

Stadt.Land.Els.DORF IM WANDEL

AKTIVES ZENTRUM 1 FLÄCHEN UND WEGE

NUTZUNGSKONZEPTION FÜR DIE FLÄCHEN UND WEGEVERBINDUNGEN IM AKTIVEN ZENTRUM



BÜRO FÜR STRATEGISCHE
PROJEKTENTWICKLUNG DR. WACKERL

STADT.LAND.ELS.
DORF IM WANDEL

STADT
ELSDORF
Wir wachsen zusammen



AKTIVES ZENTRUM FLÄCHEN UND WEGE

AZ1

Nutzungskonzeption für die Flächen und Wegeverbindungen im Aktiven Zentrum

KURZBESCHREIBUNG

In zentrale Lage der Stadt Elsdorf befinden sich bereits heute westlich der ehemaligen Bahntrasse, nördlich und südlich der Gladbacher Straße gelegen, einige wesentliche zentrale Nutzungen und Angebote für die Gesamtstadt wie Rathaus, Schule, Festhalle oder das Sport- und Vereinsgelände mit dem schon heute sehr gut besuchten Freibad. Viele der Nutzungen, Angebote und Flächen dieses "Aktiven Zentrums" der Stadt Elsdorf liegen jedoch bislang noch isoliert nebeneinander. An vielen Stellen befinden sich kleinere und größere Parkplatzflächen, die durch ihre Lage einen zusammenhängenden Grünraum verhindern. Es fehlt ein übergeordneter Gesamtansatz für eine sinnvolle Verknüpfung der Flächen und Angebote in Verbindung mit einem klaren, Orientierung gebenden Wege- und Erschließungsnetz.

Vor diesem Hintergrund soll in einem ersten Schritt ein strategischer Masterplan erarbeitet werden - ein städtebaulicher Rahmenplan in Verbindung mit geeigneten informellen Strategien zur räumlichen Neuordnung/Sortierung der Nutzungen und Flächen im Aktiven Zentrum. Dabei soll auch ein qualitativvolles Gesamtkonzept für ein hierarchisches, zusammenhängendes Wegesystem im Zentrum der Stadt konkretisiert werden. Hierüber soll ein verbesserter Zugang zu den unterschiedlichen Orten und Angeboten sowie deren Verknüpfung, auch über die Gladbacher Straße hinweg, möglich werden. Ein solches Konzept zur Flächen- und Wegevernetzung soll folgende Bausteine planerisch kontextualisieren und konkretisieren, die anschließend investiv umgesetzt werden sollen:

Ein hierarchisches Wegesystem dient zur Orientierung innerhalb des aktiven Zentrums, zur Erschließung der unterschiedlichen Angebote und Nutzungen, sowie zur Verknüpfung des Bereiches mit der umgebenden Stadt. Damit geht die Differenzierung von Haupt- und Nebenwegen sowie die Benennung von Zugängen aus dem städtischen Kontext einher.

Die Neuorientierung und Konzeption isolierter oder ungenutzter Flächenpotenziale und deren Einbindung in das Wegesystem wird festgelegt und dazugehörige Flächentypen entwickelt. Dabei wird der Fokus auf die Entwicklung einer zusammenhängenden Grünstruktur gelegt und die Entsiegelung von Flächen besonders in Betracht genommen.

Die Umstrukturierung von Parkplätzen sorgt für eine Neuordnung im Verkehr und eröffnet weitere Entsiegelungspotenziale.

Projektbeteiligte

Stadt Elsdorf, Bürgerschaft, Schulen, Vereine

Zielgruppe

Bürgerschaft, Sportvereine, Freizeit-BesucherInnen der Region

Kostenschätzung

73.748,43 €

Förderzugang

Städtebauförderung

Maßnahmenbeginn

2022

Dauer/Laufzeit

2 Jahre (inkl. Planung)



Aktives Zentrum

AKTIVES ZENTRUM FLÄCHEN UND WEGE

Nutzungskonzeption für die Flächen und Wegeverbindungen im Aktiven Zentrum

AUSGANGSSITUATION

Der Bereich dieses avisierten, aktiven Zentrums (AZ) bietet bereits heute eine Vielzahl zentraler Nutzungen (Rathaus, Festhalle, Schule, Freibad, Nahversorger) inklusive eines großen zusammenhängenden Grünraums mit Sportflächen, unter anderem einem Kunstrasenplatz, die jedoch bislang relativ unvermittelt und isoliert nebeneinander liegen. Den bestehenden Zugangsbereichen der jeweiligen Nutzungen und Angebote mangelt es an Aufenthaltsqualität und notwendiger Infrastruktur, wie beispielsweise Fahrradabstellanlagen. Die Wegeverbindungen sind nicht ausreichend hierarchisiert und gestaltet, wodurch sich die Orientierung vor Ort erschwert und oftmals unnötige Umwege vor allem von Fußgänger:innen und Fahrradfahrer:innen in Kauf genommen werden. Die Gladbacher Straße als Durchfahrtsstraße bildet heute eine schwer überquerbare Barriere zwischen Rathaus und Festhalle, sowie zwischen Schul- und Sportgelände. Das Zentrum ist dadurch in einen Nord- und Südbereich getrennt und eine synergetische Vernetzung der unterschiedlichen Nutzungsangebote wird erschwert. Auch sind die Parkflächen vereinzelt im Raum verteilt und teilweise mitten im Grünraum gelegen, wodurch eine zusammenhängende Freiraumqualität fehlt und die Bewegung zwischen den Flächen gestört wird. Darüber hinaus ist die Verbindung des Zentrums mit anderen Knotenpunkten der Stadt Elsdorf, wie dem Geschäftszentrum an der Köln-Aachener Straße aktuell nicht gegeben. Ebenso fehlt es an einer Anbindung und Integration der Grünstruktur in ein übergeordnetes Konzept, wodurch ein zusammenhängendes Netz wichtiger Landschaftsräume und Freiraumangebote bislang nicht zu realisieren ist.

ZIELSETZUNG

Vor dem Hintergrund der dargestellten Ausgangssituation soll im Bereich des "Aktiven Zentrums" der Stadt Elsdorf ein übergeordneter Gesamtansatz für eine sinnvolle Verknüpfung der Flächen und Angebote erarbeitet werden, der eine klare, Orientierung gebende Wege- und Erschließungsstruktur beinhaltet. Die bereits im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) definierte Vielzahl an Entwicklungspotenzialen soll nun im Rahmen einer städtebaulichen Rahmenplanung aufgegriffen, synergetisch verknüpft und in eine stimmige übergeordnete Struktur integriert werden. Ziel ist es dabei, über eine kluge Zuordnung und Verknüpfung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche wie wichtige öffentliche Nutzungen, vielfältige Wohnbereiche, vorhandene und zukünftige Freiraumangebote sowie Flächen für den ruhenden und fließenden Verkehr den zentralen Stadtraum neu zu ordnen und neue Aufenthaltsqualitäten zu schaffen.

Hierbei sollen auch verbesserte Zugänge zu den verschiedenen Nutzungen sowie eine optimale Orientierung hergestellt werden. Es gilt bereits heute attraktive Nutzungsflächen neu zu organisieren, miteinander zu verknüpfen und an geeigneter Stelle durch geeignete Mobilitätsangebote zu ergänzen (Anbindung von ÖPNV-Haltestellen, Stellplätze nicht nur für das PKW, sondern auch für das Fahrrad), um ein harmonisches Zusammenspiel der Funktionen zu ermöglichen. In der Summe soll das "Aktive Zentrum" einen qualitativen Raum abbilden, der vielfältige Nutzungen und Flächen vereint und gleichzeitig aufgrund seiner hohen Grün- und Freiraumqualität zum "Grünen Herz" der Stadt Elsdorf wird. Der Städtebauliche Rahmenplan soll durch geeignete informelle Strategien wie Beteiligungsformate, passgenaue qualifizierende Verfahren und strategische Überlegungen wie eine phasenweise Entwicklung des Gesamtareals ergänzt werden.

INHALTLICHES KONZEPT_NUTZUNGSKONZEPT

Eine Vielzahl bestehender und zukünftig angedachter Angebote und Nutzungen soll im Zuge der avisierten Rahmenplanung als inhaltliches Programm für das "Aktive Zentrum" miteinander kombiniert und im Sinne eines stimmigen Nutzungskonzeptes synchronisiert werden.

Zunächst einmal kann zwischen privaten und öffentlichen Nutzungen unterschieden werden: Erstere umfassen Flächen und Bereiche, die in erster Linie dem innerstädtischen Wohnen (Gebäude mit zugeordneten privaten/halböffentlichen Freiraumbereichen) zugeordnet werden können und im Zuge der Entwicklung des "Aktiven Zentrums" eine neue Vielfalt der Angebote umfasst. Hierzu gehören Alternativen zum klassischen, freistehenden Einfamilienhaus mit Garten wie vielfältiges generationsübergreifendes Wohnen, neue flächensparende Wohnraum-Modelle mit 2- bis 3- geschossigen Gebäuden in zentraler Lage und/oder neue Standards des ökologischen/ ressourcenoptimierten Bauens (z.B. Faktor-X-Gebäude, die vor dem Hintergrund von Klima- und Ressourcenschutz den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes in den Blick nehmen).

Die öffentlichen Nutzungen lassen sich weiter differenzieren in zentrale Angebote/Gebäude wie Rathaus, Schule oder Festhalle, sowie öffentliche Freiflächen wie Plätze, Sport- und Bewegungsflächen und Ruhebereiche, und Verkehrsflächen (fließender und ruhender Verkehr).

Eine Vielzahl bestehender und zukünftig angedachter Angebote und Nutzungen soll im Zuge der avisierten Rahmenplanung als inhaltliches Programm für das "Aktive Zentrum" miteinander kombiniert und im Sinne eines stimmigen Nutzungskonzeptes synchronisiert werden.

AKTIVES ZENTRUM FLÄCHEN UND WEGE

Konzeptionelle Vertiefung „Grünes Herz“

RÄUMLICHES KONZEPT

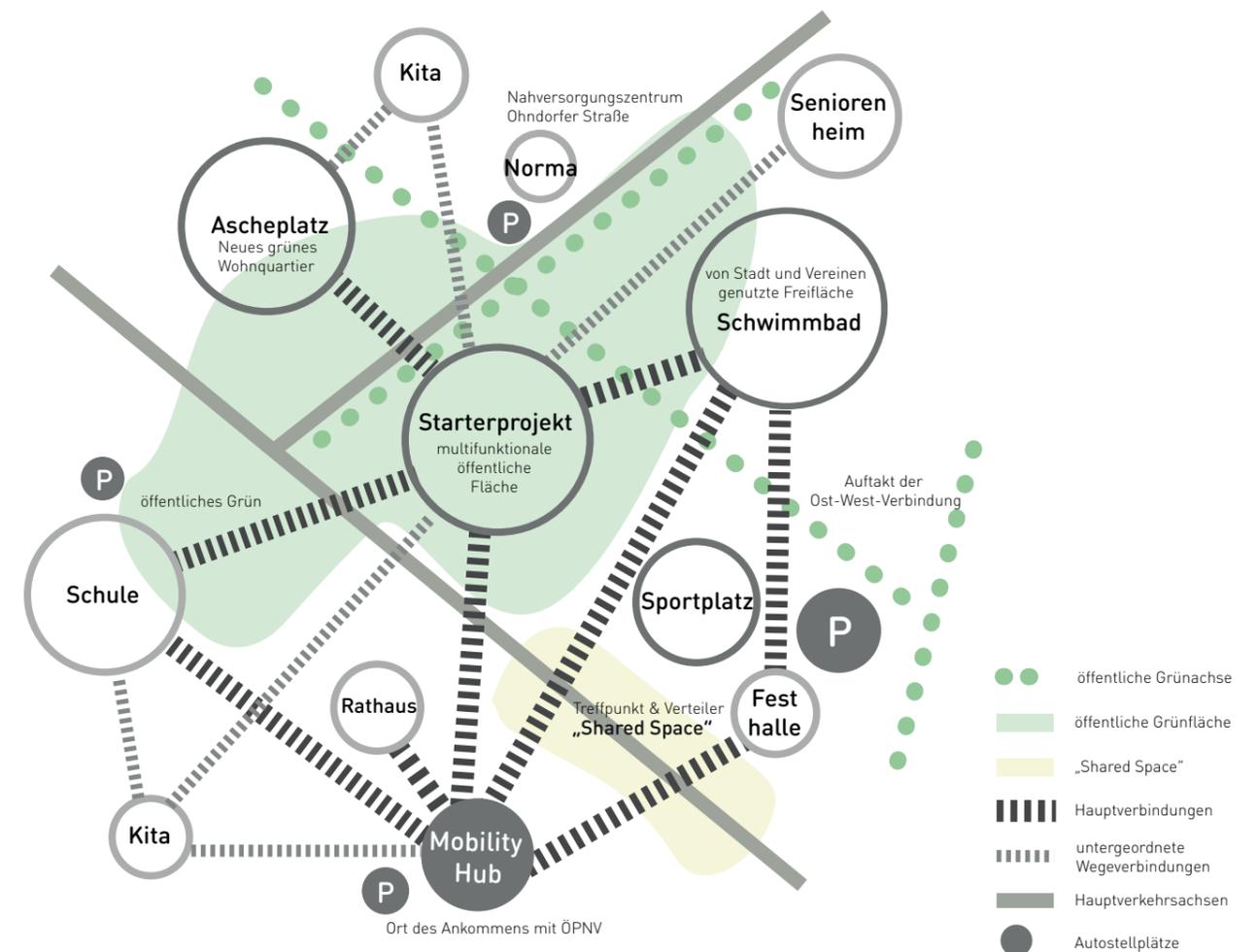
Im Zuge der avisierten Rahmenplanung sind die unterschiedlichen Nutzungen und Angebote so räumlich zu organisieren und miteinander zu verknüpfen, dass ein synergetisches Zusammenwirken möglich wird und möglichst alle gesellschaftlichen Akteure und Altersgruppen davon profitieren können.

Bei den avisierten Wohnraumflächen ist eine kluge, flächensparende Organisation gefragt, die vorhandene Freiraumqualitäten erhält und als Wohnumfeldqualität integriert. Ziel ist es, vielfältige räumliche Angebote zu schaffen, die jenseits des klassischen freistehenden Einfamilienhauses auch neue vielfältige Alternativen möglich macht (vom Reihenhaus über Atrium-Häuser bis hin zu mehrgeschossigen Wohngebäuden), die dem legitimen Wunsch vom "Wohnen im Grünen" und dem zeitgemäßen Anspruch innerstädtischer Wohnmodelle gleichzeitig gerecht werden. In erster Linie sollen dabei in den Randbereichen rund um das "Grüne Herz" sensible Nachverdichtungspotenziale erschlossen sowie bislang minder genutzte und bereits versiegelte Bereiche genutzt werden (z.B. Bereich Ascheplatz), um einen zusammenhängenden Grün- und Freiraumbereich in zentraler Lage zu erhalten. Des Weiteren ist es Ziel diesen in seiner Qualität zu stärken, so dass vielfältige Freiraumangebote für jung und alt sowie eine hohe ökologische Qualität als "grüne Lunge" der Stadt Elsdorf entstehen kann. Bei der weiteren Ausgestaltung und Organisation der Freiflächen ist auf eine hohe Multifunktionalität und öffentliche Zugänglichkeit zu achten.

Bei der weiteren Ausgestaltung des aktiven Zentrums kommt der klugen, räumlichen Organisation der Verkehrsflächen besondere Bedeutung zu. Hierbei gilt es, nach Möglichkeit den zentralen Grünraum frei von Parkplatz-Flächen zu halten und dadurch einen zusammenhängenden Freiraum hoher Qualität möglich zu machen. Vor diesem Hintergrund gilt es im Zuge der städtebaulichen Rahmenplanung und auf Basis des Mobilitätskonzeptes und weitergehender Mobilitätsgutachten nach Lösungen zu suchen, wie der fließende und ruhende Verkehr so organisiert werden kann, dass möglichst viel nutzbarer, barrierearmer Freiraum entsteht. Ziel sollte es sein, den ruhenden Verkehr an solchen Stellen zu bündeln (Quartiersgaragen, Tiefgaragen), von wo aus, wichtige zentrale Nutzungen gut erreicht werden können und Freiraumbeziehungen nicht gestört werden. Auch gilt es, auf Basis entsprechender Mobilitätsgutachten perspektivisch nach Lösungen zu suchen, wie wichtige, räumliche Beziehungen nördlich und südlich der Gladbacher Straße besser miteinander verknüpft werden können (z.B. zwischen Schule und Sportgelände oder zwischen Rathaus und Festhalle).

Das ISEK sieht zwischen Rathaus und Festhalle einen multifunktional genutzten Verkehrsraum/Platz ("Shared Space") vor, der den Bereich nördlich und südlich der Gladbacher Straße miteinander verknüpft und einen ersten Knotenpunkt des zukünftigen Wegenetzes darstellt. Von dort ausgehend entfalten sich zwei richtungsweisende Achsen (siehe Zeichnung). Nach Norden führt die Achse weiter zu einem zweiten Knotenpunkt am Freibad, die dort den Anschluss zur stillgelegten Bahntrasse - dem sogenannten "Grünen Band" in Richtung Tagebaukante/Food Campus und benachbarten Ortsteilen der Gesamtstadt Elsdorf herstellt. Gleichzeitig ist vom Freibad aus eine wichtige Wegeachse nach Westen in Richtung Nahversorgungszentrum/Kindergarten gegeben. Einen dritten wichtigen Knotenpunkt und Verteiler innerhalb des "Aktiven Zentrums" stellt der Kreisverkehr auf der Gladbacher Straße nördlich der Schule dar. Hier wird die angrenzende Gesamtschule an das Wegenetz angeschlossen und mit den gegenüberliegenden Nutzungen verbunden. Die Ohndorfer Straße, die als Nord-Süd-Verteiler das Aktive Zentrum durchläuft, wird in seiner Aufenthaltsqualität gestärkt und verbindet die westliche Sportfläche mit Schotterplatz mit dem multifunktionalen

Bereich im Herzen der Grünfläche. Die Parkplätze westlich der Ohndorfer Straße werden verlegt und als Erweiterung der grünen Struktur gestaltet. Eine Überquerung der Gladbacher Straße zwischen Schule und Sportgelände wird durch eine Neupositionierung von Übergängen und einer Umgestaltung der Verkehrssituation erleichtert. So wird der Bruch des Aktiven Zentrums aufgehoben und ein zusammenhängender Raum hoher Aufenthaltsqualität möglich.



AKTIVES ZENTRUM FLÄCHEN UND WEGE

Entwurfsleitende Prinzipien

ENTWURFSLEITENDE PRINZIPIEN

Im Rahmen der ISEK-Erstellung und während des Anschubmanagements wurde eine Reihe entwurfsleitender Prinzipien für das "Aktive Zentrum" herausgearbeitet, die im Zuge der avisierten strategischen Masterplanung Berücksichtigung finden werden. Hierzu gehören insbesondere:

BARRIEREN AUFHEBEN/NUTZUNGEN ZUSAMMENBRINGEN UND ZUGÄNGLICH GESTALTEN:

Bestehende Barrieren im Raum sollen durch konkrete Führungspunkte aufgehoben werden und für eine zusammenhängende Struktur sorgen. Als zentraler Treffpunkt in der Stadt soll der Raum für alle Generationen zugänglich gemacht und attraktiv gestaltet werden. Die Gladbacher Straße stellt dabei derzeit die stärkste Barriere im Raum dar. Durch einen "Shared-Space" zwischen Rathaus und Festhalle wird der Verkehr maßgeblich beruhigt und ein fließender Übergang zwischen den beiden Nutzungen hergestellt. Auch am Kreisverkehr wird die Verbindung zwischen dem Schulhofgelände und den gegenüberliegenden Sportflächen durch die Gestaltung eines Fußgängerübergangs verbessert und sorgt für die räumliche Erweiterung eines Fußgängerübergangs verbessert und sorgt für die räumliche Erweiterung der grünen Schulumgebung um den Sport und Bewegungspark, sowie die angrenzende öffentliche Grünfläche.

STRASSEN UND WEGE HIERARCHISIEREN

Um klare Orientierung zu geben und die Aufenthaltsqualität im "Aktiven Zentrum" insgesamt zu steigern, gilt es Straßen und Wege entsprechend zu hierarchisieren (Haupt- und Nebenwege).

ZENTRUM ERLEBBAR MACHEN - VOM DURCHGANGSRAUM ZUM VIELFÄLTIGEN AUFENTHALTSRAUM

Obwohl das aktive Zentrum bereits heute von allen Richtungen aus zugänglich ist, bleibt dieser Bereich bislang in erster Linie Durchgangsraum. Durch die Herstellung neuer Knotenpunkte, die bessere Verknüpfung vorhandener zentraler Angebote, die Verbesserung und Inszenierung von Zugängen, sowie die Aktivierung bislang minder genutzter Flächen durch vielseitige Nutzungen (multifunktionale Freiflächen, vielfältiges Wohnraum-Angebot), verwandelt sich der Raum von einem Durchgangsraum zu einem attraktiven Treffpunkt und Aufenthaltsraum für eine Vielzahl von Nutzergruppen.



Entwurfsleitenden Prinzipien - Grafik (Büro Wackerl)



Verortung der Entwurfsleitenden Prinzipien - Grafik (Büro Wackerl)

AKTIVES ZENTRUM FLÄCHEN UND WEGE

Entwurfsleitende Prinzipien

AUFENTHALTSQUALITÄT ENTLANG DER STRASSEN STEIGERN:

Perspektivisches Ziel ist es, auf Basis des Mobilitätskonzeptes und weitergehender Mobilitätsgutachten im Bereich des Aktiven Zentrums, den Straßenraum in seiner Aufenthaltsqualität auch für Fußgänger und Fahrradfahrer zu verbessern. Dies gilt insbesondere für die Gladbacher Straße, aber auch für untergeordnete Straßenräume (z.B. Ohndorfer Straße).

STANDORT IM STÄDTISCHEN GEFÜGE STÄRKEN:

Betrachtet man den Raum des aktiven Zentrums im gesamtstädtischen Kontext, bildet er das Bild einer "grünen Lunge" ab, das im räumlichen Zentrum der Stadt gelegen ist und mit dem "Grünen Band", der ehemaligen Bahntrasse in Nord-Süd-Richtung mit der Umgebung vernetzt ist. Dieses Potenzial gilt es auch in der weiteren Planung zu stärken und das Naherholungspotenzial des Raumes weiter auszubauen und die vorhandene Grünraum-Qualität zu steigern.

POTENZIALE WECKEN

Das "Aktive Zentrum" der Stadt Elsdorf wurde während des ISEKs mit insgesamt zwölf Maßnahmen belegt. Im Zuge einer übergeordneten Planung sollen diese Maßnahmen zusammenhängend gedacht werden, um die betrachteten Potenzialräume bestmöglichst zu aktivieren und mögliche Synergieeffekte zu erzeugen. So stellt die mindergenutzte Fläche des heutigen Ascheplatzes mit angrenzender Parkplatzfläche einen stark versiegelten Bereich mit großem Entwicklungspotenzial dar. Durch die Entsiegelung und Aufwertung der Grünanlage kann der bereits geplante Sport- und Bewegungspark erweitert werden, wodurch beide Flächen an Qualität gewinnen. Die Umstrukturierung der Parkplätze im gesamten Raum kann ebenfalls zur weiteren Entsiegelung und Schaffen neuer Freiraumpotenziale beitragen, was zu einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität beiträgt und die klimatischen Bedingungen der Stadt insgesamt unterstützt.

RAUMKANTEN DEFINIEREN - ÜBERGÄNGE GESTALTEN:

Die bestehenden und neu hinzukommenden Raumkanten rund um das "Aktive Zentrum"/"Grüne Herz" sollen erhalten und stärker akzentuiert werden. Die im Westen angrenzende Wohnbebauung wird durch eine gegenüberliegende Gebäudereihe ergänzt. Über einen neuen Grünstreifen erfolgt eine räumliche Verknüpfung zwischen Privatgärten und öffentlichem Grün. Der Kreisverkehr zwischen interaktiver Sportfläche und Gesamtschule erhält an beiden Seiten mehr Aufenthaltsfläche, um einen funktionierenden Übergang zu erzeugen, sowie eine intensivere Nutzung des Knotenpunkts zu unterstützen und zu gestalten.



Testentwurf eines Masterplans (Büro Wackerl)

AKTIVES ZENTRUM FLÄCHEN UND WEGE

Legende - Flächen, Wege und Elemente

FLÄCHENTYPEN

FREIFLÄCHEN:

- Wiese
- topographisch gestaltete Landschaft
- Liegewiese

NATurnaHE FLÄCHEN

- Wildblumenwiese/Retentionsflächen
- Wasserfläche/ Biotop

DURCHGANGSFLÄCHEN

- hoch frequentierte Wegebereiche
- Räume mit Aufenthaltsqualität

ASPHALT ADIEU

- Entsiegelung
- Klimaanpassungsmaßnahmen
- Sickerflächen/ -beläge

WEGETYPEN

FUSSGÄNGERWEGE

- Verbindung der Flächen und Zonen
- Qualität

FAHRRADWEGE

- ausreichende Breite
- Untergrund fahrradfreundlich

SCHLEICHWEGE

- kleinere Wege mit geringerer Breite
- Verbindung Hauptwege
- „Abkürzungen“

WEGE ADIEU

- Wo sind Wege die nicht benötigt werden?
- Entsiegelung

STELLPLÄTZE

FAHRRADSTELLPLÄTZE

- ausreichende Anzahl
- Position/Verortung
- allgemeiner Bedarf

PARKPLÄTZE

- Verortung
- Lieferzonen
- Behinderten-stellplätze
- Bedarf/Anzahl

PARKPLÄTZE TEMPORÄR

- Verortung Flächen
- Veranstaltungen/ Orte mit Bedarf
- Untergrund- beschaffenheit
- Nutzungsvielfalt

PARKPLÄTZE ADIEU

- Parkplätze entfernen
- Fläche entsiegeln
- Umnutzung



ELEMENTE

MOBILIAR

- Bänke
- Sonnenliegen
- Tische mit Sitzgelegenheiten
- Tische mit Spielangeboten

BEPFLANZUNG

- Beete
- Hochbeete
- Stauden
- Sträucher
- Bäume
- Hecken
- Wiese

GERÄTE

- Spielgeräte
- Sportgeräte
- Fittesselemente
- Erlebnis/Sinnesroute

DÄCHER

- Pavillon
- Sonnensegel
- Glaspavillon
- Nutzung erneuerbarer Energien

ZONEN

LERNZONE

- Grünes Klassenzimmer
- Biologischer Garten
- Technik/Werken
- Schulprojekte mit Partizipation (temporär)

RUHEZONE

- Rückzugsort
- Aufenthaltsqualität
- Naturbelassenheit
- ausreichend Raum

AKTIVZONE SPIEL UND SPORT

- Spiel- und Sportangebot
- Raum für Bewegung
- Raum für Kurse und Aktivitäten

NATURZONE

- wilder Bereich
- Beitrag zur Biodiversität
- naturbelassen



HISTORISCHER ORTSKERN FREIRAUMGESTALTUNG

Beteiligungskonzept im Historischen Ortskern

ORGANISATORISCHES KONZEPT_BETEILIGUNG

Ziel ist es, die Organisation und Ausgestaltung des "Aktiven Zentrums" in enger Kooperation mit allen gesellschaftlichen Akteuren und unter Beteiligung der Öffentlichkeit zu vollziehen. Avisierte Projektschritte und Bausteine sind so zu konzipieren, dass Anwohner:innen, Institutionen, Unternehmen etc. bei der Gestaltung mitwirken und Verantwortung übernehmen können. Vor diesem Hintergrund wurde bereits während der Entwicklung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) und im Zuge des Anschubmanagements ein intensiver Beteiligungsprozess vollzogen: am Standort aktive Vereine, die Nutzer:innen der dort liegenden Angebote (z.B. Schüler und Lehrer der Gesamtschule) sowie Anwohner:innen wurden in die Diskussion einbezogen und die Ergebnisse zur weiteren Bearbeitung ausgewertet.



Abbildungen der Werkstatt 18.08.2021 - Büro Wackerl

Kosten und Finanzierung

KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die Gesamtkosten für die avisierte strategische Masterplanung für das "Aktive Zentrum" umfassen ... Euro (auf Basis eines vorläufigen Angebotes).

Darin sind folgende Leistungspakete mit entsprechendem Zeitaufwand enthalten (siehe Vergleichsangebot mit Kostenschätzung im Anhang):

Leistungspaket 1 Analyse_detaillierte Erfassung bestehender Strukturen und Bausteine inkl. deren Stärken, Schwächen, Potenziale und Risiken (SWOT)
10 Arbeitstage

Leistungspaket 2 Projektbegleitender Beteiligungsprozess_Durchführung von 2 Akteurswerkstätten (inkl. Vorbereitung/Auswertung)
2 x 3 = 9 Arbeitstage

Leistungspaket 3 städtebaulicher Rahmenplan zur räumlichen Neuordnung/Sortierung der Vielzahl an Nutzungen und Flächen im Aktiven Zentrum, inkl. eines qualitativ hochwertigen Gesamtkonzeptes für ein hierarchisches, zusammenhängendes Wegesystem im Zentrum der Stadt, beispielhafte Detaillierung wichtiger Lupenräume
30 Arbeitstage

Leistungspaket 4 Definition geeigneter informeller Strategien/qualifizierender Verfahren zur Qualitätssicherung der räumlichen Entwicklung, Unterstützung/Begleitung der Stadt Elsdorf bei informellen Abstimmungsgesprächen mit wichtigen Schlüsselakteuren, Eigentümern, Projektträgern potenziellen Investoren etc.
10 Arbeitstage

Leistungspaket 5 Rücksprache/Abstimmung mit Fachplanungsbüros (insbes. Landschaftsarchitektur/Freiraumplanung, Verkehrsplanungsbüro)
10 Arbeitstage

Leistungspaket 6 Dokumentation_Grafische und textl. Aufbereitung in ansprechender Form
10 Arbeitstage

AZ1 insgesamt

79 Arbeitstage (à 720,- Euro netto)	56.880,00 Euro (netto)
zzgl. 6% Nebenkosten	3.412,80 (NK) Euro
Nettosumme AZ1 inkl. Nebenkosten	60.292,80 Euro (inkl. NK)
zzgl. 19% gesetzl. Mehrwertsteuer	11.455,63 Euro (MWST)
Zwischensumme (brutto)	71.748,43 Euro (inkl. MWST)

zzgl. Sachkosten (Druckkosten/Ausstattung Werkstätten)	2.000,- Euro (brutto)
---	-----------------------

Bruttosumme AZ1 (inkl. Sachkosten und MWST)	73.748,43 Euro (brutto inkl. MWST)
--	---

1. Kostenschätzung
73.748,43 €

Förderzugang
Städtebauförderung

Höhe der Zuwendung
80%

Stadt.Land.Els.DORF IM WANDEL

AKTIVES
ZENTRUM 12
GESAMT-
SCHULE

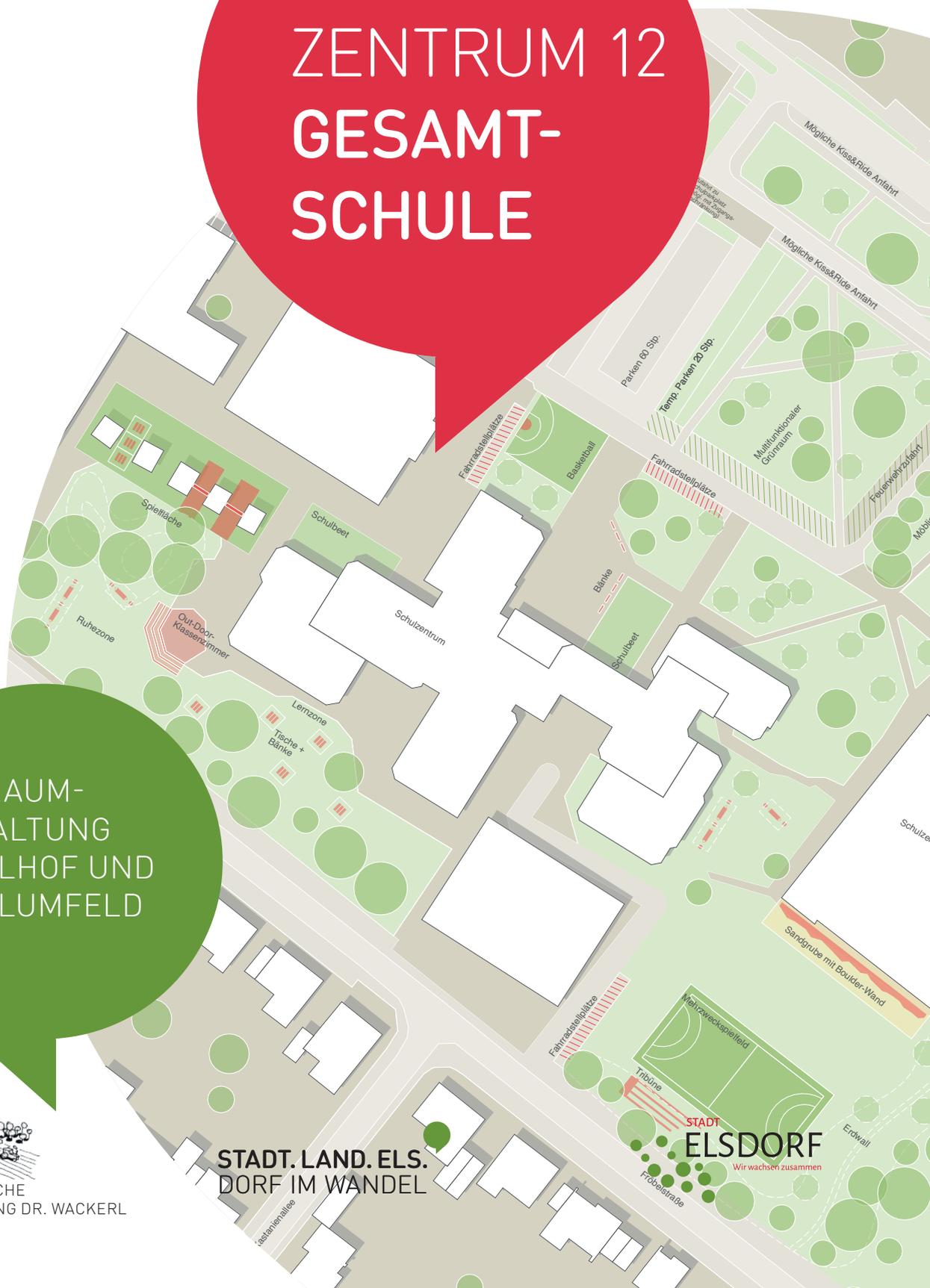
FREIRAUM-
GESTALTUNG
SCHULHOF UND
SCHULUMFELD



BÜRO FÜR STRATEGISCHE
PROJEKTENTWICKLUNG DR. WACKERL

STADT.LAND.ELLS.
DORF IM WANDEL

STADT
ELSDORF
Wir wachsen zusammen



AKTIVES ZENTRUM GESAMTSCHULE

AZ12

Freiraumgestaltung Schulhof und Schulumfeld

KURZBESCHREIBUNG

In zentraler Lage unmittelbar neben dem Rathaus und südlich des Sportgeländes gelegen, befindet sich die Gesamtschule der Stadt Elsdorf. Nachdem im letzten Jahr mehrere Schulgebäude saniert und neu errichtet wurden, geht es nun um eine entsprechende Neugestaltung des Schulgeländes und -umfeldes. In enger Kooperation mit den Schüler:innen und der Lehrerschaft sollen in Zusammenarbeit mit einem Landschaftsarchitekten neue Nutzungsangebote entwickelt und anschließend gemeinsam umgesetzt werden. Ziel ist ein lebendiger, attraktiver und flexibel nutzbarer Schulhof (inkl. Schulumfeld), der u.a. folgende Bausteine und Nutzungsmöglichkeiten integriert:

- größere, vielfältig nutzbare Bewegungsfläche
- kleinere Rückzugsbereiche für Kleingruppen, die trotzdem einsehbar bleiben
- Herstellung kleinerer Grün-/Freiflächen und Lernangebote auf dem Schulgelände und außerschulische Lern-Orte in der Umgebung
- „Aktiv-Inseln“, „Ruhe-Zonen“ und „Stadt-Natur-Flächen“ auf dem Schulgelände und im gegenüberliegenden Sport- und Bewegungspark, die durch die Schüler:innen und Lehrer:innen mitgestaltet werden
- Verbesserung der Verkehrssituation und Aufenthaltsqualität im Eingangsbereich
- Herstellung einer verbesserten Verbindung des Schulgeländes mit dem gegenüberliegenden Sport- und Bewegungspark

AUSGANGSSITUATION

Im Jahr 2020 wurden mehrere Schulgebäude am Standort der Gesamtschule in hoher Qualität saniert und neu gebaut. Auch das direkt gegenüber der Schule liegende Sportgelände der Stadt Elsdorf wird im Zuge der ISEK-Maßnahmen durch seine avisierte Öffnung und den geplanten, innerstädtischen Sport- und Bewegungspark zusätzlich an Attraktivität und Bedeutung gewinnen. Aufgrund der Barrierewirkung der Gladbacher Straße und einer fehlenden Verknüpfung des Sportgeländes mit dem Schulgelände, kann die Gesamtschule bislang kaum von dem nahegelegenen, möglichen Ergänzungsangebot und dessen neu entstehenden Qualität profitieren. Auch die Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit des Schulhofes selbst mit seinem direkten Schulumfeld bleibt bislang deutlich hinter der Qualität der neuen Gebäude zurück. Die Anzahl der Schüler:innen wird zukünftig durch die Erweiterung der Klassen um eine gymnasiale Oberstufe erhöht, wodurch sich der Bedarf an nutzbaren Freiflächen hoher Qualität auf dem Schulgelände und in dessen Umgebung weiter erhöhen.

ZIELSETZUNG DES PROJEKTES

Im Zuge der ISEK-Maßnahme soll in enger Kooperation mit den Schüler:innen und Lehrer:innen und in Zusammenarbeit mit einem/r beauftragten Landschaftsarchitekten/in eine qualitätsvolle Neugestaltung des Schulhofes und -umfeldes erfolgen. Ziel ist eine neue Aufenthaltsqualität und ein vielfältiges Nutzungs- und Freiraumangebot für alle Altersstufen. Eine neue räumliche Verknüpfung des Schulgelände mit dem jenseits der Gladbacher Straße liegenden Sport- und Bewegungspark wird angestrebt. Das angrenzende Stadtgebiet soll im Sinne einer außerschulischen Lern- und Erfahrungslandschaft miteinbezogen und die An- und Abfahrtsituation im Eingangsbereich des Schulgeländes optimiert werden.

Projektbeteiligte

Stadt Elsdorf, Gesamtschule Elsdorf

Zielgruppe

Stadtverwaltung Elsdorf, Gesamtschule Elsdorf, Schüler:innen, Lehrer:innen

Kostenschätzung

Gesamtsumme
1.822.897,25 €

Förderzugang

Anteil Städtebauförderung
1.561.672,25 €

Anteil alternative Förderung
(Klimaschutz)
261.225 €

Maßnahmenbeginn

2022

Dauer/Laufzeit

3 Jahre



Ausgangssituation Gesamtschule Elsdorf /Schulhof und Parkplatzanlage

AKTIVES ZENTRUM GESAMTSCHULE

Konzeptionelle Vertiefung des Schulgeländes

INHALTLICHES KONZEPT_NUTZUNGSKONZEPT

Im Zuge der avisierten Neugestaltung des Schulgeländes und dessen Umfeldes gilt es eine Vielzahl bestehender und zukünftig angedachter Angebote und Nutzungen aufeinander abzustimmen und miteinander zu kombinieren. Ziel ist ein synergetisches Nutzungskonzept, dass den Ansprüchen der unterschiedlichen Schulklassen/Altersgruppen, Lehrer:innen und Eltern gleichzeitig gerecht wird und entsprechende Angebote passgenau zur Verfügung stellt.

In erster Linie gilt es innerhalb des zukünftigen Nutzungskonzeptes vielfältige passgenaue Freiraumangebote für alle Jahrgänge/Altersgruppen zur Verfügung zu stellen. Hierbei sollten in enger Kooperation mit der Lehrerschaft pädagogische Ansprüche/Ziele der Gesamtschule auch auf das zukünftige Freiraumangebot übertragen werden. Vorstellbar ist im Laufe der Schulzeit ein stufenweises Ausprobieren, Sammeln von Erfahrung und Lernen auch im Freiraum: von der Möglichkeit, elementare Erfahrungen mit Natur und Wetter zu machen, über das Angebot, trotz Aufsicht auch mal eigene Wege zu gehen und kreativ zu werden bis hin zu eigenen Projekten und der Möglichkeit, selbstständig Verantwortung zu übernehmen. Dabei ist auch darüber nachzudenken, wie Themen, Fragestellungen, Aufgaben und Lehrinhalte der unterschiedlichen Schulfächer in Freiraumangebote und Nutzungen übertragen werden können (z.B. Biotop für den Biologie-Unterricht, Sport- und Bewegungsflächen für den Sportunterricht im Freien, Kräutergarten für die Koch AG, Lese-Garten/Baumhain für Deutsch, Englisch, Philosophie und Religion etc.). Diese oder ähnliche Freiraumangebote gilt es gemeinsam mit den Schüler:innen und Lehrer:innen zu konkretisieren und kontinuierlich weiter zu entwickeln. Insofern sollte das Angebot kein statisches sein, sondern in vielen Bereichen von Jahr zu Jahr dynamisch angepasst werden können. Gleichzeitig gilt es darauf zu achten, dass sowohl Angebote für Aktivität und Bewegung geschaffen werden, als auch Bereiche für Ruhe und Entspannung zur Verfügung stehen.

Aus Sicht der Lehrerschaft geht es nicht nur darum, den Schüler:innen vielfältige Lern- und Erfahrungsräume zur Verfügung zu stellen, sondern gleichzeitig räumliche Rahmenbedingungen vorzufinden, innerhalb denen Aspekte der Sicherheit und Aufsichtspflicht ausreichend Rechnung getragen werden. Insbesondere bei den jüngeren Jahrgangsstufen kommt es darauf an, dass die Schüler:innen im Blickfeld der Aufsichtspersonen bleiben und sich trotzdem selbstbestimmt über das Gelände bewegen können. Die Lehrer:innen sollten darüber hinaus Rückzugsräume auch im Freiraum für Konzentration und Vorbereitung erhalten sowie einen privilegierten Zugang bzw. die Möglichkeit, das Schulgebäude im Bedarfsfall auch einmal direkt anzufahren, um Material oder Gegenstände für den Unterricht einfacher anliefern zu können.

Außerhalb des Schulbetriebs sind die Flächen öffentlich zugänglich und können beispielsweise von Vereinen genutzt werden.

Nicht zuletzt gilt es, auch den Anforderungen des Bringens und Abholens gerecht zu werden, und den Eltern insbesondere jüngerer oder weiter entfernt lebender Schüler:innen die Möglichkeit zu geben, ihre Kinder in Schule zu bringen und/oder abzuholen. Hierbei ist jedoch darauf zu achten, dass über temporäre Kurzhalte-Bereiche (Kiss&Ride-Zonen) keine großen Flächen des Schulhofes in Anspruch genommen werden und durch eine Förderung des ÖPNV und Fahrradverkehrs (inkl. ausreichend Fahrradstellplätze im Eingangsbereich) der notwendige Pkw-Verkehr weiter reduziert werden kann.

In erster Linie gilt es innerhalb des zukünftigen Nutzungskonzeptes vielfältige passgenaue Freiraumangebote für alle Jahrgänge/Altersgruppen zur Verfügung zu stellen. Hierbei sollten in enger Kooperation mit der Lehrerschaft pädagogische Ansprüche/Ziele der Gesamtschule auch auf das zukünftige Freiraumangebot übertragen werden.

RÄUMLICHES KONZEPT

Vor dem Hintergrund des beschriebenen inhaltlichen Konzeptes, gilt es im Zuge der Neugestaltung des Schulhofes und -umfeldes die unterschiedlichen Nutzungen und Angebote so räumlich zu organisieren und miteinander zu verknüpfen, dass ein synergetisches Zusammenwirken möglich wird und möglichst alle gesellschaftlichen Akteure und Altersgruppen davon profitieren können. Dabei gliedert sich das räumliche Gesamtkonzept zur Gestaltung des Schulgeländes (inkl. näherer Umgebung) im Wesentlichen in drei Bereiche: den Eingangsbereich als "Kiss&Ride"-Zone (Fahrschleife zum Bringen und Abolen der Kinder), den zu optimierenden Übergangsbereich hin zum Aktiven Zentrum und den dazugehörigen Sport- und Bewegungsflächen sowie den neu zu gestaltenden Schulhof mit seinen vielfältigen, multifunktionalen Nutzungs- und Lernangeboten im Freiraum.

Im nördlichen Teil des Schulgeländes geht es zunächst einmal darum, den Eingangsbereich dahingehend räumlich effizient zu organisieren, dass einerseits eine konfliktfreie An- und Abfahrt inkl. Kurzzeitparken möglich ist, andererseits jedoch möglichst wenig Fläche des Schulhofes für Parkplätze wegfällt. Eine "Kiss&Ride"-Zone dient dem kurzzeitigen Halten für das Abliefern und Abholen von (jüngeren oder weiter entfernt lebenden) Schüler:innen. Eine neuangelegte Fahrschleife führt vom bestehenden Kreisverkehr auf das Schulgelände und erschließt im Norden des Eingangsbereiches eine kleinere Parkplatzfläche (v.a. für das Kurzzeit-Parken und Lehrerparkplätze). Die bestehende Grünzone vermittelt im Übergang zwischen Anfahrtszone und Schulhof, bildet einen leichten Sichtschutz und trennt die Bewegungsflächen von Fußgänger:innen und Pkws. Von der "Kiss&Ride"-Zone führt ein direkter Weg zum Schulgebäude und wird ergänzt durch kleinere Seitenwege zur Erschließung der umliegenden Flächen. Entsprechend dem neuen Mobilitätskonzept der Stadt Elsdorf geht es bei der Neugestaltung des Eingangsbereichs auch darum, durch den Ausbau und die Attraktivierung von ÖPNV-Angeboten (Bushaltestelle) und die Förderung des Fußgänger- und Fahrradverkehrs (inkl. ausreichend Fahrradstellplätze im Eingangsbereich) den Flächenbedarf für den fließenden und ruhenden Pkw-Verkehr im Umfeld der Schule möglichst weit zu reduzieren. Auf diese Weise soll ein möglichst großer Teil des heutigen Vorplatzes der Schule entsiegelt und begrünt werden, und damit sowohl neuen Nutzungen zur Verfügung stehen als auch für eine klimatische Verbesserung und ökologische Aufwertung des Schulumfeldes sorgen.

In Richtung Norden schließt sich der Übergangsbereich in Richtung Sportgelände an. Hier geht es um die angedachte, verbesserte Verknüpfung des Schulgeländes mit dem jenseits der Gladbacher Straße liegenden Sport- und Bewegungspark über die Herstellung direkter Wegeverbindungen inklusive einer entsprechenden Querungshilfe über die Gladbacher Straße hinweg. Ein sicherer Übergang zum Aktiven Zentrum erweitert das Schulhofangebot in Richtung Sportgelände und gliedert das Schulgrundstück in die übergeordnete städtische Struktur besser ein.

Der Schulhof gliedert sich in mehrere Bereiche nördlich, südlich, westlich und östlich des durch zwei Anbauten ergänzten Schulgebäudes. Bei der weiteren Ausgestaltung geht es darum, die im inhaltlichen Konzept beschriebenen vielfältigen Freiraumangebote rund um das Gebäude in besonderer Qualität räumlich zu organisieren und dabei nach Möglichkeit eine zusammenhängende Lern- und Erfahrungslandschaft zu realisieren, die Innen- und Außenraum miteinander verknüpft (Weiterführung der Lernräume ins Freie, Ergänzung der Klassenräume im Gebäude durch vielfältige nutzbare Freiräume). Um die Schulgebäude herum werden dabei Flächen für die verschiedenen Altersgruppen gestaltet, die mit unterschiedlichen Fachrichtungen und Unterrichtsformaten einhergehen.

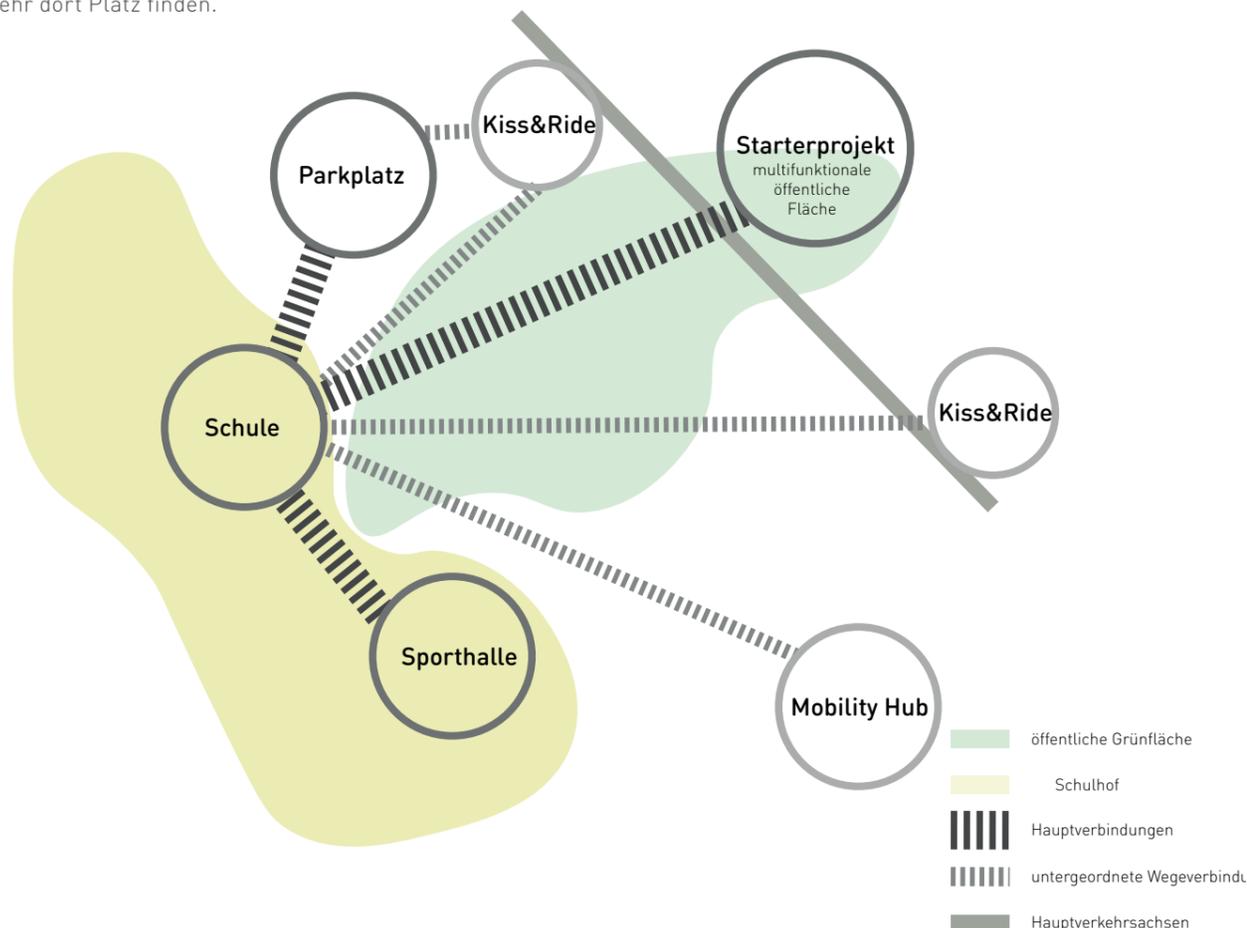
AKTIVES ZENTRUM GESAMTSCHULE

Konzeptionelle Vertiefung des Schulgeländes

Auf der Südseite des Schulgebäudes werden Aufenthaltsflächen in erster Linie für die Oberstufe gestaltet, leicht abgeschirmt vom restlichen Schulgelände und den jüngeren Schüler:innengruppen. Kleine Sitzgruppen bilden einen Aufenthaltsraum, der für Pausenzeiten aber auch für Freistunden und Arbeitsplätze im Freien genutzt werden können. Durch die Kombination mit Grünflächen und eine Teilentsiegelung, kann auch das Klima im Außenraum optimiert werden und Stauhitze vermieden werden.

Die Nord- und Westseite des Schulhofes sind in erster Linie für die Unter- und Mittelstufe gestaltet. Dabei fügen sich Grün- und Wasserflächen aneinander, Spielgeräte und Aufenthaltsflächen werden gemäß der Altersgruppen ausgewählt und gestaltet. Der Außenraum funktioniert als Erweiterung der Klassenräume und bietet entsprechende Flächen, die zum interaktiven Lernen genutzt und gestaltet werden können. Eine hohe Multifunktionalität und Flexibilität ist dabei vorausgesetzt, um die Anpassung an zukünftige Bedürfnisse zu ermöglichen und eine Teilrealisierung in Phasen ohne Qualitätsverlust zu erlauben. Blick- und Raumbeziehungen zwischen Innen- und Außenraum werden so gestaltet, dass ein fließender Übergang entsteht.

Herzstück des Schulhofes ist eine multifunktionale Fläche im Zentrum der Anlage. Hier sind Kreativität und aktive Mitwirkung der Schüler:innen und Lehrer:innen gefragt. Die Freifläche kann in regelmäßigen Abständen umgestaltet werden und über das Schuljahr hinweg das Angebot weiter ergänzen. So können entsprechend der Bedürfnisse und Wünsche der Schüler:innen, Spiel- und Sportflächen, Aufenthaltsflächen für Ruhe und Entspannung, künstlerische Installationen, temporäre Biotope, landwirtschaftliche Anbauflächen und vieles mehr dort Platz finden.



BAUKASTEN_FLÄCHEN, WEGE, ELEMENTE

Die Neugestaltung des Schulgeländes der Elsdorfer Gesamtschule integriert eine Vielzahl unterschiedlicher Bausteine, die im Zuge der räumlichen Planung auf intelligente Weise miteinander verknüpft werden sollen.

Bei der Ausgestaltung von Wegen ist darauf zu achten, dass eine Differenzierung von Haupt- und Nebenwegen Orientierung gibt und wichtige Wegebeziehungen gestärkt werden. Gleichzeitig ist zu hinterfragen, welche Wegeführungen optimiert werden können, welche überhaupt notwendig und sinnvoll sind, und an welcher Stelle Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen neue Retentionsräume möglich machen. Im Eingangsbereich soll eine kluge Straßenführung eine effiziente An- und Ablieferung, Bringen und Abholen von Schüler:innen möglich machen, ohne dass dafür viel Fläche in Anspruch genommen wird.

Flächen im Bereich des Schulgeländes sollen grundsätzlich vielfältig, möglichst multifunktional und flexibel ausgestaltet sein. Dennoch gilt es bezüglich einiger Aspekte eine klare Differenzierung zu schaffen. So gilt es zwischen "aktiven" Bereichen für Spiel, Sport und Bewegung und "passiven" Zonen für Ruhe und Entspannung zu unterscheiden und bei deren Verortung darauf zu achten, dass sich die jeweiligen Qualitäten nicht gegenseitig "stören". Neben vielfältigen Nutzungs- und Lernangeboten gilt es auch Grünflächen mit ökologischem und klimatischen Mehrwert für das Schulgelände und Umgebung zu integrieren.

Auch ist darüber nachzudenken, welche Gestaltungs- und Landschaftselemente das Schulgelände zusätzlich aufwerten können. Neben der gezielten Verwendung geeigneter Baum- und Pflanzenarten zur Raumbildung und Gliederung des Geländes, geht es auch um die sensible Ergänzung/Ausstattung des Geländes mit multifunktionalen Nutzungselementen und flexiblem Mobiliar (Sitzgelegenheiten, vielfältig interpretier- und nutzbare Spielelemente), ohne die Räume zu überfrachten.

ENTWURFSLEITENDE PRINZIPIEN

Im Rahmen der ISEK-Erstellung und im Zuge der Werkstattgespräche während des Anschubmanagements wurde eine Reihe entwurfsleitender Prinzipien für die avisierte Neugestaltung des Schulgeländes herausgearbeitet, die im Zuge der konkretisierenden Planung und Realisierung berücksichtigt werden sollen:

Barrieren aufheben und neue Verknüpfungen herstellen!

Bestehende Barrieren im Raum sollen durch geeignete Maßnahmen überwunden und neue Verknüpfungen zwischen Schulgelände und Umgebung hergestellt werden. Dies gilt insbesondere für den Eingangsbereich südlich der Gladbacher Straße. Durch eine kluge Neuorganisation dieses Bereichs sollen neuer Freiraum gewonnen und eine bessere Anbindung des Schulgeländes mit dem nördlich gelegenen Sport- und Bewegungspark erreicht werden. Insgesamt gilt es die Gesamtschule noch besser in das räumliche Gesamtgefüge der Stadt Elsdorf anzubinden.

Raum gliedern und Bereiche definieren!

Das Schulgelände soll räumlich gegliedert werden und Bereiche unterschiedlicher Funktion und Nutzung integrieren. Notwendige Verkehrsflächen für den fließenden und ruhenden Verkehr (insbes. im nördlichen Eingangsbereich) gilt es von den angrenzenden Freiraumbereichen zu trennen. In Abhängigkeit von der jeweiligen Lage und den angrenzenden Nutzungen gilt es zwischen "aktiven" Bereichen für Sport, Spiel und Bewegung und "passiven" Ruhezeiten zu differenzieren. Dabei gilt es, vorhandene Raumqualitäten und Pflanzstrukturen (Bäume etc.) aufzugreifen und weiterzuentwickeln.

AKTIVES ZENTRUM GESAMTSCHULE

Legende - Flächen, Wege und Elemente

FLÄCHENTYPEN

FREIFLÄCHEN:

- Wiese
- topographisch gestaltete Landschaft
- Liegewiese

NATurnaHE FLÄCHEN

- Wildblumenwiese/Retentionsflächen
- Wasserfläche/ Biotop

DURCHGANGSFLÄCHEN

- hoch frequentierte Wegebereiche
- Räume mit Aufenthaltsqualität

ASPHALT ADIEU

- Entsiegelung
- Klimaanpassungs-maßnahmen
- Sickerflächen/ -beläge

WEGETYPEN

FUSSGÄNGERWEGE

- Verbindung der Flächen und Zonen
- Qualität

FAHRRADWEGE

- ausreichende Breite
- Untergrund fahrradfreundlich

SCHLEICHWEGE

- kleinere Wege mit geringerer Breite
- Verbindung Hauptwege
- „Abkürzungen“

WEGE ADIEU

- Wo sind Wege die nicht benötigt werden?
- Entsiegelung

STELLPLÄTZE

FAHRRADSTELLPLÄTZE

- ausreichende Anzahl
- Position/Verortung
- allgemeiner Bedarf

PARKPLÄTZE

- Verortung
- Lieferzonen
- Behinderten-stellplätze
- Bedarf/Anzahl

PARKPLÄTZE TEMPORÄR

- Verortung Flächen
- Veranstaltungen/ Orte mit Bedarf
- Untergrund- beschaffenheit
- Nutzungsvielfalt

PARKPLÄTZE ADIEU

- Parkplätze entfernen
- Fläche entsiegeln
- Umnutzung



ELEMENTE

MOBILIAR

- Bänke
- Sonnenliegen
- Tische mit Sitzgelegenheiten
- Tische mit Spielangeboten

BEPFLANZUNG

- Beete
- Hochbeete
- Stauden
- Sträucher
- Bäume
- Hecken
- Wiese

GERÄTE

- Spielgeräte
- Sportgeräte
- Fittesselemente
- Erlebnis/Sinnesroute

DÄCHER

- Pavillon
- Sonnensegel
- Glaspavillon
- Nutzung erneuerbarer Energien

ZONEN

LERNZONE

- Grünes Klassenzimmer
- Biologischer Garten
- Technik/Werken
- Schulprojekte mit Partizipation (temporär)

RUHEZONE

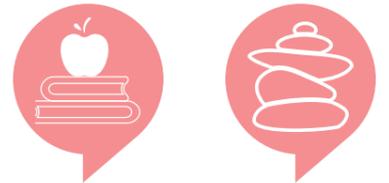
- Rückzugsort
- Aufenthaltsqualität
- Naturbelassenheit
- ausreichend Raum

AKTIVZONE SPIEL UND SPORT

- Spiel- und Sportangebot
- Raum für Bewegung
- Raum für Kurse und Aktivitäten

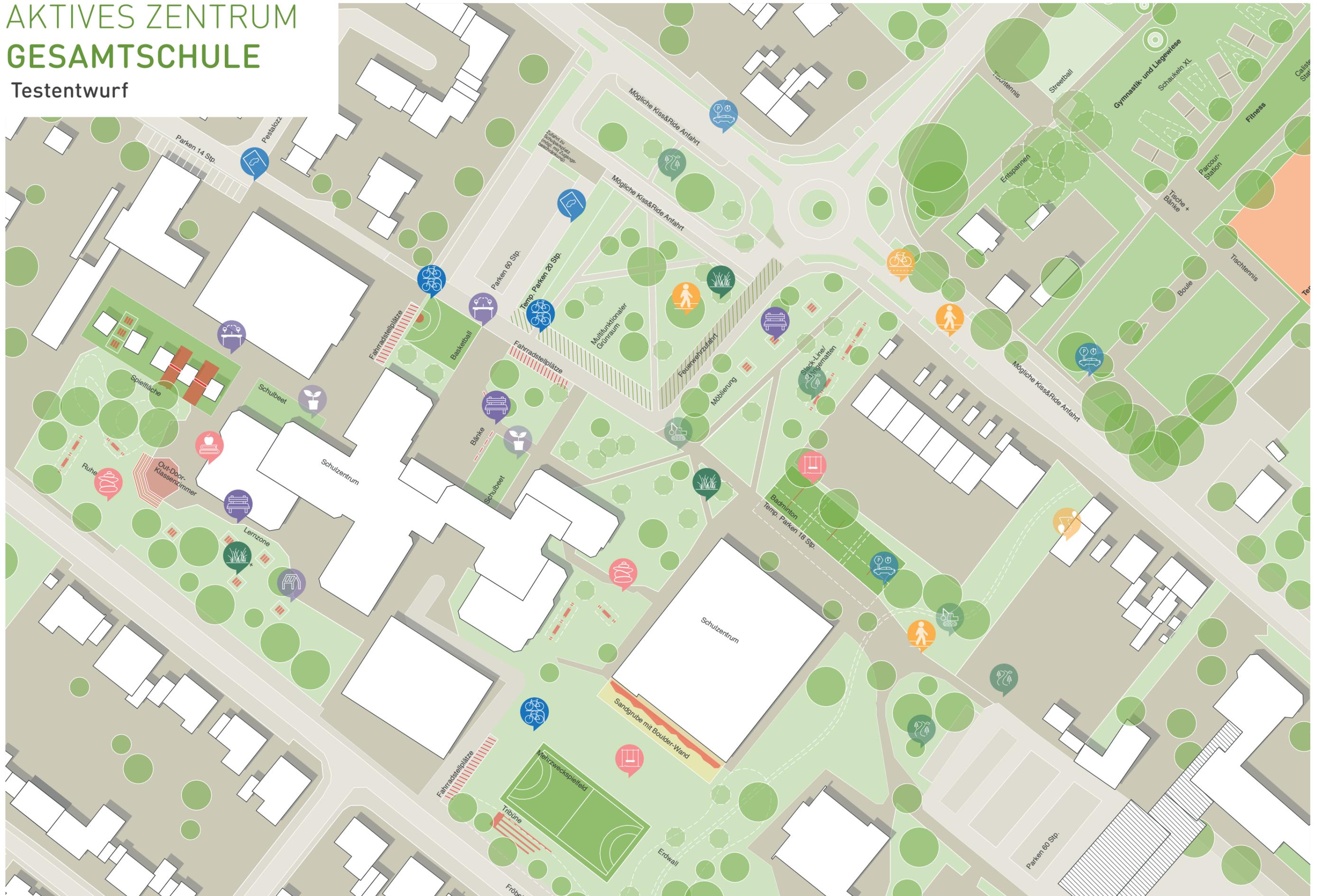
NATURZONE

- wilder Bereich
- Beitrag zur Biodiversität
- naturbelassen



AKTIVES ZENTRUM GESAMTSCHULE

Testentwurf



Testentwurf eines Masterplans (Büro Wackerl)

AKTIVES ZENTRUM GESAMTSCHULE

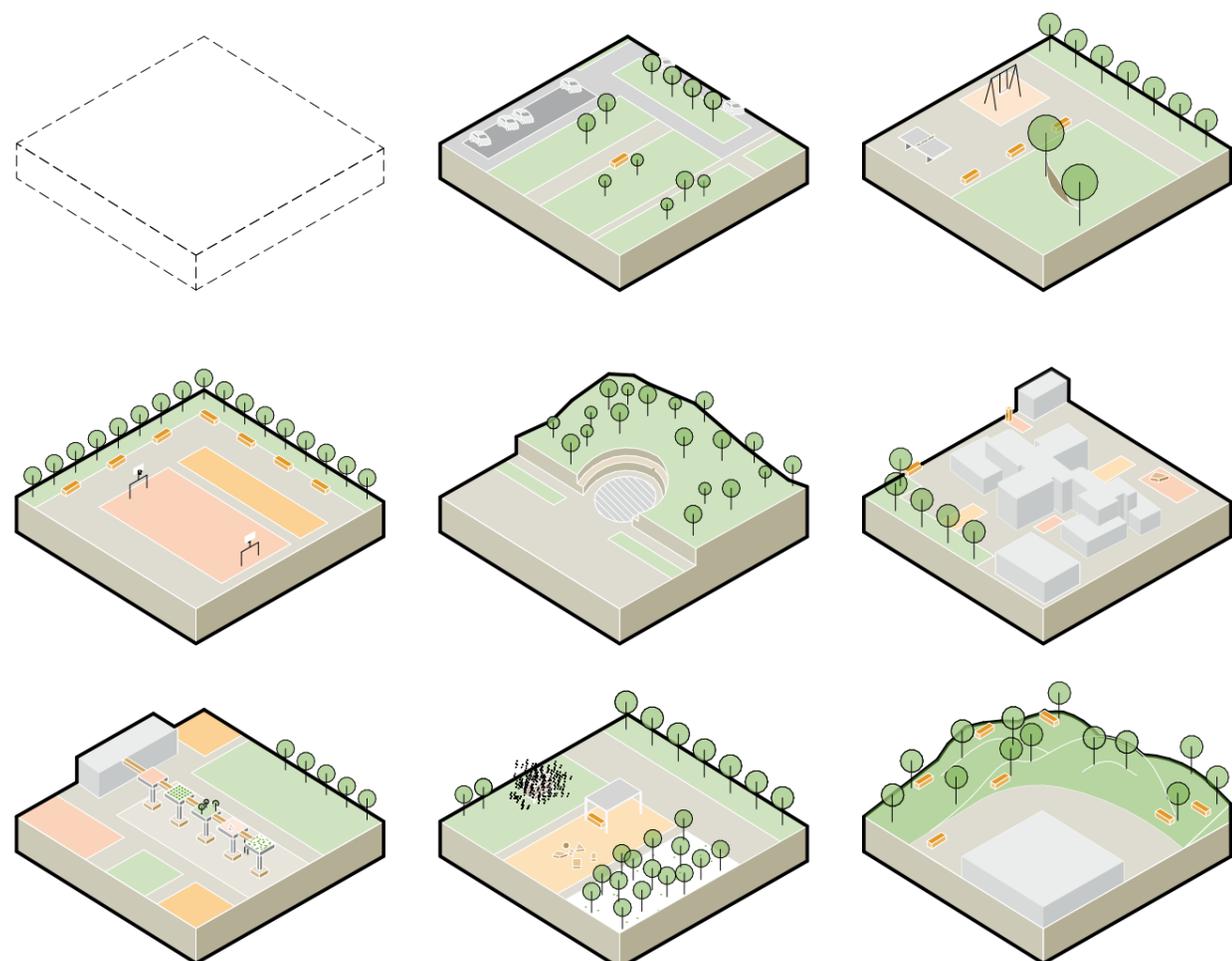
Testentwurf

Im Folgenden wird der Testentwurf in drei Ebenen aufgeschlüsselt und die einzelnen Bereiche darin benannt: Die Grünstruktur, die Wegstruktur und die Elemente auf und um das Schulgelände.

Die Grünstruktur unterscheidet dabei in den Arten der Grünflächen und benennt neue Bepflanzungen. Wege und Plätze werden in Bezug auf ihre Oberflächen, insbesondere auf den Grad der Versiegelung, untersucht und aufgeschlüsselt.

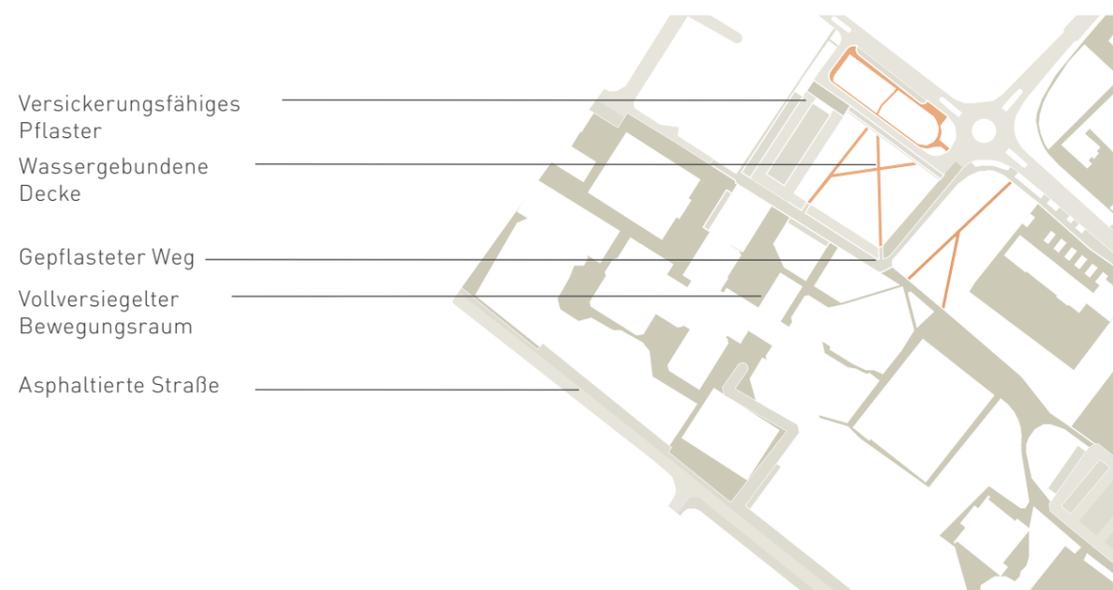
Die Elemente, die auf und um den Schulhof zum Einsatz kommen können sind hier in einer beispielhaften Anordnung dargestellt.

Die Axonometrien beschreiben beispielhaft die Organisation von einzelnen Bausteinen im Raum, um eine Übersicht der Beschriebenen räumlichen Strukturen zu geben und mögliche gestalterische Ansätze festzuhalten und zu konkretisieren.



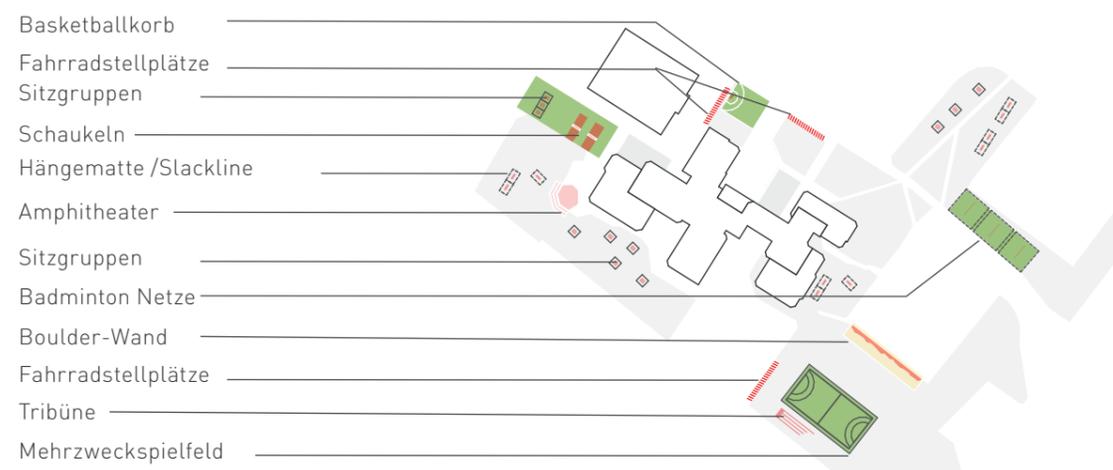
- Bestandsbäume
- Neubepflanzung
- Teilentseelung
- Behgebares Grün
- Beete

Vegetation, Baumbestand und -planung



- Versickerungsfähiges Pflaster
- Wassergebundene Decke
- Gepflasteter Weg
- Vollversiegelter Bewegungsraum
- Asphalтиerte Straße

Wege- und Platzflächen



- Basketballkorb
- Fahrradstellplätze
- Sitzgruppen
- Schaukeln
- Hängematte / Slackline
- Amphitheater
- Sitzgruppen
- Badminton Netze
- Boulder-Wand
- Fahrradstellplätze
- Tribüne
- Mehrzweckspielfeld

Ausstattungsgebiete

AKTIVES ZENTRUM GESAMTSCHULE

Organisations- und Beteiligungsstruktur

ORGANISATORISCHES KONZEPT_BETEILIGUNGSKONZEPT

Die avisierte ISEK-Maßnahme zur Neugestaltung des Schulgeländes und -umfeldes erfolgt von Anfang an in enger Kooperation mit den unterschiedlichen Akteuren vor Ort. Nachdem bereits während der ISEK-Erstellung eine enge Zusammenarbeit mit der Gesamtschule und der Öffentlichkeit erfolgte, wurde während des Anschubmanagements die Zusammenarbeit mit Schüler:innen, Eltern und Lehrerschaft weiter intensiviert. Durch ein zweistufiges Beteiligungsverfahren wurden frühzeitig Vorstellungen und Bedürfnisse der unterschiedlichen Akteure sowie allgemeine Erfordernisse der notwendigen Neugestaltung des Schulgeländes gemeinsam herausgearbeitet und im Rahmen einer ersten Test-Planung berücksichtigt.

STUFE 1

Im Zuge einer ersten Werkstatt wurden Vertreter:innen der Schüler:innen (Repräsentanten der Schüler:innenvertretung), der Eltern, der Lehrerschaft, Repräsentanten der umliegenden Sportvereine, sowie Vertreter:innen der Stadtverwaltung Elsdorf und weitere Schlüsselakteure eingeladen, um gemeinsamen Rahmenbedingungen und Zielvorstellungen für eine Neugestaltung des Schulgeländes zu diskutieren. In Form einer interaktiven Diskussion wurden dabei aus Sicht der jeweiligen Nutzergruppen, Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken des Raums erörtert. Hierbei konnten wertvolle Alltagserfahrungen der benannten Akteure aufgegriffen und für konzeptionelle Vorüberlegungen genutzt werden. Die Hinweise und Ideen der Werkstatt-Teilnehmer wurden anhand interaktiver "Spielkarten" auf Standort-Plänen verortet und miteinander abgeglichen. Im Nachgang zur Werkstatt wurden die Ergebnisse zusammengefasst und anhand eines ersten Test-Entwurfes konzeptionell weiterentwickelt.

STUFE 2

Im Rahmen einer zweiten Werkstatt wird dann der erste Test-Entwurf gemeinsam mit Schüler:innen, Eltern, Lehrer:innen und den weiteren Teilnehmer:innen der ersten Werkstatt verifiziert und weiterentwickelt. Ziel ist es dabei, insbesondere die Chancen und Möglichkeiten einer Verknüpfung pädagogischer Lerninhalte und Methoden mit zukünftigen Freiraumangeboten auszuloten und beispielhaft erste Konzepte/Bausteine gemeinsam zu konkretisieren. Die unterschiedlichen Projektbausteine sollen dabei von Anfang so angelegt sein, dass Schüler:innen und Lehrer:innen Mitverantwortung übernehmen und im Zuge der Projektrealisierung aktiv mitgestalten können.



Abbildungen der Werkstatt 18.08.2021 - Büro Wackerl

AKTIVES ZENTRUM GESAMTSCHULE

Konkretisierung der Kostenplanung

Die kalkulierten Gesamtkosten für die avisierte Neugestaltung des Schulgeländes mit Umfeld belaufen sich auf insgesamt 1.822.897,25 Euro (brutto). Basis der Kalkulation ist eine Kostenermittlung nach DIN 276, die folgende Kostengruppen subsummiert:

200 Herrichtung und Erschließung

500 Außenanlagen

510 Geländeflächen (Herstellung)

520 Befestigte Flächen

530 Baukonstruktionen in Außenanlagen

550 Einbauten in Außenanlagen

570 Pflanzen und Saatflächen

590 Sonstige Außenanlagen

600 Ausstattung und Kunstwerke

700 Baunebenkosten

Kostenschätzung

1.822.897,25 €

Förderzugang

Anteil Städtebauförderung

1.561.672,25 €

Höhe der Zuwendung

80%

Anteil alternative Förderung

(Klimaschutz)

261.225 €

TABELLARISCHE ÜBERSICHT EINZELPOSITIONEN UND GESAMTSUMME DER MASSNAHME

Kostengruppe	Kosten
200 Herrichten und Erschließen	112.737,64 €
500 Außenanlagen und Freiflächen	1.321.455,22 €
510 Geländeflächen	23.568,97 €
520 Befestigte Flächen	353.991,68 €
540 Technische Anlagen in Außenanlagen	130.812,48 €
550 Einbauten in Außenanlagen	305.370,52 €
570 Vegetationsflächen/ Pflanz- und Saatflächen	467.567,26 €
590 Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen und Freiflächen	€ 40.144,32
600 Ausstattung und Kunstwerke	18.370,36 €
700 Baunebenkosten	370.334,03 €
Gesamtkosten	1.822.897,25 €

EINBINDUNG IN LAUFENDEN PROJEKTPORZESS 2021

Im Zuge der Antragsstellung für Städtebauförderung im Jahr 2021 sind folgende Meilensteine vorgesehen oder bereits erreicht worden:

Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember
Anschubmanagement:	Vorbereitung Förderanträge Fachplaneraustausch					
AZ12	Schulhof und Schulumgebung Vorplanung	Werkstatt: Beteiligungsverfahren mit Vertretern der Nutzergruppen	Schulhof und Schulumgebung Konkretisierung	Werkstatt: Interaktive Beteiligung		
			Kostenschätzung	Gestalterische Detaillierung		
		Arbeitskreissitzung	Projektsteckbrief Arbeitskreissitzung	Vorbereitung Öffentlichkeitsarbeit		
Auftakt			30.09.2021 Abgabe Förderantrag	Nachbereitung und Dokumentation		

Stadt.Land.Els.DORF IM WANDEL

HISTORISCHER
ORTSKERN 1
FREIRAUM-
GESTALTUNG

KONKRETISIERUNG
DES RAUMS
ZWISCHEN PROM-
PERSHOF UND
ARNOLDUSSCHULE



HISTORISCHER ORTSKERN FREIRAUMGESTALTUNG

H01

Planerische Konkretisierung des Historischen Ortskerns zwischen Prompershof und Arnoldusschule

KURZBESCHREIBUNG

Der Stadtraum des historischen Ortskerns der Stadt Elsdorf zeichnet sich - nord-östlich der Gladbacher Straße gelegen - durch seine gewachsene Struktur, seinen historischen Gebäudebestand sowie stellenweise alten Baumbestand aus. Entlang der Desdorfer Straße und der Mittelstraße finden sich in diesem zentralen Bereich der Stadt wichtige öffentliche Nutzungen wie die katholische Kirche mit Pfarramt und Friedhof, Grundschule, Spielplatz und weitere Angebote wie Arztpraxis, Bäckerei und Metzgerei. Durch die Barrierewirkung der Gladbacher Straße bleibt der Bereich des historischen Ortskerns jedoch etwas isoliert innerhalb der Elsdorfer Stadtstruktur, und auch die Desdorfer Straße hat in einigen Bereichen eher den Charakter einer "Durchfahrtsstraße", die einen zusammenhängenden Stadtraum hoher Qualität verhindert. Zusätzlich gibt es einige Gebäude-Leerstände und Flächenpotenziale insbesondere durch die Verlegung der Arnoldusschule. Im Bereich des Prompershofes gibt es bereits konzeptionelle Vorüberlegungen der Initiative „Elsdorf 2030“ für die Gestaltung eines vielfältig genutzten Sozialraums für alle Generationen.

Vor diesem Hintergrund soll in einem ersten Schritt ein städtebaulicher Rahmenplan für den historischen Ortskern zwischen Prompershof und Arnoldusschule aufgestellt werden. Dabei soll der Stadtraum zusammenhängend und attraktiv, im menschlichen Maßstab, gestaltet werden. Weiterhin soll die Aufenthaltsqualität verbessert und der Raum mit mehr Grün- und Freiraum ausgestattet werden. Um die etwas versteckte, isolierte Lage innerhalb der heutigen Elsdorfer Stadtstruktur zu verbessern, soll eine bessere Verknüpfung zum Umfeld des historischen Ortskerns und insbesondere zum neuen Geschäftszentrum (Gladbacher Straße, Mittelstraße, Köln-Aachener-Straße) hergestellt werden.

AUSGANGSSITUATION

Der historische Ortskern ist bereits heute ein vergleichsweise attraktiver Stadtraum im menschlichen Maßstab. Der Stadtraum zeichnet sich durch seine gewachsene Struktur und seinen historischen Gebäudebestand sowie den stellenweise vorhandenen, alten Baumbestand aus. Der historische Ortskern bündelt an zentraler Stelle bereits heute wichtige öffentliche Nutzungen: die katholische Kirche (St. Mariä Geburt) mit Pfarramt, der Friedhof, die Grundschule (Arnoldusschule), ein Spielplatz und Treffpunkt für alle Generationen (Prompershof) sowie einige wichtige Versorgungsangebote wie eine Arztpraxis, Bäckerei und Metzgerei. Die Lage im städtischen Kontext bleibt bedingt durch die Barrierewirkung der Gladbacher Straße hin zum weiter südlich gelegenen, avisierten neuen Geschäftszentrum etwas versteckt und isoliert innerhalb der Elsdorfer Stadtstruktur. Obwohl im Bereich des historischen Ortskerns eine gewisse Aufenthaltsqualität für Fußgänger:innen und Fahrradfahrer:innen vorhanden ist, sind die Mittelstraße und die Desdorfer Straße primär Fahrbahnen für den Autoverkehr. Im historischen Ortskern treten einige Gebäudeleerstände und Flächenpotenziale auf, die in Zukunft durch den Umzug der Arnoldusschule in die Desdorfer Straße (H03) weiter zunehmen werden. In diesem Kontext soll die bestehende Grundschule (Martin-Luther-Schule) mit Turnhalle an der Desdorfer Straße erweitert und saniert werden (H05). Besonders im Bereich des Prompershofes an der Mittelstraße wurde die Initiative „Elsdorf 2030“ bereits aktiv und hat bereits konzeptionelle Vorüberlegungen für den historischen Ortskern als sozialen Lebensraum für alle Generationen entwickelt. Diese wurden im Juni 2021 beim Landeswettbewerb "Zukunft Stadtraum" als Bürgerprojekt prämiert und befinden sich derzeit in der konzeptionellen Weiterentwicklung.



Projektbeteiligte

Stadt Elsdorf, Geschäfte,
Unternehmensnetzwerk,
Bürgerschaft

Zielgruppe

Bürgerschaft, Geschäftstreibende

Kostenschätzung

47.410,40 €

Förderzugang

Städtebauförderung

Maßnahmenbeginn

2022

Dauer/Laufzeit

2 Jahre

HISTORISCHER ORTSKERN FREIRAUMGESTALTUNG

Konzeptuelle Vertiefung des Historischen Ortskern

ZIELSETZUNG DES PROJEKTES

Vor dem Hintergrund der dargestellten Ausgangssituation soll im Bereich des "historischen Ortskerns" der Stadt Elsdorf ein übergeordneter Gesamtansatz für einen attraktiven Stadtraum im menschlichen Maßstab erarbeitet werden, der eine klare, Orientierung gebende Wege- und Erschließungsstruktur beinhaltet. Die bereits im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) definierte Vielzahl an Entwicklungspotenzialen soll nun im Rahmen einer städtebaulichen Rahmenplanung aufgegriffen, synergetisch verknüpft und in eine stimmige übergeordnete Struktur integriert werden.

Die bestehende Aufenthaltsqualität soll durch mehr Grün- und Freiraum im historischen Zentrum der Stadt Elsdorf weiter aufgewertet werden, Straßenraum zum nutzbaren Stadtraum werden und zum Verweilen einladen. Im gesamtstädtischen Kontext soll eine verbesserte Verknüpfung zwischen dem historischen Ortskern und dem neuen Geschäftszentrum entlang Mittelstraße und Köln-Aachener-Straße hergestellt werden - über die Gladbacher Straße hinweg, die heute als Barriere wirkt. Für die bestehende Arnoldusschule, die in Zukunft an einen Standort an der Desdorfer Straße umzieht, soll ein gemeinschaftsorientiertes Konzept für die Nachnutzung des Geländes und des Gebäudes entwickelt werden (H03), das in den Gesamtkontext des historischen Ortskerns eingebunden ist.

Der Städtebauliche Rahmenplan soll durch geeignete informelle Strategien wie Beteiligungsformate, passgenaue qualifizierende Verfahren und strategische Überlegungen wie eine phasenweise Entwicklung des historischen Ortskerns ergänzt werden.

INHALTLICHES KONZEPT_NUTZUNGSKONZEPT

Der historische Ortskern der Stadt Elsdorf zeichnet sich bereits heute durch sein vergleichsweise vielfältiges Angebot aus. Neue Gebäudeleerstände und Flächenpotenziale, vor allem durch die Schließung der Arnoldusschule, bieten neue Entwicklungsmöglichkeiten für zusätzliche gemeinschaftsorientierte Nutzungen in diesem Bereich (z.B. Quartierszentrum als generationsübergreifender Treffpunkt).

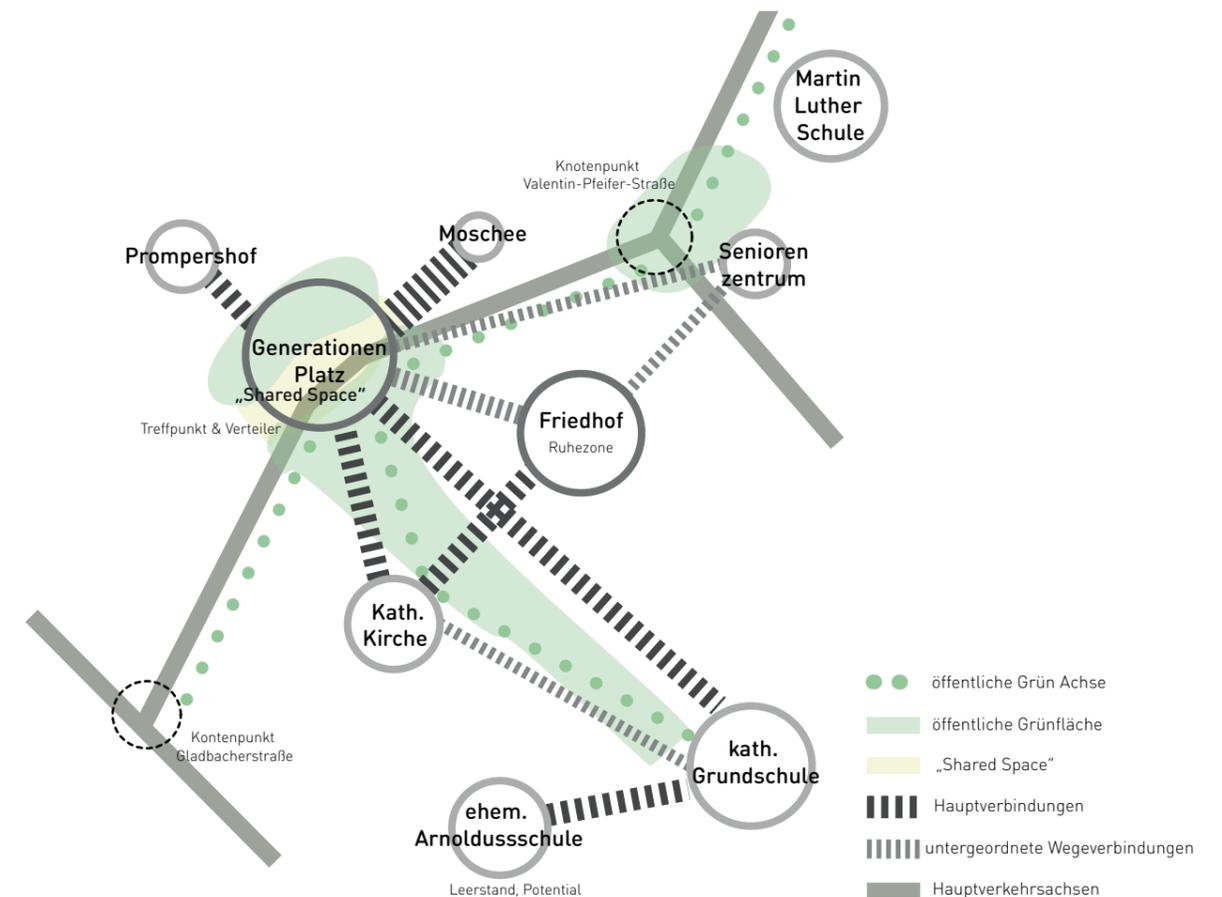
Grundsätzlich ist im Bereich des historischen Ortskerns bereits heute eine gewisse Aufenthaltsqualität für Fußgänger:innen und Fahrradfahrer:innen gegeben. Die Mittelstraße und Desdorfer Straße sind jedoch in erster Linie Fahrbahnen für den Autoverkehr, wodurch der Raum sich mehr als Durchgangsraum und weniger als Aufenthaltsort im städtischen Kontext verhält. Vorhandene Qualitäten und Freiraumangebote wie der Spielplatz am Prompershof bleiben daher bislang punktuell und hinter ihren Möglichkeiten zurück. Zukünftig könnten Mittelstraße und Desdorfer Straße als Hauptachse des historischen Ortskerns zu einer wichtigen Verbindungsachse Richtung neu entstehendes/wiederbelebtes Geschäftszentrum auf der Gladbacher Straße und Köln-Aachener Straße werden. Als qualitätsvoller Stadtraum mit gleichberechtigter Aufenthaltsqualität für alle Verkehrsteilnehmer:innen kann diese Achse eine autofreie Bewegung durch die Innenstadt Elsdorf unterstützen und vielfältige Angebote vom generationsübergreifenden Wohnen über das Einkaufen, gastronomische Einrichtungen bis hin zu gemeinschaftsorientierten Nutzungen integrieren.

Die bestehende Aufenthaltsqualität soll durch mehr Grün- und Freiraum im historischen Zentrum der Stadt Elsdorf weiter aufgewertet werden, Straßenraum zum nutzbaren Stadtraum werden und zum Verweilen einladen.

RÄUMLICHES KONZEPT

Der historische Ortskern ist über die Mittelstraße mit den Angeboten der Gladbacher Straße und der Köln-Aachener Straße verknüpft. Vor diesem Hintergrund gilt es diese wichtige, den historischen Kern prägende Nord-Süd-Achse innerhalb der Elsdorfer Stadtstruktur weiter zu stärken und zu einem Stadtraum hoher Aufenthaltsqualität weiter zu entwickeln. Der Verkehrsknotenpunkt an der Gladbacher Straße soll perspektivisch zu einem wichtigen Stadtraum/Platz und Knotenpunkt werden. Die direkte Blickachse hin zum Prompershof leitet von dort aus die Fußgänger:innen und Radfahrer:innen zum Herzstück und Treffpunkt des historischen Ortskerns.

Ausgehend von der Gladbacher Straße zieht sich der historische Ortskern nach Nordosten und soll zukünftig nach dem Prinzip einer "Perlenkette" bereits bestehende Nutzungen/Aufenthaltsorte miteinander räumlich verknüpfen. Ein multifunktionaler Platz vor dem Prompershof soll zum Mittelpunkt werden. Die Weiterentwicklung und Erweiterung der vorhandenen Freiraum- und Grünstruktur soll die Aufenthaltsqualität weiter erhöhen. Die verkehrsberuhigte Umgestaltung des Straßenraums zwischen dem Prompershof und der gegenüberliegenden Bäckerei zu einem gemeinschaftlichen genutzten Platz soll die Raumqualität erhöhen und die Qualitäten des Ortes als Platz und Treffpunkt für alle Generationen stärken. In der Verlängerung der Mittelstraße in die Desdorfer Straße eröffnet sich an der Kreuzung zur Valentin-Pfeiffer-Straße eine kleine Platzsituation, die durch die bestehende Begrünung bereits heute eine gewisse Aufenthaltsqualität bietet.



Raumkonzept - Grafik (Büro Wackerl)

HISTORISCHER ORTSKERN FREIRAUMGESTALTUNG

Entwurfsleitende Prinzipien

Die bestehenden Nutzungen können den Außenraum mitgestalten und eine lebendige Mischung aus Spielfläche, Sitzgelegenheiten und Gastronomie möglich machen. Vom Prompershof aus soll entlang der Desdorfer Straße bis zum neuen Grundschulstandort die "Perlenkette" mit kleineren Platzfolgen und Freiraumangeboten fortgeführt werden. Ziel ist es, die Desdorfer Straße von der Durchfahrtsstraße zu einem Stadtraum hoher Qualität weiterzuentwickeln. Ein Kette aus kleinen und größeren, begrünten Freiflächen soll zum Durchwegen und Verweilen einladen und die Verbindung zwischen den Schulgebäuden stärken. Zwischen Prompershof und Arnoldusschule verläuft eine zweite Stadtraum-Achse/Perlenkette entlang der Liebfrauenstraße. Auch hier geht es darum, den Straßenraum zu einer Platzfolge innerstädtischer Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Fahrradfahrer weiterzuentwickeln. In diesem Zuge sind kluge Lösungen für eine Neuorganisation der Pkw-Verkehrsflächen (fließender Verkehr, ruhender Verkehr) zu integrieren, damit eine zukunftsorientierte Veränderung und Umstrukturierung gelingt. Mit der Neugestaltung des Verkehrsraumes soll die Einbindung einer qualitativen Rad- und Fußwege-Verbindung erfolgen. Besonders wird dabei auf die Verbindung zwischen dem Gelände der Grundschule und dem neuen Standort der Arnoldusschule geachtet.

ENTWURFSLEITENDE PRINZIPIEN

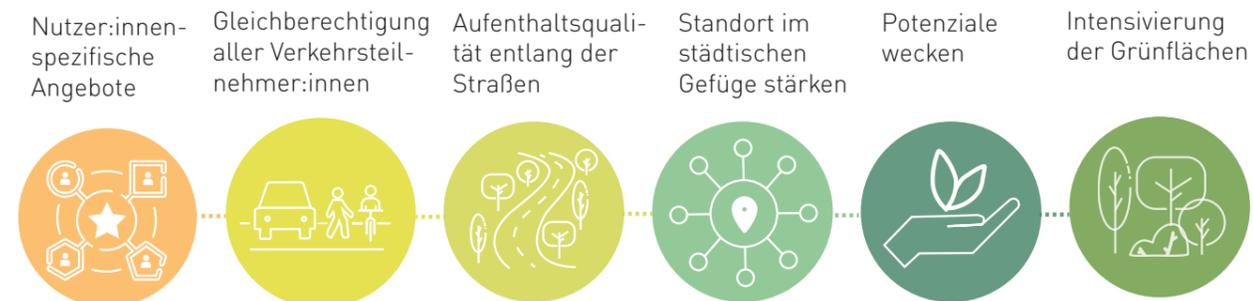
Im Rahmen der ISEK-Erstellung und während des Anschubmanagements wurde eine Reihe entwurfsleitender Prinzipien für den "historischen Ortskern" herausgearbeitet, die im Zuge der avisierten strategischen Masterplanung Berücksichtigung finden werden. Hierzu gehören insbesondere:

GENERATIONSÜBERGREIFENDES ANGEBOT SCHAFFEN!

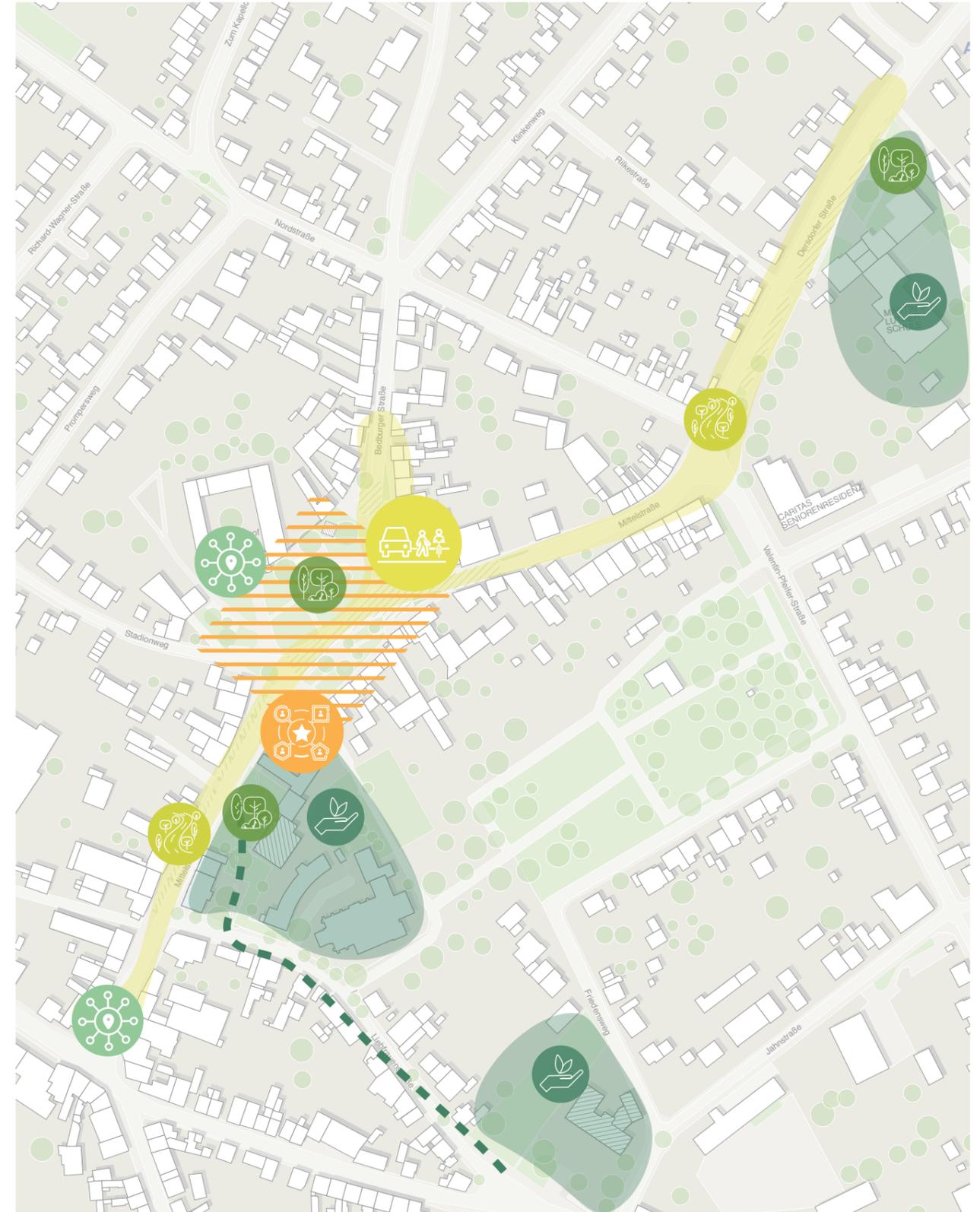
Als zentraler Treffpunkt in der Stadt soll der Raum des historischen Ortskerns für alle Generationen zugänglich gemacht und attraktiv gestaltet werden. Ausgehend vom neu entstehenden Mittelpunkt am Prompershof und dem neuen Quartierszentrum/Generationenhaus Arnoldusschule sollen vielfältige Angebote und nutzbarer Freiraum für jung und alt entstehen.

VOM STRASSENRAUM ZUM STADTRAUM!

Der heutige Straßenraum innerhalb des Historischen Ortskerns ist zu einem vielfältig nutzbaren Stadtraum hoher Aufenthaltsqualität weiter zu entwickeln. Das Ziel einer Umstrukturierung des Verkehrs auf Grundlage des Mobilitätskonzepts ist es, dass alle Verkehrsteilnehmer:innen den Straßenraum im Historischen Ortskern gleichberechtigt nutzen können. Bestehende Barrieren im Raum sollen durch konkrete Führungspunkte aufgehoben werden und für eine zusammenhängende Struktur sorgen (z.B. barrierefreien Mischfläche im Bereich Prompershof).



Entwurfsleitenden Prinzipien - Grafik (Büro Wackerl)



Verortung der Entwurfsleitenden Prinzipien - Grafik (Büro Wackerl)

HISTORISCHER ORTSKERN FREIRAUMGESTALTUNG

Entwurfsleitende Prinzipien

NATUR ALS ÖKOLOGISCHER LEBENS- UND ERFAHRUNGSRAUM PLATZ GEBEN!

Neben den vielfältigen Nutzungsangeboten für alle Generationen soll im Historischen Ortskern auch Natur und Landschaft ausreichend Raum gegeben werden. Es sind Flächen zu definieren, wo Natur Rückzugsräume erhält und jung und alt ein Bewusstsein für die Schutzwürdigkeit von Pflanzen und Tiere entwickeln können. Auch ist es Ziel, an geeigneten Stellen Maßnahmen für den Klima-, Natur- und Ressourcenschutz zu integrieren. Der bereits vorhandene alte Baumbestand im historischen Ortskern soll durch weitere Baumpflanzungen und Grünstrukturen ergänzt werden. Besonders bei den neu entstehenden Platzsituationen wird dadurch Schatten und ein besseres Klima innerhalb des Stadtraums geschaffen. Dies führt nicht nur im Sommer zu einer höheren Aufenthaltsqualität und erhöht die innerstädtische Lebensqualität.

ETABLIERUNG EINES KOOPERATIVEN PROJEKTES - AKTIVE MITWIRKUNG ERWÜNSCHT!

Das räumliche Entwicklungskonzept für den Historischen Ortskern soll so angelegt werden, dass Bürger:innen die Möglichkeit einer aktiven Teilhabe und Mitgestaltung gegeben wird. Das insbesondere rund um den Prompershof (und möglicherweise zukünftig auch rund um die Arnoldusschule) ausgeprägte, bürgerschaftliche Engagement macht die Neugestaltung des Historischen Ortskerns von Anfang an auch zu einer gemeinschaftlich getragenen Initiative. Insofern sollen die unterschiedlichen Projektbausteine der avisierten Planung nur soweit definiert und konkretisiert werden, dass den unterschiedlichen Akteuren und Nutzergruppen Raum für deren Ideen, Konzepte und Engagements gelassen wird.

STANDORT IM STÄDTISCHEN GEFÜGE STÄRKEN!

Bei der weiteren Konkretisierung und Ausgestaltung kommt es darauf an, den "Historischen Ortskern" besser in das gesamtstädtische Gefüge einzubinden. Insbesondere in Richtung des neu entstehenden Geschäftszentrums über die Gladbacher Straße hinweg gilt es einen zusammenhängenden Stadtraum hoher Qualität zu entwickeln.

POTENZIALE WECKEN!

Im "historischen Ortskern" der Stadt Elsdorf finden sich insgesamt fünf ISEK-Maßnahmen wieder. Im Zuge einer übergeordneten Planung sollen diese Maßnahmen zusammenhängend gedacht werden, um die betrachteten Potenzial-Räume bestmöglichst zu aktivieren und mögliche Synergieeffekte zu erzeugen. So stellt neben dem Prompershof auch das mit dem Umzug der Grundschule leerfallende Gebäude der Arnoldusschule sowie der neue Grundschulstandort an der Desdorfer Straße wichtige Impulsprojekte dar.



Testentwurf eines Masterplans (Büro Wackerl)

HISTORISCHER ORTSKERN FREIRAUMGESTALTUNG

Legende - Flächen, Wege und Elemente

FLÄCHENTYPEN

FREIFLÄCHEN:

- Wiese
- topographisch gestaltete Landschaft
- Liegewiese

NATurnaHE FLÄCHEN

- Wildblumenwiese/Retentionsflächen
- Wasserfläche/ Biotop

DURCHGANGSFLÄCHEN

- hoch frequentierte Wegebereiche
- Räume mit Aufenthaltsqualität

ASPHALT ADIEU

- Entsiegelung
- Klimaanpassungs-maßnahmen
- Sickerflächen/ -beläge

WEGETYPEN

FUSSGÄNGERWEGE

- Verbindung der Flächen und Zonen
- Qualität

FAHRRADWEGE

- ausreichende Breite
- Untergrund fahrradfreundlich

SCHLEICHWEGE

- kleinere Wege mit geringerer Breite
- Verbindung Hauptwege
- „Abkürzungen“

WEGE ADIEU

- Wo sind Wege die nicht benötigt werden?
- Entsiegelung

STELLPLÄTZE

FAHRRADSTELLPLÄTZE

- ausreichende Anzahl
- Position/Verortung
- allgemeiner Bedarf

PARKPLÄTZE

- Verortung
- Lieferzonen
- Behinderten-stellplätze
- Bedarf/Anzahl

PARKPLÄTZE TEMPORÄR

- Verortung Flächen
- Veranstaltungen/ Orte mit Bedarf
- Untergrund- beschaffenheit
- Nutzungsvielfalt

PARKPLÄTZE ADIEU

- Parkplätze entfernen
- Fläche entsiegeln
- Umnutzung



ELEMENTE

MOBILIAR

- Bänke
- Sonnenliegen
- Tische mit Sitzgelegenheiten
- Tische mit Spielangeboten

BEPFLANZUNG

- Beete
- Hochbeete
- Stauden
- Sträucher
- Bäume
- Hecken
- Wiese

GERÄTE

- Spielgeräte
- Sportgeräte
- Fittesselemente
- Erlebnis/Sinnesroute

DÄCHER

- Pavillon
- Sonnensegel
- Glaspavillon
- Nutzung erneuerbarer Energien

ZONEN

LERNZONE

- Grünes Klassenzimmer
- Biologischer Garten
- Technik/Werken
- Schulprojekte mit Partizipation (temporär)

RUHEZONE

- Rückzugsort
- Aufenthaltsqualität
- Naturbelassenheit
- ausreichend Raum

AKTIVZONE SPIEL UND SPORT

- Spiel- und Sportangebot
- Raum für Bewegung
- Raum für Kurse und Aktivitäten

NATURZONE

- wilder Bereich
- Beitrag zur Biodiversität
- naturbelassen



HISTORISCHER ORTSKERN FREIRAUMGESTALTUNG

Testentwurf



Testentwurf eines Masterplans (Büro Wackerl)

HISTORISCHER ORTSKERN FREIRAUMGESTALTUNG

Organisatorisches Konzept und Kosten

ORGANISATORISCHES KONZEPT_BETEILIGUNG

Ziel ist es, die Organisation und Ausgestaltung des "Historischen Ortskerns" in enger Kooperation mit allen gesellschaftlichen Akteuren und unter Beteiligung der Öffentlichkeit zu vollziehen. Avisierte Projektschritte und Bausteine sind so zu konzipieren, dass Anwohner:innen, Institutionen, Unternehmen etc. bei der Gestaltung mitwirken und Verantwortung übernehmen können. Vor diesem Hintergrund wurde bereits während der Entwicklung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) und im Zuge des Anschubmanagements ein intensiver Beteiligungsprozess vollzogen.

Gerade im Bereich des historischen Ortskerns sehen die Bürger:innen der Stadt Elsdorf großes Potenzial für die Entwicklung eines zusammenhängenden Stadtraums mit hoher Qualität. Unter dem Titel „Elsdorf 2030 – Anregungen für eine soziale und nachhaltige Stadtentwicklung“ hat sich eine bürgerschaftliche Initiative, insbesondere für diesen Bereich des historischen Ortskerns der Stadt Elsdorf, konzeptionelle Gedanken gemacht, um das Potenzial für die Entwicklung eines zusammenhängenden Stadtraums mit hoher Qualität zu generieren. Im Zuge der weiteren Projektentwicklung ist eine enge Kooperation mit der Initiative geplant. In einem ersten Schritt ist ein Dialog- und Planungsverfahren zur weiteren städtebaulich-freiraumplanerischen Qualifizierung und Konkretisierung der bestehenden konzeptionellen Vorüberlegungen der Initiative „Elsdorf 2030“ vorgesehen. Dabei geht es um die qualitätsvolle Entwicklung des Historischen Ortskerns entlang der Mittelstraße Straße bis zur neu gestalteten Gladbacher Straße und Liebfrauenstraße. Auf Basis des Dialog- und Planungsverfahrens erfolgt dann die investive Umsetzung der Einzelmaßnahme „Platz- und Parkgestaltung am Prompershof“ (H02).

Kostenschätzung

47.410,40 €

Förderzugang

Städtebauförderung

Höhe der Zuwendung

80%

KOSTEN UND FINANZIERUNG

Der Kostenrahmen für die avisierte strategische Masterplanung für den "Historischen Ortskern" umfasst nach Kostenschätzung ein Budget in Höhe von 47.410,40 Euro brutto (auf Basis eines vorläufigen Angebotes). Darin sind folgende Leistungspakete mit entsprechendem Zeitaufwand enthalten (siehe Vergleichsangebot mit Kostenschätzung im Anhang):

Leistungspaket 1 Analyse_detaillierte Erfassung bestehender Strukturen und Bausteine inkl. deren Stärken, Schwächen, Potenziale und Risiken (SWOT)
5 Arbeitstage

Leistungspaket 2 Projektbegleitender Beteiligungsprozess_Durchführung von 2 Akteurswerkstätten (inkl. Vorbereitung/Auswertung)
2 x 2,5 = 5 Arbeitstage

Leistungspaket 3 städtebaulicher Rahmenplan zur räumlichen Neuordnung/Sortierung der Nutzungen und Flächen im Historischen Zentrum, inkl. eines qualitätsvollen Gesamtkonzeptes für ein hierarchisches, zusammenhängendes Wegesystem beispielhafte Detaillierung wichtiger Lupenräume
20 Arbeitstage

Leistungspaket 4 Definition geeigneter informeller Strategien/qualifizierender Verfahren zur Qualitätssicherung der räumlichen Entwicklung, Unterstützung/Begleitung der Stadt Elsdorf bei informellen Abstimmungsgesprächen mit wichtigen Schlüsselakteuren, Eigentümern, Projektträgern, pot. Investoren etc.
5 Arbeitstage

Leistungspaket 5 Rücksprache/Abstimmung mit Fachplanungsbüros (insbes. Landschaftsarchitektur/Freiraumplanung, Verkehrsplanungsbüro)
5 Arbeitstage

Leistungspaket 6 Dokumentation_Grafische und textl. Aufbereitung in ansprechender Form
10 Arbeitstage

H01 insgesamt

50 Arbeitstage (à 720,- Euro netto)	36.000,- Euro (netto)
zzgl. 6% Nebenkosten	2.160,- Euro (NK)
Nettosumme H01 inkl. Nebenkosten	38.160,- Euro (inkl. NK)
zzgl. 19% gesetzl. Mehrwertsteuer	7.250,40 Euro (MWST)
Zwischensumme (brutto)	45.410,40 Euro (inkl. MWST)
zzgl. Sachkosten (Druckkosten/Ausstattung Werkstätten)	2.000,- Euro (brutto)

**Bruttosumme H01
(inkl. Sachkosten und MWST) 47.410,40 Euro (brutto inkl. MWST)**

Stadt.Land.Els.DORF IM WANDEL

ÜBERGEORDNETE
PROJEKTE 1B & 3:
TECHNISCHES &
BETEILIGUNGS-
MANAGEMENT

PROJEKT- UND
UMSETZUNGS-
MANAGEMENT &
KOMMUNIKATIVE
PROZESS-
BEGLEITUNG



STADT.LAND.ELS.
DORF IM WANDEL

STADT
ELSDORF
Wir wachsen zusammen

ÜBERGEORDNETE PROJEKTE BEGLEITENDES MANAGEMENT

Ü1b/3

Projektmanagement und kommunikative Prozessbegleitung

KURZBESCHREIBUNG

Das in 2020 erfolgreich auf den Weg gebrachte integrierte, städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) für die Stadt Elsdorf geht ab 2021 in die Umsetzung. Nachdem in 2021 ein sogenanntes Anschubmanagement, den Einstieg in den Konkretisierungs- und Umsetzungsprozess organisierte, soll ab 2022 über vier Jahre hinweg (bis einschließlich 2025) ein externes Projekt- und Umsetzungsmanagement installiert werden, das die Stadtverwaltung Elsdorf beim weiteren Projektkonkretisierungs- und vor allem –umsetzungsprozess effizient und nachhaltig unterstützt, so dass die gemeinsam mit den Bürger*innen und Schlüsselakteuren vor Ort formulierte Vision möglichst schnell Wirklichkeit werden kann. Das Gesamtpaket integriert auch die Fortführung des im Rahmen des ISEK initiierten Beteiligungsprozesses und umfasst zwei Teile, die synergetisch miteinander verknüpft sind:

Teil A - Technisches Projekt- und Umsetzungsmanagement

Ein erster Teil des Gesamtpaketes umfasst das weitergehende technische Projekt- und Umsetzungsmanagement und integriert folgende Leistungspakete (vgl. vorläufiges Angebot/Kostenschätzung im Anhang):

- Leistungspaket A1 – Koordination und Begleitung der ISEK-Gesamtmaßnahme – Abstimmungstermine, Arbeitsgespräche, Informations-, Berichts-/Protokollwesen
- Leistungspaket A2 – Inhaltliche Qualifizierung der Einzelmaßnahmen
- Leistungspaket A3 – Antrags- und Fördermanagement
- Leistungspaket A4 – Management und Begleitung der Einzelmaßnahmen
- Leistungspaket A5 – Monitoring und Evaluierung

Teil B - Kommunikative Prozessbegleitung und Fortführung des Beteiligungsprozesses

Ein zweiter Teil des Gesamtpaketes umfasst die kommunikative Prozessbegleitung mit Unterstützung der Öffentlichkeitsarbeit und Fortführung/Intensivierung der angestoßenen Akteurs- und Bürger:innenbeteiligung im Zuge der ISEK-Umsetzung. Folgende Leistungspakete sind darin enthalten:

- Leistungspaket B1 – Zusammenführende Bürgerwerkstätten (IMPULS-Werkstätten)
- Leistungspaket B2 – Maßnahmenbezogene Werkstätten (PROJEKT-Werkstätten)
- Leistungspaket B3 – Sonderformate projektbegleitender Akteursbeteiligung
- Leistungspaket B4 – Prozessbegleitende Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit
- Leistungspaket B5 – Dokumentation

Teil C - Maßnahmen-Budget / Sachkosten

Die Management-Leistungen werden zusätzlich ergänzt werden durch ein entsprechendes Maßnahmen-Budget zur Finanzierung notwendiger prozessbegleitender Ausgaben/Sachkosten.

Projektbeteiligte

Stadt Elsdorf, Akteurs- und
Bewohnerschaft

Zielgruppe

Gesamte Bevölkerung

Kostenschätzung

Baustein 1b I + Baustein Ü3
804.769,41 €

Förderzugang

Städtebauförderung

Maßnahmenbeginn

2022

Dauer/Laufzeit

4 Jahre



Raum der übergeordneten Projekte - Grafik (Büro Wackerl)

ÜBERGEORDNETE PROJEKTE BEGLEITENDES MANAGEMENT

Projektmanagement und kommunikative Prozessbegleitung

AUSGANGSSITUATION

Im Zuge des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) sind eine Reihe ambitionierter, über einen längeren Zeitraum hinweg geplanter und für die Gesamtstadt relevante Projekte benannt worden. Im Rahmen eines intensiven Planungs- und Dialogprozesses mit der Bürgerschaft, Unternehmen, Politik und Verwaltung sowie weiteren lokalen wie regionalen Schlüsselakteuren wurden diese Projektideen gemeinsam formuliert und im Sinne eines Handlungsprogramms für die nächsten Jahre priorisiert. Die notwendige Konkretisierung, Qualifizierung und schrittweise Realisierung und Abwicklung dieser gemeinsam definierten ISEK-Fördermaßnahmen wird in den nächsten Jahren einen erheblichen Arbeits- und Betreuungsbedarf bei der Stadtverwaltung Elsdorf auslösen. Gleichzeitig gibt es die Erwartungshaltung der Bürger:innen, Unternehmen und weiteren lokalen wie regionalen Schlüsselakteure nach der gemeinsamen Konzeptentwicklung auch im Umsetzungsprozess kontinuierlich beteiligt zu werden.

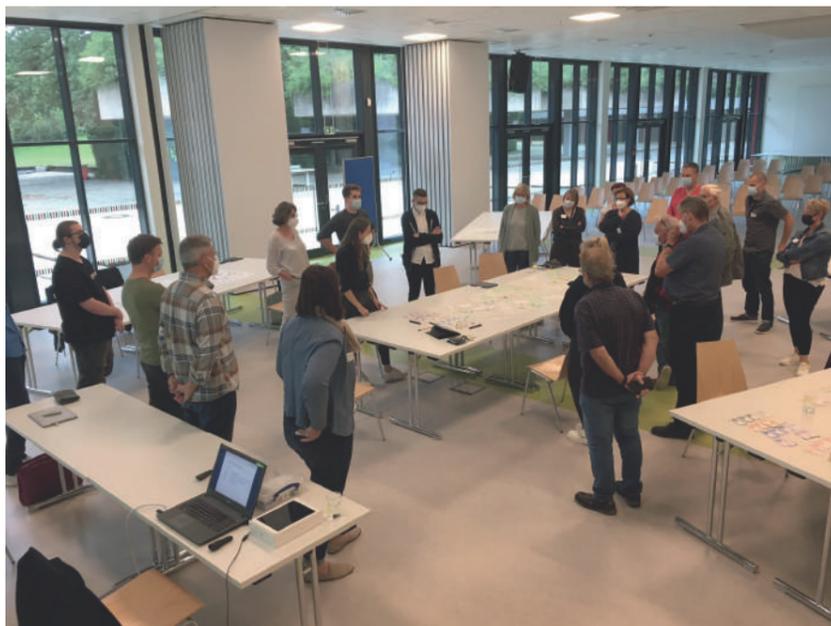
ZIELSETZUNG DES PROJEKTES

Aufgrund der dargestellten Ausgangssituation bedarf es einer externen Unterstützung der Stadtverwaltung Elsdorf bei den in den nächsten Jahren anstehenden Managementaufgaben. Ein externes Projekt- und Umsetzungsmanagement soll dabei helfen, den weiteren Projektkonkretisierungs- und vor allem -umsetzungsprozess effizient und nachhaltig zu organisieren, so dass die gemeinsam mit den Bürger*innen und Schlüsselakteuren vor Ort formulierte Vision möglichst schnell Wirklichkeit werden kann. Gleichzeitig gilt es, den im Rahmen des ISEK angestoßenen Dialog- und Planungsprozesses auch in der Phase Konkretisierungs-, Qualifizierungs- und Umsetzungsphase fortzuführen.

PROZESSLEITENDE PRINZIPIEN

Für die avisierte kommunikative Prozessbegleitung und Fortführung des Dialog- und Beteiligungsprozesses gelten insbesondere, folgende handlungsleitende Qualitätsprinzipien:

- Zielgruppen-Orientierung und zielgruppenspezifische Betrachtung
- Vermeidung von Bühnen: Kommunikation auf Augenhöhe, einfache und demokratische Möglichkeiten einer Mitgestaltung von Projekten, flache Hierarchie mit einfachem Zugang
- Förderung von aktiver Teilhabe und Übernahme von Verantwortung
- partizipative/Interaktive Kommunikationsstruktur, Herstellung einer geeigneten, niederschweligen Kommunikationsplattform (Herstellung einer prozessbegleitenden Transparenz)
- aufsuchende Akteursbeteiligung/-ansprache in Verbindung mit einer moderierten Akteursvernetzung und einer Unterstützung/Beratung und Empowerment von Akteuren
- Kontextualisierung (Einordnung verantwortlichen bürgerschaftlichen/unternehmerischen Handelns in übergeordnete Zusammenhänge, Verantwortung und Aufgaben)
- Sensibilität im Umgang mit Akteuren und Rahmenbedingungen vor Ort (an Bedürfnissen und Notwendigkeiten orientiertes Handeln)



ÜBERGEORDNETE PROJEKTE BEGLEITENDES MANAGEMENT

Technisches Projekt- und Umsetzungsmanagement

PROJEKTBSCHREIBUNG_ERLÄUTERUNG DER LEISTUNGSPAKETE

Vor dem Hintergrund der beschriebenen Rahmenbedingungen ist die Beauftragung eines externen Managementbüros vorgesehen, das die Stadtverwaltung bei den anstehenden Managementaufgaben unterstützen wird. Im Rahmen eines ersten Vergleichsangebotes wurde ein integriertes Gesamtpaket abgefragt, das drei Teile umfasst und folgende Leistungspakete integriert, die mit einer entsprechenden Kostenschätzung hinterlegt wurden:

TEIL A - TECHNISCHES PROJEKT- UND UMSETZUNGSMANAGEMENT

Teil A des angefragten Gesamtpaketes umfasst das weitergehende technische Projekt- und Umsetzungsmanagement und integriert folgende Leistungspakete (vgl. vorläufiges Angebot/Kostenschätzung im Anhang):

LEISTUNGSPAKET A1 – KOORDINATION UND BEGLEITUNG DER ISEK-GESAMTMASSNAHME

– Abstimmungstermine, Arbeitsgespräche, Informations-, Berichts-/Protokollwesen

Ein erstes Leistungspaket umfasst die Gesamtorganisation und Koordination des übergeordneten ISEK-Prozesses im Bereich der technischen Umsetzung. Aufbauend auf dem inhaltlich-räumlichen Programm des ISEK und dem Anschulmanagement in 2021 geht es hierbei um übergeordnete Abstimmungsprozesse inklusive der Organisation der Schnittstelle zur kommunikativen Prozessbegleitung. Auch die regelmäßige Dokumentation von (Zwischen-)Ergebnissen mit halbjährlichen Zwischenberichten und jährlichen Endberichten ist Aufgabe dieses Leistungspaketes.

LEISTUNGSPAKET A2 - INHALTLICHE QUALIFIZIERUNG DER EINZELMASSNAHMEN

Ein zweites Leistungspaket umfasst die Unterstützung bei der Konkretisierung, Entwicklung und Koordination von Projekten und Maßnahmen des Entwicklungskonzeptes im Zeitraum 2022 bis einschließlich 2025. Hierzu gehören die weitergehende Konkretisierung avisierten baulich-investiver Projekte, eine projektbezogene Zeit- und Finanzplanung, die Begleitung geeigneter qualifizierender Verfahren oder die gezielte Ansprache und Abstimmung mit relevanten Schlüsselakteuren wie Eigentümer und Projektträger. Innerhalb des zur Verfügung stehenden Kostenrahmens soll die Stadtverwaltung seitens des externen Managementbüros bei der Vergabe von Fachplanungsleistungen, Gutachten, Machbarkeitsstudien u.ä. (je nach Art und Komplexität der jeweiligen ISEK-Maßnahme) unterstützt und beraten werden. Die Vergabe von Bauleistungen ist dabei nicht Teil des Angebotes, da diese den jeweils beauftragten Planern im Rahmen ihres Leistungsumfanges obliegt.

LEISTUNGSPAKET A3 – ANTRAGS- UND FÖRDERMANAGEMENT

Leistungspaket A3 umfasst die Begleitung des notwendigen Antrags- und Fördermanagements im Zeitraum von 2022 bis einschließlich 2025. Neben der Organisation der Antragsvorbereitung mit der Förderbehörde geht es hierbei vor allem um die Unterstützung bei der Vorbereitung und Konkretisierung der Förderanträge sowie beim förderrechtlichen Management und Controlling während der Projektumsetzung.

LEISTUNGSPAKET A4 – MANAGEMENT UND BEGLEITUNG DER EINZELMASSNAHMEN

Ein weiteres zentrales Leistungspaket umfasst die Unterstützung der Stadtverwaltung Elsdorf beim Management und der Begleitung der technischen Projektumsetzung. Hierzu gehört vor allem auch die Betreuung der beteiligten (Fach-)planungen sowie die Unterstützung und Beratung bei der planungstechnischen, zeitlichen und finanziellen Projektsteuerung in Bezug auf die Einzelmaßnahmen.

LEISTUNGSPAKET A5 – MONITORING UND EVALUIERUNG

Schließlich beinhaltet ein letztes Leistungspaket des avisierten technischen Projekt- und Umsetzungsmanagements die Unterstützung und Beratung der Stadtverwaltung Elsdorf beim Monitoring und der Evaluierung der Gesamtmaßnahme und seiner Einzelmaßnahmen während der Umsetzung. Ziel ist der kontinuierliche Abgleich mit den Anforderungen der Städtebauförderung zur Kontrolle des Umsetzungserfolges und ggf. rechtzeitigen Anpassung von Maßnahmen in Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln.

Vor dem Hintergrund der beschriebenen Rahmenbedingungen ist die Beauftragung eines externen Managementbüros vorgesehen, das die Stadtverwaltung bei den anstehenden Managementaufgaben unterstützen wird.

ÜBERGEORDNETE PROJEKTE BEGLEITENDES MANAGEMENT

Kommunikative Prozessbegleitung

TEIL B - KOMMUNIKATIVE PROZESSBEGLEITUNG UND FORTFÜHRUNG DES BETEILIGUNGSPROZESSES

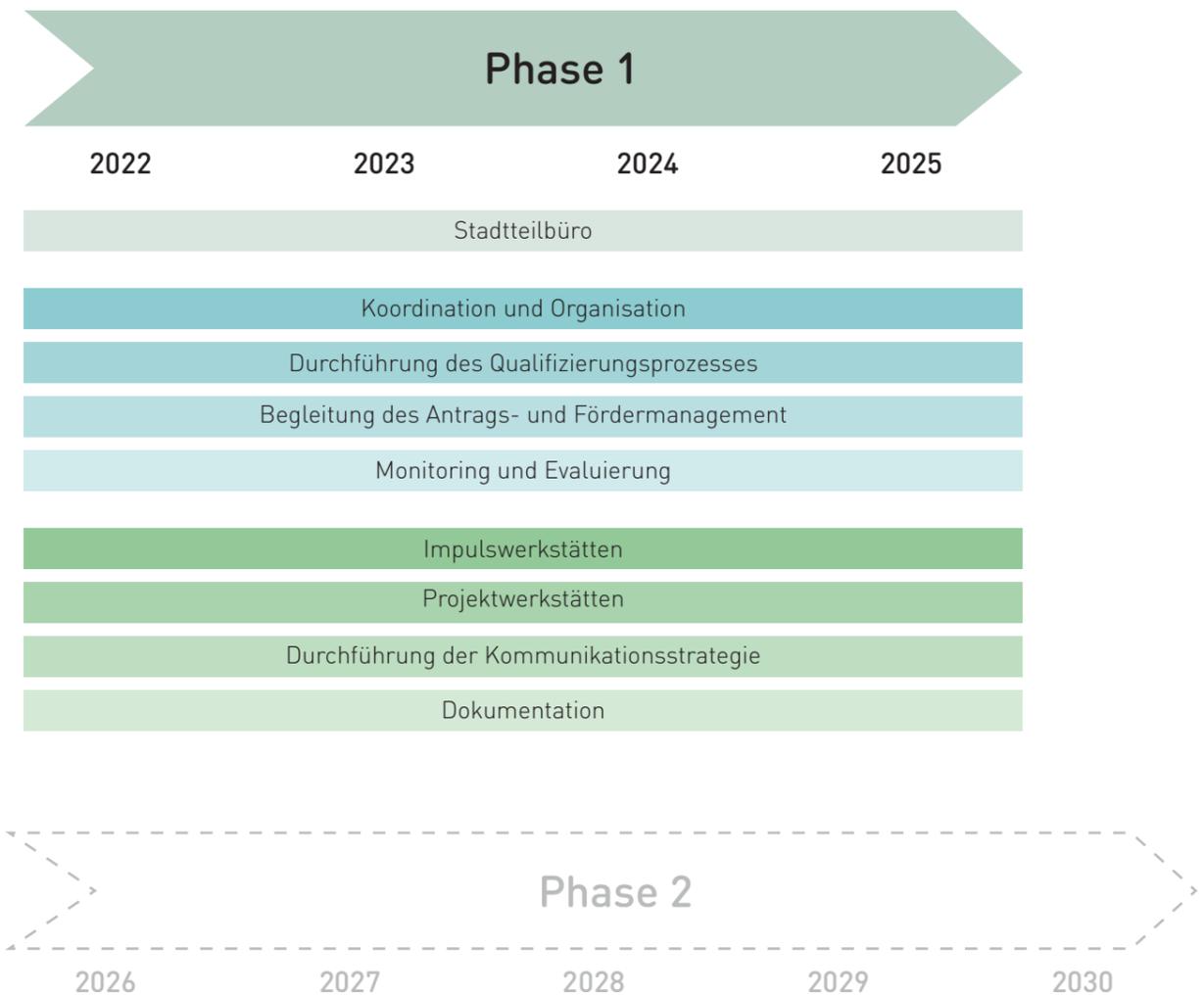
Teil B des Gesamtpaketes umfasst die kommunikative Prozessbegleitung mit Unterstützung der Öffentlichkeitsarbeit und Fortführung/Intensivierung der angestoßenen Akteurs- und Bürger:innenbeteiligung. Folgende Leistungspakete sind darin enthalten (vgl. vorläufiges Angebot/Kostenschätzung im Anhang):

LEISTUNGSPAKET B1 – ZUSAMMENFÜHRENDE BÜRGERWERKSTÄTTEN (IMPULS-WERKSTÄTTEN)

Zentrales Element innerhalb des avisierten Dialog- und Beteiligungsprozesses bilden wie auch bereits während der ISEK-Erarbeitung regelmäßige, die unterschiedlichen Akteure und deren Projektansätze zusammenführende IMPULS-Werkstätten. Diese zentralen Beteiligungsformate sollen einen kontinuierlichen Austausch sowie eine aktive Teilhabe und die Bereitschaft, Verantwortung zu übernehmen, möglichst vieler gesellschaftlicher Akteure sicherstellen. Ziel ist es, hierüber einen Rahmen anzubieten, innerhalb dessen die Bürger*innen und anderen Beteiligten ihre inhaltlichen wie räumlich-konzeptuellen Überlegungen entlang der avisierten ISEK-Maßnahmen zum Ausdruck bringen können, und diese zielorientiert zu bündeln. Projektideen sollen dabei geschärft, sowie inhaltlich und konzeptionell weiterentwickelt werden. Der regelmäßige Austausch zwischen den Akteuren soll die Kommunikation untereinander fördern und dabei helfen, die Gestaltung von Organisationsstrukturen und Verantwortlichkeiten zu optimieren.

LEISTUNGSPAKET B2 – MASSNAHMENBEZOGENE WERKSTÄTTEN (PROJEKT-WERKSTÄTTEN)

Zusätzlich zu den großen, zusammenführenden IMPULS-Werkstätten sind insbesondere bei komplexeren ISEK-Maßnahmen weitere, auf das jeweilige Vorhaben zugeschnittene PROJEKT-Werkstätten. Abhängig von Art und Umfang der Maßnahme sind verschiedene Werkstattformate denkbar, um eine zielorientierte und projektnahe Bearbeitung zu erreichen. Durch die Entwicklungen während der Corona-Pandemie sind auch digitale Beteiligungsformate weiter gewachsen, optimiert worden und haben neue Wege des Zusammenkommens ermöglicht. In der Summe können sowohl digitale als auch analoge Werkstattformate zur Anwendung kommen, die sich auf unterschiedliche Personenkreise beziehen und in der Teilnehmeranzahl variieren. Je nach Projekt können im Rahmen der Veranstaltungen, auch manchmal über den Standort und die Stadt Elsdorf hinaus, regionale und überregionale Akteure und potenzielle Partner integriert werden. Das gewählte Werkstattformat wird sich dabei an den Zielsetzungen und Bedürfnissen der jeweiligen Akteursgruppe anpassen und einen ergebnisoffenen aber zielgerichteten Prozess ermöglichen.



ÜBERGEORDNETE PROJEKTE BEGLEITENDES MANAGEMENT

Kommunikative Prozessbegleitung

LEISTUNGSPAKET 3

SONDERFORMATE PROJEKTBEGLEITENDER AKTEURSBETEILIGUNG

Zusätzlich zu den beiden benannten Werkstattformaten sollen weitere aktivierende und Teilhabe fördernde Beteiligungsformate projektbezogen zum Einsatz kommen. Einige dieser möglichen Sonderformate möchten wir anhand der beiden Kategorien "analoge" und "digitale Beteiligungsformate" beispielhaft vorstellen:

ANALOGE BETEILIGUNGSFORMATE

"VOR-ORT-BÜRO" MIT „IDEEEN-BRIEFKASTEN“

Regelmäßig besetztes "Vor-Ort-Büro" für prozessbegleitende Information und kontinuierliche Darstellung von Projektfortschritten, Möglichkeit einer persönlichen Rücksprache und Beratung von Akteuren vor Ort, zeitunabhängig nutzbarer "Ideen-Briefkasten" am "Vor-Ort-Büro" zur Sammlung von Ideen

„AKTEURSMESSE“

Veranstaltungsformat zur Förderung von Kooperationen und Etablierung von Netzwerken, Vorstellung und gegenseitiges Kennenlernen möglicher Partner und Projektansätze

"RAUM-INSZENIERUNGEN"

temporäre Inszenierung von Projekträumen im Vorfeld avisierten Umgestaltungen, um gerade bei langfristigeren/komplexeren Vorhaben frühzeitig deren Mehrwerte zu vermitteln (z.B. temporäre Sperrung von Straßenabschnitten und Herstellung neuer Aufenthaltsräume auf Zeit), "1:1 Reallabore"/"Testbetriebe" zur Erprobung von Konzepten im Vorfeld investiver Maßnahmen

„INTERAKTIVES STADT-MODELL“

Weiterentwicklung und Ergänzung des bereits im Rahmen der ISEK-Erarbeitung erstellten "Stadt-Modells", Aufzeigen möglicher Perspektiven und anschauliche Visualisierung von Projektfortschritten, Beitrag zu einem verbesserten Raumverständnis aller Akteure, Anregung zum experimentellen/spielerischen Umgang mit räumlichen Potenzialen und Herausforderungen

DIGITALE BETEILIGUNGSFORMATE

„ONLINE-SPRECHSTUNDE“

regelmäßige Online-Sprechstunde als digitale Ergänzung zum analogen "Vor-Ort-Büro", um der Öffentlichkeit auf einfache Art und Weise Zugang zu laufenden Projekten anzubieten und direkte Rückmeldung zu ermöglichen

„INFO-VIDEO“

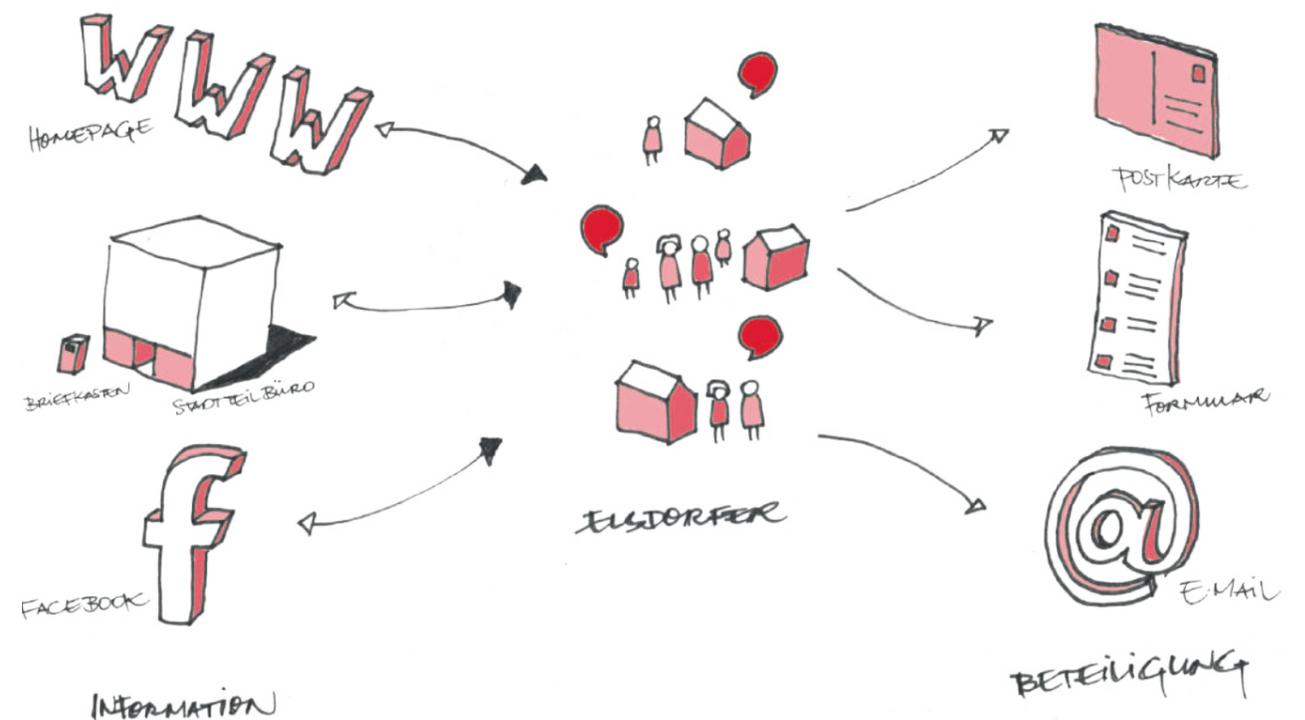
allgemeinverständliche Darstellung komplexerer Projektvorhaben mit Hilfe anschaulicher Informationsvideos, Erleichterung der Kommunikation und Abstimmung mit unterschiedlichsten gesellschaftlichen Akteuren und (potenziellen) Partnern vereinfachen, hilfreiches Werkzeug in der Öffentlichkeitsarbeit zur Vermittlung von Projekt-Mehrwerten

„DIGITALES MODELL“

virtuell "begehbare" digitale Modelle von Projektstandorten in Ergänzungen zu und Anlehnung an physische Modelle als hilfreiche Kommunikationsgrundlage, Anregung zur individuellen Raumentdeckung, Möglichkeit eines ganzheitlichen Blicks auf ein Projektgebiet, dessen Potenziale und mögliche Aufenthaltsqualitäten und Nutzungsangebote im Zuge der avisierten Projektentwicklung

"WEB-WERKSTÄTTEN UND -SEMINARE"

ortsunabhängige Durchführung projektbezogener und übergeordneter Werkstätten/Seminare, einfach zu gewährleistender, regelmäßiger Austausch und Input von Akteuren, Experten und Bürger*innen, Förderung intensiver, sich verstetigender Kooperationen



ÜBERGEORDNETE PROJEKTE BEGLEITENDES MANAGEMENT

Kosten und Finanzierung

LEISTUNGSPAKET B4 – PROZESSBEGLEITENDE KOMMUNIKATION, ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

Die Komplexität und Langfristigkeit der ISEK-Umsetzung erfordert eine steti-ge, prozessbegleitende Kommunikation, die dabei hilft, laufend Mehrwerte und schrittweise Projektfortschritte zu vermitteln. Eine solche Kommunikation soll sich anhand innovativer Formate sowohl an ein Fachpublikum als auch an die breite Öffentlichkeit richten (z.B. Projektzeitungen, Flyer, Handbücher, interaktive Homepages etc.). Da gerade im Bereich der thematisch-inhaltlichen Vermittlung die Entwicklung kontinuierlich weiterläuft, ist bei der Planung und Umsetzung der jeweiligen Maßnahmen eine regelmäßige Aktualisierung des Arbeitsstandes notwendig. Insbesondere vor dem Hintergrund der Fortschritte und neuen Mög-lichkeiten digitaler Vermittlungsformen bieten sich hierbei vielfältige Instrumen-te, Strategien und Formate an. Hierüber sollen interessierten Bürger*innen und Akteuren auch die Möglichkeit gegeben werden, kreativ mit ihrer Umgebung um-zugehen und den gemeinsamen Entwicklungsprozess aktiv zu unterstützen.

Für eine möglichst gute Vermarktung der laufenden Geschehnisse und Fort-schritte im Rahmen der ISEK-Umsetzung sind Informationsstände auch medial zu übersetzen und damit die Pressearbeit vor Ort konkret zu unterstützen. Dabei können auch neue Formate und Kommunikationsmethoden zum Einsatz kommen. Das Gesamtprojekt des ISEK mit seinen weitreichend inhaltlich-räumlichen wie organisatorischen Projektansätzen könnte sich beispielsweise über einen an-schaulichen Film zusätzlich besser vermitteln und bewerben lassen.

LEISTUNGSPAKET 5 – DOKUMENTATION

Um den langjährigen Planungs- und Dialog-Prozess, der mit dem ISEK ange-stoßen wurde und in den nächste Jahren zu konkreten Projekten führt, für alle Beteiligten nachvollziehbar zu gestalten, ist eine systematische Dokumentation der Arbeitsschritte, Beteiligungsverfahren, Projektfortschritte und Ergebnisse hilfreich und notwendig. Die durchgeführten Prozesse werden in Bild und Schrift in anschaulicher Form, in halbjährigen Abständen dokumentiert und regelmäßig aktualisiert.

TEIL C - MASSNAHMEN-BUDGET / SACHKOSTEN

Die beschriebenen Management-Leistungen werden zusätzlich ergänzt werden durch ein entsprechendes Maßnahmen-Budget zur Finanzierung notwendiger prozessbegleitender Ausgaben/Sachkosten. Im Rahmen des zur Verfügung ste-henden Kostenrahmens (siehe Angebot) können damit in Abstimmung mit der Stadt Elsdorf insbesondere folgende Bausteine finanziell unterstützt werden:

Anmietung eines geeigneten Ladenlokals als Stadtteilbüro, für notwendige Prä-senztage und kleinere Veranstaltungen Anmietung von Veranstaltungsräumen für größere Veranstaltungen Kosten für Ausstattung, Material und Verpflegung für die Formate und Veranstaltungen Druckkosten für die Erstellung der Doku-mentationen und weitere Print-Produkte.

KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die Gesamtkosten für das avisierte Projekt- und Umsetzungsmanagement um-fassen **804.769,41 Euro brutto** (auf Basis eines vorläufigen Angebotes).

Leistungspaket A1 – Koordination/Begleitung der ISEK-Gesamtmaßnahme
30 x 4 = 120 AT

Leistungspaket A2 – Inhaltliche Qualifizierung der Einzelmaßnahmen
50 x 4 = 200 AT

Leistungspaket A3 – Antrags- und Fördermanagement
35 x 4 = 140 AT

Leistungspaket A4 – Management und Begleitung der Einzelmaßnahmen
25 x 4 = 100 AT

Leistungspaket A5 – Monitoring und Evaluierung
10 x 4 = 40 AT

Teil A insgesamt 600 AT (à 720,- Euro netto)	432.000,- Euro (netto)
zzgl. 6% Nebenkosten	25.920,- Euro (NK)
Nettosumme Teil A inkl. Nebenkosten	457.920,- Euro (inkl. NK)
zzgl. 19% gesetzl. Mehrwertsteuer	87.004,80 Euro (MWST)
Bruttosumme Teil A inkl. MWST	544.924,80 (brutto)

Teil B - Kommunikative Prozessbegleitung/Fortführung Beteiligungsprozess (2022 bis einschl. 2025)

Leistungspaket B1 – Zusammenf. Bürgerwerkstätten (IMPULS-Werkstätten)
5 x 4 = 20 AT

Leistungspaket B2 – Maßnahmenbezog. Werkstätten (PROJEKT-Werkstätten)
7 x 4 = 28 AT

Leistungspaket B3 – Sonderformate projektbegleitender Akteursbeteiligung
20 x 4 = 80 AT

Leistungspaket B4 – Prozessbegleitende Kommunikation/Öffentlichkeitsarbeit
10 x 4 = 40 AT

Leistungspaket B5 – Dokumentation
2 x 4 = 8 AT

Teil B insgesamt 176 AT (à 720,- Euro netto)	126.720,- Euro (netto)
zzgl. 6% Nebenkosten	7.603,20,- Euro (NK)
Nettosumme Teil B inkl. Nebenkosten	134.323,20,- Euro (inkl. NK)
zzgl. 19% gesetzl. Mehrwertsteuer	25.521,41 Euro (MWST)
Bruttosumme Teil B inkl. MWST	159.844,61 Euro (brutto)

Teil C - Maßnahmen-Budget / Sachkosten	
Maßnahmen-Budget/Sachkosten	100.000,- Euro brutto (25.000,- Euro brutto/Jahr)

Gesamtsumme brutto (Teile A + B + C) **804.769,41 Euro brutto**

Kostenschätzung

804.769,41 €

Förderzugang

Städtebauförderung

Höhe der Zuwendung

80%

Stadt.Land.Els.DORF IM WANDEL



GESCHÄFTS-
ZENTRUM 1
FREIRAUM-
GESTALTUNG

STADTRÄUMLICHE
VERKNÜPFUNG
UND AUFWERTUNG
DES GESCHÄFTS-
ZENTRUMS



BÜRO FÜR STRATEGISCHE
PROJEKTENTWICKLUNG DR. WACKERL

STADT.LAND.ELS.
DORF IM WANDEL

STADT
ELSDORF
Wir wachsen zusammen

GESCHÄFTSZENTRUM FREIRAUMGESTALTUNG

GZ1

Verknüpfung und Aufwertung des Geschäftszentrums

KURZBESCHREIBUNG

Bereits im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde die fehlende Lebendigkeit der Elsdorfer Innenstadt eindrücklich beschrieben: den wenig frequentierten, innerstädtischen Geschäftsstraßen fehlt es an Aufenthaltsqualität und vielfältigen Angeboten. Insbesondere die Gladbacher Straße hat in erster Linie den Charakter einer Durchfahrtsstraße ohne Stadtraumqualität und macht es damit sowohl Geschäftstreibenden wie auch potenziellen Einkäufern/Spaziergängern sehr schwer diesen Raum adäquat zu nutzen. Das am Stadtrand liegende Einkaufszentrum (Erft Center) liegt isoliert vor der Stadt und ist fußläufig schlecht an die Innenstadt angebunden. Eine wesentliche Barriere bildet die Gladbacherstraße, die mit ihrem Durchfahrtsstraßen-Charakter eine durchgängige, stadträumliche Qualität der von Nord nach Süd verlaufenden Mittelstraße und damit eine qualitätsvolle Verknüpfung der Innenstadt mit dem eigentlich nahegelegenen Einkaufszentrum am Stadtrand (Erft Center) verhindert. Es fehlt ein durchgängiges Gestaltungs- und Nutzungskonzept für ein lebendiges, innerstädtisches Geschäftszentrum.

Um ein solches zu erhalten, soll vor dem beschriebenen Hintergrund ein zweistufiges, interdisziplinäres Dialog- und Planungsverfahren für das avisierte neue Geschäftszentrum zwischen Innenstadt und Erft Center durchgeführt werden. Ziel ist eine konzeptionelle Neuausrichtung dieses Bereichs in Verbindung mit einer planerischen Konkretisierung und Qualifizierung des Stadtraums in Kooperation mit mehreren Fachplanungsbüros. Dabei sollen Aspekte resp. qualitative Anforderungen der Architektur und des Städtebaus, mit denen der Freiraumplanung und Verkehrsplanung gemeinsam in den Blick genommen und integriert zusammengeführt werden. Das avisierte Gesamtkonzept soll als Rahmen und Vorbereitung anschließender strategischer (GZ2, GZ3) und investiver Maßnahmen/Projekte (GZ4) zur Aufwertung und (Wieder)Belebung des zentralen Stadtraums dienen.

Projektbeteiligte

Stadt Elsdorf, Unternehmerschaft und Geschäftsinhaber, Bürgerschaft

Zielgruppe

Unternehmerschaft und Geschäftsinhaber, Bürgerschaft

Kostenschätzung

154.578,94 €

Förderzugang

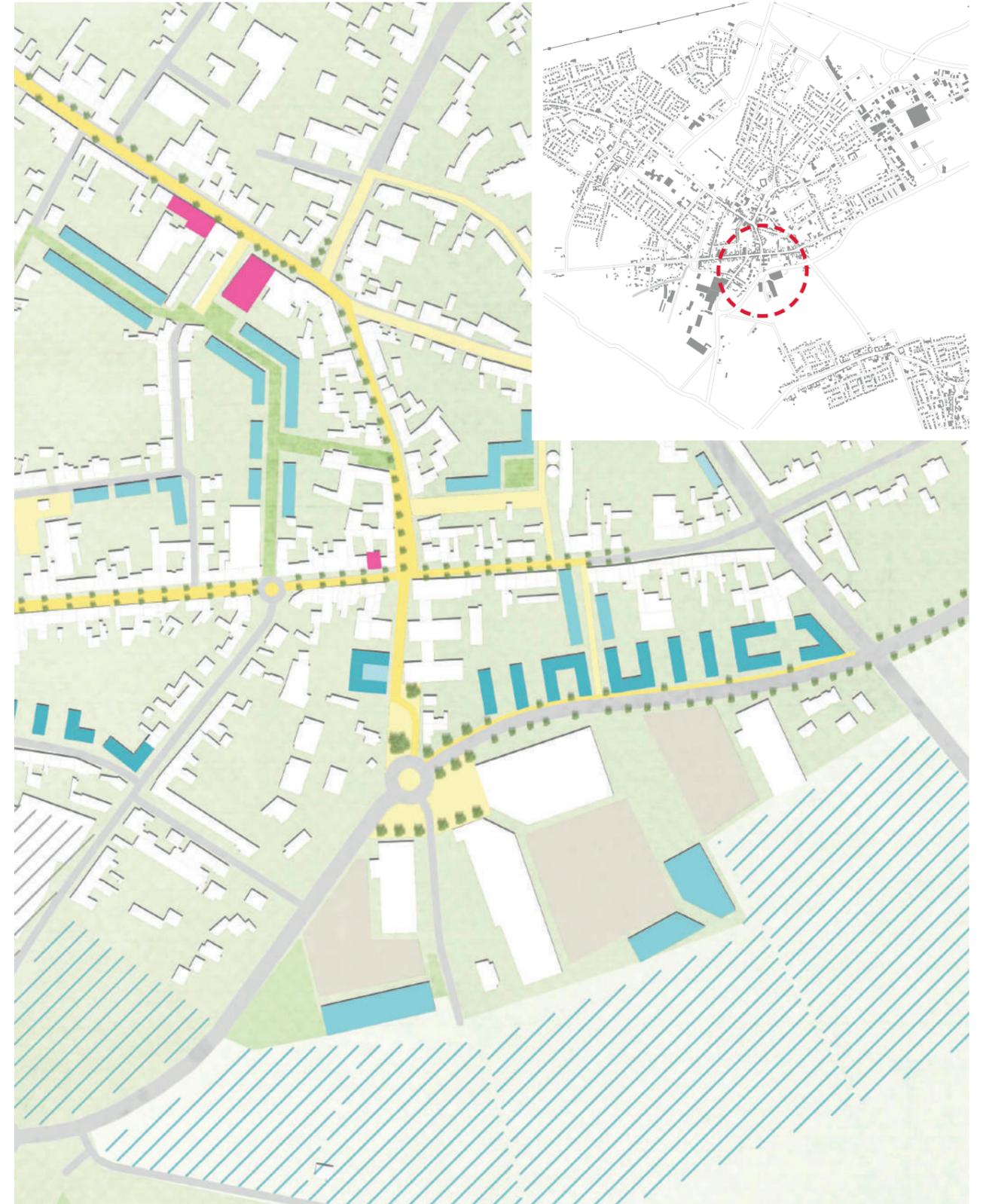
Städtebauförderung

Maßnahmenbeginn

2022

Dauer/Laufzeit

2 Jahre



Historischer Ortskern Elsdorf - Zeichnung Büro Wackerl

GESCHÄFTSZENTRUM FREIRAUMGESTALTUNG

Konzeptuelle Vertiefung des Geschäftszentrums

AUSGANGSSITUATION

Innerhalb der dezentralen Struktur der Gesamtstadt Elsdorf bildet der Stadtteil Elsdorf mit seinen rund 6.500 Einwohner:innen das Zentrum der Stadt. Angrenzend an das Historische Ortszentrum erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung von der Gladbacher Straße bis zur Eifelstraße/Bereich ErftCenter ein Bereich, der im Westen bis an die Nollstraße und den Mausweg reicht, und im Osten im Bereich der Kreuzung Köln-Aachener-Straße/Gladbacher Straße seinen Auftakt findet. Dieser v.a. durch die Gladbacher und die Köln-Aachener Straße geprägte Bereich bildete früher das Geschäftszentrum der Stadt Elsdorf.

Aufgrund verschiedener Faktoren (Online-Handel, Trading-Down-Effekten, Durchfahrtsstraßen-Charakter insbes. der Gladbacher Straße etc.) hat das „historische“ Geschäftszentrum zunehmend seine Bedeutung verloren. Nur mehr in Teilen (v.a. im Bereich der Köln-Aachener Straße und Mittelstraße) ist die historisch gewachsene kleinteilige Geschäfts- und Angebotsstruktur erhalten, bestehend aus Bäckerei, Metzgerei, Arztpraxis und vereinzelt Einzelhändlern vorhanden. Von weitaus größerer Bedeutung für die Nahversorgung ist das Erft-Center, am südlichen Ortsrand der Stadt. Dieser am Rand der Innenstadt liegende Standort südlich der Eifelstraße integriert neben zwei Supermärkten und einem Baumarkt auch einen größeren Bekleidungsmarkt, eine Bäckerei und eine Gärtnerei, sowie zusätzliche Angebote wie ein Schreibwaren- und Zeitungsgeschäft inklusive einer Post-Dienststelle.

Obwohl die fußläufige Distanz zwischen dem historischen und dem funktionalen Zentrum lediglich rund 200 Meter beträgt, bleibt das Erft Center vergleichsweise isoliert vor der Innenstadt und wird durch einen Kreisverkehr und die vielbefahrene Eifelstraße von der Innenstadt abgetrennt. Zusätzlich ist die Ausrichtung des großflächigen Gebäudekomplexes von der Innenstadt abgewandt, sodass derzeit das Erft-Center ein auf das Pkw-ausgerichtetes Nahversorgungszentrum in peripherer Lage mit defizitärer Nahmobilitätsanbindung darstellt (vgl. Mobilitätskonzept Stadt Elsdorf 2021, S.48).

Um den derzeit minder genutzten Innenstadtbereich städtebaulich in Kooperation mit den lokalen Akteuren aufwerten und zu einem attraktiven Mischgebiet in zentraler Lage entwickeln zu können, befindet sich die Stadtverwaltung bereits im konstruktiven Austausch mit den Grundstückseigentümern. Auf Grundlage eines vorläufigen Rahmenplans wurde seitens der Elsdorfer Politik eine Vorkaufrechtssatzung für die entsprechenden Grundstücke beschlossen.

Ziel der Maßnahme ist ein integriertes Gesamtkonzept für eine bessere stadträumliche Verknüpfung/ Verzahnung der Innenstadt mit dem am Rand liegenden Erft Center zu einem neuen zusammenhängenden, innerstädtischen Geschäftszentrum und lebendigen Stadtraum hoher Qualität.

ZIELSETZUNG DES PROJEKTES

Ziel der Maßnahme ist ein integriertes Gesamtkonzept für eine bessere stadträumliche Verknüpfung/Verzahnung der Innenstadt mit dem am Rand liegenden Erft Center zu einem neuen zusammenhängenden, innerstädtischen Geschäftszentrum und lebendigen Stadtraum hoher Qualität. Ein solches Konzept soll die bestehende Einzelhandelsstruktur berücksichtigen, dabei insbesondere den historischen Geschäftsbereich rund um die Köln-Aachener Straße integrieren, durch neue, vielfältige Angebote ergänzen und somit insgesamt zur Wiederbelebung der Elsdorfer Innenstadt beitragen. Gleichzeitig geht es darum, in diesem Bereich die Aufenthaltsqualität für Fußgänger:innen und Fahrradfahrer:innen deutlich zu erhöhen, und damit die nicht-motorisierte Erreichbarkeit des Erft-Centers zu verbessern inklusive einer Stärkung der Nahmobilität.

Nördlich des Erft Centers soll im Zuge der Maßnahme auch eine derzeit minder genutzte und stark versiegelte Gewerbefläche in zentraler Stadtlage miteinbezogen und zu einem nachhaltigen Quartier weiterentwickelt werden. Eine zukunftsfähige grüne Infrastruktur mit qualitätsvollen Rad- und Wegeachsen soll zu einer hohen Aufenthaltsqualität im Quartier beitragen und eine Impulswirkung für die zukünftige Neuausrichtung und Entwicklung des gesamten Elsdorfer Zentrums entfalten.

Heutige Durchfahrtsstraßen wie die Gladbacher Straße und die Eifelstraße, die derzeit die historische Innenstadt vom Erft Center trennt, sollen dahingehend umgestaltet werden, dass alle Mobilitätsarten gleichberechtigt ihren Platz bekommen und die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen stärker miteinander verknüpft sowie besser fußläufig und mit dem Fahrrad erreicht werden können.

INHALTLICHES KONZEPT_NUTZUNGSKONZEPT

Das zukünftige Geschäftszentrum der Stadt Elsdorf soll vielfältige Angebote des Wohnens, Arbeitens, Einkaufens und Freizeit-Verbringens integrieren. Rahmengebend für die Maßnahmen ist insbesondere das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Elsdorf, welches derzeit durch einen externen Auftragnehmer bearbeitet wird und Ende 2021 beschlossen werden soll. Erste Bestandsanalysen ergaben, dass Elsdorf trotz fünf Lebensmitteldiscounter eine Unterversorgung im Bereich Lebensmitteleinzelhandel (Verkaufsfläche >400 qm²) aufweist. Elsdorf besitzt keinen großflächigen Einzelhandel im innerstädtischen Geschäftszentrum und weist auch keine Möglichkeiten zur dortigen Ansiedlung auf. Vor diesem Hintergrund soll das Erft Center in den Zentralen Versorgungsreich (ZVB) integriert werden, um perspektivisch Verkaufsflächenerweiterungen, neue Angebote, Ansiedlungen und Komplementärnutzungen zu ermöglichen, die gleichzeitig zur Stärkung des Geschäftszentrums beitragen. Grundlage hierfür ist jedoch eine bessere Verknüpfung des Erft Centers mit der Innenstadt sowie dessen städtebauliche Integration in die Siedlungsstruktur. Nur so kann der heute isoliert vor der Stadt liegende Pkw-Standort zu einem fußläufig erreichbaren Innenstadt-Standort werden.

Um das nördlich des Erft Centers gelegene, aktuell minder genutzte Areal städtebaulich aufzuwerten und zu einem attraktiven Mischgebiet in zentraler Lage entwickeln zu können, befindet sich die Stadtverwaltung im konstruktiven Austausch mit den Grundstückseigentümern. Über ein geeignetes, qualifizierendes Verfahren (u.a. Investoren-/Bieterverfahren) soll eine qualitätsvolle Nachverdichtung in Verbindung mit hochwertiger, grüner Infrastruktur erreicht werden sowie eine bessere Vernetzung der Geschäftsstraße mit dem Erft Center. Durch die räumliche Nähe zu einem zentral gelegenen Seniorenheim ist die Ansiedlung eines Ärztehauses mit weiteren Dienstleistungen (z.B. Physiotherapie, Apotheke, Friseur, Reha-Einrichtung) in diesem Bereich vorstellbar. Die Erreichbarkeit mit dem PKW, insbesondere für bewegungseingeschränkte Personen, wäre durch die in alle Richtungen gut angebundene Eifelstraße ebenfalls gegeben.

GESCHÄFTSZENTRUM FREIRAUMGESTALTUNG

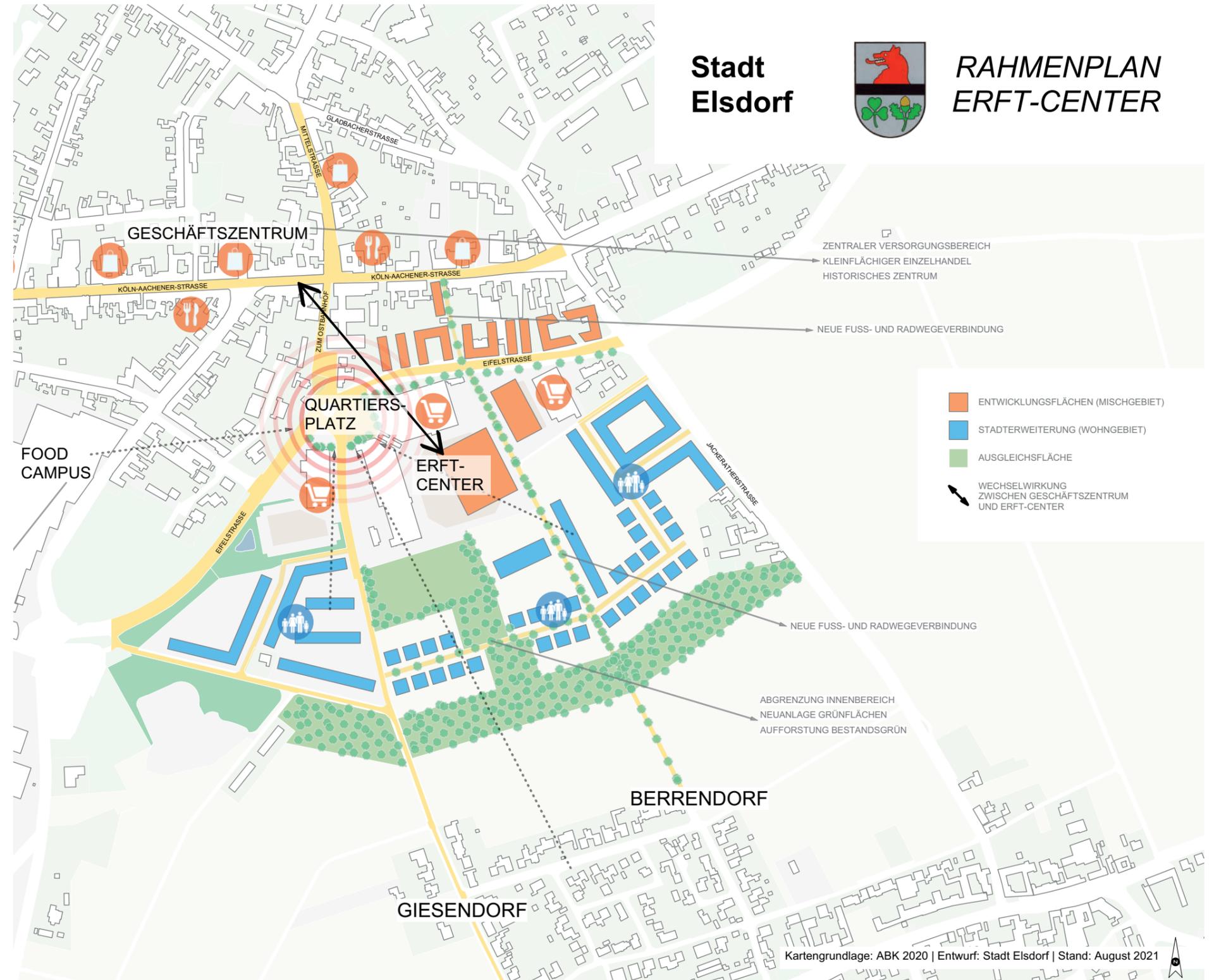
Räumliche Einordnung

RÄUMLICHES KONZEPT

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Elsdorf werden drei Potentialräume definiert, die es konzeptionell und städtebaulich miteinander zu verknüpfen gilt. Ziel ist ein stimmiges, räumliches Gesamtkonzept für ein innerstädtisches Geschäftszentrum, das Innenstadt und ErftCenter miteinander verzahnt und daraus einen gemeinsamen, lebendigen Stadtraum hoher Qualität entwickelt. Die Herstellung attraktiver Raumfolgen und die Gestaltung öffentlicher Plätze an wichtigen Knotenpunkten sind dabei besonders wichtig. Wie bereits beschrieben, stellt die Fläche nördlich der Eifelstraße zwischen der Köln-Aachener-Straße und dem Erft Center einen entscheidenden Bereich für die Realisierung des neuen Konzeptes dar. Mithilfe eines städtebaulichen Konzeptes gilt es, neben der Etablierung eines neuen vielfältig genutzten Stadtquartiers dort neue attraktive, fußläufige Verbindungen vom historischen Geschäftszentrum zum Erft Center inkl. der Herstellung verbesserter Querungssituationen zu schaffen.

Von entscheidender Bedeutung für die Integration des Erft Centers in die bestehende Stadtstruktur sind zunächst der zentrale Quartiersplatz und die damit einhergehende Verlagerung des Erft Center-Eingangs in Richtung Norden (Eifelstraße). Dadurch ergibt sich eine bauliche Öffnung des Erft Centers mit einer Sichtachse zur Köln-Aachener-Straße und dem dort angesiedelten kleinflächigen Einzelhandel und der Gastronomie (positive Wechselwirkung). Weiter Richtung Norden geht es um eine stadträumliche Aufwertung der heutigen Straßenräume zu lebendigen Stadträumen hoher Aufenthaltsqualität und vielfältiger Angebotsstruktur. Eine zusätzliche Fuß- und Radwegeverbindung in Nord-Süd-Ausrichtung soll die Köln-Aachener-Straße mit der Eifelstraße verbinden, die südlich des Erft Centers avisierte Stadterweiterung (SE2) wie auch die Elsdorfer Ortsteile Berrendorf und Giesendorf besser mit dem Geschäftszentrum verknüpfen und dadurch die Nahmobilitätsanbindung des Erft Centers verbessern. In Kombination mit entsprechenden weiteren verkehrlichen Maßnahmen und Querungen in Anlehnung an einen Shared Space (Eifelstraße) wird das Erft Center zukünftig gemeinsam mit dem historischen Geschäftszentrum rund um die Köln-Aachener-Straße das Zentrum der Stadt Elsdorf bilden.

Südlich des Erft-Centers schließt ein potenzielles Nachverdichtungsgebiet (SE2) an, das den Siedlungsrand von Elsdorf mit neuer Wohnbebauung und Komplementärnutzungen abrunden und damit gleichzeitig das derzeit vor der Stadt liegende Erft Center besser in die Bebauungsstruktur integrieren soll. Entsprechend des Freiraum- und Tourismuskonzeptes der Stadt Elsdorf und dem Wunsch eines Großteils der Bevölkerung ist kein Zusammenschluss der Ortsteile Elsdorf und Giesendorf / Berrendorf angedacht. Im Sinne notwendiger Klimaanpassungsmaßnahmen bleibt somit ein grüner (Frischlufth)-Korridor erhalten.



GESCHÄFTSZENTRUM FREIRAUMGESTALTUNG

Planungsverfahren und Entwurfsleitende Prinzipien

DIALOG- UND PLANUNGSVERFAHREN_AKTEURSBETEILIGUNG

Um die beschriebenen Ziele und das avisierte, integrierte Gesamtkonzept zu erreichen, soll ein zweistufiges interdisziplinäres Planungs- und Dialogverfahren durchgeführt werden. Dabei wird die bereits während der ISEK-Erarbeitung etablierte Akteursbeteiligung fortgeführt und intensiviert:

In Phase 1 soll über ein interdisziplinäres Planungsverfahren unter Mitwirkung dreier Fachplanungsbüros (Architektur/Städtebau, Freiraumplanung, Verkehrsplanung) ein städtebauliches Grundgerüst für das zukünftige Geschäftszentrum zwischen Innenstadt und Erft Center erarbeitet werden. Über eine öffentliche Auftaktveranstaltung und eine öffentliche Präsentation und Diskussion der (Zwischen)Ergebnisse werden lokale Schlüsselakteure und die Bürgerschaft vor Ort in die Konzeptentwicklung und Planung mit eingebunden.

Phase 2 dient der beispielhaften Vertiefung wichtiger Lupenräume innerhalb des Geschäftszentrums im Vorfeld späterer investiver Maßnahmen. Hierzu gehören die Konzipierung und Begleitung eines einfachen Investoren-/Bieterverfahrens für das Quartier nördlich des Erft Centers, die beispielhafte Detaillierung und Konzeptentwicklung für die Neugestaltung/Reaktivierung der Geschäftsstraßen sowie die Neugestaltung/Vertiefung des Erft Center-Umfeldes inklusive eines neuen Quartiersplatzes an dieser Stelle. Auch diese Lupenraum-Gestaltungen sollen wiederum unter Einbindung lokaler Schlüsselakteure und der Öffentlichkeit erarbeitet und diskutiert werden. Um eine möglichst intensive und zielführende Kooperation mit den beteiligten Akteuren wie Eigentümer:innen, Unternehmer:innen und Bürger:innen zu ermöglichen, soll zusätzlich zu den benannten öffentlichen Veranstaltungen/Werkstätten auch eine aufsuchende Akteursbeteiligung im Sinne einer gezielten Ansprache und Rücksprache mit lokalen Schlüsselakteuren stattfinden.

ENTWURFSLEITENDE PRINZIPIEN

Im Rahmen der ISEK-Erstellung und während des Anschubmanagements wurde eine Reihe entwurfsleitender Prinzipien für das Geschäftszentrum von den innerstädtischen Geschäftsstraßen bis hin zum Erft Center herausgearbeitet, die im Zuge des avisierten Planungs- und Dialogverfahrens Berücksichtigung finden werden. Hierzu gehören insbesondere:

BARRIEREN AUFHEBEN - NUTZUNGEN ZUSAMMENBRINGEN UND ZUGÄNGLICH GESTALTEN!

Bestehende Barrieren im Raum sollen städtebaulich-räumlich überwunden werden und für eine zusammenhängende Struktur sorgen. Dabei gilt es, die unterschiedlichen Nutzungen im Sinne einer Angebotsvielfalt zu integrieren, zusammenzuführen und zugänglich zu machen.

VOM STRASSENRAUM ZUM LEBENDIGEN STADTRAUM!

Perspektivisches Ziel ist es, auf Basis des Mobilitätskonzeptes und weitergehender Mobilitätsgutachten im Bereich des Geschäftszentrums, den Straßenraum in seiner Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Fahrradfahrer zu verbessern und zu einem innerstädtischen Stadt- und Lebensraum aller Generationen fortzuentwickeln. Dies gilt insbesondere für die Gladbacher Straße, die Köln-Aachener Straße und die Anbindung zum ErftCenter, aber auch für untergeordnete Straßenräume.

QUARTIER ERLEBBAR MACHEN - VOM RANDGEBIET ZUM STADTKERN!

Obwohl das Erft Center in unmittelbarer Nähe des Geschäftszentrum liegt, bleibt es in seiner Nutzung isoliert. Die arbeitsteilige Verteilung der Nutzungen zwischen Innenstadt und Erft Center soll Synergien erzeugen, die eine intensive räumliche Verbindung unterstützt und das im Randgebiet liegende Einkaufszentrum zum Teil eines lebendigen Quartier werden lässt. Durch bessere Verknüpfung des Standortes mit der Innenstadt und einer Quartiersentwicklung darum herum kann sich der Raum zu einem innerstädtischen Einzelhandels-Knotenpunkt mit hoher Nutzungsmischung und Aufenthaltsqualität für eine Vielzahl von Nutzergruppen entwickeln.

STANDORT IM STÄDTISCHEN GEFÜGE STÄRKEN!

Die Randlage des Erft Centers soll auch durch die Aktivierung der umliegenden Nachverdichtungspotenziale näher in den Stadtkern rücken. Die Weiterentwicklung der Straßenräume zu fußgänger- und fahrradgerechten Stadträumen, eine Ergänzung von verbindenden Grünstrukturen und die Optimierung der bestehenden ÖPNV-Verbindung können zusätzlich zur Einbindung des Erft Centers und des innerstädtischen Geschäftszentrums in das übergeordnete Stadtgefüge beitragen.



GESCHÄFTSZENTRUM FREIRAUMGESTALTUNG

Kosten und Finanzierung

KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die Gesamtkosten für die avisierte strategische Masterplanung für das "Geschäftszentrum" umfassen 154.578,94 Euro (inkl. MWST) Euro (auf Basis eines vorläufigen Angebotes). Darin sind folgende Leistungspakete mit entsprechendem Zeitaufwand enthalten (siehe Vergleichsangebot mit Kostenschätzung im Anhang):

Leistungspaket 1: Analyse

detaillierte Erfassung bestehender Strukturen und Bausteine inkl. deren Stärken, Schwächen, Potenziale und Risiken (SWOT)
10 Arbeitstage

Leistungspaket 2: Erarbeitung einer Aufgabenstellung

Konkretisierung städtebaul.-räuml. Rahmenbedingungen sowie Zielsetzungen und Anforderung an GZ1-Gestaltung
10 Arbeitstage

Leistungspaket 3: interdisziplinäres Planungs- und Dialogverfahren

Phase 1_Konkretisierung eines städtebaulichen Grundgerüsts
Vorbereitung/Moderation öffentliche Auftaktveranstaltung und öffentliche Zwischenpräsentation (Abschluss Phase 1)
3 x 2 AT = 6 AT

Konzeptionell-planerischer Beitrag durch drei Fachplanungsbüros (Architektur/ Stadtplanung, Freiraumplanung, Verkehrsplanung) inkl. Teilnahme Auftaktveranstaltung und Zwischenpräsentation
3 x 15 AT = 45 AT

Auswertung und Zusammenführung der Werkstatt-Ergebnisse in Form eines städtebaulichen Masterplans (Weiterentwicklung und Konkretisierung der besteh., vorläuf. Rahmenplanung) 6 AT

Phase 1 insgesamt 57 Arbeitstage

Phase 2_Beispielhafte Vertiefung

Quartier nördl. Erftcenter_Organisation_Konzipierung und Begleitung eines einfachen Investoren-/ Bieterverfahrens (inkl. Einbindung kleiner Expertenrunde/ Fachjury) 10 AT

Neugestaltung/Reaktivierung Geschäftsstraßen (Gladbacher Straße Köln-Aachener-Straße, Mittelstraße, Straße zum Ostbahnhof)_Beispielhafte Detaillierung/ Lupenraumgestaltung durch drei Fachplanungsbüros (inkl. Teilnahme Abschlusspräsentation)
3 x 15 AT = 45 AT

Neugestaltung/Vertiefung Umfeld Erftcenter_Quartiersplatz
3 x 5 AT = 15 AT

Vorbereitung/Moderation öffentl. Abschlusspräsentation
3 AT

Auswertung/Zusammenführung der Ergebnisse der konzeptionell-plan. Vertiefungen 6 AT

Phase 2 insgesamt 79 Arbeitstage

Leistungspaket 4: Aufsuchende Akteursbeteiligung/Ansprache und Rücksprache mit lokalen

Schlüsselakteuren parallel zum Planungs- und Dialogverfahren
4 Arbeitstage

Leistungspaket 5: Dokumentation_Grafische und textl. Aufbereitung in ansprechender Form

8 Arbeitstage

GZ1 insgesamt 168 Arbeitstage (à 720,- Euro netto) 120.960,- Euro (netto)

zzgl. 6% Nebenkosten	7.257,60 Euro NK
Nettosumme GZ1 inkl. Nebenkosten	128.217,60 Euro (inkl. NK)
zzgl. 19% gesetzl. Mehrwertsteuer	24.361,34 Euro (MWST)
Zwischensumme (brutto)	152.578,94 Euro (inkl. MWST)
zzgl. Sachkosten (Druckkosten/Werkstätten)	2.000,- Euro (brutto)
Bruttosumme AZ1 (inkl. Sachkosten/MWST)	154.578,94 Euro(inkl.MWST)

Kostenschätzung

154.578,94 €

Förderzugang

Städtebauförderung

Höhe der Zuwendung

80%

Stadt.Land.Els.DORF IM WANDEL

STADT-
ERWEITERUNG
OST:
AM ERFTCENTER

QUALIFIZIERUNG
DER STADT-
ERWEITERUNG
&
STADTRAND-
GESTALTUNG



BÜRO FÜR STRATEGISCHE
PROJEKTENTWICKLUNG DR. WACKERL

STADT. LAND. ELS.
DORF IM WANDEL

STADT
ELSDORF
Wir wachsen zusammen

STADTERWEITERUNG OST AM ERFTCENTER

SE2

Qualifizierung der Stadterweiterung & Stadtrandgestaltung

KURZBESCHREIBUNG

Im südlichen Bereich der Ortslage Elsdorf in Richtung Giesendorf, östlich des Geländes der ehemaligen Zuckerfabrik, liegt das Einkaufszentrum Erft Center separiert am Ortsrand. Da diese großflächigen Einzelhandelsflächen auf lange Sicht planerisch und baulich in den Ortskern von Elsdorf eingegliedert werden sollen, ist eine integrierende Quartiersentwicklung im Umfeld angedacht.

Von zentraler Bedeutung ist dabei das südlich des Erft Centers liegende, potenzielle Nachverdichtungsgebiet (SE2), das zukünftig den Siedlungsrand von Elsdorf mit neuer Wohnbebauung und Komplementärnutzungen abrunden und damit gleichzeitig das derzeit isoliert vor der Stadt liegende Erft Center besser in die Stadtstruktur integrieren soll. Entsprechend des Freiraum- und Tourismuskonzeptes der Stadt Elsdorf und dem Wunsch eines Großteils der Bevölkerung ist kein Zusammenschluss der Ortsteile Elsdorf und Giesendorf / Berrendorf angedacht. Im Sinne notwendiger Klimawandelanpassungsmaßnahmen soll somit ein grüner (Frischluff)-Korridor erhalten bleiben. Vor diesem Hintergrund wurde in einem ersten Schritt ein vorläufiger Rahmenplan von der Kommune erarbeitet, der eine erste städtebauliche Entwurfsidee für die Abrundung des Ortsteils Elsdorf festhält. Darauf aufbauend soll in einem mehrstufigen, interdisziplinären Planungs- und Dialogverfahren (städtebaulich/architektonisch, freiraumplanerisch, verkehrsplanerisch) eine weitergehende Konkretisierung und Qualifizierung des Zwischenbereichs zwischen Elsdorf und Giesendorf erfolgen und im Zuge dessen auch ein verbesserter Zugang/Eingangsbereich für das Erft Center geplant werden.

AUSGANGSSITUATION

Die Stadt Elsdorf steht im Kontext des Strukturwandels vor einer grundsätzlichen städtebaulichen Neuausrichtung. Über die letzten Jahrzehnte war insbesondere die Südseite der Stadt Elsdorf von den negativen Auswirkungen des Tagebaus geprägt. Infolgedessen hat sich die Stadtentwicklung über Jahrzehnte hinweg von der Tagebaukante abgewandt bzw. wurden dort in erster Linie solche Nutzungen angesiedelt, die aufgrund ihrer Größe, Emissionen und/oder Verkehrsaufkommen nur sehr schwer in (inner)städtische Strukturen integrierbar sind. Durch das beschlossene Ende der Braunkohleverstromung und das Ende der Tagebautätigkeit ergeben sich neue positive Perspektiven für die Stadt und eine neue, gedrehte Stadtentwicklung hin zum zukünftigen See. Bereits in den nächsten Jahren werden mit dem Projekt der Zukunftsterrassen neue Landschaftsqualitäten an der Tagebaukante entstehen und mit dem Projekt des Food Campus auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik von Pfeifer & Langen neue Arbeitsplätze und multifunktionale Gebäude geschaffen. Das Erft Center beinhaltet bereits heute verschiedene Angebote im Bereich der Nahversorgung, Drogerie- und Baumarkt sowie Friseur uvm. Dem bestehenden Zugangsbereich mangelt es an einem ansprechenden Erscheinungsbild, Aufenthaltsqualität und notwendiger Infrastruktur, wie z.B. einer Aufenthaltsmöglichkeit und Begrünung. Die Wegeverbindungen sind nicht ausreichend hierarchisiert und gestaltet, wodurch sich die Orientierung vor Ort erschwert und oftmals unnötige Umwege vor allem von Fußgänger:innen und Fahrradfahrer:innen in Kauf genommen werden (Anfahrt über Straße „Hinter den Gärten“). Die Eifelstraße als Durchfahrtsstraße bildet heute eine schwer überquerbare Barriere zwischen den beiden Versorgungsstandorten Köln-Aachener Straße und Erft Center. Dadurch wird eine synergetische Vernetzung der Köln-Aachener-Straße als historisches Geschäftszentrum (GZ1) erschwert. Zusätzlich ist in südlicher Ausrichtung der Ortsrand nicht klar vom freien Außenbereich getrennt, sodass eine deutliche Akzentuierung des Siedlungsrandes in Richtung Landschaftsraum fehlt.

Projektbeteiligte

Stadt Elsdorf, Unternehmerschaft und Geschäftsinhaber, Bürgerschaft

Zielgruppe

Unternehmerschaft und Geschäftsinhaber, Bürgerschaft

Kostenschätzung

99.453,63 €

Förderzugang

Städtebauförderung

Maßnahmenbeginn

2022

Dauer/Laufzeit

2 Jahre



Historischer Ortskern Elsdorf - Zeichnung Büro Wackerl

STADTERWEITERUNG OST AM ERFTCENTER

Konzeptuelle Vertiefung des Geschäftszentrums

ZIELSETZUNG DES PROJEKTES

Ziel des Projektes ist eine Konkretisierung und Qualifizierung einer zukunfts-fähigen Stadtrandgestaltung zwischen ErftCenter und Giesendorf. Hierbei sollen die bereits im Zuge des ISEK definierten Ziele des Handlungsraums Stadterweiterung (SE) für die Stadtrand- und Übergangsbereiche zwischen Siedlung und umgebender Landschaft aufgegriffen werden. Letzten Endes geht es dabei um eine qualitätsvolle Neuausrichtung der Elsdorfer Stadtentwicklung und möglicher Stadterweiterungen in Richtung Tagebau und zukünftigem See. Auch das parallel zum ISEK erarbeitete Freiraum- und Tourismuskonzept, welches derzeit fortgeführt und fertiggestellt wird (ISEK-Projekte Ü4a; Programmjahr 2021), widmet sich unter dem Thema „Elsdorf 360°“ der Qualifizierung der Elsdorfer Stadtränder sowie deren Ausrichtung und Abgrenzung zur umgebenden Landschaft.

Ziel der weiteren Planungen ist es einerseits, südlich des ErftCenters über eine kluge Zuordnung und Verknüpfung unterschiedlicher Nutzungsbereiche wie vielfältige Wohnangebote/-bereiche, Nahversorgungsbereiche, zukünftige Freiraumangebote sowie Flächen für den ruhenden und fließenden Verkehr den Stadtraum neu zu ordnen und neue Aufenthaltsqualitäten vor allem am ErftCenter und den neu entstehenden Wohngebieten zu schaffen. Andererseits geht es auch darum, durch klare Akzentuierung und Ausgestaltung einer entsprechenden Siedlungskante den Übergang zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum qualitativvoll zu gestalten. In der Summe soll der Geltungsbereich der Maßnahme SE2 einen hochwertigen Raum abbilden, der verschiedene Nutzungen integriert und Möglichkeiten für eine bedarfsgerechte Gestaltung bietet. Die Umsetzung der Maßnahme geht einher mit der Entwicklung des im Zuge des Strukturwandels neu entstehenden Food-Campus (ehemalige Zuckerfabrik) südwestlich des Geltungsbereichs der Maßnahme SE2.

INHALTLICHES KONZEPT_NUTZUNGSKONZEPT

Der bereits erarbeitete, vorläufige Rahmenplan der Stadt Elsdorf greift Nutzungsüberlegungen aus dem ISEK für diesen Bereich auf. Im Kerne geht es um die Etablierung eines vielfältig genutzten Quartier inkl. vielfältiger Wohnraumangebote, die insbesondere in Richtung Süden eine Hinwendung zur umgebenden Landschaft erhalten sollen. So wird die bereits vorhandene, begrünte Ausgleichsfläche südlich des ErftCenters im vorläufigen Rahmenplan aufgegriffen und durch weitere Grünflächen zur Ortsrandeingrünung ergänzt. Die Gebiets-typen der Entwicklungsflächen sind im vorläufigen Rahmenplan noch nicht konkret festgelegt und bieten die Möglichkeit für eine angepasste und bedarfsorientierte Standortentwicklung. Bei den bisherigen planerischen Überlegungen hat der Bezug zum historischen Geschäftszentrum entlang der Köln-Aachener Straße eine zentrale Rolle gespielt.

Was das zukünftige Wohnraumangebot angeht, wird wie in vielen der aktuell neu entstehenden Baugebieten auf Elsdorfer Boden auch in diesem Bereich über Alternativen zum klassischen, freistehenden Einfamilienhaus mit Garten nachgedacht. Zum Beispiel sollen vielfältige generationsübergreifende Wohnformen, neue flächensparende Wohnraum-Modelle mit 2- bis 3-geschossigen Gebäuden und/oder neue Standards des ökologischen/ ressourcenoptimierten Bauens (z.B. Faktor X-Gebäude) untergebracht werden. Ebenso sind durch die unmittelbare Nähe zum Food-Campus und zum Nahversorgungszentrum ErftCenter Dienstleistungs- und Bürogebäude sowie soziale und kulturelle Einrichtungen wie ein Kindergarten und ein Spielplatz denkbar.

RÄUMLICHES KONZEPT

Vor dem Hintergrund des avisierten Nutzungskonzeptes ist eine flächensparende, städtebaulich-räumliche Organisation gefragt, die vorhandene Freiraumqualitäten erhält und diese in neue Wohnumfeldqualitäten integriert. Ziel ist es, vielfältige räumliche Angebote zu schaffen, die jenseits des klassischen freistehenden Einfamilienhauses auch neue vielfältige Alternativen möglich macht (vom Reihenhäuser über Atrium-Häuser bis hin zu mehrgeschossigen Wohngebäuden), die dem legitimen Wunsch vom "Wohnen im Grünen" und dem zeitgemäßen Anspruch innerstädtischer Wohnmodelle gleichzeitig gerecht werden. Zudem sollen dabei in den Randbereichen rund um das Erft Center noch Möglichkeiten einer Erweiterung der Versorgung geschaffen werden. Hierfür empfehlen sich insbesondere die vorhandenen Stellplatzflächen des Erft Centers (Neusortierung) sowie die gegenüberliegende, minder genutzte Gewerbefläche (GZ1).

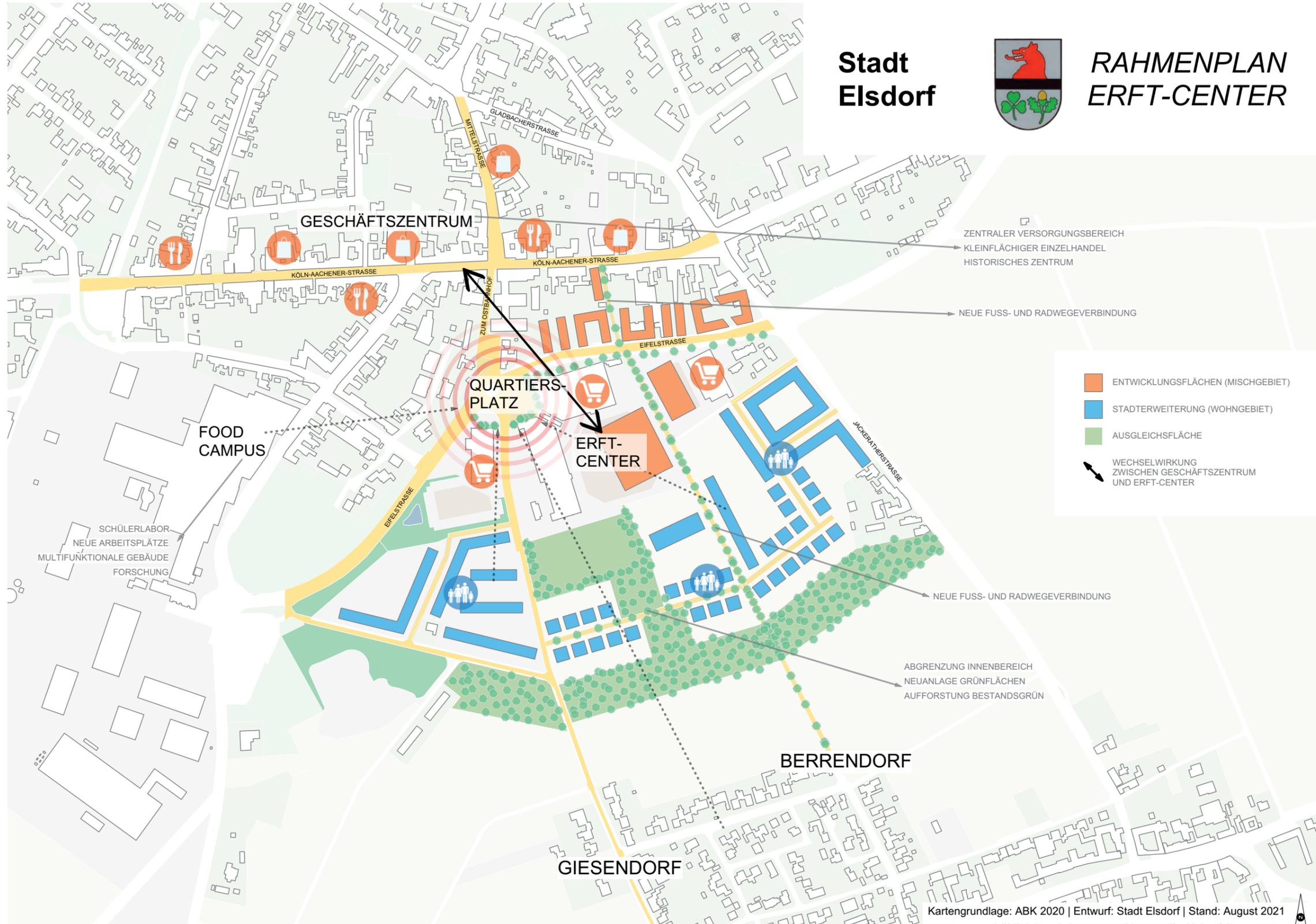
Zusätzlich wird das Erft-Center durch den neu entstehenden Food-Campus und der südwestlichen Stadterweiterung auch aus dieser, bisher nicht relevanten Richtung fußläufig erschlossen, wodurch die Zentralität des Standortes weiter erhöht wird. Inwiefern sich Synergien zwischen den am Food Campus angesiedelten Unternehmen und Forschungseinrichtungen der Lebensmittelproduktion mit dem Versorgungszentrum Erft Center ergeben, ist derzeit noch nicht absehbar. Die Möglichkeit zur Belieferung „auf kurzem Wege“ wird durch die städtebauliche Planung jedenfalls sichergestellt.

Der große, zusammenhängende Grünraum in Randlage soll qualitativvoll und für die Bevölkerung nutzbar geplant werden, z.B. als Spaziermeile, und dient gleichzeitig als fußläufiger Zubringer zur Tagebaukante bzw. dem zukünftigen See. Bei der weiteren Ausgestaltung der Grünfläche ist auf mehrere öffentliche Zugänglichkeiten zu achten, sowohl aus Richtung des Geschäftszentrums als auch aus Richtung Giesendorf / Berrendorf. Ein hierarchisches Wegesystem dient zur Erschließung der unterschiedlichen Angebote und Nutzungen, sowie zur Verknüpfung des Bereiches mit der umgebenden Stadt. Durch Neukonzeption der bisherigen landwirtschaftlichen Fläche lassen sich neue Wegeverbindungen, sowohl im motorisierten als auch im nicht-motorisierten Verkehr entwickeln. Entsprechend des Freiraum- und Tourismuskonzeptes der Stadt Elsdorf und dem Wunsch eines Großteils der Bevölkerung ist ein Zusammenschluss der Ortsteile Elsdorf und Giesendorf / Berrendorf nicht angedacht. Stattdessen bleibt im Sinne notwendiger Klimawandelanpassungsmaßnahmen ein grüner (Frischluf)-Korridor zwischen den beiden Siedlungsbereichen erhalten. Dabei wird der Fokus auf die Entwicklung einer zusammenhängenden multifunktionalen Grünen Infrastruktur gelegt, nicht nur zur Ortsrandeingrünung, sondern auch zur Erweiterung des Naherholungsangebotes und weiterer Freiraumangebote (ökologische Funktion, "produktive Landschaft" für Nahrung, Material aus NaWaRo etc.). Ein weiteres Ziel dieser Grünstruktur ist der Siedlungserweiterung einen definierten Rahmen zu geben. Der Ortsrand wird auf diese Weise zum Identifikationsraum, Naherholungsraum und Naturraum und dient in diesem speziellen Fall auch als fußgänger- und fahrradfreundliche Verbindung vom Zentrum der Stadt zum zukünftigen See.

In der Summe soll der Geltungsbereich der Maßnahme SE2 einen hochwertigen Raum abbilden, der verschiedene Nutzungen integriert und Möglichkeiten für eine bedarfsgerechte Gestaltung bietet.

STADTERWEITERUNG OST AM ERFTCENTER

Konzeptuelle Vertiefung des Geschäftszentrums



STADTERWEITERUNG OST AM ERFTCENTER

Planungsverfahren und Entwurfsleitende Prinzipien

DIALOG- UND PLANUNGSVERFAHREN_AKTEURSBETEILIGUNG

Um die beschriebenen Ziele und das avisierte, integrierte Gesamtkonzept zu erreichen, soll ein zweistufiges interdisziplinäres Planungs- und Dialogverfahren durchgeführt werden. Dabei wird die bereits während der ISEK-Erarbeitung etablierte Akteursbeteiligung fortgeführt und intensiviert:

In Phase 1 soll über ein interdisziplinäres Planungsverfahren unter Mitwirkung dreier Fachplanungsbüros (Architektur/Städtebau, Freiraumplanung, Verkehrsplanung) ein städtebaulicher Masterplan für das avisierte Stadterweiterungsgebiet (inkl. des angrenzenden Landschaftsraums) erarbeitet werden. Über eine öffentliche Auftaktveranstaltung und eine öffentliche Präsentation und Diskussion der (Zwischen)Ergebnisse werden lokale Schlüsselakteure und die Bürgerschaft vor Ort in die Konzeptentwicklung und Planung mit eingebunden.

Phase 2 dient der beispielhaften Vertiefung des avisierten Quartiers südlich des Erft Centers über die Durchführung eines einfachen Investoren-/ Bieterverfahrens (inkl. Einbindung kleiner Expertenrunde/Fachjury). Auch dieses konkretisierende Verfahren soll wiederum unter Einbindung lokaler Schlüsselakteure und der Öffentlichkeit erfolgen.

ENTWURFSLEITENDE PRINZIPIEN

Im Rahmen der ISEK-Erstellung und während des Anschubmanagements wurden eine Reihe entwurfsleitender Prinzipien für die Neugestaltung des Stadtrands südlich des Erft Centers gemeinsam herausgearbeitet, die im Zuge des avisierten Planungs- und Dialogverfahrens Berücksichtigung finden werden. Hierzu gehören insbesondere:

BARRIEREN AUFHEBEN - NUTZUNGEN ZUSAMMENBRINGEN UND ZUGÄNGLICH GESTALTEN!

Bestehende Barrieren im Raum sollen städtebaulich-räumlich überwunden werden und für eine zusammenhängende Struktur sorgen. Dabei gilt es, die unterschiedlichen Nutzungen im Sinne einer Angebotsvielfalt zu integrieren, zusammenzuführen und zugänglich zu machen.

NEUE QUARTIERSENTWICKLUNG RUND UM DAS ERFT CENTER!

Das Erft Center soll (wie über das Projekt GZ1 in Richtung Norden) auch in Richtung Süden eine das Einkaufszentrum umschließende Quartiersentwicklung erhalten. Ziel ist es hierbei in Ergänzung zu den bestehenden Angeboten des Erft Centers synergetische Angebote i.S. eines nutzungsgemischten Stadtquartiers zu etablieren. Es geht um eine bessere Verknüpfung des Standortes nicht nur mit der Innenstadt, sondern auch in Richtung Giesendorf, damit sich der Raum zu einem innerstädtischen Einzelhandels-Knotenpunkt und Quartierszentrum mit hoher Nutzungsmischung und Aufenthaltsqualität für eine Vielzahl von Nutzergruppen entwickeln kann.

RAUM GLIEDERN UND BEREICHE DEFINIEREN!

Das neu entstehende Entwicklungsareal soll räumlich gegliedert werden und Bereiche unterschiedlicher Funktion und Nutzung integrieren. Notwendige Verkehrsflächen für den fließenden und ruhenden Verkehr (insbes. im nördlichen Eingangsbereich) gilt es, auf kluge Art und Weise von den angrenzenden Freiraumbereichen zu trennen (Pkw-Verkehr) bzw. diesen gezielt zuzuordnen (Fußgänger:innen, Fahrrad).

STANDORT IM STÄDTISCHEN GEFÜGE STÄRKEN!

Die Randlage des Erft Centers soll auch durch die Aktivierung der umliegenden Nachverdichtungspotenziale näher in den Stadtkern rücken. Die Weiterentwicklung der Straßenräume zu fußgänger- und fahrradgerechten Stadträumen, eine Ergänzung von verbindenden Grünstrukturen und die Optimierung der bestehenden ÖPNV-Verbindung können zusätzlich zur Einbindung des Erft Centers und des neu entstehenden Stadtquartiers südlich davon in das übergeordnete Stadtgefüge beitragen.

VIelfÄLTIGEN WOHN- UND LEBENSRAUM FÜR ALLE GENERATIONEN ANBIETEN!

Es gilt, an der Schnittstelle zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum neue vielfältige Wohnraumangebote für alle Generationen zu schaffen, die stadtnah dem legitimen Wunsch nach dem "Wohnen im Grünen" gerecht werden und qualitätsvolle Alternativen zum freistehenden Einfamilienhaus inmitten eines Gartens anbieten.

MULTIFUNKTIONALE GRÜNE INFRASTRUKTUR SCHAFFEN!

Im Zuge der avisierten Stadterweiterung sollen vielfältig nutzbare Freiraumangebote für alle Altersgruppen entstehen. Dabei gilt es, multifunktionale, aneignungsfreundliche Flächen zu realisieren, die flexibel genug für laufende Veränderung und Anpassung sind. Im Sinne einer multifunktionalen Grünen Infrastruktur sind dabei auch weitere Frei- und Grünraumfunktionen zu integrieren (Abkühlung bei Hitze, Retentionsraum bei Starkregen ("Schwammstadt"), ökologischer Mehrwert, produktive Landschaft zur Erzeugung von Nahrung, Material, Energie etc.).

NATUR ALS ÖKOLOGISCHER LEBENS- UND ERFAHRUNGSRAUM PLATZ GEBEN!

Neben den vielfältigen Nutzungsangeboten für die Menschen vor Ort gilt es, innerhalb des Stadterweiterungsgebietes auch Natur und Landschaft ausreichend Raum zu geben. Es sind Flächen (inkl. Dachflächen und Fassaden) zu definieren, wo Natur Rückzugsräume erhält und die Bevölkerung ein Bewusstsein für die Schutzwürdigkeit von Pflanzen und Tiere entwickeln können. Auch ist es Ziel, an geeigneten Stellen Maßnahmen für den Klima-, Natur- und Ressourcenschutz zu integrieren, in dem die Menschen lernen selbstständig Verantwortung zu übernehmen.



STADTERWEITERUNG OST AM ERFTCENTER

Kosten und Finanzierung

KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die Gesamtkosten für das avisierte Dialog- und Planungsverfahren für den Stadtentwicklungsbereich südlich des Erft Centers (SE2) umfassen 99.453,63 Euro (inkl. MWST) (auf Basis eines vorläufigen Angebotes). Darin sind folgende Leistungspakete mit entsprechendem Zeitaufwand enthalten (siehe Vergleichsangebot mit Kostenschätzung im Anhang):

Leistungspaket 1: Analyse

detaillierte Erfassung bestehender Strukturen und Bausteine inkl. deren Stärken, Schwächen, Potenziale und Risiken (SWOT)
10 Arbeitstage

Leistungspaket 2: Erarbeitung Aufgabenstellung

Konkretisierung städtebaul.-räuml. Rahmenbedingungen sowie Zielsetzungen und Anforderung an SE2-Entwicklung
10 Arbeitstage

Leistungspaket 3: Interdisziplinäres Planungs- und Dialogverfahren

Phase 1_Konkretisierung eines städtebaulichen Grundgerüsts

Vorbereitung/Moderation öffentliche Auftaktveranstaltung und öffentliche Zwischenpräsentation (Abschluss Phase 1)
3 x 2 AT = 6 AT

Konzeptionell-planerischer Beitrag durch drei Fachplanungsbüros (Architektur/ Stadtplanung, Freiraumplanung, Verkehrsplanung) inkl. Teilnahme Auftaktveranstaltung und Zwischenpräsentation
3 x 15 AT = 45 AT

Auswertung und Zusammenführung der Werkstatt-Ergebnisse in Form eines städtebaulichen Masterplans (Weiterentwicklung und Konkretisierung der besteh., vorläuf. Rahmenplanung)
6 AT

Phase 1 insgesamt: 57 Arbeitstage

Phase 2_Beispielhafte Vertiefung_Investoren-/Bieterverfahren

Quartier südlich Erft Center_Organisation_Konzipierung und Begleitung eines einfachen Investoren-/ Bieterverfahrens (inkl. Einbindung kleiner Expertenrunde/Fachjury)

16 AT

Vorbereitung/Moderation öffentl. Präsentation
3 AT

Phase 2 insgesamt: 19 Arbeitstage

Leistungspaket 4: Dokumentation

Grafische und textliche Aufbereitung der Ergebnisse in ansprechender Form
8 Arbeitstage

SE2 insgesamt 104 Arbeitstage (à 720,- Euro netto)	74.880,- Euro (netto)
zzgl. 6% Nebenkosten	4.492,80 Euro NK
Nettosumme SE2 inkl. Nebenkosten	79.372,80 Euro (inkl. NK)
zzgl. 19% gesetzl. Mehrwertsteuer	15.080,83 (MWST)
Zwischensumme (brutto)	94.453,63 Euro (inkl. MWST)
zzgl. Sachkosten (Druckkosten/Werkstätten)	5.000,- Euro (brutto)
Bruttosumme SE2 (inkl. Sachkosten/MWST)	99.453,63 Euro (inkl. MWST)

Kostenschätzung

99.453,63 €

Förderzugang

Städtebauförderung

Höhe der Zuwendung

80%