

## **Zülpich - Fortschreibung InHK südöstlicher Stadtkern Bürgerwerkstatt 26. Mai 2020**

**Beginn 19.00 Uhr**

### **Teilnehmende**

Stadt Zülpich	Herr Hürtgen, Herr Voigt, Herr Hartmann und Herr Mohr
RaumPlan	Herr Wildschütz, Frau Polzenberg und Frau Scholz
Bürger   innen	etwa 30

Die Bürgerwerkstatt Zülpich - Fortschreibung InHK südöstlicher Ortskern Kall fand am 26. Mai 2020 um 19.00 Uhr im Forum Zülpich statt. Aufgrund der Corona-Schutzverordnungen wurde der Ablauf angepasst. Die übliche Vorgehensweise des gemeinsamen Notierens von Projektideen und deren anschließende Bewertung durch Klebepunkte konnte nicht durchgeführt werden. Stattdessen wurden Fragebögen auf den Plätzen verteilt, auf denen die Teilnehmenden der Bürgerwerkstatt Projektideen priorisieren konnten. Zudem wurde auf der Homepage der Stadt Zülpich eine Seite eingerichtet, auf der man sich regelmäßig über die Fortschreibung des InHK südöstlicher Stadtkern informieren kann. Neben einem Auszug der Broschüre (Analyse und Handlungsfelder) stehen Fragebögen für die Beteiligung zur Verfügung.

### **Begrüßung**

Der Bürgermeister der Stadt Zülpich, Herr Hürtgen, begrüßte die etwa 30 Teilnehmenden der Bürgerwerkstatt und eröffnete die Veranstaltung. Er stellte die Teilnehmer der Stadt Zülpich und das Planungsbüro vor. Die Teilnehmenden der Bürgerwerkstatt wurden auf die Homepage der Stadt Zülpich hingewiesen. Aktuell gibt es dort zwei Fragebögen für Hauseigentümer und für interessierte Bürgerinnen und Bürger, die bis zum 7. Juni 2020 bei der Stadt ausgefüllt abgegeben werden können. Anschließend übergab Herr Hürtgen das Wort an das Planungsbüro RaumPlan.

### **Einleitung**

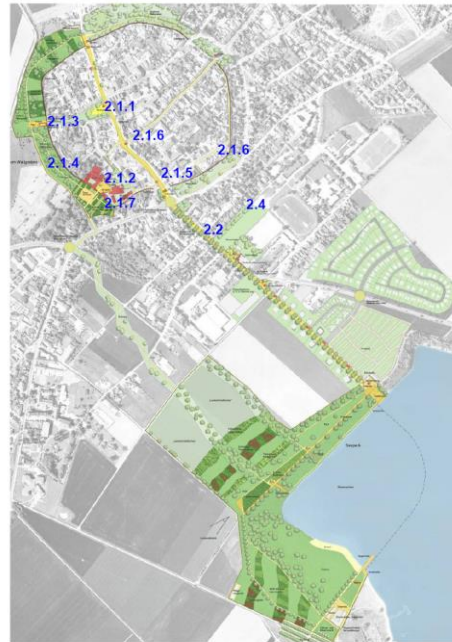
Herr Wildschütz begrüßte ebenfalls die Teilnehmenden der Bürgerwerkstatt und präsentierte den geplanten Ablauf der Bürgerwerkstatt. Anhand weniger Folien stellte Herr Wildschütz den bisherigen Prozess des integrierten Handlungskonzeptes (kurz InHK) der Stadt Zülpich vor und führte in die Thematik des InHK ein.

## ZÜLPICH - FORTSCHREIBUNG INHK SÜDÖSTLICHER STADTKERN

### EINLEITUNG

#### Worauf baut die Fortschreibung des InHK auf?

- seit 2010 Sanierungsgebiet Innenstadt mit Ergänzungen 2011 bis 2017
- Leitprojekt Landesgartenschau Seepark und Park am Wallgraben
- historischer Stadtkern mit Burgturm, Plaza und Wallgrabenbrücke
- Neugestaltung der Platzräume Markt, Käsmarkt und Weiler Straße
- Neugestaltung Einkaufszone am Kinat und am Münstertor
- Aufwertung Schul- und Sportcampus und Neubau Naturkindergarten



Die Fortschreibung des InHK baut auf einem Prozess auf, der 2010 mit der Ausweisung eines Sanierungsgebietes angestoßen wurde. Das Sanierungsgebiet wurde 2011 bis 2017 ergänzt. Oben aufgeführt sind einige Projekte, die über die Städtebauförderung realisiert wurden. Der untere Plan zeigt die Abgrenzung, die der Fortschreibung des InHK südöstlicher Stadtkern zugrunde liegt. Innerhalb der Abgrenzung wurde eine Analyse durchgeführt, aus der erste Projektideen entwickelt wurden.

## ZÜLPICH - FORTSCHREIBUNG INHK SÜDÖSTLICHER STADTKERN

### EINLEITUNG



M: 1:3.750

## ZÜLPICH - FORTSCHREIBUNG INHK SÜDÖSTLICHER STADTKERN

### EINLEITUNG

#### Was ist ein integriertes Handlungskonzept?

- gebietsbezogenes Planungs- und Steuerungsinstrument
- ganzheitliche Betrachtung eines städtischen (Teil-)Raumes
- Fokus auf ökonomische, soziale und ökologische Rahmenbedingungen
- Abgrenzung Fördergebiet als Voraussetzung für die Städtebauförderung

#### Worauf zielt das integrierte Handlungskonzept ab?

- soziale Stabilität
- örtliche Identität
- Klimafolgenanpassung
- Ortskerne als Zentren der lokalen Versorgung und Begegnung
- Entwicklungsimpulse
- Verbesserung des Sicherheitsgefühl und der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum

Das InHK ist ein gebietsbezogenes Planungs- und Steuerungsinstrument der Stadtentwicklung und beruht auf einer ganzheitlichen Betrachtung eines städtischen (Teil-) Raumes. Durch die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen können Funktionsverluste beseitigt und Quartiere stabilisiert und aufgewertet werden. Das aktuelle Förderprogramm des Landes NRW 2020 trägt den Titel ‚Lebendige Innenstadt‘. Welche Maßnahmen gefördert werden zeigt die folgende Auflistung.

## ZÜLPICH - FORTSCHREIBUNG INHK SÜDÖSTLICHER STADTKERN

### EINLEITUNG

#### Was wird gefördert?

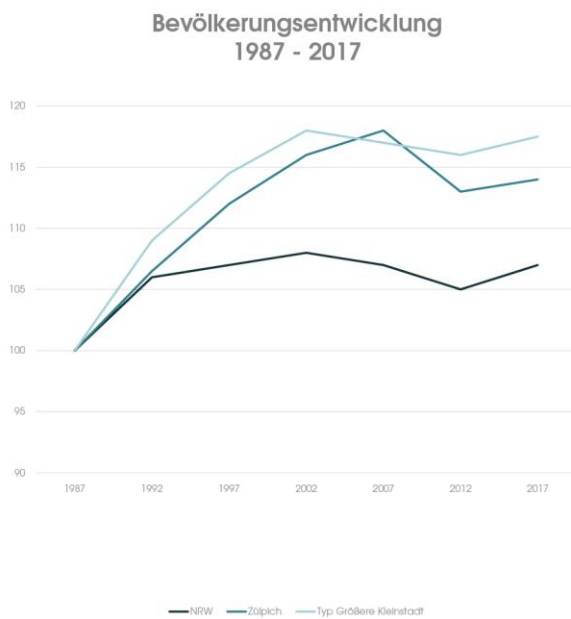
- Maßnahmen zum Klimaschutz
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen
- Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes
- Maßnahmen zur Revitalisierung von Brachflächen
- Maßnahmen zum städtebaulichen Denkmalschutz und Denkmalpflege
- Maßnahmen zur Steigerung der Daseinsvorsorge
- Maßnahmen zur Barrierearmut bzw. -freiheit
- Maßnahmen zum Einsatz digitaler Technologien
- Quartiersmanagement
- interkommunale Maßnahmen
- Maßnahmen zur Steigerung der Baukultur
- Maßnahmen mit hohem Innovations- und Experimentiercharakter
- Beteiligung und Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger

## Analyse

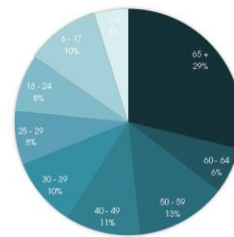
Frau Polzenberg stellte die Ergebnisse der Analyse der Bewohnerstruktur und der städtebaulichen Bestandsaufnahme vor. Die Analyse umfasst Diagramme zur Bewohnerstruktur und Pläne zu den Themen Gebäudehöhe, Gebäudealter, Gebäudecharakter, Gebäudezustand, Nutzung, Verkehrsraum, Landschaft und Freiraum und Raumkanten.

### ZÜLPICH - FORTSCHREIBUNG INHK SÜDÖSTLICHER STADTKERN

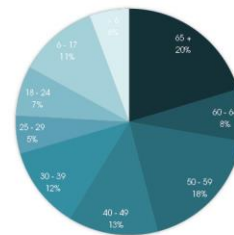
#### ANALYSE | BEWOHNERSTRUKTUR



**Altersstruktur Plangebiet  
2019**



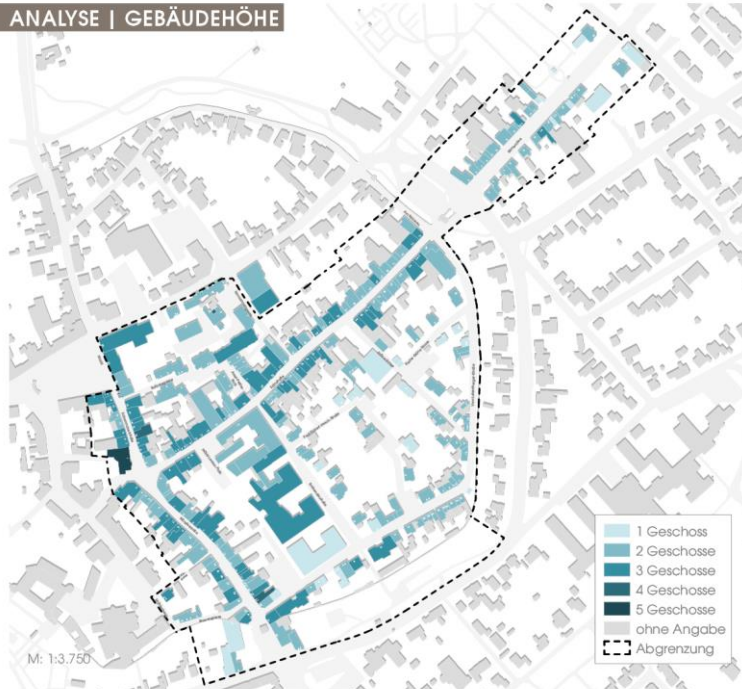
**Altersstruktur Stadtgebiet  
2019**



Zum Stichtag 31.12.2019 leben 360 Bewohnerinnen und 306 Bewohner innerhalb der Abgrenzung. Etwa 30 % der Bewohnerschaft ist 65 Jahre und älter. Dies ist u.a. durch die geriatrische Klinik zu erklären. Der Ausländeranteil beträgt 14 %.

ZÜLPICH - FORTSCHREIBUNG INHK SÜDÖSTLICHER STADTKERN

ANALYSE | GEBÄUDEHÖHE



zweigeschossige Gebäude,  
 Brauersgasse, Foto RaumPlan

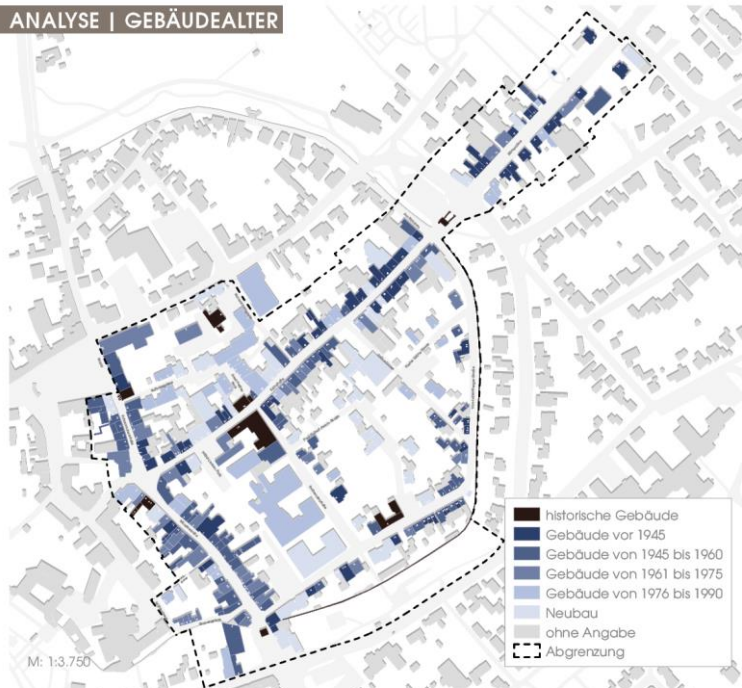


dreigeschossiges Gebäude,  
 Kölnstraße, RaumPlan

Innerhalb der Abgrenzung ist eine homogene Gebäudehöhe festzustellen. Etwa 80 % der Gebäude sind zwei- bis dreigeschossig und prägen den ‚Maßstab‘ der Altstadt. Die Altersstruktur der Gebäude ist hingegen sehr heterogen. Auffällig ist, dass etwa 65 % der Gebäude vor der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz entstanden sind, was auf Investitionsstaus hindeuten könnte.

ZÜLPICH - FORTSCHREIBUNG INHK SÜDÖSTLICHER STADTKERN

ANALYSE | GEBÄUDEALTER



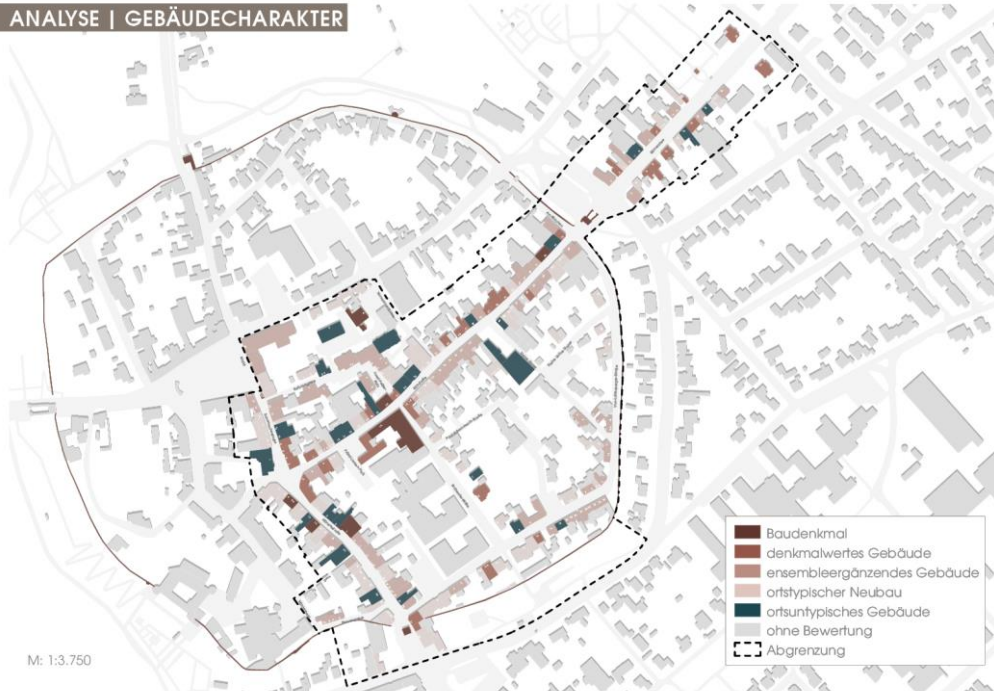
historisches Gebäude,  
 Von-Lutzenberger-Straße, Foto RaumPlan



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

ZÜLPICH - FORTSCHREIBUNG INHK SÜDÖSTLICHER STADTKERN

ANALYSE | GEBÄUDECHARAKTER



Innerhalb der Abgrenzung liegen neun Baudenkmale, weitere 27 Gebäude werden als denkmalwert eingestuft. Etwa 15 % der Gebäude sind für die Denkmalpflege bedeutend. Weitere 65 % sind als ensembleergänzende Gebäude oder ortstypische Neubauten eingestuft. Diese Gebäude prägen das Ortsbild von Zülpich. Etwa 40 % der Gebäude sind in mittlerem Zustand, weitere 15 % sind in schlechtem Zustand. Gezielte Maßnahmen können zur Profilierung und Standortaufwertung beitragen.

ZÜLPICH - FORTSCHREIBUNG INHK SÜDÖSTLICHER STADTKERN

ANALYSE | GEBÄUDEZUSTAND



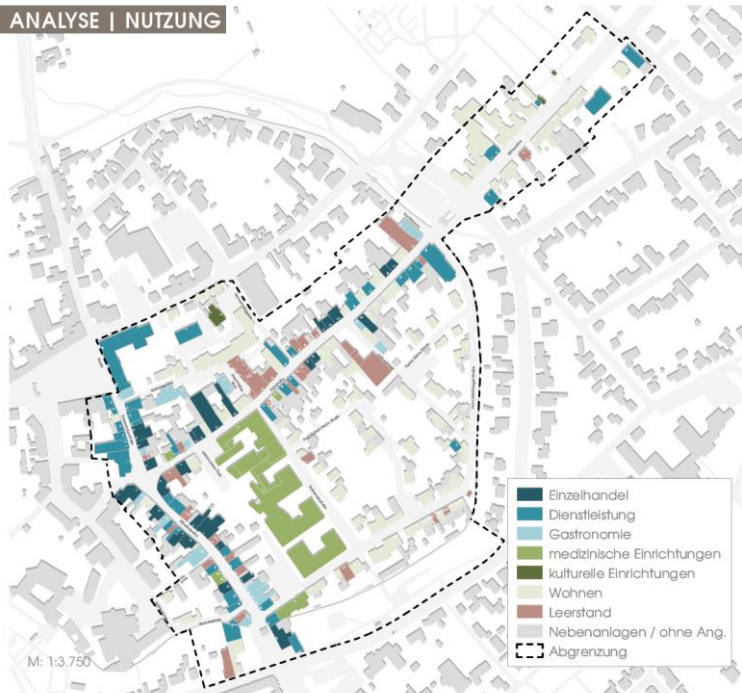
mittlerer Gebäudezustand,  
 Kölnstraße. Foto RaumPlan



schlechter Gebäudezustand,  
 Römerallee. Foto RaumPlan

ZÜLPICH - FORTSCHREIBUNG INHK SÜDÖSTLICHER STADTKERN

ANALYSE | NUTZUNG



Einzelhandel, Münsterstraße. Foto RaumPlan



Gastronomie, Schumacherstraße. Foto RaumPlan

Der Strukturwandel im Einzelhandel macht auch der Innenstadt von Zülpich zu schaffen. Das ‚Netzwerk Innenstadt Zülpich‘ wirkt diesem entgegen. Die Köln-, Münster- und Schumacherstraße sind von kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten geprägt. Im Vergleich zu 2005 ist die Anzahl der Dienstleistungen gestiegen, insbesondere in der Kölnstraße. Dort zeichnen sich auch Leerstände ab. Die Einkaufsbereiche sind neu zu definieren und attraktiv zu gestalten.

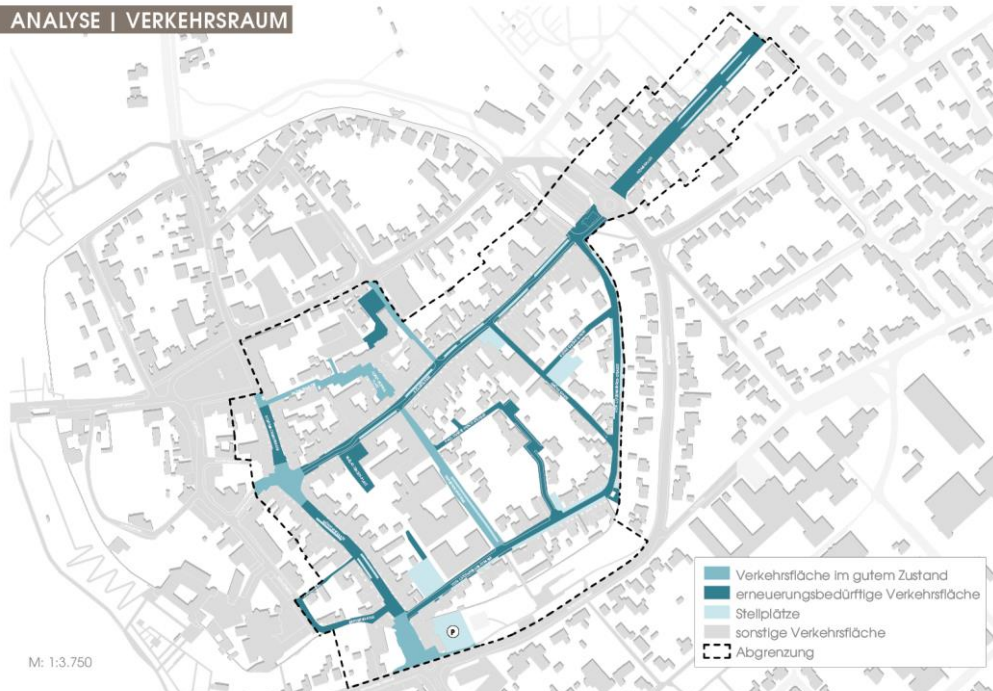
ZÜLPICH - FORTSCHREIBUNG INHK SÜDÖSTLICHER STADTKERN

ANALYSE | NUTZUNG EINZELHANDELSSTRUKTUR 2005 | 2020



## ZÜLPICH - FORTSCHREIBUNG INHK SÜDÖSTLICHER STADTKERN

### ANALYSE | VERKEHRSRAUM



In den Verkehrsräumen dominiert die Kategorie ‚erneuerungsbedürftig‘. Die Gestalt- und Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume gilt es zu stärken. Zülpich ist von großzügigen Landschaftsräumen umgeben. Viele Bereiche sind im Zuge der Landesgartenschau attraktiv neugestaltet worden. Ein Projekt der Landesgartenschau war die Stärkung des grünen Rings um die Stadtmauer. Auffällig ist dessen Unterbrechung im südöstlichen Bereich, die es zu beseitigen gilt.

## ZÜLPICH - FORTSCHREIBUNG INHK SÜDÖSTLICHER STADTKERN

### ANALYSE | LANDSCHAFT





## ZÜLPICH - FORTSCHREIBUNG INHK SÜDÖSTLICHER STADTKERN

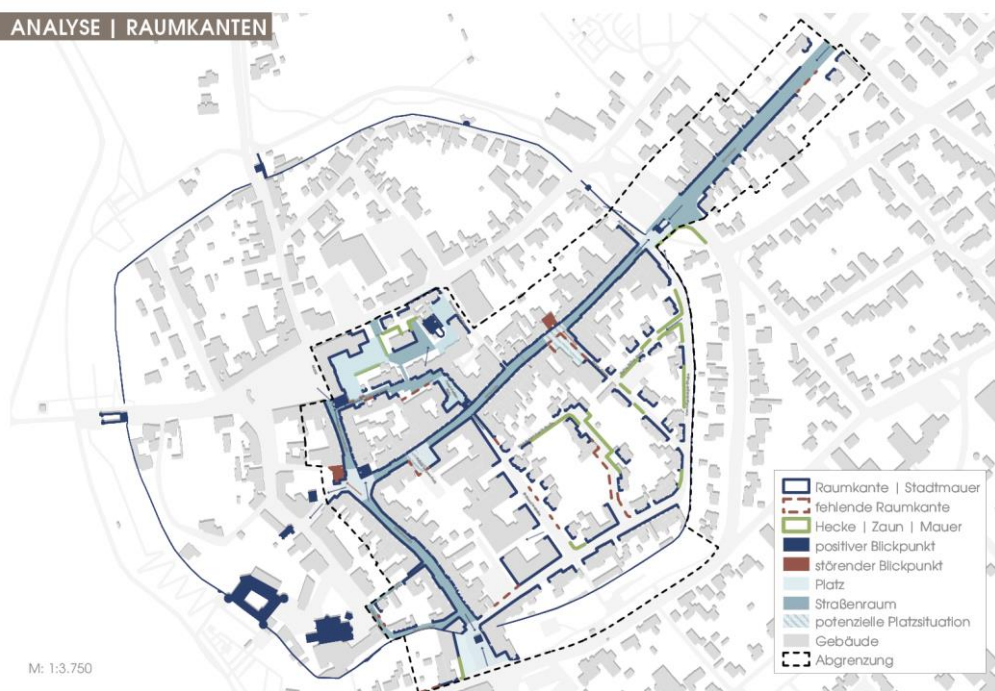
### ANALYSE | FREIRAUM



Innerhalb der Stadtmauer sind keine öffentlichen Grünflächen mit Ausnahme der Böschung der Von-Lutzenberger-Straße. Dieser Abschnitt, wie auch die Grünanlage Frankengraben bieten das Potenzial, den grünen Ring fortzuführen. Der Raumkantenplan zeigt auf, dass die Straßen baulich gefasst sind und durch die Platzsituationen eine Gliederung entsteht. Blickbeziehungen stellen Verbindungen her. Fehlende Raumkanten sind vor allem in den Wohngebieten im östlichen Teil der Abgrenzung.

## ZÜLPICH - FORTSCHREIBUNG INHK SÜDÖSTLICHER STADTKERN

### ANALYSE | RAUMKANTEN



## ZÜLPICH - FORTSCHREIBUNG INHK SÜDÖSTLICHER STADTKERN

### ANALYSE | SCHWARZPLAN



Der Schwarzplan zeigt in seiner Abstraktion die erhaltene kleinteilige Parzellierung und Körnigkeit der Bebauung. Ebenso wird noch einmal die geschlossene Bauweise entlang der historischen Straßenachsen verdeutlicht. Auffällig sind die geriatrische Klinik in ihrer Großmaßstäblichkeit, sowie die offene Bauweise der Wohnbebauung im Osten der Abgrenzung.

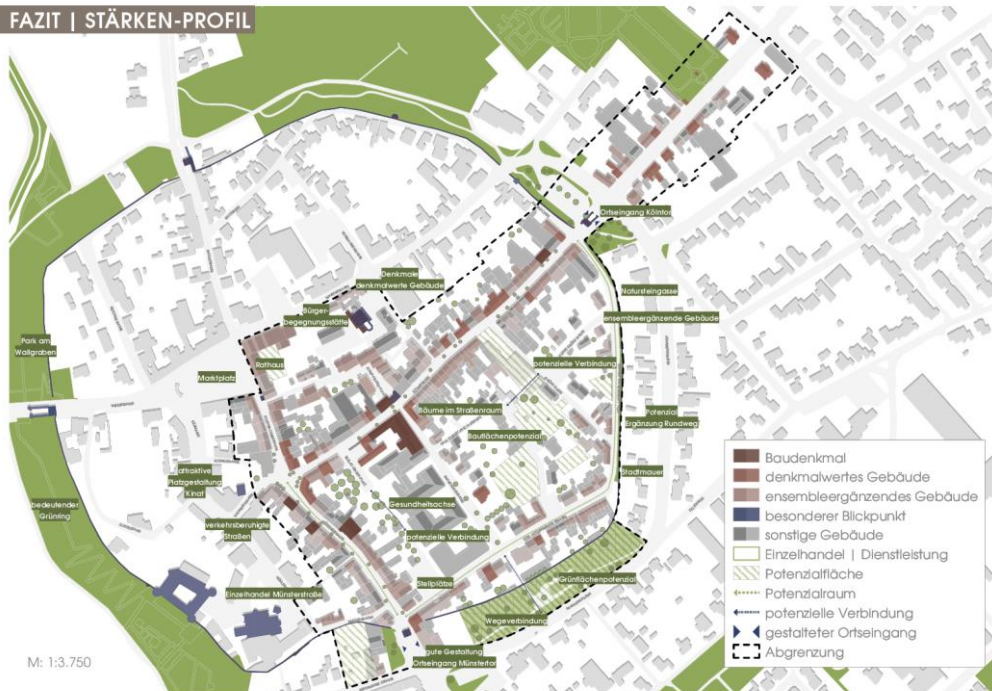
### Fazit

Die wesentlichen Ergebnisse der Analyse wurden als Resümee in dem Stärken- und Schwächenprofil aus Sicht des Planungsbüros zusammengefasst. Bestehende Stärken (Chancen und Potenziale), sowie Schwächen (Risiken) wurden herausgestellt. Sie dienen als Grundlage für die Entwicklung von Projektideen im Rahmen der Fortschreibung des InHK.

Zu den Stärken gehören die ortsbildprägenden Gebäude (Baudenkmale, denkmalwerte Gebäude, ensembleergänzende Gebäude), die Stadtmauer mit den Stadttore, der grüne Ring mit dem Park am Wallgraben, besondere Blickpunkte, die kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturen in den Einkaufsstraßen, die Gesundheitsachse (geriatrische Klinik), die Infrastruktureinrichtungen Rathaus und Bürgerbegegnungsstätte Martinskirche, die Straßen- und Platzabfolgen sowie die Bauflächenpotenziale. Die Stärken gilt es als Chance für die Fortschreibung des InHK zu begreifen und zu nutzen.

ZÜLPICH - FORTSCHREIBUNG INHK SÜDÖSTLICHER STADTKERN

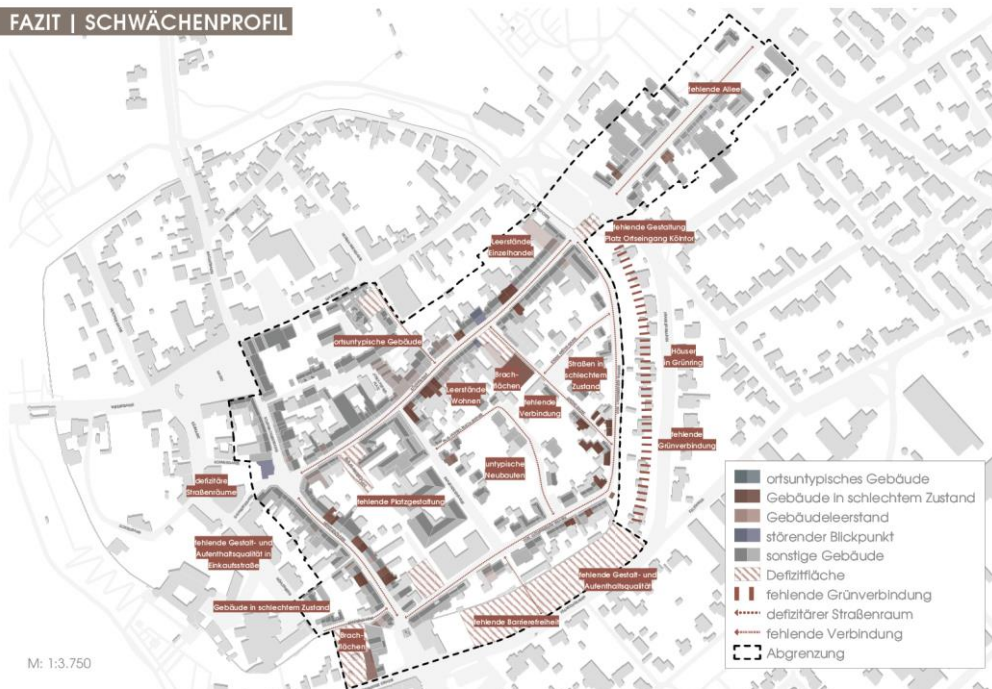
FAZIT | STÄRKEN-PROFIL



Zu den Schwächen gehören die ortsuntypischen Gebäude, Gebäude in mittlerem bis schlechtem Zustand, Leestände, störende Blickpunkte, mindergenutzte und Brachflächen, der Bruch im grünen Ring entlang der Stadtmauer, die Qualität der Grünanlage Frankengraben sowie die erneuerungsbedürftigen Verkehrsflächen. Die Schwächen und Risiken gilt es abzubauen und als Chancen für die zukünftige Entwicklung von Zülpich zu begreifen.

ZÜLPICH - FORTSCHREIBUNG INHK SÜDÖSTLICHER STADTKERN

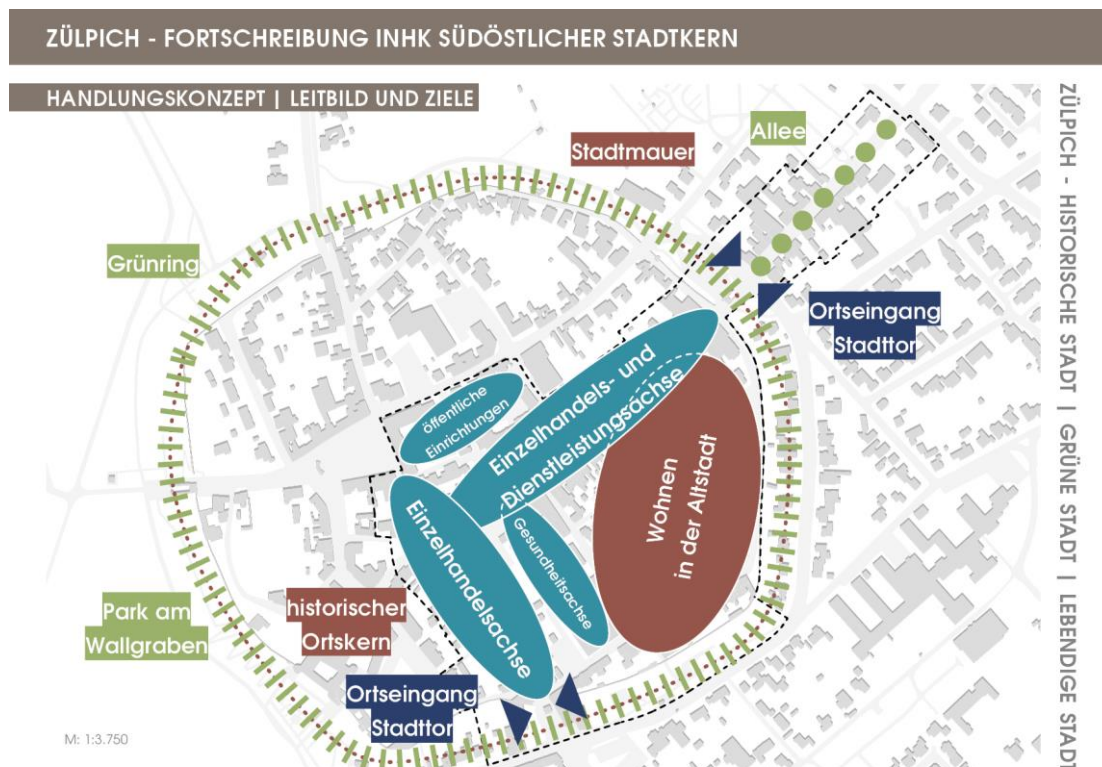
FAZIT | SCHWÄCHENPROFIL



Im Anschluss an die Präsentation des Stärken- und Schwächenprofils erhielten die Teilnehmenden der Bürgerwerkstatt die Möglichkeit, Ergänzungen vorzunehmen. Davon wurde zunächst kein Gebrauch gemacht. Das Planungsbüro wies darauf hin, dass auch zu einem späteren Zeitpunkt noch Ergänzungen benannt werden können. Außerdem kann auf der Homepage der Stadt Zülpich die Analyse mit textlicher Erläuterung abgerufen werden.

## Handlungskonzept

Herr Wildschütz stellte ein Leitbild und Ziele für die Fortschreibung des InHK vor:  
Zülpich - historische Stadt | grüne Stadt | lebendige Stadt.



In Zülpich ist mit der Stadtmauer, den Stadttoren und dem historischen Straßenverlauf ein Großteil der römischen Stadt erhalten. Der Wallgraben entlang der Stadtmauer bettet die historische Altstadt in einen Grünring ein. Innerhalb der Stadtmauer gibt es vielfältige Nutzungen, die Zülpich zu einer lebendigen Stadt machen.

Zur Gliederung der Fortschreibung des InHK wurden vier Handlungsfelder definiert, denen die Projektideen zugeordnet werden. Handlungsfeld 1 ‚Funktionsstärkung der Mitte‘ beinhaltet Infrastruktureinrichtungen, Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung, sowie Konzepte für die Funktionsstärkung. Handlungsfeld 2 ‚Gestaltung öffentlicher Räume‘ beschäftigt sich mit den Straßen, Plätzen, Mobilität, Verkehr und Barrierefreiheit. Handlungsfeld 3 ‚Landschaft, Freiraum und Klimaschutz‘ stellt Aspekte der Umwelt, Naherholung und Tourismus in den Vordergrund. Im Handlungsfeld 4 ‚Baukultur und Klimaschutz‘ geht es um Denkmalschutz, regionales Bauen, Wohnen und Energie.

ZÜLPICH - FORTSCHREIBUNG INHK SÜDÖSTLICHER STADTKERN

HANDLUNGSKONZEPT | HANDLUNGSFELDER

**HANDLUNGSFELD 1 | FUNKTIONSTÄRKUNG DER ALTSTADT**  
 Infrastruktur, Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung



**HANDLUNGSFELD 2 | GESTALTUNG ÖFFENTLICHER RÄUME**  
 Straßen, Plätze, Mobilität, Verkehr und Barrierefreiheit



**HANDLUNGSFELD 3 | LANDSCHAFT, FREIRAUM UND KLIMASCHUTZ**  
 Umwelt, Naherholung und Tourismus



**HANDLUNGSFELD 4 | BAUKULTUR UND KLIMASCHUTZ**  
 Denkmalschutz, regionales Bauen, Wohnen und Energie



**Masterplan und Projektideen**

Das Planungsbüro hat erste Projektideen entsprechend der Handlungsfelder erarbeitet und präsentierte diese den Teilnehmenden der Bürgerwerkstatt. Die Projektideen wurden in Abstimmung mit der Stadt Zülpich aus dem Stärken- und Schwächenprofil in Kombination mit dem Leitbild und den Zielen entwickelt.

ZÜLPICH - FORTSCHREIBUNG INHK SÜDÖSTLICHER STADTKERN

MASTERPLAN | PROJEKTIDEEN

- 1.1 städtebauliche Planung
- 1.2 Immobilien- und Leerstandsmanagement
- 1.3 Marketingkonzept Einzelhandel
- 1.4 energetische Sanierung Rathaus
- 1.5 Bürgerbegegnungsstätte Martinskirche
- 1.6 Aktivierung Bürgerschaft
- 1.7 Verfügungsfond
- 1.8 Tag der Städtebauförderung
- 2.1 Mobilitäts- und Verkehrskonzept
- 2.2 Neugestaltung Einkaufsstraßen
- 2.3 Neugestaltung Kölnstraße und Plätze
- 2.4 Neugestaltung Brauergasse
- 2.5 Neugestaltung Von-Lutzenberger-Straße
- 2.6 Neugestaltung Römerallee
- 2.7 Neugestaltung Platz Bürgerbegegnungsstätte Martinskirche
- 2.8 Neugestaltung verbindender Gassen
- 3.1 Gesamtkonzept Grüning
- 3.2 Aufwertung Grünanlage Frankengraben
- 3.3 Stärkung Begleitgrün Von-Lutzenberger-Straße
- 3.4 Stärkung Grün im Straßenraum
- 3.5 Ausbau Fuß- und Radwegernetz
- 3.6 Stadtmauerundweg entlang Grüning
- 4.1 Sanierungs- und Gestaltungssatzung
- 4.2 Sanierung denkmalwerter Gebäude
- 4.3 Energie- und Bauberatung
- 4.4 Fassaden- und Hofprogramm
- 4.5 Wohnen und Arbeiten in der Altstadt
- 4.6 Aktivierung Bauland und neues Bauen



## Handlungsfeld 1 | Funktionsstärkung der Altstadt

Infrastruktur, Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung

### 1.1 städtebauliche Planung

Die städtebauliche Planung beinhaltet die Erarbeitung der Fortschreibung des InHK und mündet in einem abgestimmten Handlungskonzept, welches im September 2020 bei der Bezirksregierung zur Förderung eingereicht wird.

### 1.2 Immobilien- und Leerstandsmanagement

Die ‚Aktionsgemeinschaft Zülpicher Fachgeschäfte aktiv‘ bemüht sich um die Generierung neuer Fachgeschäfte und die Reduktion von Angebotsdefiziten. Mit einem projektbegleitenden Immobilien- und Leerstandsmanagement soll eine professionelle Unterstützung erfolgen.

### 1.3 Marketingkonzept Einzelhandel

Seit 2011 gibt es zur Verbesserung des Innenstadtmarketings das ‚Netzwerk Innenstadt Zülpich‘. Zudem steht die Erhöhung der Publikums- und Kundenfrequenz bei allen städtischen Entscheidungen im Fokus. Das Marketingkonzept Einzelhandel soll diese Entwicklung weiter unterstützen.

### 1.4 Energetische Sanierung Rathaus

Das Rathaus soll energetisch saniert werden. Hierzu gehören Wärmedämmung von Keller- und Dachgeschoss, sowie die Erneuerung der Heizungsanlage. Des Weiteren sollen der Empfangsbereich bürgerfreundlicher und das gesamte Gebäude barrierearm gestaltet werden.

### 1.5 Bürgerbegegnungsstätte Martinskirche

Die Bürgerbegegnungsstätte Martinskirche wurde von 1995 bis 1998 umgebaut. Zur Verbesserung der multifunktionalen Nutzung sollen flexible Raumteiler im Obergeschoss integriert werden. Weitere Themen sind die schalloptimierte substanzerhaltende Sanierung des offenen Chorbereiches und die akustische Abschirmung des Freibereiches.

### 1.6 Aktivierung Bürgerschaft

Die Beteiligung der Bürgerschaft ist ein zentrales Element der Städtebauförderung und wird mit diesem Projekt thematisiert. Es können sich projektbegleitend Arbeitsgruppen zu verschiedenen Themen zusammenfinden. Außerdem erhält der Verfügungsfond ein Gremium, wo die Bürgerschaft Einfluss nehmen kann.

### 1.7 Verfügungsfond

Der Verfügungsfond setzt sich aus 50 % Städtebauförderung und weiteren 50 % aus Wirtschaft, Immobilien- und Standortgemeinschaften, Privaten oder zusätzlichen Mitteln der Stadt zusammen. Ein lokales Gremium entscheidet über Investitionen.

## 1.8 Tag der Städtebauförderung

Der Tag der Städtebauförderung rückt die Stadt- und Gebietsentwicklung stärker in die Öffentlichkeit und soll die Beteiligung der Bürgerschaft intensivieren. Der Tag der Städtebauförderung findet jährlich im Mai statt.

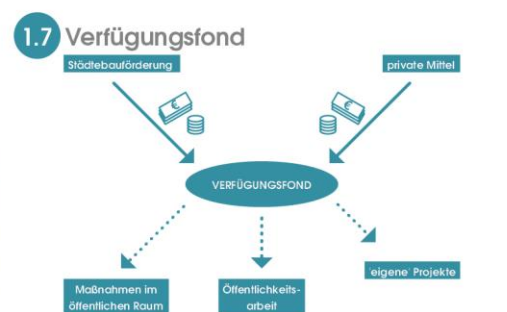
### ZÜLPICH - FORTSCHREIBUNG INHK SÜDÖSTLICHER STADTKERN

#### HANDLUNGSFELD 1 | FUNKTIONSSTÄRKUNG DER ALTSTADT



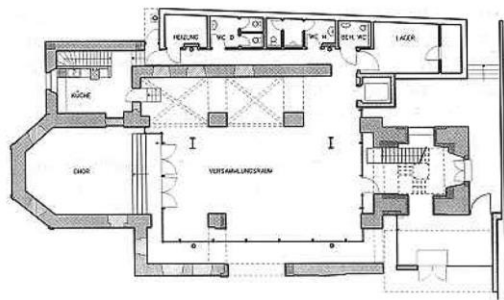
### ZÜLPICH - FORTSCHREIBUNG INHK SÜDÖSTLICHER STADTKERN

#### HANDLUNGSFELD 1 | FUNKTIONSSTÄRKUNG DER ALTSTADT



## ZÜLPICH - FORTSCHREIBUNG INHK SÜDÖSTLICHER STADTKERN

### 1.5 BÜRGERBEGEGNUNGSSTÄTTE MARTINSKIRCHE



## Handlungsfeld 2 | Gestaltung öffentlicher Räume Straßen, Plätze, Mobilität, Verkehr und Barrierefreiheit

### 2.1 Mobilitäts- und Verkehrskonzept

Das Mobilitäts- und Verkehrskonzept dient als Grundlage für die nachfolgenden Neugestaltungen der öffentlichen Räume.

### 2.2 Neugestaltung Einkaufsstraßen

Die Neugestaltung Einkaufsstraßen setzt den Fokus auf die Schumacherstraße und die Münsterstraße. Das doppelseitige Parken in der Münsterstraße soll zugunsten breiterer Seitenbereiche beseitigt werden. Nach dem Gestaltvorbild ‚Kinat‘ soll die Gestalt- und Aufenthaltsqualität gestärkt werden und die Einkaufsstraßen mit Ihren Nutzungen attraktiver werden. Neue Baumpflanzungen stärken das öffentliche Grün.

### 2.3 Neugestaltung Kölnstraße und Plätze

Die Neugestaltung der Kölnstraße wird durch Plätze gegliedert. Den Auftakt macht der ‚Kinat‘, darauf folgt der Prälat-Lenzen-Platz, der Platz Ecke Grüne Gasse und final der Platz neben dem Kölntor. Mit den Plätzen werden neue Impulse geschaffen.

### 2.4 Neugestaltung Brauersgasse

Die Brauersgasse ist Bestandteil des grünen Rings und Rundwegs entlang der Mauer. Entsprechend wird der Straßenraum neu gestaltet.



## 2.5 Neugestaltung Von-Lutzenberger-Straße

Die Von-Lutzenberger-Straße wird entsprechend der Brauersgasse als Bestandteil des grünen Rings und Rundwegs neu gestaltet. Im südlichen Abschnitt ist einseitiges Parken unter Bäumen vorgesehen. Im nördlichen Abschnitt ermöglicht eine Mischfläche breite grüne Seitenbereiche, die mit Wildgräsern und Bäumen versehen werden.

## 2.6 Neugestaltung Römerallee

Die Römerallee erhält ihren Alleecharakter zurück. Der Verkehrsraum ermöglicht beidseitiges Parken unter Bäumen bei breiten Seitenbereichen. Der Radverkehr wird auf der Straße geführt und bedingt eine Ausweisung mit Tempo 30.

## 2.7 Neugestaltung Platz Bürgerbegegnungsstätte Martinskirche

Der Platz und das Umfeld an der Bürgerbegegnungsstätte Martinskirche wird umgestaltet und das Grün gestärkt.

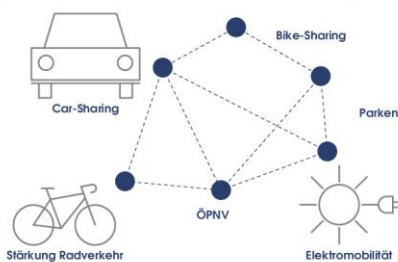
## 2.8 Neugestaltung verbindender Gassen

Die verbindenden Gassen tragen einen wichtigen Beitrag zur inneren fußläufigen Erschließung der Altstadt bei. Vorhandene Gassen werden barrierefrei neu gestaltet und durch neue verbindende Gassen ergänzt.

### ZÜLPICH - FORTSCHREIBUNG INHK SÜDÖSTLICHER STADTKERN

#### HANDLUNGSFELD 2 | GESTALTUNG ÖFFENTLICHER RÄUME

##### 2.1 Mobilitäts- und Verkehrskonzept



##### 2.3 Neugestaltung Kölnstraße und Plätze



##### 2.2 Neugestaltung Einkaufsstraßen



##### 2.4 Neugestaltung Brauersgasse



## ZÜLPICH - FORTSCHREIBUNG INHK SÜDÖSTLICHER STADTKERN

### HANDLUNGSFELD 2 | GESTALTUNG ÖFFENTLICHER RÄUME



## ZÜLPICH - FORTSCHREIBUNG INHK SÜDÖSTLICHER STADTKERN

### 2.2 NEUGESTALTUNG EINKAUFSTRASSEN



## ZÜLPICH - FORTSCHREIBUNG INHK SÜDÖSTLICHER STADTKERN

### 2.2 NEUGESTALTUNG EINKAUFSTRASSEN



## ZÜLPICH - FORTSCHREIBUNG INHK SÜDÖSTLICHER STADTKERN

### 2.3 NEUGESTALTUNG KÖLNSTRASSE UND PLÄTZE



## ZÜLPICH - FORTSCHREIBUNG INHK SÜDÖSTLICHER STADTKERN

### 2.3 NEUGESTALTUNG KÖLNSTRASSE UND PLÄTZE



## ZÜLPICH - FORTSCHREIBUNG INHK SÜDÖSTLICHER STADTKERN

### 2.6 NEUGESTALTUNG RÖMERALLEE



## Handlungsfeld 3 | Landschaft, Freiraum und Klimaschutz

Umwelt, Naherholung und Tourismus

### 3.1 Gesamtkonzept Grünring

Das Gesamtkonzept Grünring, für das im Zuge der Landesgartenschau 2014 der Grundstein gelegt wurde, ist die Grundlage für die nachfolgenden Projekte in diesem Handlungsfeld. Ein zentrales Ziel ist die Schließung des Grünrings.

### 3.2 Aufwertung Grünanlage Frankengraben

Die Aufwertung der Grünanlage Frankengraben geschieht in Bezug auf den Park am Wallgraben. Es werden neue Obstwiesen- und Wildkräuterbereiche geschaffen und die Oberflächen der Wege erneuert. Der Frankengraben wird alleeartig gefasst.

### 3.3 Stärkung Begleitgrün Von-Lutzenberger-Straße

Im Bereich der Von-Lutzenberger-Straße werden die historischen Flächen instandgesetzt und erneuert. Die Böschung entlang der Stadtmauer wird mit Wildkräuterbereichen und Baumpflanzungen neu gestaltet und stellt eine Verbindung des Grünrings her.

### 3.4 Stärkung Grün im Straßenraum

Das öffentliche Grün innerhalb der Abgrenzung beschränkt sich auf Bäume in den Straßen- und Platzräumen. Die Neugestaltungen des Handlungsfeldes 2 berücksichtigen eine Stärkung des Grüns im Straßenraum.

### 3.5 Ausbau Fuß- und Radwegenetz

Der Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes wird im Zuge der Fortschreibung des InHK gestärkt. In enger Verbindung dazu steht das folgende Projekt.

### 3.6 Stadtmauerrundweg entlang Grünring

Der Stadtmauerrundweg entlang des Grünrings ist im Rahmen der Landesgartenschau entstanden. Der derzeitige Rundweg führt nicht entlang der Von-Lutzenberger-Straße, sondern wird über die Münster- und Kölnstraße umgeleitet. Dieser soll in Zukunft über den Ringschluss Brauersgasse und Von-Lutzenberger-Straße fortgeführt werden.

## ZÜLPICH - FORTSCHREIBUNG INHK SÜDÖSTLICHER STADTKERN

### HANDLUNGSFELD 3 | LANDSCHAFT, FREIRAUM UND KLIMASCHUTZ



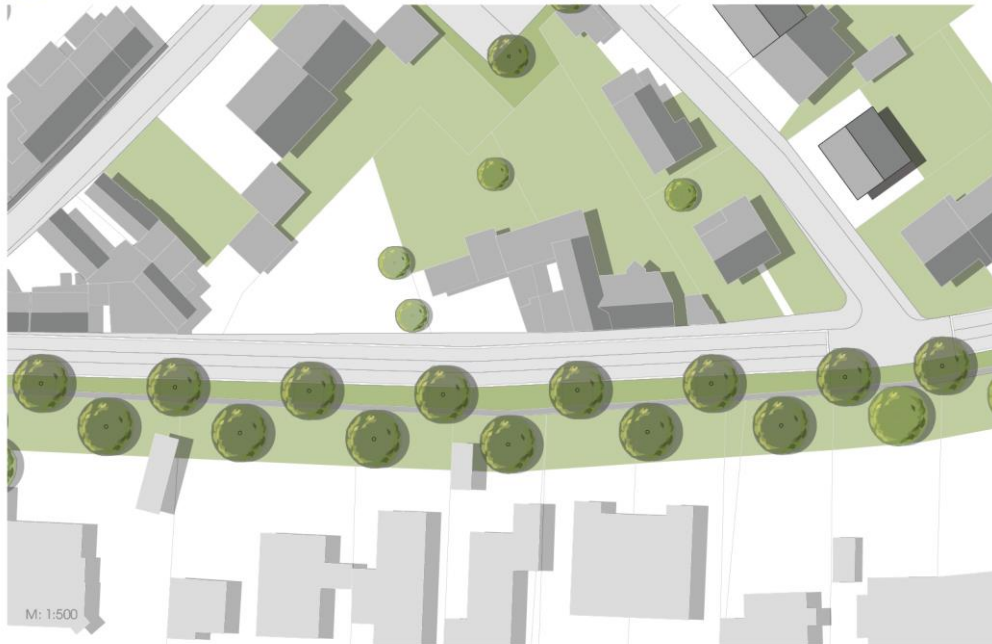
## ZÜLPICH - FORTSCHREIBUNG INHK SÜDÖSTLICHER STADTKERN

### 3.2 AUFWERTUNG GRÜNANLAGE FRANKENGRABEN



## ZÜLPICH - FORTSCHREIBUNG INHK SÜDÖSTLICHER STADTKERN

### 3.3 STÄRKUNG BEGLEITGRÜN VON-LUTZENBERGER-STRASSE



#### Handlungsfeld 4 | Baukultur und Klimaschutz

Denkmalschutz, regionales Bauen, Wohnen und Energie

##### 4.1 Sanierungs- und Gestaltungssatzung

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

##### 4.2 Sanierung stadtbildprägender Gebäude

Die Sanierung stadtbildprägender Gebäude trägt zur Wahrung des Ortsbildes der Zülpicher Altstadt bei.

##### 4.3 Energie- und Bauberatung

Die Energie- und Bauberatung steht den Eigentümern innerhalb der Abgrenzung für Beratungstätigkeiten zur Verfügung. Sie kümmert sich ebenfalls um die rechtlichen Grundlagen für das Fassaden- und Hofprogramm.

##### 4.4 Fassaden- und Hofprogramm

Im Rahmen des Fassaden- und Hofprogramms können private Eigentümer Förderungen generieren, wenn sie entsprechende Maßnahmen tätigen.

##### 4.5 Wohnen und Arbeiten in der Altstadt

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

#### 4.6 Aktivierung Bauland und neues Bauen

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

**ZÜLPICH - FORTSCHREIBUNG INHK SÜDÖSTLICHER STADTKERN**

**HANDLUNGSFELD 4 | BAUKULTUR UND KLIMASCHUTZ**

**4.1 SANIERUNGS- UND GESTALTUNGSATZUNG**  
 Einriedungen, Fassadengestaltung, Farbgebung, Dächer und Dachaufbauten, Licht, Öffnungselemente

**4.2 SANIERUNG STADTBILD-PRÄGENDER GEBÄUDE**

**4.3 ENERGIE- UND BAUBERATUNG**  
 neue Wohnangebote, Umzugmanagement, energetische Erhöhung, Kfz-Fördermittel, Anschlussbau

**4.4 FASSADEN- UND HOFPROGRAMM**

**4.5 WOHNEN UND ARBEITEN IN DER ALTSTADT**  
 Wohnen, Essen, Kochen, Arbeiten, Gehweg

**4.6 AKTIVIERUNG BAULAND UND NEUES BAUEN**

**ZÜLPICH - FORTSCHREIBUNG INHK SÜDÖSTLICHER STADTKERN**

**4.5 WOHNEN UND ARBEITEN IN DER ALTSTADT**

**Wohnen**, **Dienstleistung**, **Co-Working**, **Wohnen**, **Arbeiten**



ZÜLPICH - FORTSCHREIBUNG INHK SÜDÖSTLICHER STADTKERN

4.6 AKTIVIERUNG BAULAND UND NEUES BAUEN



ZÜLPICH - FORTSCHREIBUNG INHK SÜDÖSTLICHER STADTKERN

MASTERPLAN | DISKUSSION

- 1. städtebauliche Planung
- 1.2 Immobilien- und Leerstandsmanagement
- 1.3 Marketingkonzept Einzelhandel
- 1.4 energetische Sanierung Rathaus
- 1.5 Bürgerbegegnungsstätte Martinskirche
- 1.6 Aktivierung Bürgerschaft
- 1.7 Verfügungsfond
- 1.8 Tag der Städtebauförderung
- 2. Mobilitäts- und Verkehrskonzept
- 2.2 Neugestaltung Einkaufsstraßen
- 2.3 Neugestaltung Kölnstraße und Plätze
- 2.4 Neugestaltung Brauersgasse
- 2.5 Neugestaltung Von-Lutzenberger-Straße
- 2.6 Neugestaltung Römerallee
- 2.7 Neugestaltung Platz Bürgerbegegnungsstätte Martinskirche
- 2.8 Neugestaltung verbindender Gassen
- 3. Gesamtkonzept Grünring
- 3.2 Aufwertung Grünanlage Frankengraben
- 3.3 Stärkung Begleitgrün Von-Lutzenberger-Straße
- 3.4 Stärkung Grün im Straßenraum
- 3.5 Ausbau Fuß- und Radwegenetz
- 3.6 Stadtmauerrundweg entlang Grünring
- 4. Sanierungs- und Gestaltungssatzung
- 4.2 Sanierung denkmalwerter Gebäude
- 4.3 Energie- und Bauberatung
- 4.4 Fassaden- und Hofprogramm
- 4.5 Wohnen und Arbeiten in der Altstadt
- 4.6 Aktivierung Bauland und neues Bauen



Im Anschluss an die Präsentation der Projektideen hatten die Teilnehmenden der Bürgerwerkstatt die Möglichkeit Rückfragen zu stellen und Anregungen zu äußern. Nachfolgend sind die Rückfragen und Anregungen inklusive Antwort stichwortartig zusammengefasst:

1. Die Römerallee ist bereits für eine andere Förderung angemeldet, warum ist sie auch Bestandteil des InHK?
  - Für die Römerallee sind bereits GVFG Mittel eingestellt.
  - Das Projekt des InHK ist unabhängig von dieser Maßnahme, wird dennoch gemeinsam gedacht.
  - Die Wiederherstellung des Alleecharakters wird befürwortet.
  
2. Es fehlt eine einheitliche Radfahrerführung in der Römerallee. Die Römerallee hat eine hohe Bedeutung in Bezug auf die Anbindung zum Bahnhof.
  - Die Römerallee muss in Abschnitten gedacht werden.
  - Der hohe Stellenwert des Radverkehrs wird bedacht.
  - Die Platzierung von Bäume muss gegen das Vorhandensein von Radfahrstreifen abgewogen werden.
  - Bei Tempo 30 ist der Radverkehr auf der Straße zu führen.
  
3. Die Sanierung der Von-Lutzenberger-Straße ist seit über 15 Jahren im Gespräch, passiert wirklich was mithilfe der Fördertöpfe?
  - Die Erneuerung der Von-Lutzenberger-Straße ist in vollem Umfang nach KAG beitragsfähig. Eine reine Instandsetzung ist nicht mehr ausreichend.
  - Die Städtebauförderung bietet den Vorteil, die Anwohner zu entlasten und die Straßenräume attraktiv neu zu gestalten.
  
4. Wann soll die Grünanlage Frankengraben erneuert werden?
  - Der Gesamtantrag der Fortschreibung des InHK wird im September 2020 eingereicht. Wenn dieser bewilligt ist können Einzelmaßnahmen beantragt werden.
  - Die Fortschreibung des InHK ist auf einen Zeitraum von fünf bis acht Jahren angelegt.
  - Bei der Neugestaltung / Neuanlage von Grünflächen sind die Folgekosten zu bedenken.
  
5. Wie lange läuft das Programm?
  - Der Programmantrag ist auf fünf Jahre befristet. Danach gibt es zumeist eine Verlängerung um weitere drei Jahre.
  
6. Wer finanziert die Unterhaltung und Pflege der Grünanlagen?
  - Die Folgekosten werden bedacht.
  - Die Stadt wird in kleinen Schritten attraktiver.
  - Auch die Privatpersonen müssen aktiviert werden (z.B. Fassadensanierung).
  - Vereinzelt Grünflächen werden nicht gut gepflegt.

7. Können die fünf ‚toten‘ Bäume am Wallgraben ersetzt werden?

- Ein Anwohner möchte die Bäume gerne ersetzen. Die Stadt Zülpich und der Anwohner besprechen sich dazu.

8. Wie geht es weiter, wie können die Bürger sich am Prozess beteiligen?

- Auf der Homepage sind Frageböden, die ausgefüllt und bei der Stadt Zülpich eingereicht werden können.
- Auf den Stühlen der Teilnehmenden der Bürgerwerkstatt lagen Fragebögen zur Priorisierung von Projektideen aus.
- Wenn Projekte konkreter werden können sich Arbeitsgruppen in den Prozess einbinden.

9. Was können die Bürgerinnen und Bürger zum jetzigen Zeitpunkt konkret machen?

- Man kann vorhandene Initiativen unterstützen.
- Eine aktive Bürgerbeteiligung erfolgt ab der Konkretisierung von Projekten.

10. Die Schaffung neuer Stellplätze wurde nicht ausreichend thematisiert. Der Einzelhandel braucht Stellplätze.

- Die mittelalterlichen Strukturen lassen nicht viel Spielraum für großflächige Stellplatzangebote.
- Stellplätze sind im Rahmen des InHK nicht förderfähig und werden raus gerechnet.
- Der Masterplan zeigt eine Möglichkeit für Stellplätze in zweiter Reihe auf.
- Die Stellplatzsituation soll im Rahmen des Mobilitäts- und Verkehrskonzeptes untersucht werden.

11. Wie viel Prozent der Projektideen des InHK sind realisierbar?

- Die neue Förderkulisse wird zunächst für acht Jahre angesetzt.
- Für private Hausbesitzer werden die steuerlichen Vorteile auch über die Maßnahmen hinaus möglich sein.
- Man kann keine genaue Prozentzahl nennen. Die Realisierung hängt von vielerlei Faktoren ab.

12. Woher bekommen die Bürgerinnen und Bürger die Informationen?

- Auf der Homepage der Stadt Zülpich sind bereits viele Informationen zu finden. Die Analyse kann dort nachgelesen werden. Außerdem werden die Unterlagen der Bürgerwerkstatt dort in Kürze veröffentlicht.
- Die Homepage wird stets aktualisiert.
- Die Seite zur Fortschreibung des InHK ist mit einem Link von der Startseite aus zu erreichen.

13. Wann besteht erneut die Chance die Meinung zu äußern bevor der Rat tagt?

- Ein Termin wird festgelegt und publiziert.

14. Die geriatrische Klinik und das Haus Baden nehmen erheblichen Einfluss auf die Altersstruktur.

- Die vorhandene Altersstruktur ist nicht ungewöhnlich für eine Altstadt.
- Es liegen keine Kenntnisse vor, wie viele Menschen tatsächlich in den Einrichtungen gemeldet sind.
- Jedoch ist der Sanierungsstau auch an den Gebäuden selber ablesbar, unabhängig vom Alter der Bewohner.
- Das Konzept ‚Jung kauf Alt‘ ist nachhaltig und derzeit beliebt.

15. Es wird darauf hingewiesen, dass es teilweise eine enorme Differenz zwischen äußerem und innerem Gebäudezustand gibt.

16. Gibt es Förderprogramme für Rentner, die keine steuerlichen Zuschüssen geltend machen können?

- Es gibt das Sanierungsprogramm, das allerdings heutzutage aufgrund des niedrigen Zinssatzes nicht mehr zum Tragen kommt. Das Problem ist der erforderliche Nachweis der Unrentierlichkeit der Maßnahme.
- Unabhängig davon ist aber eine Förderung über das Fassadenprogramm oder die bekannten Energiesparprogramme möglich.
- Wichtiger Punkt neben den Förderungen ist eine qualifizierte und aktivierende Bauberatung.

## **Ausblick**

Herr Hürtgen bedankte sich bei den Teilnehmenden der Bürgerwerkstatt für den konstruktiven Abend. Die Homepage zur Fortschreibung des InHK wird kontinuierlich aktualisiert. Bezüglich einer weiteren Beteiligung wird intern besprochen, wann diese stattfinden kann. Entsprechende Einladungen folgen über die Medien.

## **Bewertung der Projektideen**

Abschließend hatten die Teilnehmenden der Bürgerwerkstatt per Fragebogen die Möglichkeit, ihre Prioritäten für Projektideen oder andere Anmerkungen kundzutun. Die Projekte mit höchster Priorität wurden mit drei Punkten bewertet, die Projekte mit hoher Priorität mit zwei Punkten und die Projekte mit mittlerer Priorität mit einem Punkt. Nachfolgend sind die Anmerkungen mit entsprechender Bewertung aufgeführt:

#### Handlungsfeld 1 | Funktionsstärkung der Altstadt

- Stärkung Außengastronomie 3 Punkte
- Aktivierung Eigentümer 1 Punkt

#### Handlungsfeld 2 | Gestaltung öffentlicher Räume

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

#### Handlungsfeld 3 | Landschaft, Freiraum und Klimaschutz

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

#### Handlungsfeld 4 | Baukultur und Klimaschutz

### Ende

Die Veranstaltung endete um 21.15 Uhr.

Die Priorisierung der Projektideen der Teilnehmenden der Bürgerwerkstatt wird mit den Rückläufern der Fragebögen der Homepage abgeglichen und ergänzt. In einer zweiten Bürgerwerkstatt werden den Bürgerinnen und Bürgern die Ergebnisse präsentiert. Außerdem werden die Projektideen weiter differenziert und diskutiert. Die Homepage der Stadt Zülpich wird kontinuierlich mit neuen Informationen bestückt, sodass man sich dort permanent über den Prozess der Fortschreibung des InHK südöstlicher Stadtkern informieren kann. Die zweite Bürgerwerkstatt wird von der Stadt Zülpich in Abstimmung mit dem Planungsbüro RaumPlan terminiert und zeitnah kommuniziert. Am 03. September 2020 soll die Fortschreibung des InHK südöstlicher Stadtkern im Rat beschlossen werden. Der Förderantrag ist bis zum 30. September 2020 bei der Bezirksregierung Köln einzureichen.