



Jetzt setzen wir um!

## Zukunftsquartier Altstadt

STADTERNEUERUNG IN DER ALTSTADT UND IN DER STADTMITTE

Mitmachen dauerhaft erwünscht!



### Sehr geehrte Bürger\*innen aus Bergneustadt,

die Stadterneuerung der Altstadt und der Stadtmitte von Bergneustadt ist eine wichtige Zukunftsaufgabe, die in den kommenden Jahren im Fokus stehen wird. Das Ziel ist, die idyllische Altstadt als attraktiven Wohn- und Lebensort für die Bewohner\*innen und Gäste weiterzuentwickeln. Auch die Stadtmitte soll als anziehender Mittelpunkt mit Handels-, Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten gestärkt und zukunftsfähig gestaltet werden.

Die Basis für diesen Erneuerungsprozess wurde 2018 mit dem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept unter reger Beteiligung von Ihnen gelegt. Im Januar 2019 wurde es vom Rat der Stadt mit der Festlegung des Stadterneuerungsgebiets beschlossen. Seitdem ist die Stadtverwaltung – bislang hinter den Kulissen – dabei, Förderanträge zu stellen und die Projekte und Maßnahmen aus dem Handlungskonzept vorzubereiten. Ein großer Erfolg ist die Aufnahme der Stadt Bergneustadt in das Programm Regionale 2025 Bergisches RheinLand; damit kann die Stadt Bergneustadt bevorzugt Fördermittel für die Altstadt und Innenstadt erhalten.

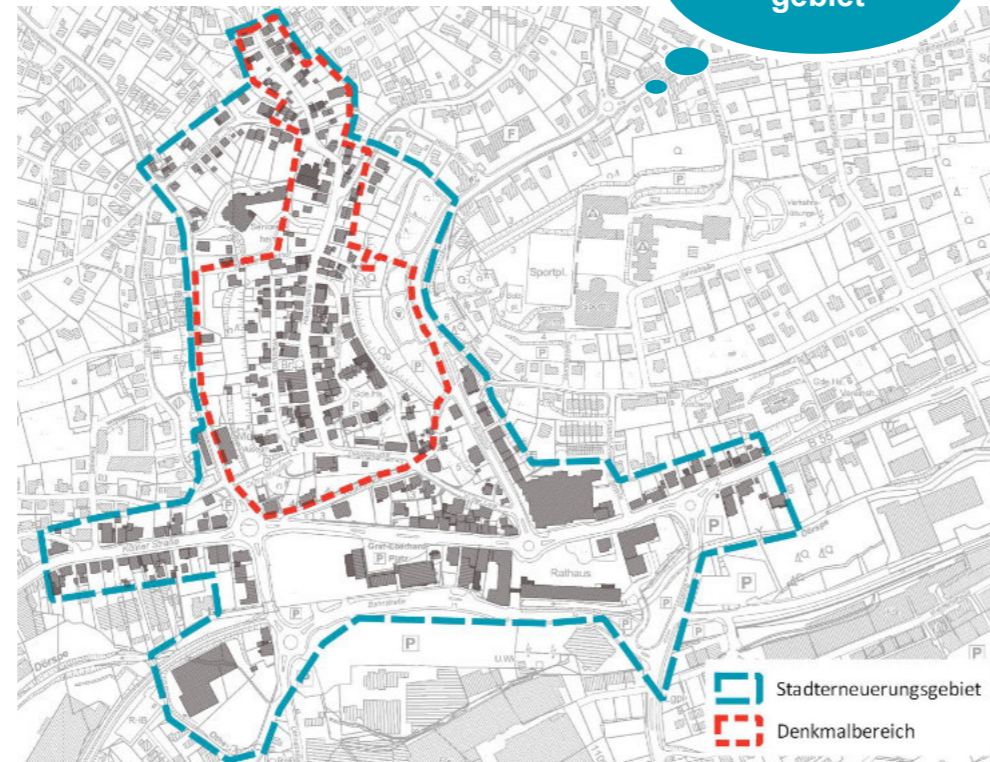
Mit diesem Informationsflyer möchte ich Sie über den aktuellen Stand des Projekts informieren. Durch die Corona-Pandemie war es leider nicht möglich, schon im vergangenen Jahr die Projekte öffentlich zu präsentieren und weiter mit Ihnen gemeinsam zu diskutieren. Daher müssen wir als Stadtverwaltung Sie auf diesem Weg über den Start der Umsetzung des Handlungskonzepts informieren. Aktionen und Beteiligungsmöglichkeiten vor Ort sollen spätestens ab Frühjahr oder Sommer folgen. Ich möchte Sie schon jetzt herzlich einladen, sich aktiv zu beteiligen!

Ich freue mich sehr auf dieses für die Stadt so besondere Projekt.

### Herzliche Grüße, Ihr Bürgermeister

Matthias Thul

### Das Stadterneuerungsgebiet



### Ausgangslage und Ziele

Die auf dem Bergsporn gelegene und in ihrer Gesamtheit unter Denkmalschutz stehende Altstadt zeichnet sich durch ihre ruhige und doch zentrale Lage aus. Viele Fachwerkhäuser prägen das Ortsbild und sind als Einzeldenkmäler unter Schutz gestellt. In der Vergangenheit haben sich Bewohner\*innen der Altstadt vor allem Sorgen um den Gebäudebestand gemacht und dass die Altstadt als attraktiver Standort zum Wohnen gefährdet ist. Zudem zeichnet sich ein Generationenwechsel in den Immobilien ab, und regelmäßig stehen Häuser zum Verkauf an. Im öffentlichen Raum, d. h. an Straßen, Wegen, Plätzen und Grünanlagen, sind funktionale und gestalterische Mängel erkennbar.



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

In der Stadtmitte konzentrieren sich Einzelhandel, Ärzte, Dienstleistungsangebote und soziale Infrastruktur; sie ist Anziehungspunkt für Bürger\*innen aus Bergneustadt und aus angrenzenden Kommunen. Doch es hat sich gezeigt, dass Leerstände in Ladenlokalen zunehmen, und zahlreiche Gebäude an der Kölner Straße weisen Aufwertungsbedarf auf. Positive Impulse sind von der „Neuen Mitte“, die in absehbarer Zeit entstehen wird, mit weiteren Geschäften und Wohnungen zu erwarten.

An dem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept Bergneustadt Altstadt und Stadtmitte (ISEK) haben in verschiedenen Veranstaltungen viele Bürger\*innen, Initiativen, Vereine und Akteur\*innen mitgearbeitet. Es ist die Basis für die vielen Projekte und Maßnahmen, die in den kommenden Jahren umgesetzt werden.

Das ISEK umfasst viele verschiedene Maßnahmen. In den nächsten Jahren werden folgende Handlungsfelder und Projekte umgesetzt:



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### Soziales und kulturelles Leben in der Altstadt

Die Altstadt ist u. a. Standort des Heimatmuseums und der traditionsreichen Gaststätte Jägerhof. Diese Einrichtungen sind wichtige Bestandteile des sozialen Lebens in der Altstadt und tragen maßgebend zu deren Lebendigkeit bei. Um sie für die Zukunft weiterzuentwickeln, werden neue Konzepte erstellt und umgesetzt:

### Welche Projekte sind geplant?

#### Jägerhof – Raum für Bürger\*innen und Kultur

Die Umwandlung des Jägerhofs zu einem Ort für Kultur und Bildung und als Treffpunkt für Bürger\*innen, Vereine und Initiativen mit neuer Gastronomie ist ein wichtiger Anker in der Altstadtentwicklung. Das denkmalgeschützte Ensemble wird zu einem öffentlichen Ort für Kultur und Begegnung. Das Programm soll u. a. Theater, Konzerte, Tanz, Bildungs- und Kreativangebote sowie Gemeinschafts- und Vereinsprojekte umfassen. Der Stadt ist es gelungen, Fördergelder aus dem Programm Dritte Orte des Ministeriums für Wissenschaft und Kultur zu akquirieren; damit kann in den nächsten Jahren ein umfassendes Kulturprogramm für alle Zielgruppen aufgebaut werden. Über die Städtebauförderung soll dann das gesamte Gebäude saniert werden.



So könnte es aussehen! Quelle: Hillnhütter Architekten, Reichshof

#### Erweiterung des Heimatmuseums

Der Heimatverein „Feste Neustadt e. V.“ hat in Kooperation mit der Stadt Bergneustadt für dieses Projekt eine Förderzusage über das Programm „Heimatzeugnis“ erhalten. Das Museum soll um einen Anbau mit einem Veranstaltungsraum, einem neuen Eingangsbereich mit Garderobe, einer Küche sowie barrierefreien Toiletten erweitert werden.

#### Bauen und Wohnen

Zum Themenkomplex Bauen und Wohnen gehört vor allem die Sanierung von historischen Häusern und die Nutzung von Leerständen, um die Baukultur zu pflegen und die reizvolle Altstadtatmosphäre zu erhalten. Dies wird durch ein Bündel von Maßnahmen angestoßen:

#### Zukunftskonzept Wohnen

Aktuell wird ein Konzept erstellt, in dem untersucht wird, welche Perspektiven für das Wohnen und Leben in der Altstadt bestehen. Es wird u. a. untersucht, welche Zielgruppen für die Altstadt gewonnen werden können. Dazu startet in den kommenden Wochen eine schriftliche Befragung der Eigentümer\*innen durch einen Fragebogen, der mit der Post zugestellt wird. Das Konzept liefert die Basis für alle weiteren Schritte in der Altstadt. Machen Sie mit!





## Stadtteilarchitekt\*in

Ein Stadtteilarchitekt/eine Stadtteilarchitektin soll schon ab diesem Jahr den Erneuerungsprozess der Bausubstanz in Gang setzen. Wesentliche Aufgabe ist die Erstberatung von Eigentümer\*innen oder Mieter\*innen. Es werden Hilfestellungen bei bautechnischen Fragen, Modernisierungsbedarfen, Nutzungsideen für leerstehende Gebäude, Gestaltungsvorschlägen sowie Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten gegeben. Diese Erstberatung ist kostenfrei.

## Gestaltungsfibel

Für die Altstadt von Bergneustadt gibt es seit März 1990 eine Denkmalschutzsatzung. Deren Inhalte sind in der Öffentlichkeit nur wenig bekannt. Eine Gestaltungsfibel soll hier künftig Hilfestellung geben; sie listet ganz konkrete Anregungen und Best-Practice-Beispiele auf, an denen sich die Eigentümer\*innen bei der Sanierung orientieren können. Damit soll nicht nur jede einzelne Immobilie denkmalgerecht und ortstypisch saniert, sondern auch das Ortsbild verbessert werden.

## Hof- und Fassadenprogramm

Mit dem Hof- und Fassadenprogramm können private Eigentümer\*innen Zuschüsse, z. B. bei der Aufwertung von Fassaden, der Erneuerung von Dächern und Gauben, der Gestaltung privater Freiflächen oder bei der Begrünung von Fassaden oder Dächern erhalten. Das Hof- und Fassadenprogramm soll motivieren und die Entscheidung für eine Sanierung etwas erleichtern.

## Immobilienpool

In Altstadt und Stadtmitte mehren sich die Fälle, bei denen stadtbildprägende, oft denkmalgeschützte Häuser aus wirtschaftlichen oder persönlichen Gründen nicht saniert werden können. Die Folgen sind sichtbare Mängel im Stadtbild und Leerstände, die bis zum Verfall des Hauses führen können. Um diesem Trend entgegenzuwirken, wird ein sogenannter „Immobilienpool“ aufgebaut, durch den diese Liegenschaften erworben und dann einer ortsbildgerechten Sanierung und Nutzung zugeführt werden können.

## Barrierearme Altstadt

### Brückenschlag Altstadt-Stadtmitte

Um die direkte Verbindung zwischen der Altstadt und der Stadtmitte für mobilitätseingeschränkte Personen, aber auch für Familien und Gäste mit Fahrrädern etc. zu erleichtern, wurden unterschiedliche Alternativen diskutiert. Als geeignete Variante für eine direkte und barrierearme Verbindung wurde ein Schräglift mit flankierender großzügiger Treppenanlage eingestuft. Das Bauwerk wird am Schmittloch platziert werden, um eine direkte Verbindung zum Geschäftsbereich Kölner Straße und zum Omnibusbahnhof zu ermöglichen. Dieser „Brückenschlag Altstadt Stadtmitte“ soll dabei als Leuchtturmprojekt mit einer filigranen Aussichtsplattform eine besondere Gestaltung erfahren.



So könnte es aussehen! Quelle: Bonfanti Architekten, Wiehl

## Altstadtpassagen

Mit dem Projekt „Altstadtpassagen“ werden die Hauptstraße und weitere Gassen barrierearm mit den angrenzenden Quartieren und der Innenstadt verbunden.

## Masterplan Grün

Ein wichtiges Ziel ist, öffentliche Plätze und Grünflächen neu und attraktiv zu gestalten und die Erreichbarkeit der Altstadt von der Innenstadt aus zu verbessern. 2019 wurde ein „Masterplan Grün“ in der dritten Stadtteilkonferenz diskutiert. Die Grundidee der Planung ist eine harmonische Gestaltung im Sinne einer „Stadt für alle“, die die Wohn- und Lebensqualitäten des Quartiers für verschiedene Nutzergruppen stärkt.



So könnte es aussehen! Quelle: Wüdrich Landschaftsarchitekten, Düsseldorf

## Spiel- und Bewegungspark im Tal

Der „Spiel- und Bewegungspark im Tal“ an der Talstraße wird als Erholungsort für alle Generationen komplett neu gestaltet. Konkret wird der Spielplatz unter dem Motto „Mittelalterliches Dorf“ aufgewertet. Auf der großen Grünfläche sollen Sportangebote für Jung und Alt entstehen. Zudem wird der Parkplatz neu organisiert und um einige Wohnmobilstellplätze erweitert.

## Grüner Burgberg

Mit dem Projekt „Grüner Burgberg“ sollen die Grün- und Freiflächen am Rande der Altstadt aufgewertet werden. So soll z. B. auf der Rasenfläche unterhalb des Kirchplatzes ein kleiner, ruhiger Garten mit schöner Aussicht entstehen, um den nutzbaren Grünflächenanteil in der Altstadt zu erhöhen. Die Verbindung zwischen der Talstraße und der Altstadt wird durch eine neue Treppenanlage optimiert. Von der Straße im Stadtgraben soll ein barrierearmer Zugang unterhalb der ehemaligen Burgmauer errichtet werden, der gleichzeitig den Altstadtring für Fußgänger\*innen komplettiert.

## Gestaltung des Kirchplatzes als zentraler Treffpunkt

Der Kirchplatz soll als Treffpunkt aufgewertet werden, um Begegnung und Kommunikation zu ermöglichen und mehr Atmosphäre zu schaffen. Nach einer Neugestaltung soll der Platz Möglichkeiten zum Verweilen, aber auch für kleinere Feste und Veranstaltungen bieten.



Quelle: Wüdrich Landschaftsarchitekten, Düsseldorf

## Inszenierung der Eingänge und besonderen Orte in der Altstadt

An den Eingangsorten zur Altstadt sollen skulpturale Elemente wie kleine Tore oder Säulen entstehen mit dem Ziel, die Historie modern und künstlerisch zu interpretieren. Dort sollen auch Wegweiser, Hinweistafeln zur Ortsgeschichte oder Sitzgelegenheiten integriert werden.

## Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit

Das „Zukunftsquartier Altstadt“ lebt von Ihnen als Bürger\*innen. Daher sollen alle Akteur\*innen, Altstadtbewohner\*innen und alle Interessierten in den kommenden Monaten und Jahren intensiv in den Stadtentwicklungsprozess einbezogen werden, um gemeinsam an der Aufwertung der beiden Stadtquartiere zu arbeiten. Dazu werden verschiedene Beteiligungsaktionen starten, um unterschiedliche Ziel- und Altersgruppen anzusprechen. Sobald die Corona-Regelungen wieder gelockert werden, wird es erste Veranstaltungen geben. Wir informieren Sie rechtzeitig!

Mitmachen erwünscht!

## Das „Zukunftsquartier Altstadt“ braucht ein eigenes Gesicht – Gestalten Sie mit!

Für all diese Formen der Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung ist ein einheitliches Design von Plakaten und Flyern mit einem prägnanten Logo und Slogan vorgesehen, um das Gesamtprojekt bekannt zu machen. Auf der Webseite der Stadt im Bürgerportal startet am 15. Februar 2021 eine Aktion, bei der Ihre Ideen und Wünsche gefragt sind. Machen Sie mit! Das Portal ist unter <https://buergerportal-bergneustadt.de/> zu erreichen.

## Befragung Zukunftskonzept Wohnen

Für das Zukunftskonzept Wohnen werden in den kommenden Wochen an alle Eigentümer\*innen in der Altstadt Fragebögen versandt. Die Stadt Bergneustadt möchte Sie bitten, an der Befragung teilzunehmen, da die Ergebnisse helfen sollen, weitere Strategien für die Entwicklung der Altstadt und Stadtmitte unter dem Aspekt Wohnen zu erarbeiten.

## Ankündigung: Vorstellung Entwurf Gestaltungsleitfaden

Ende 2020 wurde ein Architekturbüro beauftragt, die Altstadt unter baugeschichtlichen, architektonischen und gestalterischen Aspekten zu untersuchen und erste Ideen für den Gestaltungsleitfaden zu entwickeln. Diese Arbeitsschritte sollen voraussichtlich im März öffentlich vorgestellt werden. Das Format wird derzeit erarbeitet, und Sie werden rechtzeitig informiert.

## Stadtteilmanagement

Die kommunikative Schnittstelle zwischen Stadtverwaltung und allen Interessierten wird das Stadtteilmanagement übernehmen. Das Planungsbüro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, das bereits das ISEK begleitet hat, wird diese Aufgabe der Umsetzung des ISEKs übernehmen und die Stadt in den kommenden Jahren bei der Umsetzung der vielen Maßnahmen unterstützen. Als Stützpunkt vor Ort soll in den kommenden Monaten ein Büro in der Altstadt eingerichtet werden, wo u. a. das Stadtteilmanagement und der/die Stadtteilarchitekt\*in zu finden sind.

Zeitschiene und Meilensteine

Mit den Projekten „Neue Mitte Bergneustadt“ und „Erweiterung Heimatmuseum“ werden erste wichtige Impulse für die Stadtmitte gesetzt, die den Entwicklungsprozess beflügeln werden. Parallel wird der „Spiel- und Bewegungspark Talstraße“ konkretisiert, sodass die erste Grünfläche bald sichtbar aufgewertet wird. Danach schließen sich kontinuierlich weitere Projekte an, sodass jedes Jahr ein weiterer Meilenstein gefeiert werden kann.

## Haben Sie Fragen? Ihre Ansprechpartner\*innen sind:

Das Projekt der Erneuerung der Altstadt und Innenstadt erfordert ein Team an Menschen, die dies umsetzen. Hier finden Sie die die wichtigsten Ansprechpartner\*innen für Ihre Fragen:

### Stadt Bergneustadt – Fachbereich Bauen, Planen, Umwelt

Verena Muecher  
Tel.: 02261 404-316  
verena.muecher@bergneustadt.de

Sabine Kaiser  
Tel.: 02261 404-315  
sabine.kaiser@bergneustadt.de



### Stadtteilmanagement c/o Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Ursula Mölders  
0221 94072-17

Lukas Finkeldei  
0221 94072-29

Anja Boddenberg  
0221 94072-11

stadtteilbuero@stadt-bergneustadt.de



Sobald das Stadtteilbüro eingerichtet und bezogen ist, werden neue Kontaktdaten des Stadtteilmanagements mit Adresse und Telefonnummer vor Ort bekannt gegeben.

Wir freuen uns auf ein spannendes Projekt und eine gute Zukunft für die Altstadt und die Stadtmitte von Bergneustadt!

2021

Start Immobilienpool Altstadtquartier

Veröffentlichung Gestaltungsfibel

Start Stadtteilarchitekt\*in, Hof- und Fassadenprogramm und Stadtteilmanagement

Zukunftskonzept Bauen, Wohnen und Leben

2022

Neue Mitte Bergneustadt

2023

Erweiterung des Heimatmuseums

Jägerhof – Raum für Bürger und Kultur

Spiel- und Bewegungspark im Tal

2024

Umbau Altstadtpassagen

Garten Villa Krawinkel

Brückenschlag Altstadt und Stadtmitte

2025

Bürgergarten unterhalb des Kirchplatzes

Aufstieg zum Kirchplatz

Kirchplatz