



# Ergebnispräsentation ISEK Innenstadt Sinzig

9. September 2019



# Einführung - Ablauf

---



Vorgehen

Bestandsaufnahme, Stärken und Schwächen

Zielkonzept und Strategien

Räumliches Entwicklungskonzept und Projektvorschläge

Ausblick

# Einführung - Instrument ISEK

---

ISEK = Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

ISEK stellt einen Orientierungsrahmen für die Entwicklung der Innenstadt bis 2035 dar

Projekt-/Maßnahmenkatalog ist wesentlicher Bestandteil des ISEK

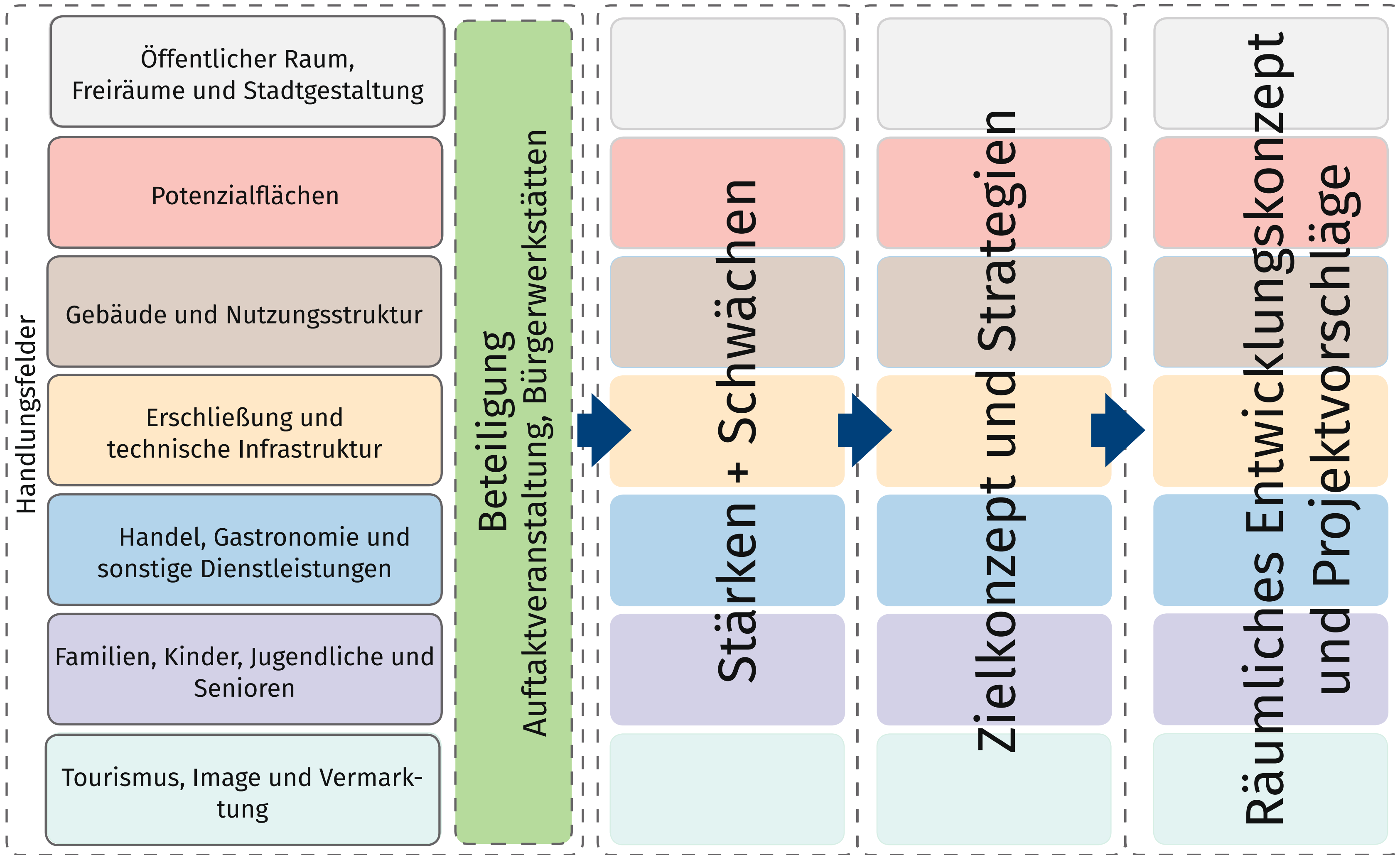
ISEK als »Eintrittskarte« zur Förderung: alle im ISEK aufgenommenen Projekte und Maßnahmen sind förderfähig

Auswirkungen ISEK/Sanierungsgebiet für private Eigentümer: steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten sowie weitergehende Fördermöglichkeiten



Vorgehen

# ISEK - Vorgehen



# ISEK - Vorgehen - Beteiligungsformate

Auftaktveranstaltung am 10. September 2018

Messestände zu den vier Themen:

- »Städtebau und Stadtentwicklung«
- »Stadtgestaltung & öffentlicher Raum«
- »Belebung und Nutzung«
- »Image, Stadtmarketing & Tourismus«



# ISEK - Vorgehen - Beteiligungsformate

1. Planungswerkstatt am 29. Oktober 2018

Themenschwerpunkte:

»Räume und Plätze«

Potenzialflächen in der Innenstadt, Kirchplatz und Marktplatz



# ISEK - Vorgehen - Beteiligungsformate

## 2. Planungswerkstatt am 12. November 2018

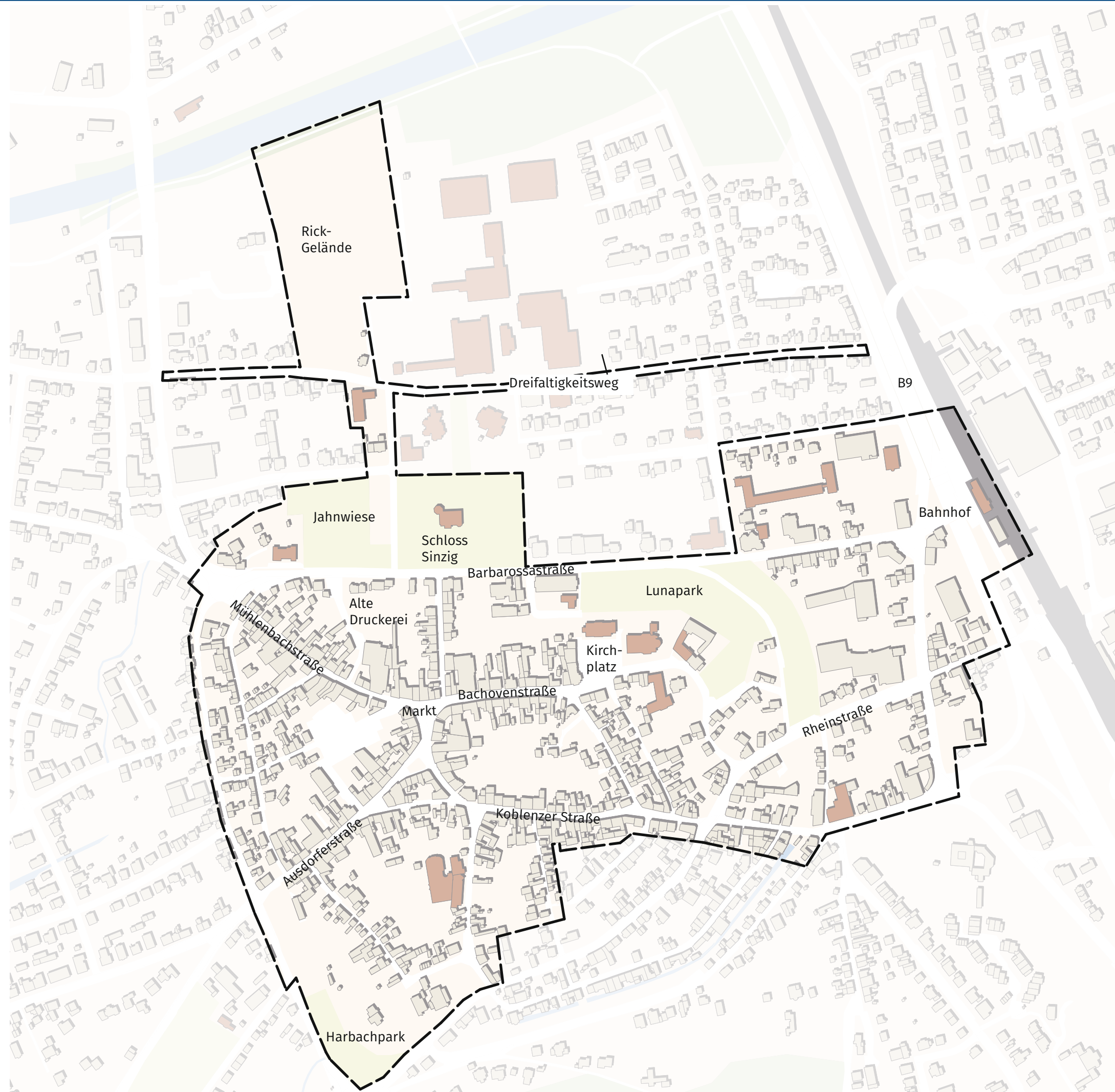
### Themenschwerpunkte:

- »Einzelhandel, Gastronomie, sonstige Infrastruktur«
- »Image und Vermarktung Sinzig«
- »Verkehrliche Rahmenbedingungen«





# ISEK - Räumliche Abgrenzung





Stärken und  
Schwächen

# Stärken und Schwächen (Auswahl) - Öffentlicher Raum, Freiräume, Stadtgestaltung



geringe Vielfältigkeit des Nutzungsangebotes Lunapark

## Stärken

- historischer Charme der Innenstadt
- Vielzahl an öffentlichen Grünflächen im Innenstadtbereich
- Kirchplatz als repräsentativer, zentral gelegener öffentlicher Raum

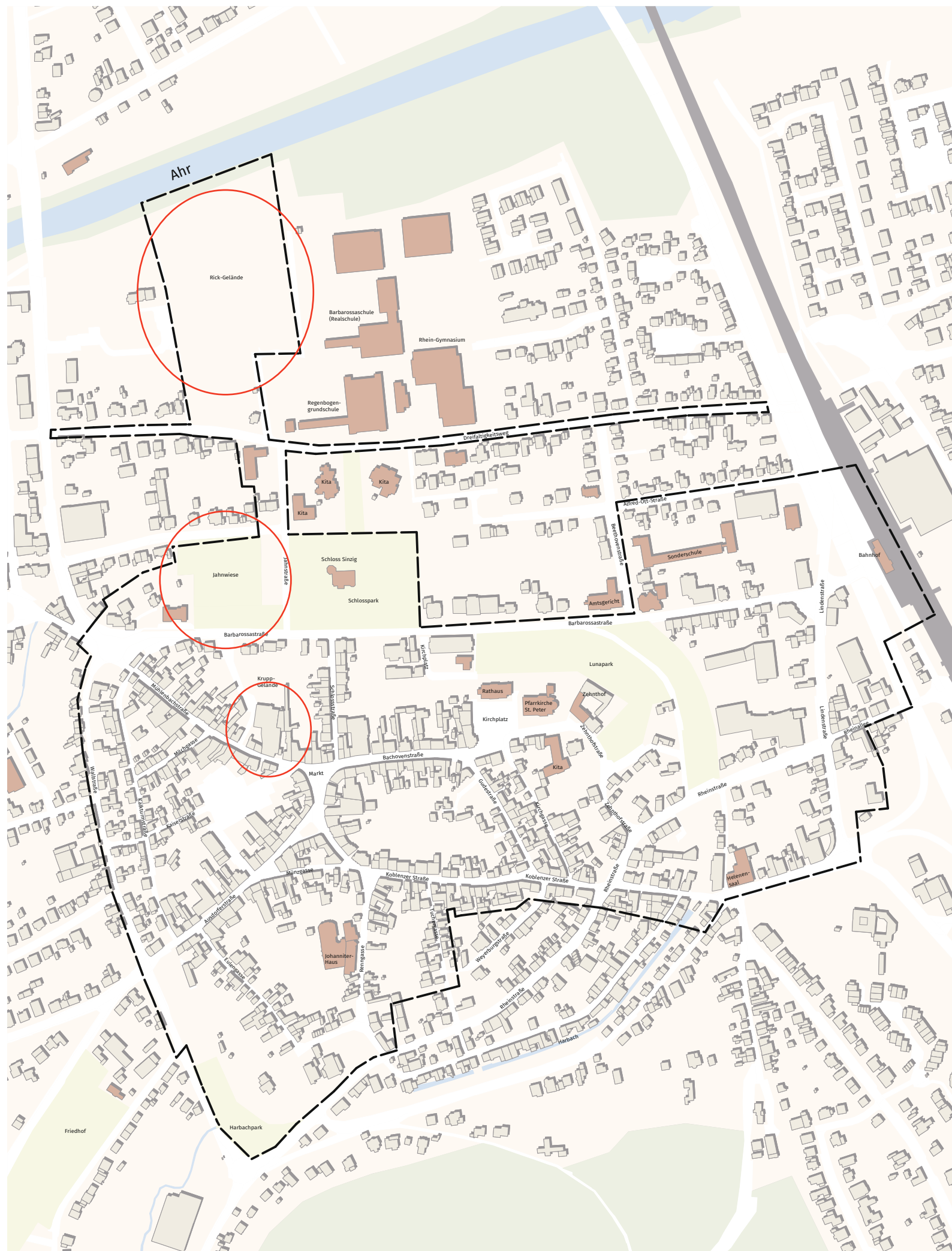
## Schwächen

- stellenweise fehlende Barrierefreiheit
- Stadträume mit wenig qualitätsvoller Gestaltung und geringer Aufenthaltsqualität , z.B. Marktplatz und Schlosspark
- geringe Gestaltungsqualität unterhalb der Hochstraße der B 9/Bahnhofsumfeld
- öffentliche Grünflächen in ihrer Nutzung teilweise eindimensional ausgeprägt



geringe Aufenthaltsqualität zentraler innerstädtischer Räume (z.B. Bahnhofsvorplatz)

# Stärken und Schwächen - Potenzialflächen



## Stärken

- großflächige brachliegende innerstädtische Grundstücke
- Potenzialflächen bilden eine räumliche Abfolge zwischen Innenstadt und Ahr  
- Verbindungsachse Innenstadt - Ahr
- grün geprägte Blockinnenbereiche (Erhaltung als Ziel)

## Schwächen

- wenig kleinere, kurzfristig aktivierbare Bauflächen
- Flächen teilweise nicht im Eigentum der Stadt

# Stärken und Schwächen - Gebäude- und Nutzungsstruktur



stadtbildprägende und identitätsstiftende Gebäude (z.B. Pfarrkirche und Sinziger Schloss)

## Stärken

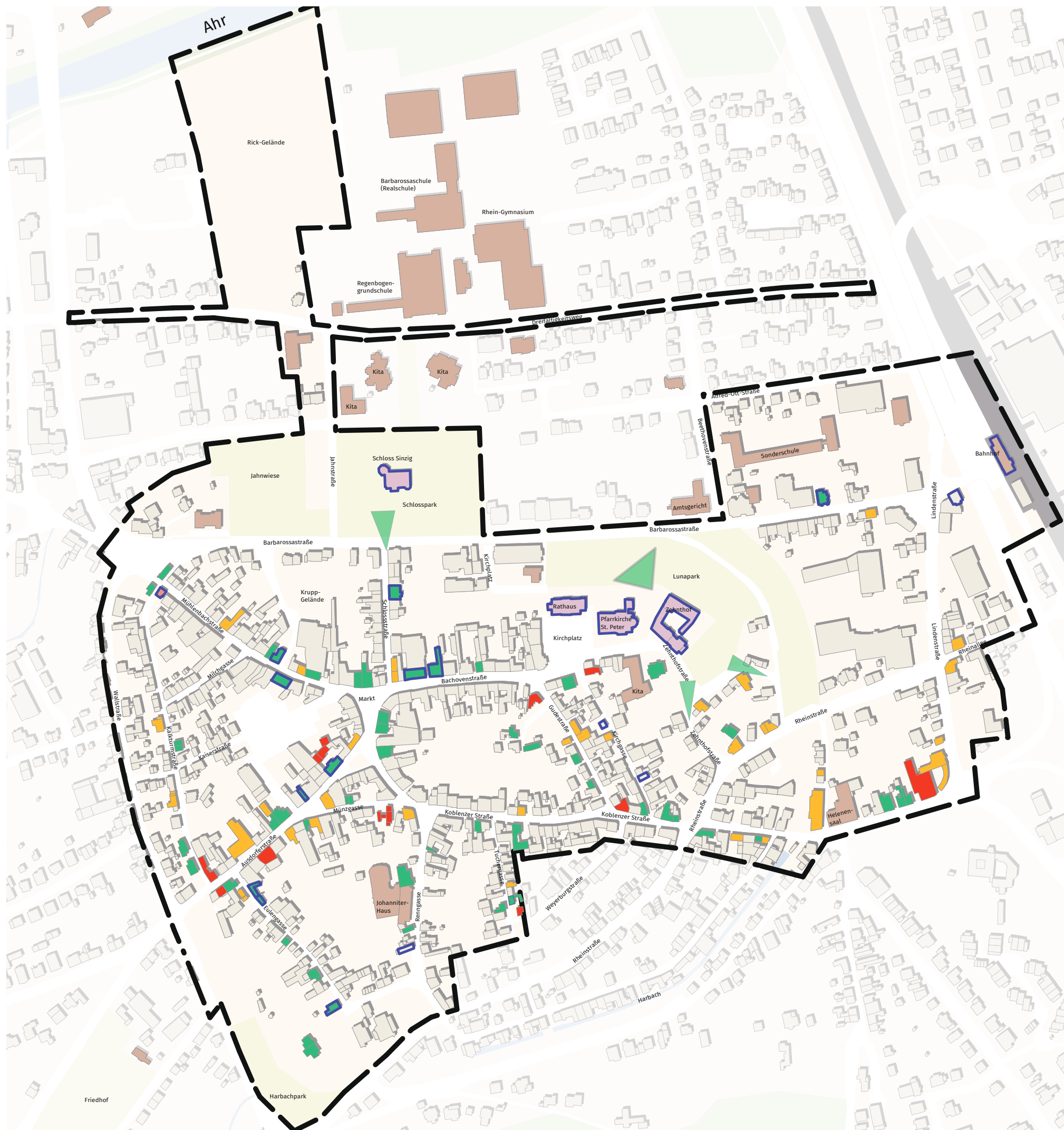
- **Vielzahl stadtbildprägender Gebäude**  
- Pfarrkirche St. Peter, Schloss Sinzig, Zehnthof, Rathaus
- **hoher Anteil an historischer Bausubstanz**  
- Fachwerk, Barock, Klassizismus, Historismus, Jugendstil etc.
- **überwiegend 2-3 geschossige Gebäude vermitteln ein harmonisches Stadtbild**

## Schwächen

- **sanierungsbedürftiger Gebäudebestand im Innenstadtbereich**
- **z.T. hohe Leerstandsquote (westl. Ausdorfer Straße)**
- **defizitäre Gestaltung und Nutzung der Hinterhöfe**
- **Mangel an bezahlbarem Wohnraum/Bauland sowie an betreuten Wohneinrichtungen**



sanierungsbedürftiger Gebäudebestand (Mühlenbachstraße und Ausdorfer Straße)



- besonders stadtbildprägende Gebäude (touristische Anziehungspunkte)
- stadtbildprägende Gebäude
- denkmalgeschützte Gebäude
- Sichtbeziehungen
- Bausubstanz mit Sanierungsbedarf
- Bausubstanz mit erheblichem Sanierungsbedarf
- Untersuchungsraum
  
- Gebäudebestand
- öffentliche Gebäude
- Straßen
- öffentliche Grünflächen
- Freiraum
- Gewässer



# Stärken und Schwächen - Erschließung und technische Infrastruktur



Ruhender Verkehr im Innenstadtbereich (Bachovenstraße)



Stellenweise geringe Gehwegbreiten (Koblenzer Straße)

## Stärken

- überwiegend gute Erschließung durch den öffentlichen Nah- und Fernverkehr
- gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz (B9)
- ausreichende Parkplatzkapazitäten

## Schwächen

- Beeinträchtigung der Innenstadt durch motorisierten Individualverkehr (MIV) und ruhenden Verkehr
- unattraktive Radwegeverbindungen, insbesondere in Richtung Ahr
- Verkehrsführung am Dreifaltigkeitsweg
  - Gefährdungspotenzial für den Fuß- und Radverkehr
- Straßenzustand in Teilbereichen
  - nicht barrierefrei
- Verkehrsführung in der Innenstadt überwiegend durch Einbahnstraßen geregelt

# Stärken und Schwächen - Handel, Gastronomie und sonstige Dienstleistungen



Individuelle Läden und Schaufenstergestaltungen bereichern die Einkaufsatmosphäre

## Stärken

- Inhabergeführter Einzelhandel
- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, teilweise auch mittel- und langfristiger Bedarf
- Individuelle und attraktive Fachgeschäfte
- Fairtrade-Einkaufsführer
- Wochenmarkt
- Vielfältige dienstleistungsbezogene Angebote
- Vielfältige gastronomische Angebote
- Große Platzflächen bieten Potenzial für Außengastronomie
- Kostenlose Parkplätze
- Kurze Wege
- Aktivitäten der Aktivgemeinschaft »Wir sind Sinzig« (z.B. Sinziger Geschenkgutschein) und des Bürgerforums
- Aktives Vereinsleben



Sinziger Gutscheinkarte



# Stärken und Schwächen - Handel, Gastronomie und sonstige Dienstleistungen

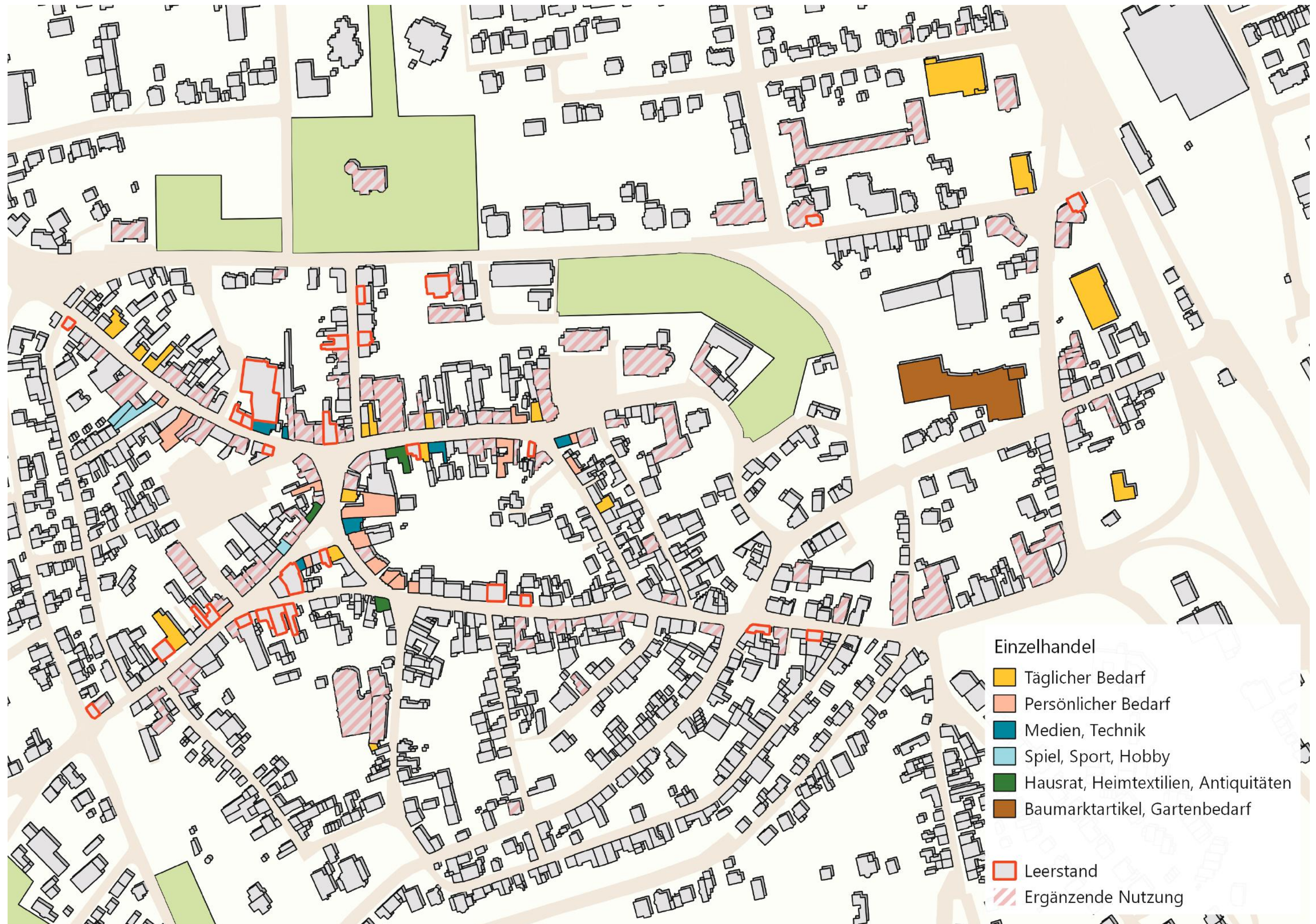
## Schwächen

- Magnetbetriebe meist an Randbereichen der Innenstadt gelegen
- kleinstrukturierten Anbietern im Zentrum fehlt die Frequenz
- Keine ausreichenden funktionalen Wegebeziehungen zwischen Lindenstraße und Kernstadt
- Mängel in Bezug auf werbliche Gestaltung, Schaufenster, Zugang etc.
- Leerstände in der Innenstadt
- rückläufige Versorgungsfunktionen einzelner Straßenabschnitte
- »Schaufenster« von Dienstleistern laden nicht zum »Bummeln« ein
- Fehlende gastronomische Angebote und Einkehrmöglichkeiten an der Ahr
- Große Platzflächen werden nicht ausreichend genutzt (Außengastro)
- Park-, Such- und Durchgangsverkehr schmälern die Aufenthaltsqualität
- Historische Baustrukturen und enge Verkehrswege erschweren Ansiedlung moderner Einzelhandelsbetriebe
- Mängel in Bezug auf die Online-Präsenz der örtlichen Anbieter



Leerstehende und mindergenutzte Gebäude wirken sich negativ auf Angebotsimage und Stadtbild aus

# Stärken und Schwächen - Handel, Gastronomie und sonstige Dienstleistungen



# Stärken und Schwächen - Familien, Kinder, Jugendliche, Senioren

## Stärken

- alle Schulformen, weitere Bildungseinrichtungen und neue Schulmensa vorhanden
- Soziale Einrichtungen für unterschiedliche Ziel- und Arbeitsgruppen
- Jugendtreffpunkt und Bildungseinrichtung HoT
- Vorhandene Spielplätze; derzeit laufende Investitionen
- Senioreninfo SIS
- Zahlreiche medizinische Praxen
- Handlungskonzept zur Barrierefreiheit ("Sinzig für Alle!")
- Aktives Vereinsleben/ gute Kommunikation



Haus der offenen Tür Sinzig

Logo: Jugendtreff und Bildungseinrichtung HoT

## Schwächen

- Treffpunkte für Jugendliche ausbaufähig
- Spielplätze z.T. verbesserungswürdig
- Barrierefreiheit z.T. noch nicht umgesetzt

Modernisierungsbedarf Bolzplatz

# Stärken und Schwächen - Tourismus, Image und Vermarktung Sinzig

## Stärken

- Lage in der Region/ naturräumliche Qualitäten
- Radfahrwege und Wandermöglichkeiten
- historischer Hintergrund: Barbarossastadt, Stadtentwicklung, historische Gebäude, Alte Druckerei, Aachen-Frankfurter-Heerstraße, musikalische Geschichte
- steigende Tourismuszahlen
- viele jährlich wiederkehrende Veranstaltungen
- Engagierte Bürgerschaft/ Vereine
- Musikalische Persönlichkeiten/ Musikalische Veranstaltungen/ Angebote; Musikbezogene Infrastruktur, u.a. Schloss, Kirche St. Peter (Orgel), Zehnthof, Musikschulen, Sinziger Bands etc.
- Nachhaltigkeitsthema, Fair Trade
- Thema barrierefreies Sinzig
- Werbliche Maßnahmen (stadtbezogen und regional)
- Regionale Vernetzung



## Schwächen

- Verknüpfung zwischen Ahr / Rhein und Innenstadt
- Keine optimale Beschilderung und Information, fehlendes Besucherleitsystem
- zu starker Fokus auf Barbarossa
- Fehlende Übernachtungsmöglichkeiten in der Kernstadt, Defizite in Bezug auf Wohnmobilstellplätze Jahnwiese
- Fehlende zeitgemäße Veranstaltungshalle
- z.T. fehlende Angebote für Jugendliche
- Musikalische Stärken nicht ausreichend genutzt
- Verknüpfung von Profilierungsmöglichkeiten zu gering
- z.T. Mängel in der Pflege und Gestaltung von Grünanlagen (z.B. Schlosspark)
- Angebote teilw. noch nicht barrierefrei ausgebaut
- Defizite in Bezug auf Information und Vermarktung





Zielkonzept und  
Strategien

# Leitbild und Zielsystem



# Leitbild und Zielsystem (Auswahl)

## Handlungsfeld: Potenzialflächen

- Qualitativ hochwertige Nutzung und Einbindung der Potenzialflächen Alte Druckerei, Jahnwiese und Rick-Gelände
  - Stadt an der Ahr - Vernetzung von Innenstadt und Ahr

## Handlungsfeld: Öffentlicher Raum, Freiraum und Stadtgestalt

- Qualifizierung zentraler Begegnungsräume in der Sinziger Innenstadt (Markt- und Kirchplatz)
  - Attraktive Gestaltung der Sinziger Innenstadt für Kinder und Jugendliche
    - Barrierefreies Sinzig
  - Schaffung attraktiver Eingangssituationen in die Innenstadt von Sinzig
    - Erhaltung der naturräumlichen Qualitäten
      - Natur erlebbar gestalten

## Handlungsfeld: Gebäude- und Nutzungsstruktur

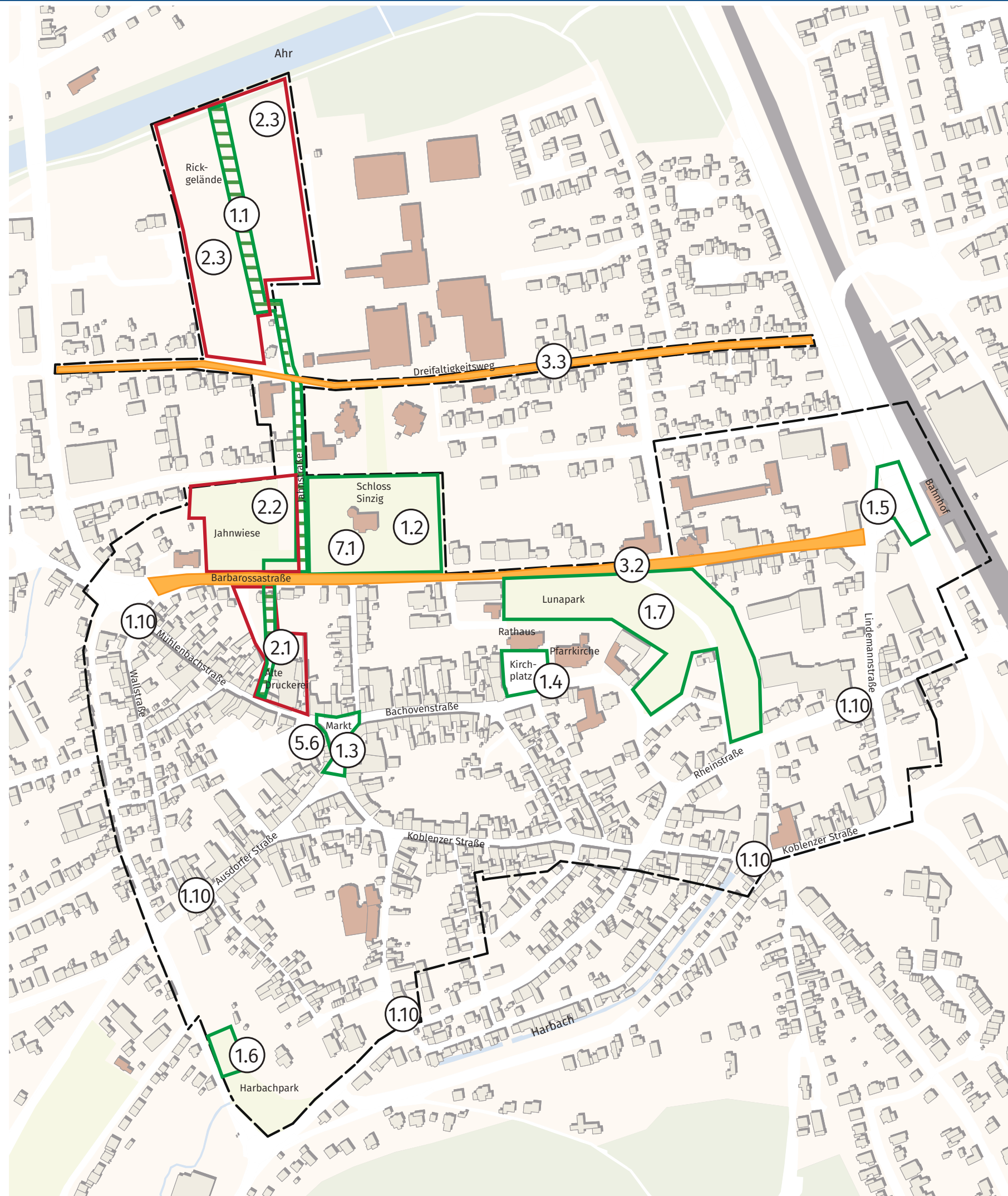
- Erhalt, Sanierung und Inszenierung des baukulturellen Erbes der Sinziger Innenstadt
- Aktivierung der privaten Eigentümer für Sanierungsmaßnahmen am Gebäudebestand



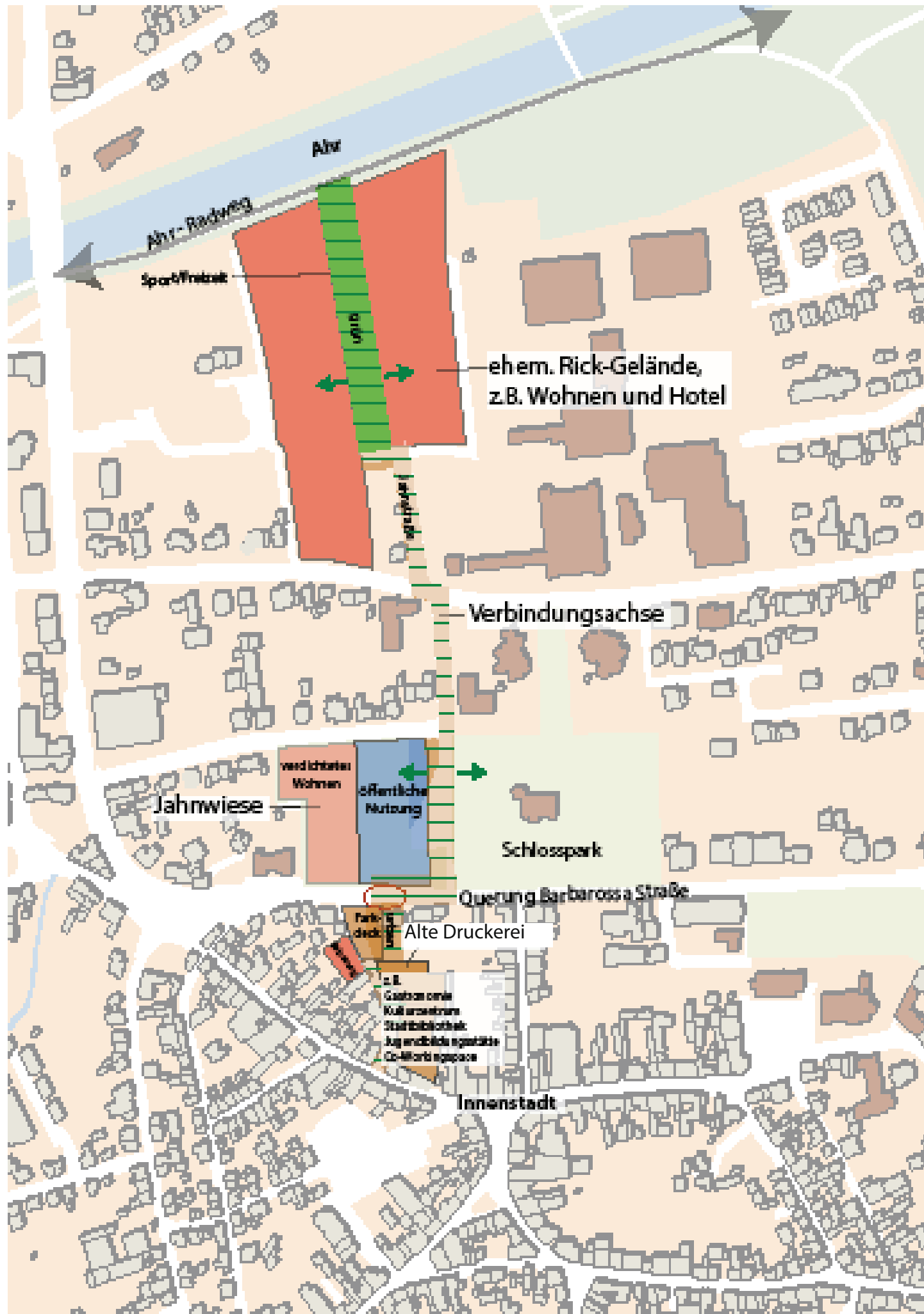


Räumliches Entwick-  
lungskonzept und  
Projektvorschläge

# Räumliches Entwicklungskonzept - 36 Projekte für die Zukunft der Innenstadt!



# Zentrale Verbindungsachse Innenstadt - Ahr



## Ausgangssituation:

- Lage der Innenstadt an der Ahr wird unzureichend genutzt
- wenig ansprechende Rad-/Fußweegeanbindung
- viele ungenutzte Flächenpotenziale
- z.T. private Eigentümer

## Ziele:

- Entwicklung einer qualitativ gestalteteten »Freiraumachse« von der Innenstadt zur Ahr
- wechselnder Charakter: von »grün« an der Ahr bis urban/städtisch an der Mühlenbachstraße
- großzügige Freiflächen mit Freizeitangeboten für alle Generationen im Bereich des ehem. Rick-Geländes
- Vernetzung der Entwicklungen entlang der Achse
- neue Querung der Barbarossastraße
- ansprechend gestaltetes Stadtmobiliar, Begrünung, kleine Plätze

## Umsetzung:

- städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb
- »Masterplan« für Gestaltung der Entwicklungsachse und Vorgaben für städtebauliche Projekte (Wohnquartiere, öffentliche Nutzungen)

# Entwicklungskonzept Alte Druckerei/Verbindungsachse Innenstadt - Ahr



## **Ausgangssituation:**

- mindergenutzte zentrale Fläche (ca. 5.000 qm)
  - ➔ ungenutztes Flächenpotenzial
- Privater Eigentümer

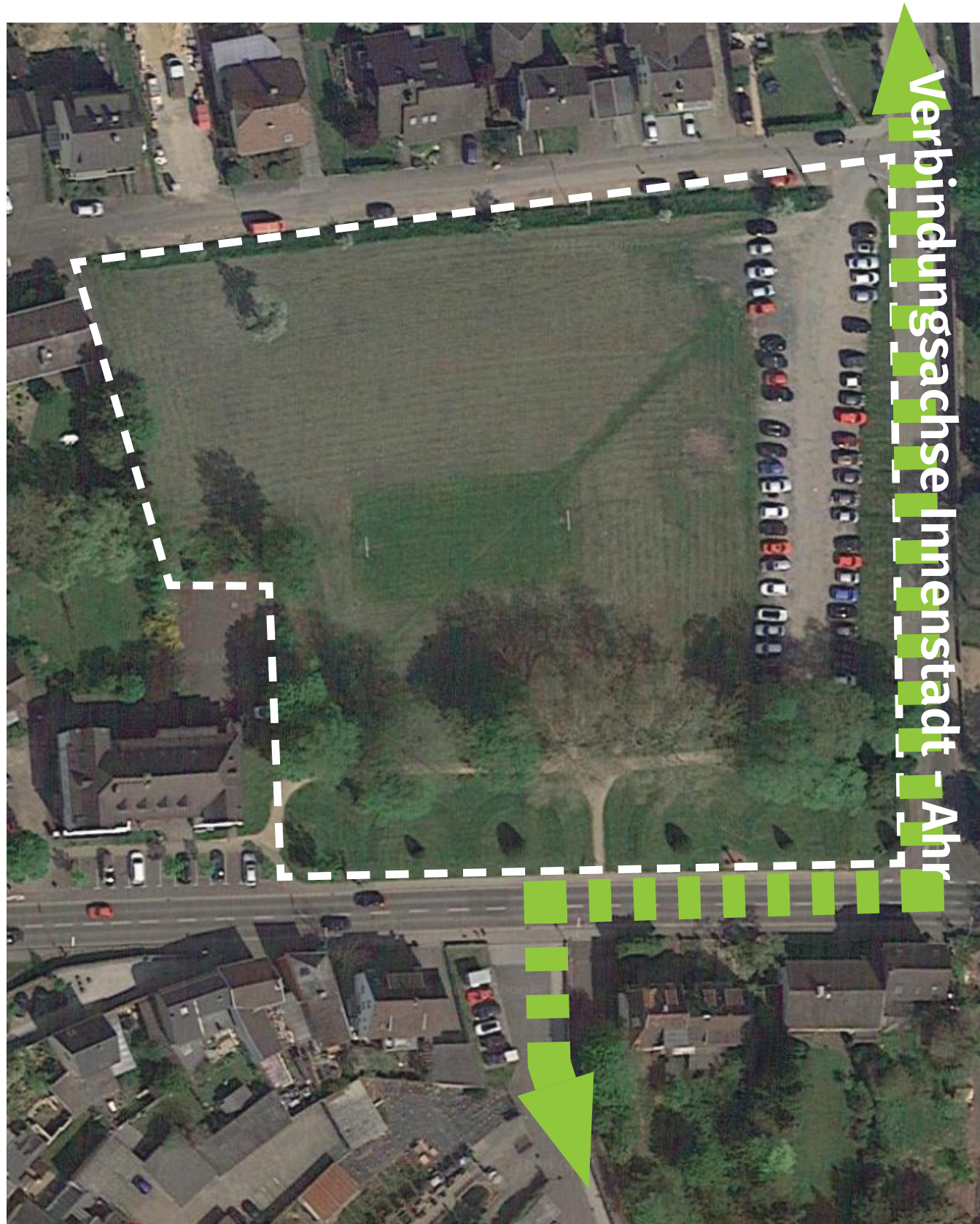
## **Ziele:**

- Entwicklung der Alten Druckerei als Ankerpunkt
  - ➔ Belebung der Innenstadt
  - ➔ Behebung des städtebaulichen Missstandes
- Entwicklung des Geländes als Kultur- und Bildungszentrum mit ergänzenden Nutzungen (z.B. Gastronomie, Tourismusinfo etc.)
- Einzelhandelsnutzung (zur Innenstadt orientiert) im Erdgeschoss als Frequenzbringer prüfen
- Option: »kleine« Version einer Stadthalle, Stadtbibliothek, Jugendbildungszentrum
- Berücksichtigung des städtebaulichen Ensembles an der Mühlenbachstraße Nr. 36, 38 und 40
- Empfehlung: Parkdeck zur Barbarossastraße

## **Umsetzung:**

- Fläche wird im Rahmen des Wettbewerbs »Entwicklungsachse« thematisiert, anschl. planerische Konkretisierung

# Entwicklungskonzept Jahnwiese / Verbindungsachse Innenstadt - Ahr



## **Ausgangssituation:**

- mindergenutzte zentrale Fläche (ca. 5.000 qm)
  - ➔ Nutzung als Behelfsparkplatz und Bolzplatz
  - ➔ ungenutztes Flächenpotenzial

## **Ziele:**

- Standortentwicklung für eine aktuellen Anforderungen und Bedürfnissen entsprechende Stadthalle mögliche Ergänzung durch Kulturzentrum
- Entwicklung eines neuen, hochwertigen und innenstadtnahen Wohnquartiers, welches durch Hotelnutzung ergänzt werden kann

## **Umsetzung**

- Fläche wird im Rahmen des Wettbewerbs »Entwicklungsachse« thematisiert, anschl. planerische Konkretisierung

# Entwicklungskonzept Rick-Gelände/Verbindungsachse Innenstadt - Ahr



## **Ausgangssituation:**

- mindergenutzte zentrale Fläche (ca. 30.000 qm)
- ➔ Beeinträchtigung des Stadtbildes durch Brachfläche
- ➔ ungenutztes Flächenpotenzial
- Privater Eigentümer

## **Ziele:**

- großzügige Freiflächen mit Freizeitangeboten für alle Generationen
- attraktive Fuß- und Radwegeverbindung
- Schaffung von neuem, hochwertigem Wohnraum
- ergänzende tourismusfördernde Nutzungen (z.B. Gastro- und Beherbergungsgewerbe)

## **Umsetzung:**

- Fläche wird im Rahmen des Wettbewerbs »Entwicklungsachse« thematisiert, anschl. planerische Konkretisierung

# Steigerung der Aufenthaltsqualität des Schlossparks



## **Ausgangssituation:**

- große innerstädtische Naherholungsfläche, jedoch
  - ➔ Verbesserungsbedarf hinsichtlich der Aufenthaltsqualität
  - ➔ schlecht einsehbar
  - ➔ Wahrnehmung als Angstraum

## **Ziele:**

- Öffnung des Schlossparkes
- Einbeziehung des Schlossparkes in die Verbindungsachse Innenstadt-Ahr
- Steigerung der Aufenthaltsqualität durch gestalterische Maßnahmen
- Berücksichtigung des Denkmalschutzes

## **Umsetzung:**

- u.a. neue Sitzmöglichkeiten, Hinweistafeln, punktueller Gehölzrückschnitt
- Beleuchtungskonzept
- Einrichtung einer festen Bühne prüfen (Konzerte)

# Neugestaltung Marktplatz



## **Ausgangssituation:**

- zentraler Begegnungsort in der Innenstadt
- fehlende Gestaltqualität wird der Funktion des Platzes nicht gerecht

## **Ziele:**

- Mehr Raum für Fußgänger und Gastronomie
- Steigerung der Aufenthaltsqualität
- Funktion als Ort der Begegnung und Kommunikation erhalten bzw. stärken

## **Umsetzung:**

- Neugestaltung Platzfläche, Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sowie Bereitstellung von ansprechendem Stadtmobiliar
- vorgeschaltete Untersuchung zur Verkehrsführung, Abbindung der Verbindung zwischen Mühlenbachstr. und Ausdorferstr. prüfen
- Wettbewerb als 1. Baustein



# Funktionale und gestalterische Aufwertung des Kirchplatzes



## **Ausgangssituation:**

- zentraler Begegnungsort in der Innenstadt mit repräsentativer Funktion
- Verbesserungsbedarf hinsichtlich der Aufenthaltsqualität für unterschiedliche Nutzergruppen

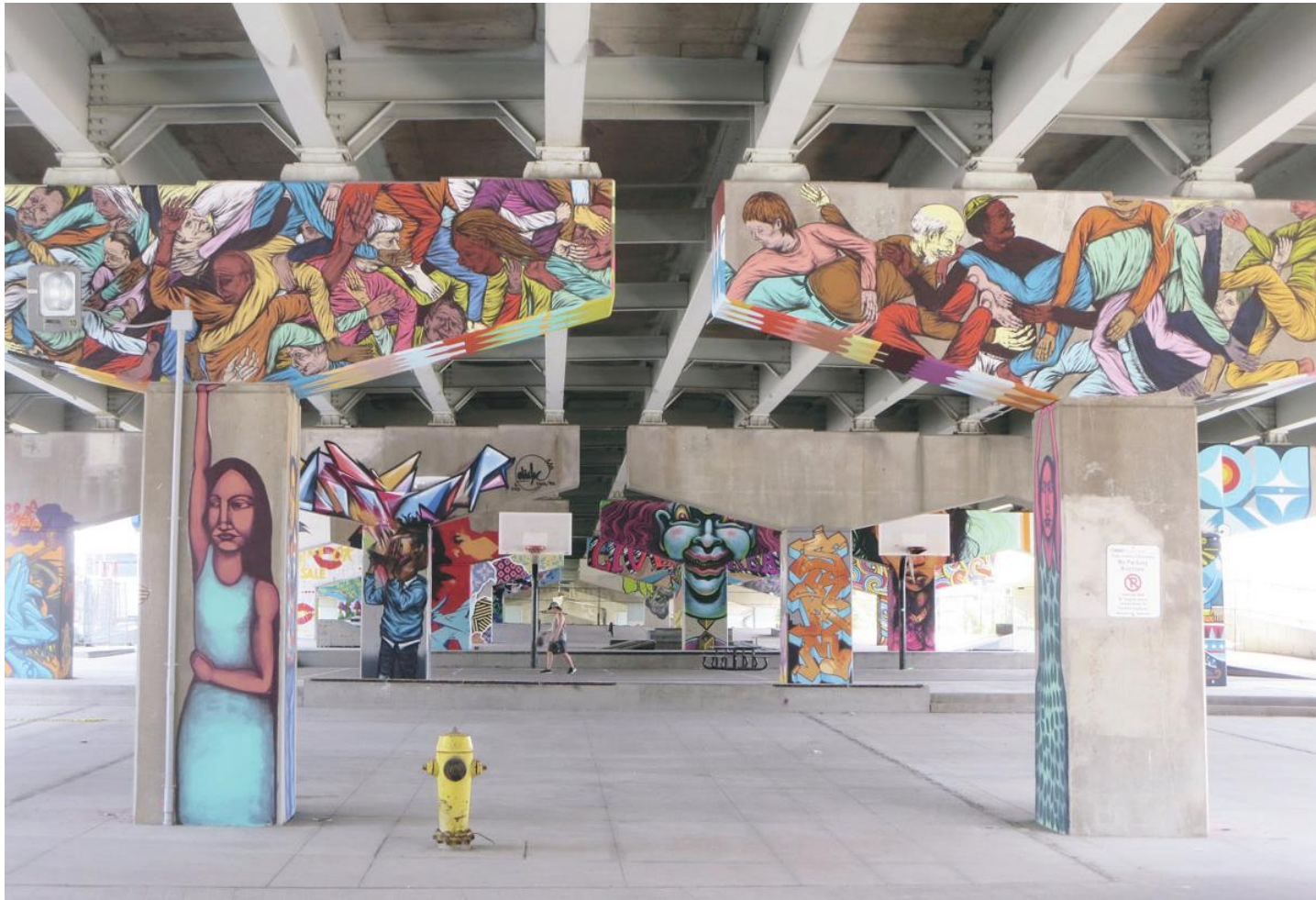
## **Ziele:**

- Steigerung der Aufenthaltsqualität durch punktuelle gestalterische und funktionale Maßnahmen

## **Umsetzung:**

- Angebote für verschiedene Zielgruppen schaffen (z.B. Picknicktische, Spielbereich für Kinder, ebenerdiges Wasserspiel)
- Schaffung neuer qualitätvoller Sitzmöglichkeiten an den Randbereichen des Platzes
- temporäres Grün

# Gestalterische Aufwertung des Raumes unter der B9-Brücke



## **Ausgangssituation:**

- Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes durch Brückenkonstruktion
- defekte Beleuchtung

## **Ziele:**

- gestalterische Aufwertung der Brücke zur Steigerung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes
- Wahrnehmung als Angstraum mindern



## **Umsetzung:**

- Beleuchtungskonzept für die Bereiche unter der B9-Brücke
- Gestaltung der Betonpfeiler durch Graffiti oder Malereien (Wettbewerb mit lokalen Künstlern, Ideenwettbewerb mit Schulen und Kitas), Bezüge zur Sinziger Stadtgeschichte/ Musikgeschichte oder touristischen Highlights herstellen

# Aufwertung Bolzplatz am Harbachpark



## **Ausgangssituation:**

- Bolzplatz entspricht in Gestaltung und Funktionalität nicht mehr aktuellen Anforderungen  
→ Sanierungs- und Modernisierungsbedarf

## **Ziele:**

- Schaffung eines attraktiven Sportbereiches für unterschiedliche Nutzergruppen

## **Umsetzung:**

- Bau einer Multifunktionssportanlage für verschiedene Sportarten (z.B. Fußball, Basketball, Handball)
- Neuer Bodenbelag (z.B. Natur-Kunstrasen, Tartan)
- Einbeziehung von Kindern und Jugendlichen bei der weiteren Planung

# Gestalterische und funktionale Aufwertung des Lunaparks



## **Ausgangssituation:**

- große innerstädtische Naherholungsfläche  
➔ Potenzial der Grünanlage wird nicht vollumfänglich genutzt
- wenig Freizeitangebote für unterschiedliche Nutzergruppen

## **Ziele:**

- Aufwertung des Lunaparks hinsichtlich seiner Nutzbarkeit
- Bildung generationenübergreifender Treffpunkte und Angebote (z.B. Mehrgenerationenplatz)

## **Umsetzung:**

- Neue Angebote, z.B. zusätzliche Spielgeräte, Kneipp-Becken, Bewegungsparcours, Boule-Bahn, Insektenhotel, Kräutergarten
- barrierefreie Gestaltung der Wegeführung

# Beleuchtungskonzept



## **Ausgangssituation:**

- historischer Stadtkern ist ein wesentlicher Anziehungspunkt für Touristen
- ➔ Inszenierung des öffentlichen Raumes und Stadtbildes von Bedeutung

## **Ziele:**

- Hervorhebung des öffentlichen Raumes und stadtbildprägender Gebäude



## **Umsetzung:**

- Erarbeitung eines Beleuchtungskonzeptes für die Sinziger Innenstadt
- Fokus: zentrale Wegeachse, Plätze und stadtbildprägende Gebäude
- Beleuchtete Themenroute (historische Gebäude)

# Gestaltungssatzung/ Gestaltungsfibel



## »Ortstypische Bebauung Innenstadt Haan«



### Gestaltungsfibel

Bestandsanalyse • Gestaltungsleitlinien • Handlungsempfehlungen

#### -Abschlussbericht-

Stand: 10.01.2017

Bearbeitung im Auftrag der Stadt Haan:

Norbert Post • Hartmut Welters  
Architekten & Stadtplaner GmbH

Amdtstraße 37 • 44135 Dortmund  
www.post-welters.de  
info@post-welters.de

#### **Ausgangssituation:**

- trotz gut erhaltener historischer Bausubstanz sind in Sinzig stellenweise Überformungen historischer Gebäude feststellbar
- Beeinträchtigungen des öffentlichen Raumes durch Werbeanlagen

#### **Ziele:**

- Wahrung des ortstypischen Charakters der Sinziger Innenstadt
- Erarbeitung einer Leitlinie als Hilfestellung bei gestalterischen Fragestellungen für Bürgerinnen und Bürger, Verwaltung und Investoren

#### **Umsetzung:**

- Erarbeitung Gestaltungssatzung und- fibel
- Einbeziehung der Öffentlichkeit sowie der Akteure aus den Bereichen Handel, Gewerbe und Gastronomie

# Ausbau der Fahrradinfrastruktur



## **Ausgangssituation:**

- erhöhtes Aufkommen an Radtouristen, aber wirtschaftliche Potenziale werden nicht genutzt
- Defizite: infrastrukturelle Ausstattung, Ausrichtung sowie unattraktive Führung des Radverkehrs

## **Ziele:**

- Erhöhung der Attraktivität der Sinziger Innenstadt für Radtouristen
- Verbesserung der Verkehrssicherheit

## **Umsetzung:**

- Radwegeführung im Bereich Barbarossastraße
- Radweg einschl. Fahrradrastplatz im Zuge der zentralen Verbindungsachse Innenstadt - Ahr
- Weitere ergänzende Angebote im Bereich der Märkte und am Bahnhof in seiner Funktion als Verkehrsknotenpunkt: z.B. Errichtung von (überdachten) Fahrradabstellplätzen sowie Reparatur- und Serviceleistungen (E-Bike Ladestation, Gepäckaufbewahrung, DIY-Reparaturstation, Luftpumpe, Reparaturset)

# Beschilderungskonzept/ Parkleitsystem



## **Ausgangssituation:**

- uneinheitliche Gestaltung der Beschilderung erschwert insbesondere die Orientierung für Touristen und Ortsunkundige
- Parkleitsystem optimierungsbedürftig

## **Ziel:**

- Etablierung eines einheitlichen Beschilderungskonzept sowie eines verbesserten Parkleitsystems (unter Berücksichtigung der corporate identity der Stadt Sinzig)



# Hof- und Fassadenprogramm



## **Ausgangssituation:**

- historische Bausubstanz als wichtiges Herausstellungsmerkmal der Innenstadt Sinzigs
- z.T. sanierungsbedürftige Bausubstanz

## **Ziele:**

- Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes durch Aktivierung der Eigentümer



## **Umsetzung:**

- finanzielle Förderung privater Aufwertungsmaßnahmen: Bezuschussung für Fassadensanierung mittels Hof- und Fassadenprogramm



## **Ausgangssituation:**

- private Eigentümer scheuen Investitionen in eigene Immobilien aufgrund fehlenden Wissens und Beratung

## **Ziele:**

- Etablierung eines zentral gelegenen Quartiersmanagements
- Beratung der Eigentümer z.B. bei Fördermöglichkeiten (Hof- und Fassadenprogramm), architektonischen oder bauordnungsrechtlichen Fragestellungen
- Aktivierung privaten Engagements, Vernetzung
- Verwaltung des Verfügungsfonds
- Schnittstelle zwischen Verwaltung und Öffentlichkeit

# Einzelbetriebliche Geschäftschecks

**Geschäftscheck im Historischen Stadtkern Dülken**

Das Angebot im DülkenBüro wird ergänzt: wir bieten Ihnen eine fachkundige Beratung für Ihr Geschäft!

Im Rahmen des Altstadtmanagements bieten wir Ihnen ein kostenloses, unabhängiges Beratungsgespräch an, um eventuelle Verbesserungsmöglichkeiten Ihres Marktauftritts zu ermitteln. Gegenstand der Beratung können u.a. folgende Themen sein:

- Klare Zielgruppenorientierung
- Verbesserung der Warenpräsentation
- Optimierung der Sortimentsstruktur und des Verkaufsraums
- Entwicklung von gezielten Marketingmaßnahmen
- Möglichkeiten der Kooperation mit anderen ansässigen Betrieben

Das persönliche Gespräch wird etwa ein bis zwei Stunden dauern; wir besuchen Sie dazu gerne in Ihren Geschäftsräumen.

**Kostenlose Beratung für Ihr Geschäft!**

Die Stadt Viersen hat das Altstadtmanagement für den Historischen Stadtkern Dülken von Mai 2016 bis Dezember 2018 an die CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, vergeben. Zu Beginn des Projekts wird eine Analyse der Einzelhandelsituation und ein Qualitätscheck durchgeführt. Über die gesamte Laufzeit besteht für Geschäftsinhaber die Möglichkeit, ein kostenloses persönliches Beratungsgespräch in Anspruch zu nehmen.

Sie hätten gerne Tipps, wie Sie Ihren Marktauftritt verbessern können? Dann kommen Sie zur Terminvereinbarung ins DülkenBüro, rufen uns an oder kontaktieren uns per Mail.

DülkenBüro  
Lange Straße 32  
41751 Viersen-Dülken  
Email: altstadtmanagement@duelkenbuero.de  
Telefon: 02162 / 102 74 98

**Ihre Ansprechpartner**

Birte Rötze  
roetze@cima.de

Michael Karutz  
karutz@cima.de

Logo: CIMA, Dülken. Hier tut sich was. Sei dabei!

Beispiel Viersen

## Ausgangssituation:

- Betriebliche Darstellung teilweise verbesserungsfähig

## Ziele:

- Förderung der Qualitäten der inhabergeführten Fachgeschäfte
- Verbesserungsmöglichkeiten von Angebot sowie Außen-/ Innenauftritt

## Umsetzung:

Gegenstand der Beratungen u.a.:

- Klare Zielgruppenorientierung
- Identifikation von Marktnischen, Nutzung vorhandener Potenziale
- Verbesserung des individuellen Marktauftritts (u. a. Schaufenstergestaltung, Warenpräsentation)
- Entwicklung von gezielten Marketingmaßnahmen
- Prüfung der Online-Darstellung

- Angebote von externe Beratungsunternehmen einholen
- Information der Gewerbetreibenden/ Geschäftsinhaber/ der Aktivgemeinschaft
- Öffentlichkeitsarbeit (städtische Homepage, Flyer, Presse)

# Optimierung des Leerstandsmanagements



## **Ausgangssituation:**

- hohe Leerstandsquote in einzelnen Bereichen schmälert die Attraktivität der Innenstadt

## **Ziele:**

- Vermeidung eines weiteren Anstiegs der Leerstandsquote
- gestalterische Aufwertungen (Übergangsnutzungen)
- Verbesserung des Branchenmix
- Strategie und Umsetzungsbegleitung



Beispiel Aktion Kino im Leerstand, Dülken/ Viersen 2018

## **Umsetzung:**

- Bestandsanalyse der Leerstände
- Aktivierung der Hauseigentümer (ggf. Vereinbarung von Sonderkonditionen für spontane Anmietung)
- fachliche Beratung und Unterstützung (bei baulichen Veränderungen)
- Mietergewinnung
- Übergangslösungen/ Zwischennutzungen
- Informationen über Fördermöglichkeiten
- Geschäftslagenmarketing zur Verbesserung des Images des Einkaufsstandortes Sinzig
- Auf-/ Ausbau des Netzwerks immobilienrelevanter Akteure in Sinzig

# Einrichtung eines Verfügungsfonds

## **Ausgangssituation:**

- Finanzielle Mittel für kleinere Aktionen sind teilweise schwer zu akquirieren

## **Ziele:**

- Aufwertung der Sinziger Innenstadt
- aktive Mitwirkung fördern (Bürger, Eigentümer, Einzelhändler, Unternehmer, Organisationen, Vereine, Arbeitsgruppe)
- private Finanzressourcen aktivieren
- Umsetzung von kleinteiligen Projekten, Aktionen und Maßnahmen

## **Umsetzung:**

### ➔ **Rahmenbedingungen:**

- Verfügungsfondssatzung
- lokales Gremium (besetzt aus örtlichen Akteuren, Politik und Verwaltung)
- Entscheidung über die Verwendung der Fondsmittel und die Umsetzung der Maßnahmen
- Einfacher Finanzierungs- und Maßnahmenplan, inkl. Priorisierung der Maßnahmen
- mindestens 50 % private Mittel, maximal 50 % öffentliche Finanzmittel

### ➔ **Gegenstand:**

- Kurzfristig umsetzbare Maßnahmen
- bspw. Maßnahmen zur Belebung der Haupteinkaufslage, zur Aufwertung des Stadtbildes, zur Imagebildung und zur wirkungsvollen Öffentlichkeitsarbeit Mitmachaktionen oder Festivitäten im ISEK-Gebiet



## VERFÜGUNGSFONDS WÜLFRATH AKTIV

MEINE STADT.  
MEIN ENGAGEMENT.



Beispiel Verfügungsfonds Wülfrath

# Durchführung kleinerer Aktionen zur Belebung der Innenstadt



## Ausgangssituation:

- Einkaufsatmosphäre und Aufenthaltsqualität sind z.T. eingeschränkt

## Ziele

- Steigerung von Aufenthaltsqualität und Kundenfrequenz

## Umsetzung (beispielhaft)

- Musizieren in der Menschenmenge, z. B. öffentlich nutzbares Klavier, Band-Wettbewerbe örtlicher Musiker (Bezug Musikstadt)
- Historische Stadtralley (Bezug Stadtgeschichte)
- Schaufenster-Suchaktion (z. B. kleine Barbarossafiguren, Fahrräder etc. finden und zählen, inkl. Teilnahme an einer Verlosung, Bezug touristische Ausrichtung)
- Durchführung eines Wochenend- oder Feierabend-Marktes (Bezug Natur/ Nachhaltigkeit)
- Organisation von Aktionen unter dem Thema Fairtrade/ Nachhaltigkeit (Repair-Café, Recycle/Upcycle-Formate, Verschenk-Börsen)
- Einzelne Maßnahmen können als Impuls-Projekte des ISEK kurzfristig umgesetzt werden



## Ziele:

- bestehende Angebote in ein übergreifendes Konzept überführen
- Überprüfung, Erweiterung und Qualifizierung in Bezug auf Umfang, Zielgruppenbezug und Modernität

## Ausgangsposition:

- Angebote für Altersgruppen sind ausbaufähig bzw. können besser vernetzt werden

## Inhaltliche Anregungen (Bürgerwerkstätten):

### Kinder/ Jugendliche:

- Überarbeitung des Spielplatzkonzeptes
- ggf. themenbezogene Konzepte (z. B. Wasserspielplatz, Abenteuerspielplatz an der Ahr, historischer Spielplatz an der Kirche, Musik-Spielplatz)
- Ausweitung von Jugendtreffpunkten (z. B. als Jugendprojekt)
- Nachwuchsband-Wettbewerbe o. ä.
- Einrichtung einer modernen Skateranlage

### Senioren:

- Umsetzung der Barrierefreiheit („Sinzig für Alle!“)
- Möblierungselemente (Sitzgelegenheiten), z. B. entlang der grünen Verbindungsachse

### Generationenübergreifend:

- freizeitbezogene Aktivitäten (z. B. Public Viewing auf dem Kirchplatz, Sommerkino)
- Mehrgenerationenplätze und Multifunktionsräume
- Sportangebote/ -geräte auf öffentlichen Plätzen bzw. in Parks
- Einrichtung einer öffentlichen Toilette
- Ausweitung „Freies W-LAN“

# Nutzungskonzept Schloss Sinzig



Schloss Sinzig

## Ausgangssituation:

- eines der Wahrzeichen von Sinzig, aber klares Nutzungsprofil fehlt
- Potenziale des Schlosses derzeit unzureichend genutzt

## Ziele:

- Entwicklung des Schlosses als repräsentatives Aushängeschild der Stadt Sinzig und als Ort der Kultur

## Umsetzung:

- Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes
- ergebnisoffene Betrachtung unterschiedlicher Nutzungen: z.B. Gastronomie, Veranstaltungsort, Tagungen, Museum, Konzertsaal oder Ort für Kleinkunst.
- Das Museum ist durch moderne und digitale Medien zu ergänzen, jüngere Zielgruppen
- Neugestaltung des Eingangsbereiches (Repräsentationsort)



# Ausweitung des Übernachtungsangebotes

Vorgeschlagener Mix an neuen Hotels bis 2027	
 3-4 Budget-Designbetriebe / 2-Sterne-Superior-Segment	 1-2 Aktiv-/Outdoor-Hotel im mittleren 3-Sterne-Segment mit Fokus auf Wandern, Fahrrad etc.
 1 Kinder-/Familienhotel im gehobenen Segment mit Wellness / 4-Sterne-S-Segment	 3-4 (privat) geführte Themenhotels mit Fokus auf „authentische, passende Themen“ (z. B. Wein, Kultur etc.)
 1 Wellness-Resort mit Day-Spa im 4-Sterne-Superior-Segment	 2-3 Business- und Tagungshotels jeweils in den Segmenten 2-Sterne-Superior, 3-Sterne-4-Sterne
 1-2 Natur-/Bio-Hotels 4-Sterne-Segment	 1-2 Boardinghäuser an geeigneten Standorten für Langzeit-Businessgäste (3-Sterne-S-Segment)

Folie 40 

Zentrale Ergebnisse der Hotelbedarfsanalyse Mittelrheintal

## Ausgangssituation:

- Es besteht ein (großes) Defizit bei Übernachtungsmöglichkeiten in der Sinziger Innenstadt

## Ziele:

- Ansiedlung eines Hotels/ Hostels in der Innenstadt von Sinzig



## Umsetzung

### Rahmenbedingungen:

- Berücksichtigung im Rahmen der Ideen-Wettbewerbe bzw. städtebaulichen Wettbewerbe zur grünen Verbindungsachse
- Abstimmung mit den Eigentümern der potenziellen Standorte
- ➔ Zielgerichtete Investorensuche

### klare Positionierung:

- Zielgruppen-Ausrichtung
- Bezug zu den Profilierungselementen (Natur, Musik, Geschichte)
- Ausrichtung auf Rad- und Wandergäste, thematischer Bezug zu Barbarossa oder zur „Musikstadt“ Sinzig
- Zusätzlich: Optimierung von Übernachtungsmöglichkeiten für weitere Zielgruppen (Prüfung der Wohnmobilstellplätze, Campingangebote)

# Musikalische Konzeption für die Stadt Sinzig

## Ausgangssituation:

- die Stadt Sinzig weist viele Anknüpfungspunkte zur Profilierung als Musikstadt auf

## Ziele:

- Bündelung der zahlreichen Anknüpfungspunkte zur Vermarktung der Stadt als „Musikstadt“
- Verknüpfung bestehender Profilierungsmöglichkeiten mit dem Thema Musik
- Umsetzungsgrundlage für die nächsten rund 5 Jahre

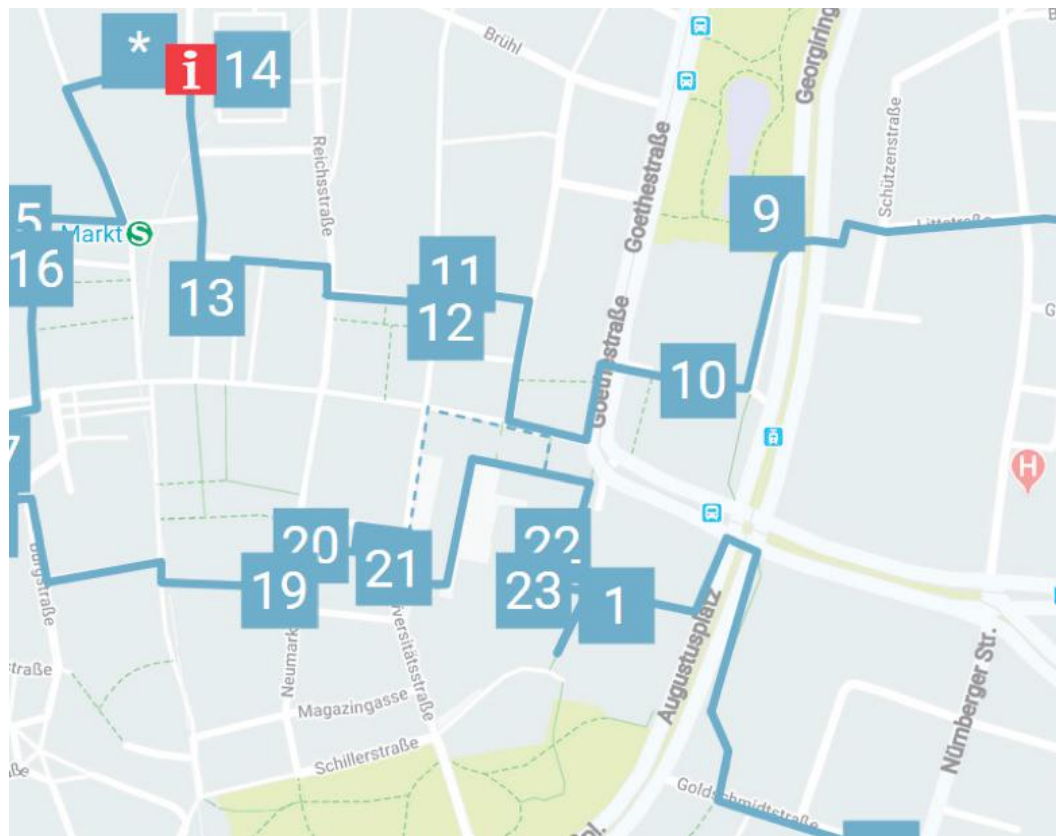
## Umsetzung:

- Fahrradkonzert (Verknüpfung von Radtour und Konzert)
- Konzerte im Schlosspark (für unterschiedliche Zielgruppen)
- Familienkonzerte, Mitsingkonzerte, Picknick-Konzerte, Wohnzimmer-Konzerte
- Klassische Konzerte, Klassik Open Air
- Konzerte für Jugendliche, Jugendfestival im Schlosspark
- Band-Wettbewerb (z. B. Sinziger Jugendbands)
- Ausarbeitung einer Musikroute
- Kombination von Veranstaltungen mit lokalem/ historischem Bezug (Barbarossamarkt, Mittelalterlicher Markt, Tag der Vereine, bedeutende Musiker Sinzigs etc.)



Anregung Fahrradkonzept Cottbus

# Ausarbeitung einer Musikroute



Beispiel Leipziger Notenspur: Realisierung von Wegeleitsystem und Audioleitsystem: Stadt Leipzig in Kooperation mit dem Notenspur-Förderverein, gefördert mit Mitteln des Freistaates Sachsen

## Ausgangssituation:

- in der Innenstadt sind viele Angebote zum Thema Musik verortbar, die auch für den Tourismus nutzbar gemacht werden könnten

## Ziele:

- Erweiterung des Angebotes für Wander- und Radfahrtouristen
- Verknüpfung der Profilierungsmerkmale von Musik und Natur

## Umsetzung:

- Verbindung aller bekannten musikgeschichtlichen Standorte
- räumliche Verknüpfung zwischen Ahr/ Rhein und Innenstadt
- Informationselemente mit Erläuterungen zur Musikgeschichte (Tafeln, digitale Infostelen)
- Integration von Klangelementen, manuelle Klangstationen
- Gestaltung einer Informationsbroschüre (gedruckt und online verfügbar)
- Ggf. Differenzierung zwischen Wanderroute und Fahrradroute
- Ggf. Einbindung in das System „Radeln nach Zahlen“

# Organisation und Durchführung von kunstpädagogischen Projekten



Beispiel Köln-Ehrenfeld, Bahnhof

## Ausgangssituation:

- In Sinzig gibt es ein hohes Engagement, das für die Profilierung der Stadt genutzt/ erweitert werden kann

## Ziele:

- Verknüpfung der Profilierungselemente Musik und Natur

## Umsetzung:

- Durchführung kunstbezogener/ kunstpädagogischer Projekte zu den Themen Musik und Natur
  - z. B. Vernissage mit örtlichen oder regionalen Künstlern und Musikern, Mitmachaktionen für Kinder und Jugendliche
  - z. B. Kunstwettbewerb zur Neugestaltung der Betonpfeiler im Bahnhofsumfeld
  - z. B. Mitmach-Konzerte oder Picknick-Konzerte in der Natur



Beispiel Little ART (München)

# Weitere Projekte

---

- Schaffung attraktiver Eingänge in die Innenstadt
- Neubau-/Sanierungsmaßnahmen privater Eigentümer
- Verkehrskonzept Innenstadt
- Umbaumaßnahme Dreifaltigkeitsweg
- Serviceoffensive Einzelhandel
- Erweiterung des Wochenmarktes
- Ausbau- und Qualitätsoffensive Gastronomie
- Barrierefreie Tourismusinfo
- Digitales Schaufenster Sinzig
- Erneuerung des Corporate Image/ Corporate Design



Ausblick

# Ausblick - Nächste Schritte

---

Abstimmung mit Fördermittelgeber (Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion ADD)

Beratung im Ausschuss und Stadtrat

Beschluss im Stadtrat

Umsetzung