre in umliegende Einzelhandelsstandorte zu vermeiden.

Handlungsbedarf

Die fußläufige Anbindung zwischen Tallage und „Schönblick“ ist gestalterisch – funktional aufzuwerten.

Varianten

- Landschaftstreppe / Bergbalkon (optisch), Pendelverkehr Tallage – Schönblick
- Landschaftstreppe – Monorailbahn
- Landschaftstreppe – Schrägaufzug
- Landschaftstreppe – Aufzug

Weiteres Verfahren

Nach Erstellung einer Machbarkeitsstudie zu Möglichkeiten der Anbindung Tallage - Schönblick (siehe Kap. 5.1.6) erfolgt die Entscheidung zum weiteren Vorgehen. Sollte die Entscheidung zu Gunsten einer Landschaftstreppe mit Aufzug fallen, ergibt sich der nachfolgend dargestellte Realisierungszeitraum und Kostenrahmen.

Realisierungszeitraum

Machbarkeitsstudie: 2016

Planung: 2018

Realisierung: zwischen 2018 und 2019

Kosten

	Kostengruppe	Kosten
1	Bodenordnung	12.000 €
2	Freilegung von Grundstücken	10.000 €
3	Erschließung (Aufzug oder vergl.)	200.000 €
4	Baukosten	93.700 €
5	Grundstückserlöse	0 €
6	Gesamt netto	315.700 €
7	Gesamt brutto	375.683 €

Förderung:

Städtebauförderung: Machbarkeitsstudie

5.3.9 Erschließung Schönblick

Situation

Der aufgrund der baulichen Enge der Altstadt im Bereich „Schönblick“ entstandene Nahversorgungsschwerpunkt wird in zunehmendem Maße als Kristallisationspunkt des wirtschaftlichen Lebens in Heimbach wahrgenommen und angenommen. Untersuchungen im Rahmen des IHKs belegen, dass die Einzelhandelszentralität weit unterdurchschnittlich entwickelt ist und Potenziale für Heimbach birgt.

Potentiale

Der Ausbau des Nahversorgungsstandortes „Schönblick“ bietet die Chance, die Einzelhandelszentralität im Stadtbereich von Heimbach zu erhöhen, den Wohnstandort Heimbach attraktiver zu gestalten und Verkehre in die Umlandgemeinden zu vermeiden.

Handlungsbedarf

Aufbauend auf die vorhandenen Erschließungsanlagen sind die anliegenden Liegenschaften zu erschließen und somit in Wert zu setzen.

Varianten

Gestaltungsvarianten sind:

- Anlage einer öffentlichen Sackgasse
- Anlage eines privaten Quartierplatzes

Die Identität des Standortes soll durch die Anlage eines Quartierplatzes gestärkt werden.

Weiteres Verfahren

Nach Erstellung der zuvor beschriebenen Machbarkeitsstudie erfolgt die Fachplanung zu den neuen Erschließungsanlagen Schönblick.

Realisierungszeitraum

Planung: 2018

Realisierung: zwischen 2019 und 2020

Kosten

	Kostengruppe	Kosten
1	Bodenordnung	41.560 €
2	Freilegung von Grundstücken	10.000 €
3	Erschließung	124.680 €
4	Baukosten	0 €
5	Grundstückserlöse	0 €
6	Gesamt netto	176.240 €
7	Gesamt brutto	209.726 €

Förderung:

Städtebauförderung

5.3.10 Anbindung Bahnhof / Einbindung Tankstelle

Situation

Der Bahnhofsbereich Heimbach steht als „Nationalparktor“ sowie als Zugang zur Stadt Heimbach im besonderen gestalterischen Interesse. Als „Adresse“ der Stadt und Region ist er „Aushängeschild“ und verkörpert den gestalterischen Anspruch von Stadt und Region. Vor Ort ist festzustellen, dass die stadtstrukturell sehr wichtige Tankstelle insbesondere auf ihrer „Rückseite“ mit dem hier geführten Fußweg zur Stadt sehr starke gestalterische und auch funktionale Mängel aufweist.

Potentiale

Die Umgestaltung des Anbindungsbereichs Bahnhof – Stadt bietet die Chance, die Tankstelle auch auf ihrer Rückseite gestalterisch aufzuwerten und den Zugang zum Bahnhof funktional zu verbessern.

Handlungsbedarf

Der Planbereich zwischen Bahnhof und südlich gelegener Tankstelle ist zu überplanen und gestalterisch-funktional zu verbessern.

Varianten

Gestaltungsvarianten sind:

- Verlängerung der Bahnsteiganlage als Fuß-Radweg zur Querungshilfe an der Hengebachstraße.
- Umbau des südlichen Bahnhofsvorplatzes mit Anbindung an die Gehwege der Hengebachstraße.

Weiteres Verfahren

Durch Direktbeauftragung eines Freiraumplaners erfolgt die Fachplanung mit anschließender Umsetzung.

Realisierungszeitraum

Planung: 2016

Realisierung: zwischen 2017 und 2018

Kosten

	Kostengruppe	Kosten
1	Bodenordnung	
2	Freilegung von Grundstücken	
3	Erschließung	108.000 €
4	Baukosten	0 €
5	Grundstückserlöse	0 €
6	Gesamt netto	108.000 €
7	Gesamt brutto	128.736 €

Förderung:

Städtebauförderung

5.3.11 „Kulturtreibhaus“

Situation

Die Stadt Heimbach verfügt im Kernbereich weder über ein Bürgerhaus, ein Jugendhaus oder ein Vereinshaus noch über Einrichtungen, in denen witterungsunabhängig Veranstaltungen mit einer größeren Anzahl von Besuchen durchführbar sind (Kultur- oder Stadthalle). Stattdessen ist festzustellen, dass entsprechende Veranstaltungen auf den Stellplatzanlagen durchgeführt werden und (kontraproduktiv) die bei Veranstaltungen notwendigen Stellplatzzahlen verringern.

Potentiale

Im Bereich des Kurparks / Gartenlands „Über Rur“ befindliche Treibhausanlagen sind seit Jahren ungenutzt und stehen leer. Inzwischen stellen sie einen städtebaulichen Missstand dar. Durch die Umnutzung und Erweiterung dieser Treibhausanlagen können in attraktiver Lage überdachte und klimatisierte „Indoorflächen“ entstehen, die sich für unterschiedlichste kulturelle Angebote eignen. Als Alleinstellungsmerkmal wären solche Baulichkeiten neben dem Nutzen für die örtliche Bewohnerschaft auch für den wirtschaftlich sehr wichtigen Erwerbszweig des Tourismus hervorragend nutzbar.



Treibhäuser mit Gastronomie und weiteren Angeboten (Lennepe)

Handlungsbedarf

Die ungenutzten Treibhausanlagen „Über Rur“ sind baulich zu sanieren, zu erweitern und zum Nutzen der örtlichen Anwohner und des Tourismus in Wert zu setzen und weiter zu entwickeln.

Varianten

Nutzungsvarianten sind:

- Kulturhallen Heimbach (Kulturgärtnerei)

Die Zieldefinition „Kulturgärtnerei“ birgt ein weit gefächertes Potenzial an denkbaren Nutzungen und scheint geeignet, den Gesamtstandort aufzuwerten. Nach Erstellung einer Machbarkeitsstudie zur baulichen Eignung der vorhandenen Hallenanlagen (siehe Kap. 5.1.7) erfolgt die Entscheidung zum

weiteren Vorgehen. Sollte die Entscheidung zu Gunsten einer Umnutzung fallen, ergibt sich der nachfolgend dargestellte Realisierungszeitraum und Kostenrahmen.

Betriebskonzept

Die Planung sieht vor in den baulichen Anlagen zu über 50% öffentliche Veranstaltungen wie:

- Sitzungen der städtischen Gremien
- Bürgerversammlungen
- Jugendveranstaltungen
- Vereinsveranstaltungen
- Ausstellungen
- Kulturveranstaltungen
- usw.

abzuhalten.

Ausgestattet mit einer Kaffeegastronomie soll die Anlage verpachtet werden und über die 50 % öffentliche Veranstaltungen hinaus, für privat organisierte Veranstaltungen wie:

- Brauchtumsfeste
- Flohmärkte
- Krammärkte
- Familienfeiern
- Verkaufsmessen
- usw.

zur Verfügung stehen.

Hierbei wird von folgenden Einnahmen und Aufwendungen ausgegangen:

Pacht: 650 qm x 3 €/qm = 1.950 €/Monat = 23.400 €/Jahr

Instandhaltung: 650 qm x 1,5 €/qm = 975€/Monat = 11.700 €/Jahr

Realisierungszeitraum

Machbarkeitsstudie: 2016

Planung: 2018

Realisierung: zwischen 2018 und 2019

Kosten

	Kostengruppe	Kosten
1	Bodenordnung	87.450 €
2	Freilegung von Grundstücken	0 €
3	Erschließung	12.000 €
4	Baukosten Bestandsgebäude	288.000 €
5	Baukosten Ergänzungsbau	387.500 €
6	Außenanlagen Hofflächen Anlieferung	40.000 €
7	Ausstattung	21.000 €
8	Zwischensumme KG 200-600	748.500 €
9	Baunebenkosten 20%	149.700 €
10	Gesamt netto	985.650 €
11	Gesamt brutto	1.172.924 €

Förderung:

Städtebauförderung

5.3.12 Rückbau Ortsdurchfahrt Hengebachstraße

Situation

Die städtebauliche Analyse belegt, dass insbesondere im unteren Bereich der Hengebachstraße Leerstände und weitere städtebauliche Missstände zu verzeichnen sind. Dies wird u.a. auf die mangelhafte Aufenthaltsqualität der hier beengten Ortsdurchfahrt zurückgeführt. In Verbindung mit der derzeit räumlich privilegierten Verkehrsfunktion führt dies zu Funktionsverlusten und hiermit verbunden einem weiteren Verfall.

Potentiale

Eine Attraktivierung des öffentlichen Raums „Hengebachstraße“ sowie des Straßenbereichs „Giebel“ ist geeignet, die Aufenthaltsqualität zu verbessern und in der Folge den Wohnstandort „Altstadt“ sowie das touristische Ziel Innenstadt Heimbach und Burg aufzuwerten.

Handlungsbedarf

Die derzeit in ihrer Verkehrsfunktion ausgebaute Ortsdurchfahrt ist zugunsten der Umfeldnutzung umzugestalten. Hiermit verbunden ist ein Rückbau der Verkehrsfunktion. Der geplante Rückbau steht z. T. in Konflikt mit der Verkehrsfunktion der Ortsdurchfahrt. Die Befahrbarkeit der Straße ist jedoch insgesamt sicherzustellen.

Varianten

- Rückbau der OD zu einem „verkehrsberuhigten Geschäftsbereich“
- Verbot von Schwerlastverkehr

Realisierungszeitraum

Planung: 2018

Realisierung: zwischen 2019 und 2020

Kosten

	Kostengruppe	Kosten
1	Bodenordnung	0 €
2	Freilegung von Grundstücken	0 €
3	Erschließung	1.240.000 €
4	Baukosten	0 €
5	Grundstückserlöse	0 €
6	Gesamt netto	1.240.000 €
7	Gesamt brutto	1.475.600 €

Förderung:

Städtebauförderung

KAG-Beiträge

Auf Basis der örtlichen Regelungen zur Erhebung von KAG-Beiträgen erfolgt deren Berechnung für die Seitenbereiche:

	Kostengruppe	Kosten
1	Bodenordnung	0 €
2	Freilegung von Grundstücken	0 €
3	Erschließung Seitenbereiche	500.000 €
4	Grundlage KAG 50%	250.000 €

5.3.13 Anwohnerpark „Alte Turnhalle“

Situation

Die historische Ortskernlage von Heimbach ist aufgrund der Tallage sehr beengt. Die hier vorhandenen baulichen Anlagen und Erschließungsstraßen weisen in der Regel Mindestmaße auf und bieten wenig Platz zur Anlage von Freiflächen. Die Bebauungsdichte ist ebenfalls sehr hoch, private Freiflächen oder Hofflächen sind kaum vorzufinden und bieten somit keine Möglichkeit der Anlage von privaten Erholungsflächen und Stellplatzanlagen.

Potentiale

Die derzeit untergenutzten Flächen der alten Turnhalle bieten sich an, als wohnstandortnahe Freiflächen außerhalb der touristischen Routen genutzt zu werden.

Handlungsbedarf

Die derzeit auf den Flächen befindlichen baulichen Anlagen sind niederzulegen und durch die Errichtung von Freiflächen mit Grünflächen zu ersetzen.



Lageplanausschnitt

Realisierungszeitraum

Planung: 2019

Realisierung: zwischen 2019 und 2020

Kosten

	Kostengruppe	Kosten
1	Bodenordnung	64.000 €
2	Freilegung von Grundstücken	16.000 €
3	Erschließung	96.000 €
4	Baukosten	0 €
5	Grundstückserlöse	0 €
6	Gesamt netto	176.000 €
7	Gesamt brutto	209.440 €

Förderung:

Städtebauförderung

5.3.14 Freistellung Blockbereich Rathaus

Situation

Die historische Ortskernlage von Heimbach ist aufgrund der Tallage sehr beengt. Die hier vorhandenen baulichen Anlagen und Erschließungsstraßen weisen in der Regel Mindestmaße auf und bieten wenig Platz zur Anlage von Freiflächen. Die Bebauungsdichte ist ebenfalls sehr hoch, private Freiflächen oder Hofflächen sind kaum vorzufinden und bieten somit keine Möglichkeit der Anlage von privaten Erholungsflächen und Stellplatzanlagen.



Lageplan mit rückzubauenden baulichen Anlagen

Potentiale

Die leer stehenden baulichen Anlagen im rückwärtigen Bereich des Rathauses bieten sich an, als öffentliche Freiflächen zur besseren Belichtung der angrenzenden Gebäude und direkten fußläufigen Erschließung des Bereiches hergerichtet zu werden.

Handlungsbedarf

Die derzeit auf den Flächen befindlichen baulichen Anlagen sind niederzulegen und durch die Errichtung von öffentlichen Grünflächen zu ersetzen.

Realisierungszeitraum

Planung: 2019

Realisierung: 2020

Kosten

	Kostengruppe	Kosten
1	Bodenordnung	20.000 €
2	Freilegung von Grundstücken	24.000 €
3	Erschließung	32.000 €
4	Baukosten	0 €
5	Grundstückserlöse	0 €
6	Gesamt netto	76.000 €
7	Gesamt brutto	90.440 €

Förderung:

Städtebauförderung

5.4 Zusammenstellung der Projekte

5.4.1 Private Projekte

Einzelhandel	3.480.000 €
Altenwohnen	3.513.600 €
Zusammen	6.993.600 €

5.4.2 Projekte Dritter und der Stadt

E-Tankstelle	19.440 €
Gummifabrik	2.232.000 €
Bistro International	396.000 €
Heimbach Offenlage	2.268.000 €
Umnutzung Bauhof	-54.000 €
Anwohnerparkpalette	378.000 €
Zusammen	5.239.440 €

5.4.3 Städtische Projekte (Städtebauförderung)

Rurufer	1.479.272 €
Anbindung Schönblick	375.683 €
Erschließung Schön- blick	209.726 €
Anbindung Bahnhof	128.736 €
Alte Turnhalle	209.440 €
Hinter Rathaus	90.440 €
Kulturmarkt Treibhaus	1.172.924 €
Hengebachstraße	1.475.600 €
Zusammen	5.141.820 €

6 Zeit- und Maßnahmenplanung

Zur Vorbereitung der geplanten Projekte erfolgt in 2016 zunächst die Bearbeitung der Machbarkeitsstudien sowie der vorbereitenden Planungsschritte für die Neugestaltung des Rurufers.

Als prioritäre Maßnahme gilt die Neugestaltung des Rurufers, deren Umsetzung im Jahre 2017 starten soll. Zur Vermeidung von Konflikten mit der Haupttourismussaison erfolgt der Baustart im Herbst.

Dieser Aspekt der Zeitplanung findet sich auch beim Umbau der Hengebachstraße, hier wird die Realisation in zwei Bauabschnitte, jeweils über die Winterzeit gestreckt.

Die Maßnahmen zur städtebaulichen Integration der Tankstelle und verbesserten Anbindung des Bahnhofes für Fußgänger an die Stadt können ohne aufwändige Vorbereitungsmaßnahmen im Jahr 2017 durchgeführt werden.

Die Verteilung der Maßnahmen erfolgt unter Beachtung der städtischen Haushaltssituation und der Möglichkeit der Stadt die notwendigen Eigenmittel zur Verfügung zu stellen.

Sollten sich im Zuge der Machbarkeitsstudie Erkenntnisse ergeben die eine Änderung der zeitlichen Abfolge erfordern, so erfolgt eine entsprechende Änderung in Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln.

	2016		2017		2018		2019		2020	
Maßnahme										
Mehrfachauftragung Rurufer										
Neugestaltung Rurufer										
Machbarkeitsstudie Bauhof										
Freilegung Bauhof										
Machbarkeitsstudie Gummifabrik										
Machbarkeitsstudie Parkpalette										
Machbarkeitsstudie Anbindung Schönblick										
Anbindung Schönblick										
Erschließung Schönblick										
Machbarkeitsstudie Kulturgärtnerei										
Kulturgärtnerei										
Enbindung Tankstelle										
Rückbau OD Hengebachstraße										
Anwohnerpark "Alte Turnhalle"										
Freistellung Blockbereich Rathaus										

Tabelle Zeit- und Maßnahmenplanung, Originalgröße siehe Anhang

7 Vorbereitung der Gesamtmaßnahme (FRL Nr.9, KuF2)

7.1 Vorbereitungsmaßnahmen (KuF 2.1)

7.1.1 Masterplan /IHK

Nach einem Bewerbungsverfahren wurde im Juli 2015 HJPplaner (Heinz Jahn Pflüger Stadtplaner und Architekten Partnerschaft) mit der Erarbeitung des Masterplans IHKs beauftragt. Seither wurde in einem umfangreichen Beteiligungsverfahren (vgl. Kap. 3.2) der Masterplan/IHK erarbeitet und im Entwurf im November 2015 beschlossen. Die Analysen und Ergebnisse des Masterplans sind Grundlage für das vorliegende Integrierte Handlungskonzept und ersetzen Vorbereitende Untersuchungen.

Kosten

	Tätigkeit	Kosten
1	Fortschreibung Masterplan	52.054 €
2	Gesamt brutto	61.944 €
	Gerundet	62.000 €

7.1.2 Mehrfachbeauftragung Rurufer

Kosten:

	Tätigkeit	Kosten
1	Beauftragung 5 Landschaftsarchitekten	21.000 €
2	Honorar 2 Preisrichter	2.000 €
3	Druckkosten Ausstellung	1.000 €
4	Wettbewerbsmanagement	9.000 €
5	Gesamt netto	33.000 €
6	Gesamt brutto	39.600 €

7.1.3 Machbarkeitsstudie Umnutzung Bauhof

Kosten:

	Tätigkeit	Kosten
1	Beauftragung Architekt	8.000 €
2	Gesamt netto	8.000 €
3	Gesamt brutto	9.600 €

7.1.4 Machbarkeitsstudie Aktivierung „Gummifabrik“

KOSTEN:

	Tätigkeit	Kosten
1	Beauftragung Architekt	8.000 €
2	Gesamt netto	8.000 €
3	Gesamt brutto	9.600 €

7.1.5 Machbarkeitsstudie Anbindung Schönblick

Kosten:

	Tätigkeit	Kosten
1	Beauftragung Architekt	5.000 €
2	Gesamt netto	5.000 €
3	Gesamt brutto	6.000 €

7.1.6 Machbarkeitsstudie „Kulturgärtnerei“ Heimbach

Kosten:

	Tätigkeit	Kosten
1	Beauftragung Architekt	8.000 €
2	Gesamt netto	8.000 €
3	Gesamt brutto	9.600 €

7.1.7 Aktivierende Immobilienberatung, Vorbereitungsphase

Aufgabe

Ein zentrales Ziel des Masterplanprozesses ist es, die vorhandenen Immobilien, die zu einem großen Teil in den vorangegangenen Jahrhunderten errichtet wurden und daher häufig nicht mehr den Ansprüchen an zeitgemäße Wohnungen, Ladenlokale und Dienstleistungsräume entsprechen, instandzusetzen und zu modernisieren und damit insbesondere dem sichtbaren Leerstand in der Altstadt entgegenzuwirken. Damit sollen wirksame Impulse zur Revitalisierung der Wohnfunktion und der Wieder-Urbanisierung der Altstadt gesetzt werden. Neben der fast überall erforderlichen energetischen Sanierung und den Maßnahmen zum Abbau von Barrieren, die mit Zuschüssen der KfW- und der NRW-Bank gefördert werden, sind in vielen Immobilien Grundrissänderungen und Umbauten erforderlich, in Wohnungen müssen etwa Bäder vergrößert oder Küchen in Räume offen integriert werden, in früheren Ladenlokalen, die zu Räumen für Dienstleistungen umgenutzt werden sollen, sind die Belichtungsverhältnisse ungenügend. In fast allen gastronomischen Betrieben fehlen barrierefreie Toilettenanlagen.

In vielen Wohnungen sind die Freisitze zu klein oder sie fehlen ganz. Auch im näheren Wohnungsumfeld gibt es oft erhebliche Mängel. So sind aus vielen Wohnungen ausschließlich Garagen und andere Nebenanlagen zu sehen. Es gibt Blockinnenbereiche, in denen keinerlei Grün vorhanden ist. Hier wird es darauf ankommen, die Eigentümer davon zu überzeugen, dass für eine gute Vermietbarkeit der Wohnungen nicht nur deren Ausstattung, sondern auch die Qualität des unbebauten Grundstücksteils bedeutsam ist.

Der Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf ist in Kap. 2.4.5 dargestellt.

In der Kernstadt von Heimbach soll daher sobald wie möglich eine „Aktivierende Immobilienberatung“ durchgeführt werden.

Die Bezirksregierung erwartet für die Antragstellung eine hinreichend genaue Abschätzung des erforderlichen Modernisierungsbedarfs. Eine eingehende Untersuchung aller Immobilien im vorgesehenen Sanierungsgebiet würde – wie Erfahrungen aus anderen Sanierungsprojekten zeigen - Kosten in einer beträchtlichen Höhe verursachen. Dieser Aufwand erscheint nicht

gerechtfertigt. Es wird daher das folgende gestufte Verfahren vorgeschlagen.

Da im Jahr 2016 mit einer Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm zu rechnen ist, soll die Aktivierende Immobilienberatung als vorbereitende Maßnahme auch in 2016 begonnen werden. Hierdurch wird gewährleistet, dass die ersten Maßnahmen direkt nach Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm durchgeführt werden können.

Der Bereich für die aktivierende Immobilienberatung ist der voraussichtliche Bereich der Sanierungssatzung.

Erarbeitung „ImmoFlyer“

Zur Vorbereitung der aktivierenden Immobilienberatung wird zunächst ein Flyer erarbeitet. Hierzu werden zunächst vergleichbare Schriften auf ihre Übertragbarkeit auf Heimbach überprüft. Analog verwendbare Teile werden übernommen.

Inhalte des Flyers sollen sein:

- Zentrale Ziele des Masterplans,
- besondere Merkmale des Immobilienmarktes in Heimbach,
- häufige Mängel von Wohnungen, Läden und Dienstleistungsräumen,
- Möglichkeiten zur Beseitigung der Mängel,
- Fördermöglichkeiten,
- Grundzüge der kostenlosen aktivierenden Immobilienberatung,
- Vorstellung der Personen, von denen die Beratung durchgeführt wird.

Pressearbeit

Zur Vorbereitung der Aktivierenden Immobilienberatung ist ein Pressegespräch vorgesehen, bei dem Ziele und Verfahren dargestellt werden. Die Presse soll daran interessiert werden, den Prozess durch kontinuierliche Berichterstattung zu begleiten (z. B. durch Teilnahme an Immobilien-Besichtigungen, Gesprächen mit Eigentümern, Arbeiten im Innenstadtbüro).

Information der Akteure des Immobilienmarkts

Das Verfahren der „Aktivierenden Immobilienberatung“ wird wichtigen Akteuren der Immobilienwirtschaft vorgestellt:

- Privateigentümern,
- Hausverwaltungsfirmen,
- Immobilienmaklern.

Bei diesen Gesprächen wird zugleich das mit der aktivierenden Immobilienberatung betraute Planer-Team den Akteuren der Immobilienwirtschaft vorgestellt. Ziel der Gesprächsrunden ist es, ein Klima des Vertrauens zu schaffen und die Beteiligten zur Zusammenarbeit und zum Austausch wichtiger Daten zu gewinnen.

Organisation und Durchführung von Infoveranstaltungen zu den o. a. Themen

Zur umfassenden Information der Bürgerschaft sollen mehrere Informationsveranstaltungen durchgeführt werden, bei denen Beispielprojekte und – Berechnungen vorgestellt werden.

Bei allen diesen Veranstaltungen können Beratungstermine vereinbart werden.

Abschätzende Bestandsaufnahme

In einer abschätzenden Bestandsaufnahme werden Bereiche identifiziert, in denen der Gebäudezustand vermutlich Modernisierungsbedarf aufweist. Die Eigentümer in diesen Bereichen werden von den ImmoBeratern prioritär angesprochen. Dabei sollen die Eigentümer noch einmal auf die Chancen hingewiesen werden, die sich für sie durch die kostenlose Beratung ergeben.

Die Entscheidung, ob Maßnahmen erforderlich oder sinnvoll sind, soll nicht allein von den Eigentümern getroffen werden. In den Bereichen mit vermutetem Modernisierungsbedarf ist eine Besichtigung der Immobilie daher auch dann anzustreben, wenn der Eigentümer (zunächst) erklärt, es gäbe keinen Modernisierungsbedarf.

Terminvereinbarungen mit den Eigentümern

Alle Eigentümerinnen und Eigentümer im voraussichtlichen Sanierungsgebiet erhalten ein offizielles, von Bürgermeister und Technischem Beigeordneten unterschriebenes Schreiben, in dem eine kostenlose Erstberatung angeboten wird. Dem Schreiben liegt der ImmoFlyer 1 bei.

Die ImmoBerater kontaktieren die Eigentümer telefonisch oder per Mail und vereinbaren Besichtigungstermine.

Besichtigungen der Immobilien

Bei der Besichtigung der Immobilie wird der Modernisierungsbedarf festgestellt und dokumentiert. Wenn keine Planunterlagen vorhanden sind, werden die wichtigsten Maße überschlägig erfasst. Besonderheiten, die überdurchschnittlichen Modernisierungsaufwand verursachen, werden fotografisch dokumentiert.

Festlegung von Prioritäten

Die Aktivierende Immobilienberatung wird sich über mehrere Jahre erstrecken. Bei einem derartigen Prozess ist es sinnvoll, zunächst festzulegen, wo die größten Defizite bestehen und welche Maßnahmen am dringlichsten sind.

Eine derartige Reihung ist sowohl hinsichtlich der Themen als auch räumlich möglich.

Thematisch sind zu unterscheiden:

- Energetische Sanierung,
- Abbau von Barrieren,
- Grundrissverbesserungen,
- Dachbegrünungen von Garagen und Anbauten,
- Umbau bisheriger Ladenlokale zu Dienstleistungsräumen,
- Umbau bisheriger Dienstleistungsräume zu Wohnungen.

Schlüsselakteure des Immobilienbesitzes sollen vorrangig für das Projekt gewonnen werden, da sie als Multiplikatoren weitere Investitionen und Modernisierungen bewirken können.

Räumlich ist zu entscheiden, in welchen Bereichen Maßnahmen am dringlichsten sind. Dabei sind mögliche Abhängigkeiten zu anderen Maßnahmengruppen wie Ordnungsmaßnahmen oder größere private Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Die Prioritätenreihung wird mit der Stabsstelle für Stadtentwicklung abgestimmt.

Terminplanung

Aufgrund der Prioritätenreihung kann ein Terminplan aufgestellt werden, der die gesamte Laufzeit der Sanierung umfasst.

Zusammenstellung eines Netzwerks von Fachplanern

Zu speziellen Fragen wie etwa der energetischen Sanierung von Denkmälern soll ein Netzwerk von Spezialisten zusammengestellt werden, das bei Bedarf den Eigentümern zur Verfügung stehen kann.

- Tragwerksplaner
- Energieberater
- Für Denkmale zertifizierter Energieberater

Kosten

	Tätigkeit	Gesamtkosten
1	Flyer	1.095 €
2	Pressearbeit	1.330 €
3	Information der Akteure des Immobilienmarkts	900 €
4	Organisation und Durchführung von Infoveranstaltungen	1.860 €
5	Abschätzende Bestandsaufnahme	3.390 €
6	Befragungen von Hausverwaltungen und Maklern	870 €
7	Besichtigung von Immobilien	2.150 €
8	Eingangsgespräche mit Eigentümer	860 €
9	Festlegung von Prioritäten	1.075 €
10	Terminplanung	745 €
11	Zusammenstellung eines Netzwerks von Fachplanern	390 €
12	Abschlussbericht	1.780 €
	Ergibt	16.445 €
	zuzügl. Pauschale Nebenkosten (5%)	822 €
	Ergibt	17.267 €
	zuzügl. 19% MWSt	3.281 €
	Ergibt	20.548 €

7.2 Städtebauliche Planung (KuF 2.3)

7.2.1 Gestaltungsfibel

Kosten

	Tätigkeit	Gesamtkosten
1	Gestaltungsfibel Heimbach	14.000 €
2	zuzügl. Pauschale Nebenkosten (5%)	700 €
3	Ergibt	14.700 €
4	zuzügl. 19% MWSt	2.793 €
5	Ergibt	17.493 €

7.3 Vergütung von Beauftragten/Beratern in der Vorbereitungsphase (KuF 2.5)

In der Vorbereitungsphase sind nach Fertigstellung des IHK folgende vorbereitenden Maßnahmen beabsichtigt:

- Beratung der Verwaltung in rechtlichen, städtebaulichen und verfahrenstechnischen Fragen durch einen externen Stadtplaner mit Erfahrungen in vergleichbaren Projekten, 6 Termine.
- Vorbereitung, Durchführung und Dokumentation monatlicher Jour Fixe beim Bürgermeister.
- Vorbereitung, Durchführung und Dokumentation der Lenkungsgruppensitzungen unter Beteiligung der politischen Fraktionen.

Kosten

	Tätigkeit	Kosten
1	Sanierungsberatung Vorbereitungsphase	1.950 €
2	Vorbereitung, Durchführung, Dokumentation Jou-Fixe Vorbereitungsphase 3 Termine	1.500 €
3	Vorbereitung, Durchführung, Dokumentation Lenkungsgruppensitzung Vorbereitungsphase 3 Termine	1.500 €
4	Ergibt netto	4.950 €
5	Ergibt brutto	5.891 €

8 Ordnungsmaßnahmen (FRL Nr. 10, KuF 3)

Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen nach §147 BauGB ist Aufgabe der Gemeinde. Ordnungsmaßnahmen nach §147 BauGB sind:

- Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken,
- Freilegung von Grundstücken,
- Herstellung bzw. Änderung von Erschließungsanlagen,
- Sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, damit Baumaßnahmen durchgeführt werden können.

In der Innenstadt von Heimbach sind mehrere Maßnahmen erforderlich, damit Bereiche teilweise oder völlig neu geordnet und bebaut werden können; die meisten Ordnungsmaßnahmen sind Änderungen von Nutzungen und Erschließungsanlagen, sie dienen der Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse an Straßen und Plätzen, der Aufenthaltsqualität und der Attraktivierung der Wohnlagen.

Aufbau der Kapitel „Ordnungsmassnahmen“

Die Darstellungen der folgenden Kapitel sind nicht als Entwürfe anzusehen. Sie sollen ein Spektrum von Gestaltungsmöglichkeiten aufzeigen. Die konkreten Gestaltungen müssen in weiteren qualitätssichernden Verfahren erarbeitet und in der Öffentlichkeit diskutiert werden. Die wichtigste Aufgabe der hier vorgestellten Pläne ist es, überschlägige Abschätzungen der Umgestaltungskosten und die Einbringung in einen Kostenrahmen des Gesamtprojekts zu ermöglichen.

Zu allen Maßnahmenswerpunkten werden Varianten (von vielen denkbaren Möglichkeiten) vorgestellt. In einem „Projektsteckbrief“ werden jeweils Situation, Potentiale und Handlungsbedarf dargestellt und schließlich die wichtigsten Daten, die Kosten und die weiter erforderlichen Verfahrensschritte einschließlich Angaben zum vorgeschlagenen Realisierungszeitraum festgelegt.

Die für die einzelnen Ordnungsmaßnahmen genannten Kosten sind gerundete Angaben, wie sie auch in die KuF übernommen werden sollen. Die Rundung der Werte soll vermeiden, dass eine Exaktheit angenommen wird, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht gegeben sein kann. Die gerundeten Werte sind daher als Budget-Obergrenzen zu verstehen. Die Herleitung dieser Werte ist im Anhang anhand von „Kostenflächen“-Plänen und Kostenschätzungen nachzuvollziehen.

Reihenfolge der Ordnungsmassnahmen

Die folgenden Darstellungen der Ordnungsmaßnahmen unterliegen keiner Priorisierung. Die Reihenfolge sagt also nichts aus über den Zeitpunkt, zu dem die einzelnen Maßnahmen realisiert werden sollen. Eine Reihung nach den Prioritäten ist schon allein deshalb nicht sinnvoll, weil die Realisierungszeiträume unterschiedlich lang sind und es daher zwei Reihungen gibt: die der Startzeiten und die der Abschlüsse der Arbeiten an den einzelnen Maßnahmen.

In Kap. 6 wird ausgeführt, welche Aspekte bei der Maßnahmenreihung zu beachten sind und welche Maßnahmen aus technischen und organisatorischen Gründen als erste angegangen werden sollten.

8.1 OM Rurufer

Kosten

	Kostengruppe	Kosten
1	Bodenordnung	8.000 €
2	Freilegung von Grundstücken	8.000 €
3	Erschließung	1.225.000 €
4	Grundstückserlöse	0 €
5	Gesamt netto	1.241.000 €
6	Gesamt brutto	1.479.272 €

8.2 OM Anbindung Schönblick

Kosten

	Kostengruppe	Kosten
1	Bodenordnung	0 €
2	Freilegung von Grundstücken	10.000 €
3	Erschließung (Aufzug oder vergl.)	200.000 €
4	Baukosten	100.000 €
5	Grundstückserlöse	0 €
6	Gesamt netto	310.000 €
7	Gesamt brutto	368.900 €

8.3 OM Erschließung Schönblick

Kosten

	Kostengruppe	Kosten
1	Bodenordnung	10.000 €
2	Freilegung von Grundstücken	10.000 €
3	Erschließung	432.000 €
4	Baukosten	0 €
5	Grundstückserlöse	-160.000 €
6	Gesamt netto	292.000 €
7	Gesamt brutto	347.480 €

8.4 OM Anbindung Bahnhof / Einbindung Tankstelle

Kosten

	Kostengruppe	Kosten
1	Bodenordnung	
2	Freilegung von Grundstücken	
3	Erschließung	108.000 €
4	Baukosten	0 €
5	Grundstückserlöse	0 €
6	Gesamt netto	108.000 €
7	Gesamt brutto	128.736 €

8.5 OM Anwohnerpark „Alte Turnhalle“

Kosten

	Kostengruppe	Kosten
1	Bodenordnung	64.000 €
2	Freilegung von Grundstücken	16.000 €
3	Erschließung	96.000 €
4	Baukosten	0 €
5	Grundstückserlöse	0 €
6	Gesamt netto	176.000 €
7	Gesamt brutto	209.440 €

8.6 OM Freistellung Blockbereich Rathaus

Kosten

	Kostengruppe	Kosten
1	Bodenordnung	20.000 €
2	Freilegung von Grundstücken	24.000 €
3	Erschließung	32.000 €
4	Baukosten	0 €
5	Grundstückserlöse	0 €
6	Gesamt netto	76.000 €
7	Gesamt brutto	90.440 €

8.7 OM Rückbau Ortsdurchfahrt Hengebachstraße

Kosten

	Kostengruppe	Kosten
1	Bodenordnung	0 €
2	Freilegung von Grundstücken	0 €
3	Erschließung	1.240.000 €
4	Baukosten	0 €
5	Grundstückserlöse	0 €
6	Gesamt netto	1.240.000 €
7	Gesamt brutto	1.475.600 €

Einnahmen KAG Beiträge

	Kostengruppe	Kosten
1	Bodenordnung	0 €
2	Freilegung von Grundstücken	0 €
3	Erschließung Seitenbereiche	500.000 €
4	Grundlage KAG 50%	250.000 €

9 Baumaßnahmen (FRL Nr. 11, KuF 4)

9.1 Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude (FRL 11.1, KuF 4.1)

Aufgrund des zum Teil hohen Alters der Bebauung im Stadtkernbereich von Heimbach ergibt sich die Situation, dass ein Großteil der Bebauung kleinteilig und mit einfachen Mitteln errichtet wurde. Bedingt durch diesen Ausgangszustand und häufig fehlende Modernisierungen entspricht der bauliche Zustand vieler Gebäude nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Viele Gebäude der Kernstadt haben

- Außenwände, die den heutigen energetischen Anforderungen nicht genügen,
- keine barrierefreie Zugänglichkeit und keine barrierefreien Grundrisse,
- Grundrisse, die den heutigen Anforderungen und Wünschen vor allem von älteren und jüngeren Nachfragern nicht mehr entsprechen,
- unzeitgemäße Ausstattung und ungenügende technische Ausrüstung,
- keine oder nur ungenügende Freisitze.

Zusammen mit dem oft beengten Wohnumfeld werden derartige minderwertige Wohnungen künftig immer weniger vermietbar sein. In eng bebauten Bereichen wie etwa entlang der Hengebachstraße werden leer stehende Gebäude auch für die Geschäftslagen zu einem Problem, da sie zunehmend als sozial unsicher gelten und in ihrem Image absinken.

Daten zu leer stehenden Wohnungen wurden für die Gesamtgemeinde im Rahmen des IHKs erhoben und belegen, dass sich die Leerstandsproblematik im Altstadtbereich und hier insbesondere entlang der Hengebachstraße zeigt.

Während für die Gesamtgemeinde der Leerstand bei ca. 3 % der Immobilien liegt, wird für den Ortskernbereich eine Leerstandsquote von 5 % und für die Hengebachstraße von 12 % registriert.

Um zu vermeiden, dass der künftige Leerstand noch deutlich höher sein wird, sind sowohl Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen als auch Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfelds dringend erforderlich.

9.1.1 Energetische Sanierung

Das spezielle Erscheinungsbild zentraler historischer Baustrukturen mit ihrer ortsbildprägenden Architektur und ihren speziellen Details würde durch eine Aufdickung durch Außendämmung ihre feinteilige Wirkung verlieren, es erfordert daher eine besondere Sorgfalt bei der Wahl der geeigneten Verfahren einer energetischen Sanierung. In vielen Fällen wird daher nur Innendämmung angebracht sein. Da hierdurch Raum im Innern verloren geht, ist Innendämmung allerdings in kleinen Grundrissen ungünstig.

Bei Gebäuden, bei denen eine wesentliche Grundrissverbesserung wirtschaftlich nicht möglich ist, ist die Sinnhaftigkeit einer energetischen Sanierung zu hinterfragen. In solchen Fällen sollte auch ein Ersatz durch eine Neubebauung angedacht werden.

Energetische Sanierung kann bei solchen Gebäuden sinnvoll sein, die seit ihrer Errichtung nach 1945 in einem schmucklosen Zustand verblieben sind.

In solchen Fällen können schmucklose Fassaden durch Außendämmung nicht nur energetisch, sondern auch gestalterisch verbessert werden.

9.1.2 Erhöhung des Anteils barrierefreier Wohnungen

Aufgrund von Ortbesichtigungen wird geschätzt, dass nur etwa 5-10 % der Wohnungen barrierefrei sind. Da in vielen Gebäuden die Erdgeschosse gegenüber der Zuwegung um mehrere Stufen angehoben sind, ist in solchen Häusern nicht einmal das Erdgeschoss barrierefrei zu erreichen.

Durch den demografischen Wandel der Gesellschaft wird dieser Zustand zunehmend zu einem Problem für die Vermietung vieler Wohnungen. Allerdings ist Barrierefreiheit wirtschaftlich nur in Neubauten herstellbar. Das bedeutet, dass für die Wohngebäude, die nicht mit vertretbarem Aufwand barrierefrei gemacht werden können, über andere Möglichkeiten bis hin zu Ersatzbauten nachgedacht werden muss.

Vor allem aber muss darauf geachtet werden, dass bei Neubauprojekten wie ggf. auf dem Bauhofgelände, die Wohnungen überwiegend barrierefrei errichtet werden.

9.1.3 Grundrissverbesserungen

Die Erwartungen an einen attraktiven Wohnungsgrundriss haben sich in den letzten 50 Jahren wesentlich geändert. Größere Räume, ineinander fließende Raumfolgen, größere Bäder, offene Küchen sind heute weit verbreitete Wünsche. Für ältere Menschen sind Abstellräume innerhalb der Wohnung wichtig, für Familien mit Kindern große Spielbereiche in Küchennähe. Der Wohnungsmarkt ist heute wesentlich differenzierter als in den 1950er-Jahren. Es ist daher anzunehmen, dass in einem erheblichen Teil der damals gebauten Wohnungen die Grundrisse zumindest teilweise den heutigen Erwartungen angepasst werden müssen.

9.1.4 Umnutzungen

Der Wandel im Einzelhandel führt dazu, dass bestimmte Geschäftslokale nicht mehr oder nur noch mit erheblichen Mietsenkungen vermietbar sind. Nach längerem Leerstand sollte daher erwogen werden, entsprechende Räumlichkeiten einer neuen Nutzung zuzuführen. Durch die niedrigeren Einkünfte aus der Vermietung des Erdgeschosses kann eine Reaktivierung oder auch Umnutzung der Obergeschosse attraktiv werden.

Hierfür können Eigentümer zunächst eine Beratung durch die „Aktivierende Immobilienberatung in Anspruch nehmen.

Bei der Planung einer Umnutzung sollten neben baulichen Aspekten auch immer städtebauliche Aspekte beachtet werden. Haben derartige Projekte erhebliche Einflüsse auf das Stadtbild, sollten sie durch ein geeignetes Qualitätssicherndes Verfahren begleitet werden.

9.1.5 Verbesserung der Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnungen, die in den vorangegangenen Jahrhunderten entstanden sind, entsprechen in vieler Hinsicht nicht mehr heutigen Erwartungen: insbesondere in Bädern, Toiletten und Küchen haben technische Entwicklungen zu anderen Armaturen, Geräten und Raumansprüchen geführt. Auch im Bereich der Heizungsanlagen und der Warmwasserbereitung entsprechen viele Wohnungen nicht mehr dem aktuellen Stand.

9.1.6 Private Freibereiche, Balkone und Dachterrassen

Die meisten Haushalte wünschen sich heute einen attraktiven privaten, unmittelbar von der Wohnung aus zugänglichen Freibereich. Derartige attraktive wohnungsnahen Freiflächen können auf vielfache Weise geschaffen werden:

- Vorgestellte oder angehängte Balkone,
- Dachterrassen in eng bebauten Blockinnenbereichen auf ein- und/oder zweigeschossigen Gebäudeteilen oder Anbauten,
- Dachterrassen durch Dacheinschnitte in geneigten Dächern.

In dicht bebauten Bereichen müssen die privaten Freiflächen vor Einblicken geschützt werden. Dies ist durch Pergolen, Mauernischen und Bepflanzung zu erreichen.

9.1.7 Kosten der Modernisierung und Instandsetzung

Infolge der Größe und Zusammensetzung des Untersuchungsbereichs ist die Bestandsaufnahme der Gebäudezustände nur schrittweise möglich. Mit der Bezirksregierung Köln soll daher vereinbart werden, den exakten Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf stufenweise zu ermitteln und in den jeweiligen Einzelförderanträgen jeweils die Maßnahmen zu beantragen, für die bereits hinreichend genaue Kostenschätzungen vorliegen.

Anzahl der Immobilien	Zahl der (Wohn-)einheiten	durchschnittl. BGF/Einheit	Kein Modernisierungsbedarf	Geringer Modernisierungsbedarf	Mittlerer Modernisierungsbedarf	Erheblicher Modernisierungsbedarf
			50%	20%	20%	10%
286 Häuser, 1-3 (Wohn-)Einheiten	500	90	250	100	100	50
Modernisierungsfläche (qm)				9000	9000	4500
Modernisierungskosten/qm BGF				250 €	500 €	750 €
Gesamtmodernisierungskosten				2.250.000 €	4.500.000 €	3.375.000 €
10 Eigentumswohnungen	10	70	5	2	2	1
Modernisierungsfläche (qm)				140	140	70
Modernisierungskosten/qm BGF				150 €	300 €	450 €
Gesamtmodernisierungskosten				21.000 €	42.000 €	31.500 €
Gesamt-Modernisierungsbedarf				2.271.000 €	4.542.000 €	3.406.500 €
Bei 20% Bereitschaft zur Modernisierung*				340.650 €	681.300 €	510.975 €
Davon 20% unterlassene Instandsetzung				68.130 €	136.260 €	102.195 €
Ergibt				272.520 €	545.040 €	408.780 €
Davon mit Städtebauförderungsmitteln förderfähig (90%)				245.268 €	490.536 €	367.902 €
Maximale Städtebauförderung (25%)				61.317 €	122.634 €	91.976 €
Maximale Städtebauförderung gerundet						275.000 €

9.1.8 Priorisierung der Modernisierung und Instandsetzungsmaßnahmen

Ausgehend von dem Grad des Leerstandes, des baulichen Zustandes sowie der Öffentlichkeit und somit städtebaulichen Wirksamkeit erfolgt eine Priorisierung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach Bereichen.

Bereich I:

Alle baulichen Anlagen entlang der zentralen Hengebachstraße vom Bahnhof im Norden bis zum Straßenzug Am Giebel im Süden sowie um die Burg bilden den historischen Stadtbereich mit dem höchsten Grad an Leerstand, baulichem Handlungsbedarf der größten öffentlichen Wirksamkeit.

Bereich II:

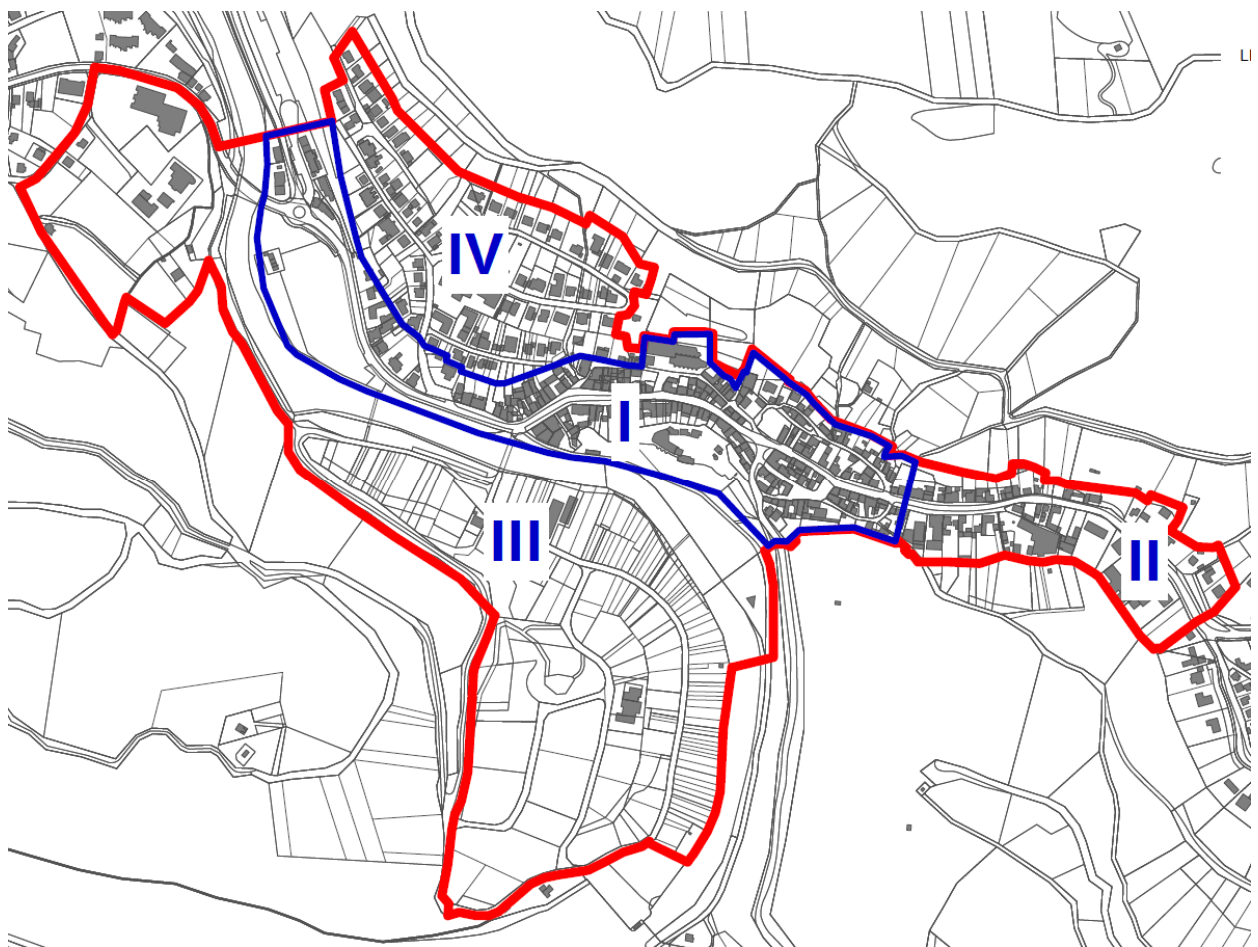
Dieser Bereich erstreckt sich entlang der oberen Tallage des Heimbaches unmittelbar an den historischen Kernbereich angrenzend und ist ebenfalls durch Leerstand sowie bauliche Missstände gekennzeichnet.

Bereich III

Die gesamte Tallage entlang der Rur sowie der Bereich Schönblick bilden mit wenigen, zumeist in den Grünraum eingebetteten Gebäuden den Bereich III

Bereich VI

Die Wohnstandortlagen an den östlichen Hanglagen oberhalb der Kernortslage weisen den geringsten Handlungsbedarf auf und bilden somit Priorität VI.



Lageplan mit Prioritätsbereichen I bis IV

9.2 Profilierung und Standortaufwertung (FRL 11.2, KuF 4.2)

9.2.1 Entsiegelung und Bepflanzung

Nicht bepflanzte Flächen sollen so weit wie möglich entsiegelt und als wasergebundene Flächen gestaltet werden. Hierdurch bekommen selbst Flächen, die befahrbar sein müssen, die Anmutung einer attraktiven Freifläche, ähnlich einer Promenade oder einer Parkanlage.

Die erforderlichen Bau- und Begrünungsmaßnahmen sind aus Städtebauförderungsmitteln förderfähig.

9.2.2 Gestaltung von Hof- und Gartenflächen

Damit Wohnungssuchende in der Innenstadt Wohnungen finden, die sie dem „Häuschen im Grünen“ vorziehen, müssen sichere und attraktive Kinderspielmöglichkeiten in der Wohnungsumgebung vorhanden sein. Derartige Möglichkeiten sollten über die Pflichtanlagen hinausgehen. Sie müssen die Kreativität fördern und am besten so gestaltet sein, dass sich alle Generationen in ihnen wohlfühlen und die Bereiche – gleichzeitig und zu unterschiedlichen Zeiten – belebt sind.

Die erforderlichen Bau- und Begrünungsmaßnahmen sind aus Städtebauförderungsmitteln förderfähig.

9.2.3 Fassadenverbesserung, Maßnahmen an Außenwänden und Dächern

Soweit Umgestaltungen von Fassaden oder Dächern zur Erreichung der Sanierungsziele beitragen, kann der „innenstadtbedingte Mehraufwand“ für derartige Maßnahmen aus Städtebauförderungsmitteln mit maximal 30 €/qm Fläche gefördert werden.

Hof- und Fassadenprogramm

Anzahl der Immobilien	durchschnittliche Hoffläche m ²	durchschnittliche Fassadenfläche m ²	Bereitschaft zur Teilnahme Hofflächen	Bereitschaft zur Teilnahme Fassadenflächen	Förderung pro qm
			10%	20%	30 €
286 Häuser	50	120			
Hoffläche (qm)	14300		1430		42.900 €
Fassadenflächen (qm)		34320		6864	205.920 €
Städtebauförderung					248.820 €

9.2.4 Trennung von privaten und öffentlichen Räumen

Öffentliche und private Flächen gehen heute in vielen Stellen ohne klare Gliederung ineinander über. Dies führt zu Verhaltensunsicherheit auf diesen Flächen, sie werden gemieden und sind schließlich weder privat noch öffentlich, sondern schlicht leer. Nur Privatflächen, die einen privaten Charakter haben, nicht aus öffentlichen Bereichen einsehbar sind und von diesen auch nicht direkt zu betreten sind, können die intime Atmosphäre schaffen, die derartige Flächen zu wirklichen Privatflächen macht. Private Bereiche sollen daher durch Hecken, etwa 1,5 m hohe Mauern oder Nebenanlagen von den öffentlichen Räumen getrennt werden.

Soweit derartige Elemente im Rahmen von Straßenumgestaltungen geschaffen werden können, sind sie in den entsprechenden Ordnungsmaßnahmen enthalten. Wo dies nicht möglich ist, können erforderliche Bau- und Begrünungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken aus Städtebauförderungsmitteln gefördert werden.

9.2.5 Verbesserung störender Werbeanlagen

Werbeanlagen sollen innerhalb der Innenstadt durch eine Werbesatzung geregelt werden (siehe Kap. 5.3.1). Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie der Struktur der Fassade und dem Erscheinungsbild des Straßenraums entsprechen. In strittigen Fällen wird die Sanierungsplanung um eine Stellungnahme gebeten.

Bei Werbeanlagen, die das Stadtbild in besonderem Maß stören, sollte aktiv auf die Eigentümer und Geschäftsinhaber eingewirkt werden, diese Anlagen zu ersetzen. Die Kosten hierfür sind zwar nicht förderfähig bzw. ist die Förderung mit max. 30 €/qm so gering, dass sie als Anreiz für eine Aufwertung einer vorhandenen Anlage kaum geeignet ist. Im Rahmen des für derartige Anlagen erforderlichen Genehmigungsverfahrens kann aber durch Beratung auf die Antragsteller eingewirkt werden. Die erforderlichen Beratungsleistungen sind in der Aktivierenden Immobilienberatung und im Stadtteilmanagement enthalten.

9.2.6 Gestaltverbesserung der Außengastronomie

Außengastronomie ist ein äußerst belebendes Element für Stadträume. Für Außengastronomie müssen daher überall ausreichende Flächen dauerhaft zur Verfügung gestellt werden. Bei konkurrierenden Raumansprüchen muss danach entschieden werden, welcher Raumanspruch dauerhafter ist. Außengastronomie, die ständig für eine Belebung des Stadtraums sorgt, ist daher zeitweisen Marktständen vorzuziehen.

Der „Anspruch“ auf Flächen für Außengastronomie muss allerdings an klare Vorgaben für die Gestaltung des Mobiliars, der Schirme, Tische und Stühle geknüpft sein. Abtrennungen zu Gehbereichen sollten untersagt sein, ebenso Werbetafeln oder in den öffentlichen Raum gestellte Speisekarten.

Bei Einbauten, die das Stadtbild in besonderem Maß stören, sollte aktiv auf die Eigentümer und Geschäftsinhaber eingewirkt werden, diese Anlagen zu ersetzen. Die Kosten hierfür sind zwar nicht förderfähig bzw. ist die Förderung mit max. 30 €/qm so gering, dass sie als Anreiz für eine Aufwertung einer vorhandenen Anlage kaum geeignet ist. Im Rahmen des für derartige Anlagen erforderlichen Genehmigungsverfahrens kann aber durch Beratung auf die Antragsteller eingewirkt werden. Die erforderlichen Beratungsleistungen sind in der Aktivierenden Immobilienberatung und im Stadtteilmanagement enthalten.

In der geplanten Gestaltungsfibel sollen die Flächen, die für Außengastronomie zur Verfügung stehen können, definiert und Grundsätze für die Ge-

staltung der entsprechenden Ausstattungselemente (Tische, Stühle, Schirme, Abgrenzungselemente) entwickelt werden.

Als geeignetes Mittel zur Finanzierung der hiermit verbundenen Kosten erscheint die Einrichtung eines Verfügungsfonds.

Kostenrahmen Verfügungsfond

	Kostengruppe	Kosten
1	Trennung von privaten und öff. Räumen	10.000 €
2	Gestaltverbesserungg störender Werbeanlagen	5.000 €
3	Gestaltverbesserung Außengastronomie	5.000 €
4	Gesamt netto	15.000 €
5	Gesamt brutto	17.850 €
6	Verfügungsfond Pauschal	20.000 €

9.3 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (FRL 11.3, KuF 4.2)

Erläuterung: siehe Kap. 5.3.11

Kosten

Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Kulturtreibhaus

Kulturtreibhaus Heimbach

Kostengruppe	Kosten
1 Bodenordnung	87.450 €
2 Freilegung von Grundstücken	0 €
3 Erschließung	12.000 €
4 Baukosten Bestandsgebäude	288.000 €
5 Baukosten Ergänzungsbau	387.500 €
6 Außenanlagen Hofflächen Anlieferung	40.000 €
7 Ausstattung	21.000 €
8 Zwischensumme KG 200-600	748.500 €
9 Baunebenkosten 20%	149.700 €
10 Gesamt netto	985.650 €
11 Gesamt brutto	1.172.924 €



Skizze Grundrissgestaltung

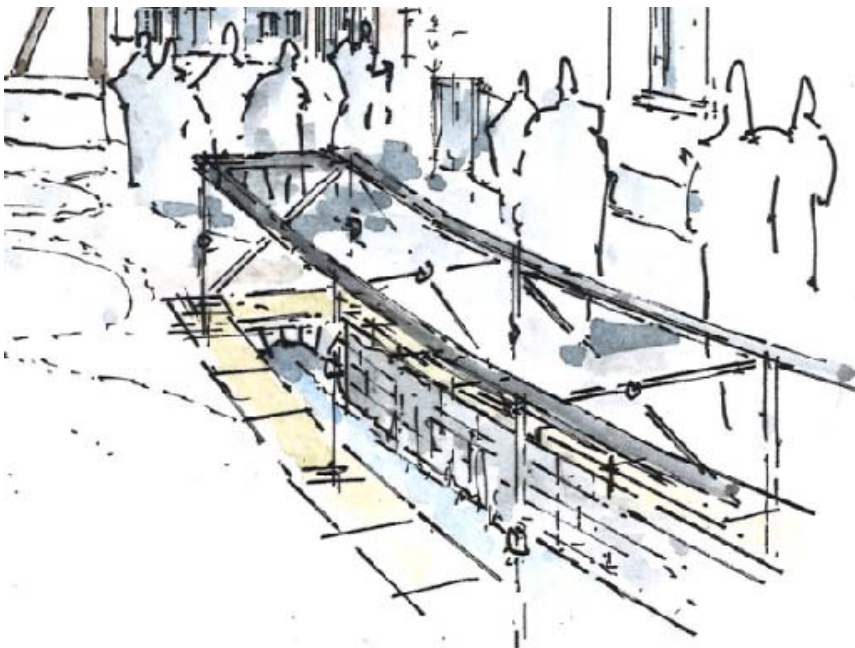
10 Besondere städtebauliche Maßnahmen (KuF 5)

10.1 Städtebaulich bedingter Mehraufwand Offenlage Heimbach

Kosten

Aktion	Kosten
Städtebaulicher Mehraufwand Hauptgerinne	120.000 €
Städtebaulicher Mehraufwand Nebengerinne	44.000 €
Gesamtkosten	164.000 €
Gesamtkosten (brutto)	196.800 €

Über die im Rahmen der Wasserrahmenrichtlinie geplante technische Offenlegung des Heimbachs hinaus wird eine städtebaulich-gestalterische Integration der Anlagen in das städtebaulich-historische Umfeld notwendig. Geht die technische Offenlage z.B. von Betonoberflächen und Standardgeländern aus, sollen im Rahmen der städtebaulichen Integration sichtbare Teile der Bauwerke mit Naturstein oder gefärbtem Betonstein verkleidet werden. Geländer und sonstige Sicherungsanlagen sind dem historischen Umfeld entsprechend geplant.



Skizzenhafte Darstellung der städtebaulichen Integration Heimbachoffenlage

10.2 Städtebaulich bedingter Mehraufwand Fassade Anwohnerparkpalette

Kosten

	Kostengruppe	Kosten
1	Bodenordnung	0 €
2	Freilegung von Grundstücken	0 €
3	Erschließung	0 €
4	Baukosten	30.000 €
5	Grundstückserlöse	0 €
6	Gesamt netto	30.000 €
7	Gesamt brutto	35.700 €



Variante Parkpalette mit Pavillon



Variante Parkpalette mit „Wasserwand“



Variante Parkpalette mit Bepflanzung

10.3 Sanierungsbeauftragter

10.3.1 Organisation des Altstadtbüros

Das Altstadtbüro hat zum Ziel, die Bereitschaft zur Mitwirkung zu wecken und zu fördern. Bürgerinnen und Bürger, die Fragen oder Anregungen haben, sollen mit dem Altstadtbüro eine Anlaufstelle haben. Im Altstadtbüro sollen Diskussionen sowie kleinere Aktionen und Veranstaltungen durchgeführt werden, die der Innenstadt eine stärkere Identität verleihen und den Zusammenhalt ihrer Einwohner verbessern können.

10.3.2 Interne Projektbesprechungen des Teams

In einer monatlichen internen Projektbesprechung werden die Erfahrungen beim Projekt ausgetauscht und Korrekturen diskutiert. Die Ergebnisse der internen Projektbesprechung werden im monatlichen Jour Fixe verwaltungsintern diskutiert und beschlossen.

Die Kalkulation des Aufwands umfasst den Zeitaufwand für einen Mitarbeiter des Sanierungsbeauftragten. Die Teilnahme des Sanierungsbeauftragten selbst ist in der Organisation des Citybüros enthalten.

10.3.3 Verwaltungsinterne Abstimmung

Vorbereitung, Durchführung und Dokumentation der JF.

Monatliche Erörterung (Jour-Fixe) des Fortgangs der Sanierung mit den Vertretern der Stadt Heimbach.

Teilnahme an Sitzungen verwaltungsinterner Gremien.

10.3.4 Abstimmungen mit den politischen Gremien

Vorbereitung, Durchführung und Dokumentation der Lenkungsgruppensitzungen.

Vierteljährliche Erörterungen in der Lenkungsgruppe. Vorbereitung, Durchführung und Protokollführung, in der Lenkungsgruppe Darstellung des Fortgangs der Sanierung in einer Power-Point-Präsentation.

Sitzungsteilnahme Stadtentwicklungsausschuss.

10.3.5 Unterstützung der Verwaltung in Fragen der Sanierung

Beratung und Unterstützung der Stadt in allen die Sanierung betreffenden Fragen auf Anforderung.

Inhaltliche Vorbereitung der Förderanträge.

Verbindung zu Bezirksregierung Köln und zum Bauministerium NRW.

10.3.6 Stellungnahmen zu privaten Bauvorhaben

Schriftliche Stellungnahmen zu den Bauabsichten Dritter, die durch die Stadt mitgeteilt werden. Die Stadt leitet alle Bauvoranfragen, Bauanträge innerhalb des Sanierungsgebiets und in dessen unmittelbarer Umgebung dem Sanierungsbeauftragten zu. Er überprüft, ob das Vorhaben im Einklang mit den Sanierungszielen ist und den Vorgaben des „Integrierten Handlungskonzepts“ entspricht. Falls erforderlich werden mit den Eigentümern bzw. Bauherren Alternativ-Vorschläge erarbeitet.

10.3.7 Stellungnahmen zu Vorgängen gemäß §§144 und 145 BauGB

Zu Vorgängen nach § 144 BauGB werden Stellungnahmen abgegeben. Um in eindeutigen Fällen den Verwaltungsvorgang zu vereinfachen und dadurch Kosten zu sparen, sollen zu Beginn des Planungsverfahrens die Bereiche definiert werden, in denen bei den Genehmigungen grundsätzlich besondere Regelungen gelten. Jedoch müssen unabhängig hiervon die Genehmigungen nach §§ 144 und 145 immer fallspezifisch entschieden werden.

Kosten Sanierungsbeauftragter

Gesamtkosten (brutto) gerundet	115.000 €
---------------------------------------	------------------

10.4 Aktivierende Immobilienberatung

Auf der Grundlage der Vorbereitung der Aktivierenden Immobilienberatung kann nach Vorliegen des Förderbescheids bzw. der Genehmigung des förderunschädlichen vorzeitigen Maßnahmenbeginns die Aktivierende Immobilienberatung begonnen werden. Als Zeitpunkt wird das Frühjahr 2016 angestrebt. Da zahlreiche Immobilien „abzuarbeiten“ sind, sollen die Bereiche prioritär angegangen werden, in denen besonders viele Immobilien Mängel aufweisen und die für die Durchführung der Gesamtmaßnahme am wichtigsten sind.

Informationsgespräch mit Eigentümer

Falls der Eigentümer nicht selbst an der Besichtigung teilnimmt (etwa weil die Besichtigung von einem Verwalter begleitet wird), wird mit dem Eigentümer in einem ersten Gespräch dessen grundsätzliche Bereitschaft und finanzielle Situation besprochen. Hieraus ergeben sich erste Rückschlüsse auf den möglichen Umfang der Maßnahmen und auf deren Finanzierung.

Ein wichtiger Teil der Gespräche werden Fragen möglicher Umnutzungen einnehmen: Gestaltung, Grundrisse und Ausstattung von Immobilien sind meist auf eine bestimmte Nutzung ausgerichtet, nur wenige Immobilien lassen sich daher ohne Umbau umnutzen. Es ist daher vernünftig, bei einem Leerstand zunächst zu versuchen, eine Nutzung zu finden, die der bisherigen Nutzung möglichst weitgehend entspricht.

Wenn allerdings eine Reaktivierung der bisherigen Nutzung über einen längeren Zeitraum nicht gelingt, sollte über eine mögliche Nutzungsänderung nachgedacht werden. Da jeder Leerstand nicht nur für den Eigentümer finanziell einen Verlust darstellt, sondern sich auch auf seine Umgebung und die umliegenden Immobilien auswirkt, und schließlich auch die gesamte städtebauliche Struktur negativ beeinflusst, soll die Immobilienberatung auch in diesen Fällen aktiv werden. Hierbei ist eine enge Kooperation mit der Stadt erforderlich.

Skizzenhafte Überlegungen zu den sinnvollen Maßnahmen

Der Modernisierungsbedarf wird verbal und/oder mit einfachen Skizzen dargestellt. Die Art der Darstellungen muss auf das Objekt abgestimmt werden: möglich sind Grundriss-Skizzen, Schnitte, dreidimensionale Visualisierungen oder Fotomontagen.

Die Darstellungen sollen den Eigentümern die Sinnhaftigkeit der Modernisierung verdeutlichen, für die überschlägige Berechnung der Modernisierungskosten sind sie aber ohnehin erforderlich.

Kostenschätzungen

Die Kosten der Modernisierung werden überschlägig geschätzt, wobei je nach Projekt auch unterschiedliche Modernisierungstiefen dargestellt werden. Den Kosten werden Wertsteigerung der Immobilie und mögliche Ertragssteigerungen gegenübergestellt. Fördermöglichkeiten werden aufge-

zeigt. Da steuerliche Auswirkungen nicht exakt darstellbar und außerdem nicht sicher prognostizierbar sind, sollen sie nicht eingerechnet werden.

Diskussionen mit den Eigentümern

Nach einer internen Diskussion der Ergebnisse werden diese mit dem Eigentümer diskutiert. Evtl. werden einzelne Maßnahmen modifiziert, sodass erneute Kostenberechnungen erforderlich werden. Ziel der Diskussion mit den Eigentümern ist deren Entscheidung, die Maßnahme zeitnah durchzuführen. Bei Maßnahmen, die einen Bauantrag oder einen Antrag auf Nutzungsänderung erfordern, ist ohnehin eine Begleitung durch einen Projektarchitekten erforderlich, aber auch bei anderen Maßnahmen soll den Eigentümern empfohlen werden, sich einer fachkundigen Projektbegleitung durch einen Architekten zu bedienen. Die aktivierende Immobilienberatung endet mit dem Übergabegespräch an diesen Architekten.

In allen Fällen stehen die Berater auch während der Planung und Durchführung der Maßnahmen den Eigentümern und evtl. beauftragten Projektarchitekten für Rückfragen zur Verfügung. Die hierfür anfallenden Kosten werden allerdings nicht der Aktivierenden Immobilienberatung, sondern dem laufenden Budget des Sanierungsbeauftragten zugerechnet. Da diese Leistungen nicht mehr als vorbereitende Untersuchungen anzusehen sind, sind sie auch erst nach Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm finanzierbar.

Empfehlung von Fachspezialisten zu speziellen Themen

Bei Bedarf wird den Eigentümern und/oder deren Projektarchitekten das Netzwerk von Fachplanern empfohlen, das in der Vorbereitungsphase der Immobilienberatung zusammengestellt wurde.

Berechnung der maximalen Förderung

Die maximale Förderung beträgt 25% der Modernisierungs- und Instandsetzungskosten. Im Einzelfall kann der Fördersatz aber niedriger sein. Der tatsächlich im Einzelfall richtige Fördersatz wird in einer vom Land NRW bereitgestellten Berechnungsmethode ermittelt.

Stellungnahmen zu geplanten privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Zum vorgesehenen Modernisierungs- und Instandsetzungsvorhaben wird eine Stellungnahme verfasst, in der die städtebauliche Sinnhaftigkeit der Maßnahme beurteilt wird.

Vorbereitung der Modernisierungsverträge

Auf der Grundlage der Berechnung der maximalen Förderung wird der Modernisierungsvertrag entsprechend vorbereitet und dem Eigentümer erläutert.

Begutachtung abgeschlossener privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Nach Abschluss der Modernisierung und Instandsetzung werden die durchgeführten Maßnahmen auf die Einhaltung der Vorgaben in städtebaulicher und gestalterischer Hinsicht überprüft. Das Einzelprojekt wird mit der Freigabe der Auszahlung der Zuschüsse, evtl. des letzten Teilbetrags der vereinbarten Zuschüsse abgeschlossen.

Ort der Aktivierenden Immobilienberatung

Für die oben beschriebenen Arbeiten ist ein Büro vor Ort sinnvoll. Nachfragen oder zusätzliche Objektbesichtigungen werden hierdurch jederzeit möglich, ein „privates“ Büro ist der richtige Ort für die Gespräche mit den Eigentümern: einerseits hat ein derartiges „Altstadtbüro“ nicht den Charakter der Stadtverwaltung, andererseits können in ihm auch vertrauliche Informationen, etwa zur finanziellen Situation oder zu familiären Aspekten einer Erbgemeinschaft in einem geschützten Raum diskutiert werden.

Das auch für Diskussionen, Workshops und Ausstellungen zum Masterplan vorgesehene Altstadtbüro soll daher auch Standort der Architekten der Aktivierenden Eigentümerberatung sein.

Die Kosten für das Einrichten und die Unterhaltung des Altstadtbüros sind im Angebot „Stadtteilmanagement und Sanierungsbeauftragter“ enthalten.

Kosten der aktivierenden Immobilienberatung

12	Ergibt brutto gerundet	155.000 €
----	------------------------	-----------

10.5 Aktive Mitwirkung der Beteiligten (FRL 17, KuF 5.5)

Die im bisherigen Masterplanprozess begonnenen Formen der Zusammenarbeit mit der Öffentlichkeit sollen fortgesetzt und zu einem festen Bestandteil der Stadtplanung in Heimbach werden.

Diese Zusammenarbeit ist eine Form der Beteiligung, die in produktiven Aktionen Gruppen ermutigt, Ideen zu entwickeln, Visionen erlebbar werden zu lassen, ihre Umgebung – vielleicht auch bloß temporär – lebenswerter zu machen. Diese Auseinandersetzung mit der Stadt führt zu Identifikation, Attraktivierung durch Bespielen der öffentlichen Räume, Übernahme von Verantwortung für die selbst mit geschaffene Stadt. Gemeinsam verleihen die Beteiligten der Stadt Image, indem sie vorhandene Elemente stärken und neue entwickeln.

10.5.1 Altstadtforen

In den Altstadtforen werden auch weiterhin etwa jährlich interessierte Bürgerinnen und Bürger Themen der Innenstadtentwicklung diskutieren. Dabei sollen die neuen Formen, wie sie im Rahmen der Masterplanerarbeitung eingebracht wurden, fortgeführt und weiterentwickelt werden. Gruppen, die sich bisher an den Diskussionen noch nicht oder nur wenig beteiligt haben, sollen durch gezielte Ansprache zunächst für Themen, bei denen sie sich angesprochen fühlen (können), danach aber auch für andere Themen der Stadtentwicklung interessiert werden.

Vor diesem Hintergrund ist es wichtig, dass die thematische Ausrichtung der Altstadtforen breit ist und möglichst alle Facetten des „Lebensraum Altstadt“ umfasst.

Kosten

Gesamtkosten (brutto) gerundet	18.500 €
--------------------------------	----------

10.5.2 Workshops

Zu den räumlichen Maßnahmenswerpunkten sollen Workshops durchgeführt werden. Der jeweilige Teilnehmerkreis richtet sich nach den Schwerpunkten der Aufgabe: umgebende Bevölkerung, Interessenvertretungen, Institutionen, betroffene Behörden außerhalb der Stadt, Fachplaner.

Kosten

Gesamtkosten (brutto) gerundet	18.500 €
--------------------------------	----------

10.6 Öffentlichkeitsarbeit

10.6.1 Pressemitteilungen

In regelmäßigen Abständen und zu besonderen Anlässen und Aktionen werden Pressemitteilungen verfasst und mit dem Bürgermeisterbüro abgestimmt. Versand der Pressemitteilungen und Einladungen zu Pressegesprächen werden von der Stadt übernommen.



10.6.2 Poster

Aktionen und Aktivitäten werden durch entsprechende Poster angekündigt. Nach Abschluss von Aktionen werden diese mit Fotozusammenstellungen auf Postern dokumentiert. Die Poster werden zur Steigerung der Identifikation der Akteure mit den Aktionen und „ihrer“ Stadt in verkleinerter Form an die Akteure verteilt.

10.6.3 Flyer

Zu besonderen Projektteilen und zu aktuellen Sanierungsthemen (etwa zur Aktivierenden Immobilienberatung) werden Flyer erarbeitet, die an alle Haushalte im Sanierungsgebiet verteilt werden. Mit derartigen Flyern kann zu speziellen Veranstaltungen und Aktionen eingeladen werden.

Zu Beginn der Sanierung soll ein Flyer in Form einer Karte die Aufnahme in einen email-Verteiler für den Newsletter ermöglichen.

Je nach Inhalt und Umfang sind die Flyer gefaltete DinA4 Blätter, Karten A5 oder B5 oder in anderem geeigneten Format. Außerdem ist die Verteilung an den email-Verteiler vorgesehen.

Kosten Öffentlichkeitsarbeit 6 Jahre

Gesamtkosten (brutto) gerundet	30.000 €
---------------------------------------	-----------------

10.7 Fortschreibung des integrierten Handlungskonzeptes (IHK) und der Kosten und Finanzierungsübersicht (KuF) (FRL 20, KuF 5.7)

Zur Fortschreibung des IHK und der KuF sollen bei den Sitzungen der zuständigen Gremien jährliche Zwischenberichte zum Fortgang der Sanierung abgegeben werden. Es wird davon ausgegangen, dass diese Berichte auch der Bezirksregierung vorgelegt werden.

Nach Abschluss der Sanierung wird ein Abschlussbericht mit Evaluierung mithilfe der im Masterplan festgeschriebenen Kenngrößen erarbeitet und mit den politischen Gremien und der Bezirksregierung abgestimmt.

Kosten Fortschreibung IHK und Kuf

Gesamtkosten (brutto) gerundet	27.500 €
---------------------------------------	-----------------

11 Gesamtkosten

Kosten	
Vorbereitung der Gesamtmaßnahme nach § 140 BauGB (FRL Nr. 9)	
Vorbereitungsmaßnahmen	62.000 €
Sonstige Vorbereitungsmaßnahmen	84.000 €
Städtebauliche Planung	17.493 €
Bebauungspläne	
Sanierungsbeauftragter (Vorbereitungsphase)	26.439 €
Ordnungsmaßnahmen nach § 147 BauGB (FRL Nr. 10)	
Bodenordnung (FRL Nr. 10.1)	
Freilegung von Grundstücken (FRL Nr. 10.3)	
Erschließung (FRL Nr. 10.4)	3.968.897 €
Baumaßnahmen nach § 148 BauGB (FRL Nr. 11)	
Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude (FRL Nr. 11.1)	275.000 €
Profilierung und Standortaufwertung (FRL Nr. 11.2)	268.820 €
Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung (FRL Nr. 11.3)	1.172.924 €
Besondere städtebauliche Maßnahmen	
Vergütungen an Beauftragte, Abschluss von Maßnahmen (FRL Nr. 12)	502.500 €
Aktive Mitwirkung der Beteiligten (FRL Nr. 17)	55.500 €
Stadtteilbüro, Stadtteilmanagement (FRL Nr. 18)	- €
Fortschreibung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Stadtumbau (FRL Nr. 20)	27.770 €
Kosten für Städtebauliche Maßnahmen	6.461.342 €
Kosten für Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen	
Gesamtkosten (gerundet)	6.600.000 €
Einnahmen	
Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff und Kostenerstattungsbeiträge nach § 135 a BauGB (FRL Nr. 6 (1) c)	- €
Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (§§ 6, 8 KAG)	250.000 €
Grundstückserlöse (FRL Nr. 6 (1) e)	
Städtebauförderungsmittel	4.620.000 €
Verkehrsinfrastruktur-Fördermittel	- €
Gesamteinnahmen (gerundet)	4.870.000 €
Kostenanteil für die Kommune	
Kommunaler Eigenanteil Städtebauförderung	1.980.000 €
Kommunaler Eigenanteil Verkehrsinfrastrukturförderung	- €
Nicht geförderte Kosten	- €
Gesamtkosten für die Kommune (gerundet)	1.980.000 €

12 Indikatoren für die Evaluierung des Masterplanprozesses

In einem mehrjährigen Prozess können durch eine kontinuierliche Evaluierung der Ergebnisse Fortgang, Erfolge und Defizite erfasst und Maßnahmen entsprechend angepasst werden. Für eine derartige Evaluierung sind Messgrößen erforderlich, die eine einfache und nachprüfbar Bewertung erlauben. Soweit dies möglich ist, sollten diese Messgrößen quantifizierbar sein. Allerdings sind manche Effekte hierdurch nicht oder nur ungenügend zu erfassen. In diesen Fällen müssen Effekte verbal bewertet werden.

In der folgenden Tabelle sind die quantifizierbaren Indikatoren für die Evaluierung des Sanierungsprozesses, geordnet nach Zielen, zusammengestellt.

Ziel	Maßnahmen	Messeinheit
Lebensraum Innen- stadt stärken	Modernisierungen	
	reine Wohnhäuser	Anzahl
	gemischt genutzte Häuser	Anzahl
	Eigentumswohnungen	Anzahl
	Neue Balkone, Terrassen, Dachterrassen, Loggien	qm
	Ausbau Dachgeschosse zu Wohnungen	qm
	modernisierte Bäder	Anzahl
	modernisierte Grundrisse	Anzahl
	Private Investitionen	
	Modernisierung und In- standsetzung	€
	Neubauten im Bestand	€
	Neubauten in größeren privaten Entwicklungsbe- reichen	€
	Errichtung neuer Wohn- formen wie Generatio- nenwohnen, barrierefreies Wohnen usw.	Art und Anzahl
Nutzung und Wiedernut- zung von Leerständen	Art und Anzahl	
Erhöhung der Ener- gieeffizienz	Energetische Sanierung des Altbaubestands	qm

Angebote für Jugendliche schaffen	Angebot frei verfügbarer wettergeschützter Räume	Anzahl
Handel und Gewerbe fördern	Leerstandsmanagement	Anzahl
	Neueröffnungen	Anzahl
	Wiedernutzung Läden	Anzahl
Gastronomie mit Flair ausbauen	Ansiedlung / Reaktivierung gastronomischer Einrichtungen	Anzahl
	Barrierefreie Gastronomie	Anzahl
	Schaffung ständig nutzbarer Außengastronomieflächen	qm
Marktplatz Heimbach stärken	Verbesserung Kaufkraftbindung	Zunahme der Zentralitätskennziffer
	Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben	Größe, Art, Anzahl
	Anzahl von Märkten	Anzahl Markttag
Kunst und Kulturstadt Heimbach profilieren	Kulturgewächshaus Heimbach („Stadthalle“)	Eröffnung
	Café International	Eröffnung
	Kunststationen Kernstadt	Anzahl
	Kooperation Stadt/Akademie	Anzahl Veranstaltungen
Attraktivierung der öffentlichen Räume	Neugestaltung Rurufer	qm
	Schaffung von generationenübergreifend nutzbaren Freiflächen	qm
	Verkehrsberuhigung Hengebachstraße	Verringerung Verkehrszahlen

	Barrierefreie Umgestaltung Hengebachstraße	qm umgestaltete Fläche
	Städtebauliche Einbindung Tankstelle, Verbesserung Verbindung Bahnhof-Kernstadt	qm
	Lichtkonzept Innenstadt	Anzahl Objekte
	Kunst im öffentlichen Raum	Anzahl Objekte
Profilierung Wasserstadt Heimbach	Offenlage Heimbach	Größe Realisation
	(Kunst-) Wasserobjekte in der Kernstadt	Anzahl
Erlebnisraum Altstadt weiterentwickeln	Aktionen der Kunstakademie im öffentlichen Raum	Anzahl Veranstaltungen
	Neugestaltung Wegeführung Rurufur-Burgsattel-Hengebachstraße	qm Realisation
	Touristische Stadtspazierwege	Anzahl und Länge m
	Inszenierungen Burg Hengebach	Anzahl
	Kunstaktionen im Stadt- raum	Anzahl
	Musikaktionen im Stadt- raum	Anzahl
Förderung der Nahmobilität	Verbreiterung der Seitenräume entlang von Hauptstraßen	qm
	Barrierefreie Anbindung Einkaufsbereich Schönblick an die Tallage	Eröffnung
	Barrierefreie WC-Anlagen	Anzahl
Förderung der E-Mobilität	Verdichtung der vorhandenen Ladestationen im Stadtgebiet für PKW und	Ladestationen

	Pedelecs	
Stadtbildverbesserung	Fassadenumgestaltungen	qm
	Gestaltungsbeirat	Anzahl behandel-ter Projekte
	Gestaltungssatzung	Rechtskraft

13 Stadtumbaugebiet „Altstadt Heimbach“

13.1 Städtebauliche und verkehrliche Missstände

Innerhalb der Bestandsaufnahme erfolgte eine Analyse der bestehenden städtebaulich-verkehrlichen Verhältnisse in Heimbach. Hieraus wurden entsprechende Handlungsbedarfe formuliert und als Grundlage zur Formulierung von Zielen der geplanten Stadtumbaumaßnahmen herangezogen.

13.2 Ziele der Stadtumbaumaßnahmen

Als wesentliche Ziele des entwickelten Programms werden genannt:

- Stärkung des Lebensraums Innenstadt für alle Generationen
- Förderung von Handel und Gewerbe in der Kernstadt,
- Förderung der Gastronomie,
- Stärkung des Veranstaltungs- und Marktplatzes Heimbach,
- Profilierung der Kunst- und Kulturstadt Heimbach,
- Schaffung attraktiver öffentlicher Räume zum Aufenthalt,
- Profilierung Heimbachs als Wasserstadt,
- Erlebnisraum Altstadt.

14 Sanierungsgebiet „Kernstadt Heimbach“

14.1 Begründung für das Sanierungsgebiet

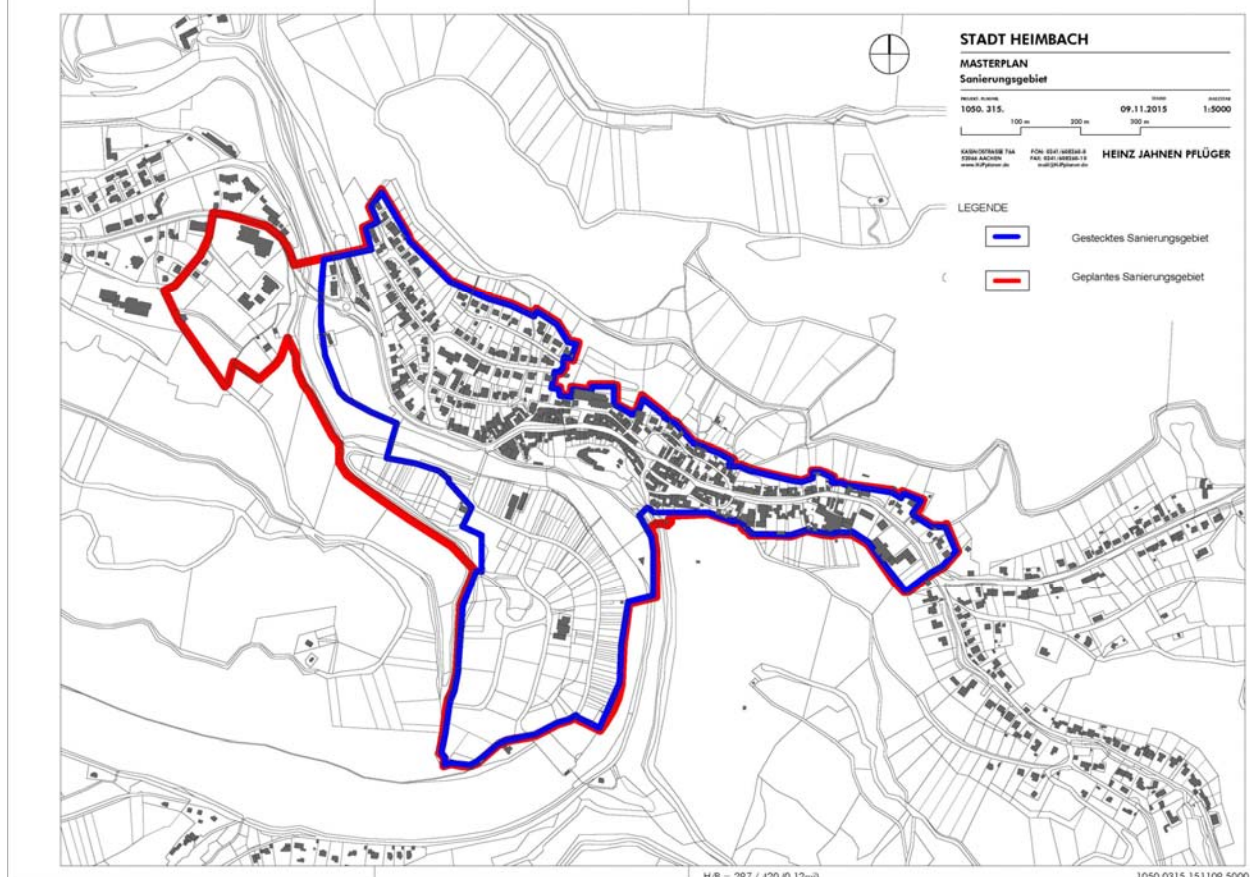
Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen der Behebung städtebaulicher Missstände, wie sie in § 136 Baugesetzbuch (BauGB) beschrieben sind. In der Kernstadt von Heimbach liegen viele der im §136 BauGB genannten Missstände vor. In der für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets erforderlichen Sanierungssatzung werden die Missstände aufgeführt werden.

14.2 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes umfasst alle Bereiche mit besonderem Handlungsbedarf:

- Bereiche, für die Ordnungsmaßnahmen erforderlich sind,
- Bereiche, in denen Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung erforderlich sind,
- Bereiche, in denen die öffentlichen Räume attraktiviert werden sollen,
- Bereiche mit besonderem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf,
- der zentrale Versorgungsbereich einschließlich Anbindung ins Tal.

Entsprechend den Ergebnissen der Fortschreibung des IHKs erfolgt eine Ausweitung des Sanierungsgebietes um den Bereich „Schönblick“ mit dem hier befindlichen zentralen Versorgungsbereich.



Darstellung bisheriges Sanierungsgebiet (blaue Umgrenzung), erweitertes Sanierungsgebiet (rote Umgrenzung)

14.3 Vereinfachtes Sanierungsverfahren

Das Baugesetzbuch (BauGB) ermöglicht zwei unterschiedliche Sanierungsverfahren:

- Der „Normalfall“ ist das „klassische“ Sanierungsverfahren, in dem für alle Grundstücke im Sanierungsgebiet „Anfangswert“ und „Endwert“ festgestellt werden müssen. Hieraus ergeben sich dann Ausgleichszahlungen für die Eigentümer im Sanierungsgebiet.
- Wenn die zu erwartenden Ausgleichszahlungen niedriger sind als der dafür erforderliche Verwaltungsaufwand, kann das „Vereinfachte Verfahren“ nach § 142 (4) BauGB durchgeführt werden, in dem auf derartige Ausgleichszahlungen verzichtet wird.

Die Berechtigung zum Verzicht auf das „klassische“ Verfahren muss in einem Gutachten nachgewiesen werden, in dem die zu erwartenden Bodenwertsteigerungen mit dem für die Berechnung und Erhebung der Ausgleichsbeträge erforderlichen Verwaltungsaufwand verglichen werden.

14.4 Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge

Im Sanierungsgebiet bedürfen bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge, insbesondere Grundstücksgeschäfte oder Belastungen von Grundstücken, einer Genehmigung durch die Gemeinde. Die Kommune erhält ein besonderes Vorkaufsrecht. Die entsprechenden Verfahren sind in §§ 144 und 145 BauGB geregelt.

Damit die mit derartigen Vorgängen befassten Personen und Stellen darüber Kenntnis erhalten, dass ein Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt, erhalten alle im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke im Grundbuch einen „Sanierungsvermerk“. Dieser Sanierungsvermerk dient ausschließlich dieser Information, aus ihm allein ergeben sich keine Folgen für die Grundstückseigentümer.

14.5 Sanierungssatzung

Für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets muss vom Rat der Stadt eine Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB beschlossen werden. In dieser Satzung sind die Gründe und Ziele sowie das beabsichtigte Verfahren darzustellen. In der Sanierungssatzung werden alle im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke benannt.

Die Sanierungssatzung ist für den Antrag auf Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm noch nicht erforderlich. Allerdings ergeht kein Förderbescheid, wenn die Satzung noch nicht beschlossen ist. Da gleichzeitig mit dem Gesamtantrag für einzelne Maßnahmen der „förderunschädliche vorzeitige Maßnahmenbeginn“ beantragt werden soll, muss die Satzung möglichst schnell verabschiedet werden. Sie soll daher unmittelbar nachdem das vorliegende Integrierte Handlungskonzept beschlossen ist, erarbeitet und dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

15 Anhang

15.1 Zeit- und Maßnahmenübersicht

Masterplan Heimbach

Zeit- Maßnahmenübersicht

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Maßnahme						
Mehrfachauftragung Rurufer						
Neugestaltung Rurufer						
Machbarkeitsstudie Bauhof						
Freilegung Bauhof						
Machbarkeitsstudie Gummifabrik						
Machbarkeitsstudie Parkpalette						
Machbarkeitsstudie Anbindung Schönblick						
Anbindung Schönblick						
Erschließung Schönblick						
Machbarkeitsstudie Kulturgärtnerei						
Kulturgärtnerei						
Einbindung Tankstelle						
Rückbau OD Hengebachstraße						
Anwohnerpark "Alte Turnhalle"						
Freistellung Blockbereich Rathaus						

15.2 Karten Bestandsaufnahme