Integriertes Handlungskonzept Troisdorf-Oberlar

Ausschuss für Stadtentwicklung | 09.12.2020

Integriertes Handlungskonzept Troisdorf-Oberlar

Inhalte der Präsentation

- **Stadtteilentwicklungsprozess Oberlar**
  - Ausgangssituation und Rückblick INSEK aus dem Jahr 2016
  - Ziele des „neuen“ IHKs sowie Fördermöglichkeiten
  - Vorgehensweise/Zeitplanung

- **Beteiligungsprozess**
  - Besonderheiten aufgrund der COVID 19- Pandemie
  - Beteiligungsmöglichkeiten: Projektwebsite und gezielte Beteiligungsformate/-module
  - Digitale Beteiligung der sozial Aktiven

- **Ausblick und weiteres Vorgehen**

Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (DSK)

DSK STADT ENTWICKLUNG

Kennziffern und Angaben zum Unternehmen

gegründet
1957

Eigenkapital
2 Mio. Euro

einziger bundesweit tätiger Stadtentwickler
in 16 Bundesländern

Projekte
rund 800

verwaltetes Treuhandvermögen
über 4,7 Mrd. Euro

Mitarbeiter*innen
rund 240

hoher Akademikeranteil
Stadtplaner, Raumplaner, Architekten, Geografen, Ingenieure, Archäologen, Kaufleute, Juristen, Immobilienspezialisten, Kommunikationsfachleute, Sozialwissenschaftler.

Stand: Jahresabschluss 2019

Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (DSK)

DSK STADT ENTWICKLUNG

Produktportfolio/Leistungsbereiche

Städtebau-
förderung

Städtebauliche
Beratung

Flächen-
entwicklung

Konversion

Klimagerechte
Stadtentwicklung

Demografie-
strategien

Bürgerbeteiligung
& Kommunikation

Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (DSK)

Standorte und Ansprechpartner

17 Standorte

Berlin, Bielefeld, **Bonn**, Bremen, Cottbus, Dresden, Düsseldorf, Erfurt, Halle, Hannover, Heidelberg, Leipzig, Magdeburg, Nürnberg, Weimar, Wismar

Zentrale in Wiesbaden

14 Projektbüros

Ansprechpartner am Standort Bonn:

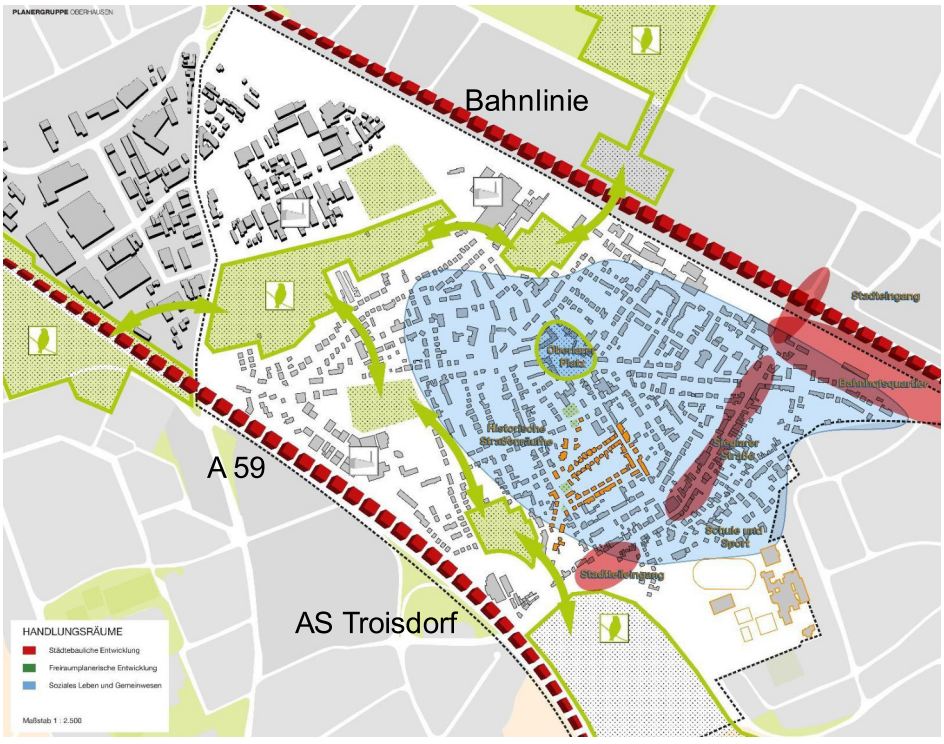
Rainer Kalscheuer, Gebietsleitung

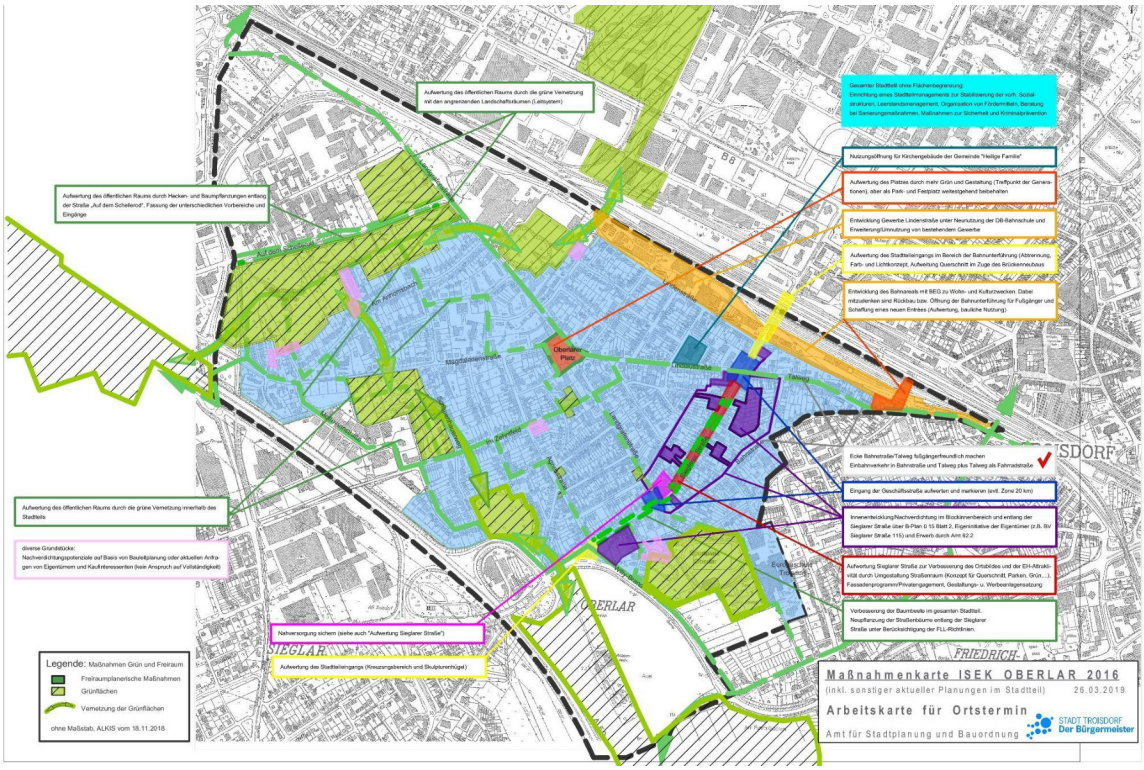
Sebastian Horstkötter, Projektleiter

Stadtteilentwicklungsprozess Oberlar

Ausgangssituation und Rückblick INSEK

- **Rückblick INSEK**
  - Stadtteil Oberlar: 6.100 Einwohner (Troisdorf gesamt: 77.000 Einwohner; Angaben Stadt Troisdorf)
  - Bis 2016 wurde ein „Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept Oberlar“ (INSEK) durch die Planergruppe Oberhausen erarbeitet
  - Wichtige Themen waren:
    - **Städtebauliche Entwicklung** v.a. in der Sieglarer Straße einschl. südwestlichem Stadteingang und Bahnunterführung im Nordosten
    - **Freiraumplanerische Entwicklung** v.a. in Form einer Vernetzung der Freiräume/Grünflächen
    - **Stärkung des sozialen Lebens und der Daseinsvorsorge** mit dem Oberlarer Platz als wichtigem Baustein





Maßnahmenkarte zum INSEK Oberlar mit räumlichem Fokus Sieglarer Straße (durch die Verwaltung aktualisiert, Stand 26.03.2019)

Stadtteilentwicklungsprozess Oberlar

Ausgangssituation und Rückblick INSEK

- **Rückblick INSEK**
  - Aufwertung des **Oberlarer Platz**es
  - Nutzungsöffnung für **Kirchengebäude** der Gemeinde „Heilige Familie“
  - Einrichtung eines **Stadtteilmanagement**s
  - Entwicklung des **Gewerbe**s in der Lindenstraße unter Neunutzung der DB-Bahnschule
  - Entwicklung des **Bahnareals** südöstlich der Bahnunterführung im Norden zu Wohn- und Kulturzwecken
  - Aufwertung des **Stadteileingang**s/der **Bahnunterführung** im **Norden** *(bislang Beleuchtung erneuert)*
  - **Einbahnverkehr** in der Bahnstraße und im Talweg plus Talweg **als Fahrradstraße** *(abgeschlossen)*
  - **Eingang der Geschäftsstraße** aufwerten und markieren
  - **Innenentwicklung/Nachverdichtung** im Blockinnenbereich, entlang der Sieglarer Straße, aber auch insgesamt
  - Aufwertung der Sieglarer Straße zur Verbesserung des Ortsbildes und der Einzelhandels-Attraktivität durch Umgestaltung des Straßenraums
  - Verbesserung der **Baumbeete** im gesamten Stadtteil, Neupflanzung der **Straßenbäume** entlang der Sieglarer Straße
  - Aufwertung des **Stadtteileingang**s im **Süden** *(gestalterische Maßnahmen am „Dinorücken“ abgeschlossen)*
  - **Nahversorgung** sichern *(Nahversorgung gestärkt durch Ansiedlung Nahkauf)*
  - Aufwertung des **öffentlichen Raum**s durch die **grüne Vernetzung** innerhalb des Stadtteils und mit den angrenzenden Landschaftsräumen sowie Aufwertung des öffentlichen Raums entlang der Straße „Auf dem Schellerod“

Stadtteilentwicklungsprozess Oberlar

Ziele des „neuen“ IHKs sowie Fördermöglichkeiten

- **Aufgabenstellung/Ziele des „neuen“ Integrierten Handlungskonzepts**

  Folgende Bearbeitungsschwerpunkte sind im Rahmen des IHKs vorgesehen:

  - **Aktualisierung der Bestandsaufnahme** des INSEKs (soweit erforderlich)
  - Erstellung einer raumbezogenen Gesamtstrategie (**Leitbild**) für den Stadtteil Oberlar mit **Entwicklungsziele**n und **Handlungsfelder**n
  - Erstellung eines **Strukturkonzepts/einer strategischen Planung**
  - **Überprüfung/Konkretisierung der Maßnahmen aus dem INSEK** mit Zeiträumen, Zuständigkeiten, Kosten, Förderzugängen etc. (**Handlungs- und Maßnahmenprogramm**) als Grundlage für die Beantragung von Fördermitteln
  - Regelmäßige **Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln** als Fördergeber

Stadtteilentwicklungsprozess Oberlar

Ziele des „neuen“ IHKs sowie Fördermöglichkeiten

- **Fördermöglichkeiten im Rahmen der Städtebauförderung**

  - **Öffentlich-investive Bau-/Erschließungsmaßnahmen**
    - Umgestaltung/Aufwertung von Plätzen/Grünflächen/Aufenthaltsbereichen
    - Aufwertung/Neugestaltung von Straßenräumen (insb. Gehwegen)
    - Verbindung/Vernetzung von Teilräumen

    …z.B. für den Oberlarer Platz oder für die Gehwegbereiche der Sieglarer Straße

  - **Kommunale Gemeinbedarfseinrichtungen**
    - Errichtung/Anbau/Sanierung von/an Einrichtungen mit herausragender funktionaler Bedeutung („Treffpunkte“) für das Quartier mit der Möglichkeit zur multifunktionalen Nutzung durch Vereine, Gruppen etc.

    …z.B. für eine interkulturelle und generationsübergreifende Quartiersbegegnungsstätte

  - **Modernisierung/Instandsetzung/Aufwertung des Erscheinungsbilds von Gebäuden**
    - Hof- und Fassadenprogramm, Festsetzung eines Sanierungsgebiets etc.

    …z.B. für die Sieglarer und Lindlaustraße (Hof- und Fass.programm)

  - **Maßnahmen mit sozialer Wirkung**
    - Quartiersmanagement/Stadtteilbüro, Einrichtung eines Verfügungs-/Bürgerfonds zur Umsetzung kleinerer Maßnahmen etc.

    …z.B. als zentrale Anlaufstelle in Oberlar (Stadtteilbüro)

- **Weitere Fördermöglichkeiten**
  - **Verkehrliche Maßnahmen** (für Straßen, Fuß- und Radwege etc., u.a. über die Förderrichtlinien „Kommunaler Straßenbau“ und „Nahmobilität“)
  - **Klimaschutz und Klimafolgenanpassung, Denkmalschutz …**

  …z.B. für den Straßenraum der Sieglarer Straße

Stadtteilentwicklungsprozess Oberlar

Vorgehensweise/Zeitplanung zur Erstellung des Integrierten Handlungsprogramms

Nr.	*Inhalte/Themen*	*Zeitfenster*
1.	**Aktualisierung der Bestandsaufnahme/der Analyse**	Oktober bis Dezember 2020
2.	**Beteiligung sozial Aktiver** - **Digitale Abstimmung** mit der Politik/den Interessensvertretern als Vorbereitung für den Workshop - **Digitale Abstimmung** mit den sozial Aktiven in Oberlar **-> Beteiligung im Vorfeld der unter 5. dargestellten Erstellung von Planungsvarianten für den „Öffentlichen Raum“**	November 2020 Dezember 2020/Anfang 2021
3.	**Vorstellung Vorgehensweise & Zeitplanung im Ausschuss für Stadtentwicklung**	09. Dezember 2020
4.	**ggf. Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln**	ggf. Anfang 2021 *(sofern möglich und notw.)*
5.	**Erstellung von Planungsvarianten für den „Öffentlichen Raum“** (Beauftragung externe(s) Büro(s))	Anfang 2021

Stadtteilentwicklungsprozess Oberlar

Erstellung von Planungsvarianten für den Öffentlichen Raum

Vorgesehene Abgrenzung des Planungsbereichs:

- **Sieglarer Straße insgesamt**

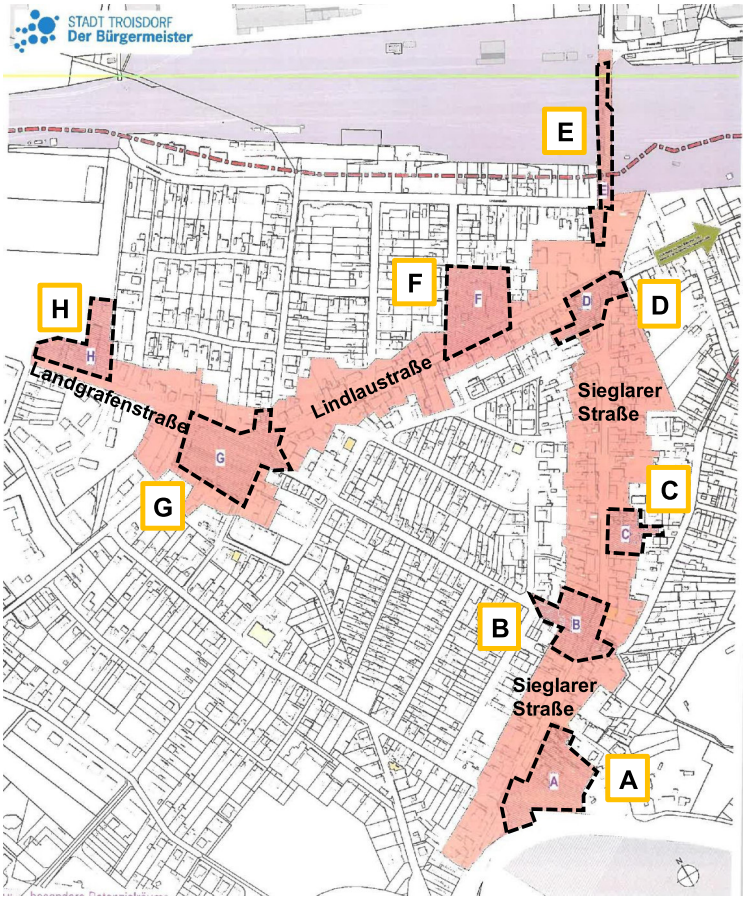
- **Schwerpunktbereiche Sieglarer Straße**
  A: Ortsteileingang Süd
  B: Umfeld Einmündung Landgrafenstraße
  C: Umfeld zentraler Parkplatz
  D: Umfeld Kreuzung Sieglarer Str./Lindlaustraße
  E: Bahnunterführung

- **Lindlaufstraße insgesamt**

- **Schwerpunktbereich Lindlaustraße**
  F: Umfeld Kirche Hl. Familie

- **Oberlarer Platz**

- **Teilbereich Landgrafenstraße nordwestlich des Oberlarer Platzes**
  H: Bereich Beuthener Str./Posener Str. (ggf. Ersatzparkplatz Oberlarer Platz)



Stadtteilentwicklungsprozess Oberlar

DSK STADT ENTWICKLUNG

Vorgehensweise/Zeitplanung

Nr.	*Inhalte/Themen*	*Zeitfenster*
6.	**Leitbild, Ziele, Handlungsfelder sowie Rahmenplanung**	Januar bis Februar 2021
7.	**Überprüfung/Konkretisierung der Maßnahmen und Ableitung eines konkreten Handlungs- und Maßnahmenprogramms** als Grundlage für die Beantragung von Fördermitteln	März bis April 2021
8.	**Erstellung Abschlussbericht**	Mai bis Juli 2021
9.	**Abgabe Abschlussbericht**	bis Ende Juli 2021
10.	**Entwurf Förderanträge (Grundförder- und Programmantrag)**	bis Ende August 2021
11.	**Beratung des IHKs im Ausschuss für Stadtentwicklung und Beschluss im Rat**	Sept. 2021
12.	**Förderantragstellung bis**	bis 30. Sept. 2021

Integriertes Handlungskonzept Troisdorf-Oberlar

DSK STADT ENTWICKLUNG

Inhalte der Präsentation

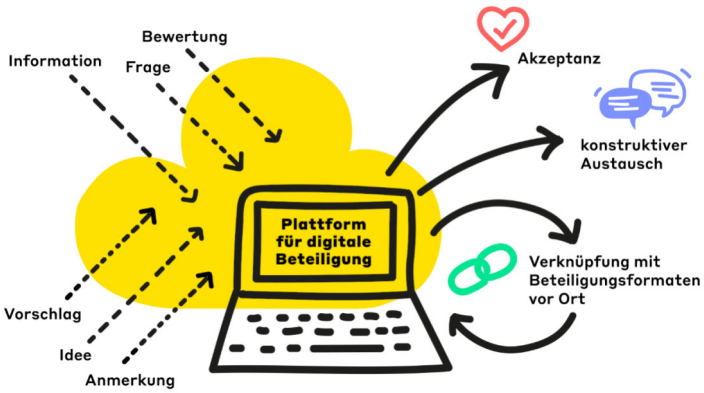
- **Stadtteilentwicklungsprozess Oberlar**
  - Ausgangssituation und Rückblick INSEK aus dem Jahr 2016
  - Ziele des „neuen“ IHKs sowie Fördermöglichkeiten
  - Vorgehensweise/Zeitplanung
- **Beteiligungsprozess**
  - Besonderheiten aufgrund der COVID 19- Pandemie
  - Beteiligungsmöglichkeiten: Projektwebsite und gezielte Beteiligungsformate/-module
  - Digitale Beteiligung der sozial Aktiven
- **Ausblick und weiteres Vorgehen**

Beteiligungsprozess

Besonderheiten aufgrund der COVID 19-Pandemie

Gestern/Heute…

…deshalb ab jetzt digital!



Website Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen: https://www.mags.nrw/coronavirus-regeln-nrw; Website Hein: https://www.hein.eu/hinweisschild-zum-schutz-vor-uebergehend-geschlossen-kunststoff-200x300mm--in-181958.html?gclid=EAIaIQobChMIlJWlg--z7QIVB-7tCh17agkDEAQYBCABEgJ_hPD_BwE; Website Stadt Illnau-Effretikon: https://www.ilef.ch/neuigkeit/coronavirus/; Website Lots: https://www.lots.de/kompetenzen/digitale-beteiligung

Beteiligungsprozess

Rückblick und aktuell mögliche/sinnvolle Beteiligungsformate

- **Rückblick: umfassender Beteiligungsprozess im Rahmen des INSEK**

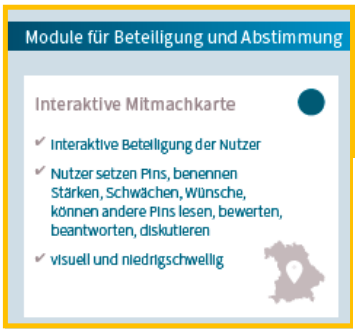
Viele Ideen für ein neues Quartier

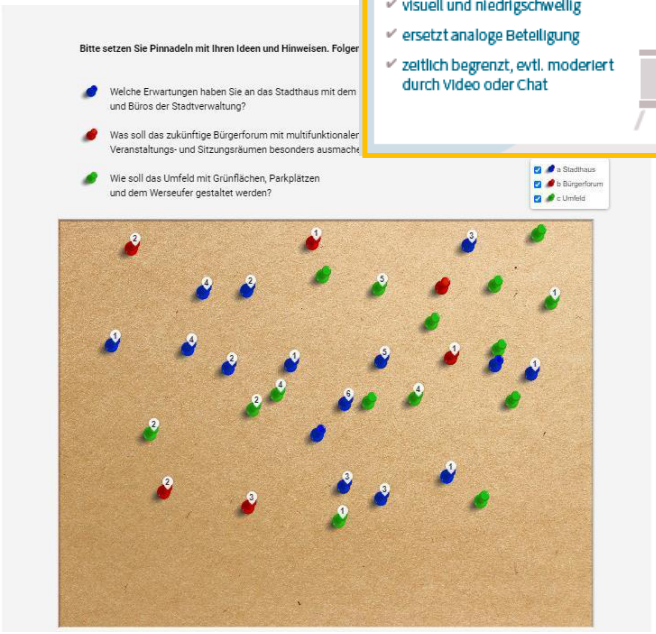
STADTTEILKONZEPT Erste Entwürfe in Oberlar

- **Mögliche/sinnvolle Beteiligungsformate**
  - **Digitale Abfrage bei der Politik/den Interessensvertretern für Oberlar zur Vorbereitung des Workshops mit den sozial Aktiven** (laufend, Rückmeldungen bis Montag, 14.12.)
  - **Projektwebsite zur Information der Öffentlichkeit**
  - **Gezielte Beteiligungsformate/-module für ausgewählte Teilnehmerkreise**

Beteiligungsprozess

Gezielte Beteiligungsformate/-module, z.B. für die digitale Beteiligung der sozial Aktiven





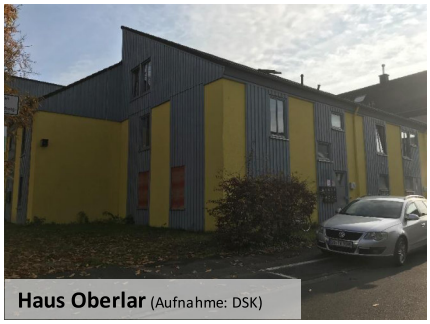
Digitale Beteiligung der sozial Aktiven

DSK STADT ENTWICKLUNG

Inhalte/Themen

- **Fragestellungen zum Thema „Öffentlicher Raum“**
  - Wo gibt es wichtige **öffentliche Plätze bzw. Treffpunkte**? Wie und wann werden diese genutzt?
  - Wie stellen sich **Erscheinungsbild und Aufenthaltsqualität** dar? Gibt es ausreichend Bewegungs-/Spielangebote? Sofern Sie Handlungsbedarf sehen, was könnte dort passieren?
  - Wie empfinden Sie die **Straßenraumgestaltung** in den wichtigen Verkehrsstraßen? Was ist gut, was fehlt?
  - Wie steht es um das Thema Parken? Welche Maßnahme(n) würden Oberlar besonders gut tun?
  - …
- **Fragestellungen zum Thema „Treffpunkte/ Gemeinbedarfseinrichtungen“**
  - Welche wichtigen **Angebote** gibt es (öffentliche wie Gemeindesaal und nicht-öffentliche wie Vereinsheim, Spieletreff etc.)?
  - Reicht der **Raum-/Flächenbedarf** aus oder wird mehr benötigt? Sind die Räumlichkeiten **von verschiedenen Gruppen/Vereinen nutzbar**?

Sieglarer Straße (Aufnahme: DSK)


Haus Oberlar (Aufnahme: DSK)

Digitale Beteiligung der sozial Aktiven

DSK STADT ENTWICKLUNG

Inhalte

- **Weitere Fragestellungen zum Thema „Treffpunkte/ Gemeinbedarfseinrichtungen“**
  - Sofern **Erweiterungsbedarf** besteht: wo gibt es Erweiterungsoptionen im Bestand? Wo im Stadtteil wäre eine Erweiterung/ein Umbau sinnvoll, um möglichst viele Menschen aller Kulturen und Generationen zu erreichen?
  - **Art der Nutzung**: Bestand und **Wunsch** (z.B. großer Saal bzw. teilbare Räume, Raum mit Küchenanschluss, Freifläche draußen, Sportoption, Barrierefreiheit etc.)
- **Fragestellungen zum Thema „Zusammenarbeit/Synergien“**
  - Welche **Kooperationen** gibt es? Welche davon sind ein gutes Beispiel dafür, wie Zusammenarbeit beiden/allen Akteuren helfen kann?
  - Welche **neuen Kooperationen** würden Sie sich wünschen und welche Kooperationen könnten noch weiter ausgebaut werden?
  - Wo gäbe es **Synergieeffekte** oder **gemeinsame Interessen**, z.B. für eine gemeinsame Finanzierung von Räumlichkeiten, Möbeln, Equipement oder gegenseitige Unterstützung mit „Manpower“ bei Veranstaltungen/Festen)?

Kirche „Hl. Familie“ (Aufnahme: DSK)

Symbolbild „Zusammenarbeit“
(Quelle: Website Adobe Stock)

Website Adobe Stock: https://stock.adobe.com/de/images/symbolbild-zusammenarbeit-mit-schlagworten-und-icons/120676861

Digitale Beteiligung der sozial Aktiven

DSK STADT ENTWICKLUNG

Angedachter Teilnehmer-/Adressatenkreis

- **Religion**
  - Kath. Pfarrgemeinde Heilige Familie Oberlar
  - KFD – Katholische Frauengemeinde Deutschland
  - Evangelische Kirchengemeinde
  - Islamische Union Troisdorf und Umgebung e.V. / Selimiye Moschee
  - Christus Centrum Troisdorf
- **Soziale Einrichtungen & Ehrenamt**
  - Stadt Troisdorf Sozial-und Wohnungsamt für „Haus Oberlar“
  - AWO-Oberlar
  - Deutsches Rotes Kreuz
  - Freiwillige Feuerwehr Oberlar
  - Seniorenbeauftragte
- **Sport**
  - TC „Fidele Sandhasen“
  - TTC Rot-Weiß Oberlar
  - TuS 07 Oberlar
- **Schule/Kindergärten bzw. -tagesstätten**
  - Montessori Kinderhaus Troisdorf
  - Freunde und Förderer des kath. Kindergartens Heilige Familie
  - Förderverein Janosch-Grundschule
  - Janosch-Grundschule
  - Städtischer Kindergarten

Digitale Beteiligung der sozial Aktiven

Angedachter Teilnehmer-/Adressatenkreis

- **Brauchtum**
  - KG „Fidele Sandhasen“
  - Schützenbruderschaft „St. Hubertus“
  - JGV „Geloog Grön Eck“
  - Karneval-Komitee Oberlar
- **Sonstige Vereine**
  - Wir in Oberlar
  - Oberlarer Freunde
  - Werk-Chor HT Troisdorf e.V.
  - ELSCH Chor (Eltern-Lehrer-Schüler-Chor) der Gesamtschule Troisdorf
  - Kleingärtnerverein
- **Vorstand Ortsring**
  - 1. und 2. Vorsitzender

Ausblick und weiteres Vorgehen

Die nächsten Schritte…

1. **Auswertung der digitalen Abstimmung mit Politik/Interessenvertretern** (Rückmeldungen bis 14.12. möglich)
2. **Durchführung der digitalen Beteiligung der sozial Aktiven**
3. **Auswertung der digitalen Beteiligung der sozial Aktiven** als Grundlage für das IHK und für die Erstellung von Planungsvarianten für den „Öffentlichen Raum“
4. **Erstellung von Planungsvarianten für den „Öffentlichen Raum“** (durch externe(s) Büro(s))
5. **Parallel: Konkretisierung des IHKs bzw. Ableitung von konkreten Einzelmaßnahmen als Grundlage für die Förderantragstellung**

Vielen Dank!

... und bleiben Sie gesund!

Integriertes Handlungskonzept Troisdorf-Oberlar

Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
www.dsk-gmbh.de

Ansprechpartner:
Rainer Kalscheuer
Rainer.Kalscheuer@dsk-gmbh.de

Sebastian Horstkötter
Sebastian.Horstkoetter@dsk-gmbh.de

Ihre Ansprechpartnerin bei der Stadt Troisdorf ist:
Anja Klein
KleinA@troisdorf.de

ANHANG

Stadtteilentwicklungsprozess Oberlar

Ausgangssituation und Rückblick INSEK

- **Ausgangssituation**
  - 6.100 Einwohner
  - Lage **westlich der Kernstadt**, Begrenzung im Westen durch die A59, im Osten durch die Bahnlinie und im Norden und Westen durch Gewebegebiete; daher **Vernetzung im Stadtgefüge schwierig**
  - **Gute verkehrliche Anbindung** über den motorisierten Individualverkehr (MIV) und den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), insb. durch den Bahnhof Troisdorf an den Nahverkehr
  - **Nahversorgungszentrum ist die Sieglarer Straße** (Verbindung Zentrum - A59) mit dadurch erhöhtem Verkehrsaufkommen; ein **Nahkauf** hat im April 2020 am Standort des ehem. Netto-Markts eröffnet – gem. Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts bleibt der **zentrale Versorgungsbereich** erhalten
  - **Dennoch: hohe Kaufkraftverluste** sowie **zunehmend strukturelle Leerstände** und Trading-Down-Effekte
  - **gemischte Bevölkerungsstruktur** mit verschiedenen Religionsgemeinschaften und Kulturen
  - **keine zentraler Treffpunkt im Quartier**: Oberlarer Platz im Wohngebiet fernab der Sieglarer Straße gelegen
  - Gewerbenutzungen am Rand des Stadtteils

Beteiligungsprozess – Besonderheiten aufgrund der COVID-19-Pandemie

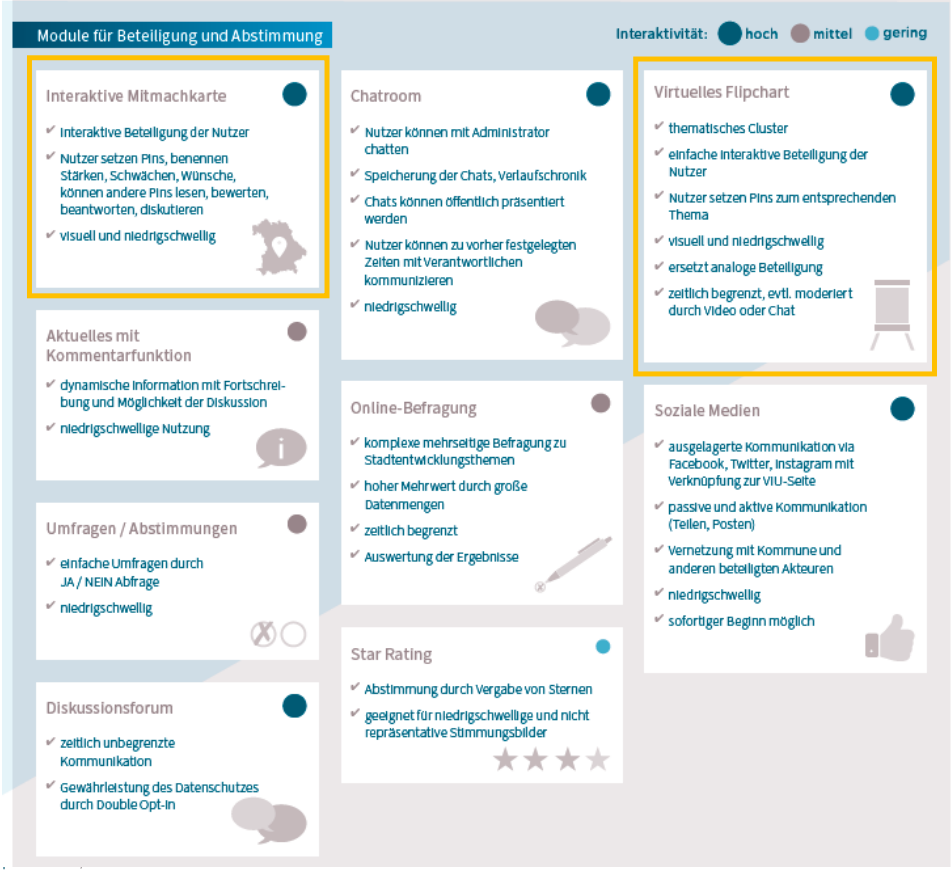
DSK STADT ENTWICKLUNG

Beteiligungsmöglichkeiten: Projektwebsite

Website Jahnplatz: https://jahnplatz-bielefeld.de/ Website Herborn: https://herborn-aktiv.de/ Website Olpe: http://neuew eichen.de/Rund-um-den-Bahnhof Website Luckenwalde: https://luckenwalde-stadtentwicklung.de/

Beteiligungsprozess – Besonderheiten aufgrund der COVID-19-Pandemie

Beteiligungsmöglichkeiten: ausgewählte und flexible Beteiligungsformate/-module, z.B. für die digitale Beteiligung der sozial Aktiven



Rückblick: Abstimmung mit der Politik als Vorbereitung für den Workshop mit den sozial Aktiven

Übersicht und Leitfragen

DSK STADT ENTWICKLUNG

Ausgehend von den seinerzeit im INSEK formulierten Maßnahmen soll im Rahmen des IHKs ein detailliertes und aktuelles Handlungs- und Maßnahmenprogramm erarbeitet werden. Wichtige **Themenschwerpunkte**, die in direktem Einflussbereich der Stadt Troisdorf liegen, sind aus Sicht von Verwaltung und DSK u.a. die folgenden:

- Öffentlicher Raum – Handlungsbedarfe und Ziele
- Treffpunkte/Gemeinbedarfseinrichtungen – Beiträge zur Quartiersversorgung/Zusatzbedarfe
- Zusammenarbeit verschiedener Gruppierungen/Synergien in der Nutzung – Was gibt es?/Was kann initiiert werden?

Zu diesen Themen soll ein **Workshop mit den sozial Aktiven in/aus Oberlar** stattfinden. Hierzu zählen u.a. Vereine, Religionsgemeinschaften und soziale Einrichtungen (vgl. Folie 21/22). Im Vorfeld bitten wir Sie, uns Ihre **Hinweise/Anregungen/Wünsche zu den drei Themenschwerpunkten** in digitaler Form mitzuteilen, um diese frühzeitig berücksichtigen zu können und ggf. im Workshop gezielt danach zu fragen. Neben ergänzenden Anregungen zum öffentlichen Raum (als Grundlage für die Erstellung von Planungsvarianten) bitten wir insbesondere um Hinweise/Anregungen/Wünsche zu den Themen **Gemeinbedarfseinrichtungen/Treffpunkte** und **Zusammenarbeit**, da diese aufgrund der Sozialstruktur in Oberlar ein wesentlicher Baustein der Aufwertung des Stadtteils darstellen.

Allgemeine Leitfragen sind:

- Wo gibt es aus Ihrer Sicht konkrete Handlungs-/Aufwertungsbedarfe in den drei Themenschwerpunkten?
- Was ist an Angeboten vorhanden? Was fehlt?
- Gibt es aus dem Quartier Wünsche/Bedarfe in puncto Gestaltung/Aufenthaltsqualität/Raumbedarfe etc.?
- Haben Sie Vorschläge, wo und wie neue Angebote geschaffen werden sollen/können?

Zu den **drei Themenblöcke** wurden zudem **konkrete Fragestellungen** formuliert.