

# Stadtumbaugebiet Troisdorf Innenstadt – Evaluation des Förderprojektes Zukunfts- Initiative Troisdorf Innenstadt (ZiT*i*)

Bericht



**empirica**

**Auftraggeber**

Stadt Troisdorf

**Auftragnehmer**

empirica ag

Büro: Bonn

Kaiserstraße 29, 53113 Bonn

Telefon (0228) 91 48 9-0

Fax 0322 295 661 69

[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

**Bearbeitung**

Thomas Abraham, Phillip Schwede

**Projektnummer**

2020085

Bonn, 13.10.2021

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Hintergrund und Ziel der Untersuchung .....	1
2.	Methodisches Vorgehen.....	2
3.	Das Programm Zukunftsinitiative Troisdorf Innenstadt (ZiTi) .....	4
3.1	Städtebauförderung nur für einen Teil der Maßnahmen des Integrierten Handlungskonzepts „Innenstadt Troisdorf“ .....	4
3.2	Ableitung und Formulierung von Zielen.....	4
3.3	Operationalisierung von Zielen .....	6
4.	Quantitative Entwicklungsdaten – Kontextindikatoren .....	9
5.	Bilanzierung - Handlungsfelder .....	22
5.1	Workshop und Abfrage .....	22
5.1.1	Handlungsfeld 1: Einzelhandel und Wirtschaft mit dem Oberziel Stärkung von Einzelhandel und Wirtschaft .....	22
5.1.2	Handlungsfeld 2: Wohnstandort Innenstadt mit dem Oberziel Weiter-entwicklung der Innenstadt als Wohnstandort .....	25
5.1.3	Handlungsfeld 3: Entwicklung des öffentlichen Raums mit dem Oberziel Aufwertung des öffentlichen Raums.....	28
5.1.4	Handlungsfeld 4: Pflege des Stadtbildes mit dem Oberziel Aufwertung des Stadtbildes.....	31
5.1.5	Handlungsfeld 5: Kulturelles und soziales Leben in der Innenstadt mit dem Oberziel Belebung der Innenstadt .....	32
5.1.6	Handlungsfeld 6: Mobilität mit dem Oberziel Verbesserung der Mobilität .....	33
5.1.7	Bewertung der Zielerreichung im Vergleich der Handlungsfelder .....	35
5.2	Zielerreichung aus gutachterlicher Perspektive.....	37
6.	Fazit und Hinweise für ZiTi 2.0 .....	42
6.1	Fazit der Evaluation .....	42
6.2	Hinweise für die Fortsetzung von ZiTi .....	46
	Anhang .....	49

---

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1:	GELTUNGSBEREICH DES INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPTS „INNENSTADT TROISDORF“	1
ABBILDUNG 2:	ZIELE – TEILZIELE	8
ABBILDUNG 3:	ENTWICKLUNG DER PASSANTENFREQUENZEN IN DER INNENSTADT	9
ABBILDUNG 4:	ENTWICKLUNG DER VERKAUFSFLÄCHE IN TROISDORF UND DER INNENSTADT (ZV)	10
ABBILDUNG 5:	EINZUGSBEREICH DES MITTELZENTRUMS TROISDORF ALS EINKAUFSSTADT	11
ABBILDUNG 6:	VERKAUFSFLÄCHE IN DER INNENSTADT NACH WARENGRUPPEN (2010 UND 2019)	12
ABBILDUNG 7:	ONLINE-BEFRAGUNG 2019: BEWERTUNG EINZELHANDELSANGEBOT UND GASTRONOMIE	13
ABBILDUNG 8:	LADENLEERSTÄNDE IN DER TROISDORFER INNENSTADT	14
ABBILDUNG 9:	GRÜNDE FÜR DEN INNENSTADTBESUCH IN TROISDORF	15
ABBILDUNG 10:	EINWOHNERENTWICKLUNG	16
ABBILDUNG 11:	ENTWICKLUNG DER EINWOHNERDICHTEN	16
ABBILDUNG 12:	ANTEIL EINWOHNER NACH AUSGEWÄHLTEN ALTERSKLASSEN	17
ABBILDUNG 13:	ONLINE-BEFRAGUNG 2019: BEWERTUNG DER FUßGÄNGERFREUNDLICHKEIT IN DER INNENSTADT	18
ABBILDUNG 14:	ONLINE-BEFRAGUNG 2019: BEWERTUNG DER GESTALTUNG VON STRAßEN UND PLÄTZEN IN DER INNENSTADT	18
ABBILDUNG 15:	ONLINE-BEFRAGUNG 2019: BEWERTUNG DER ATMOSPHÄRE IN DER INNENSTADT	19
ABBILDUNG 16:	ONLINE-BEFRAGUNG 2019: BEWERTUNG VON MÄRKTEN/VERANSTALTUNGEN SOWIE DEN KULTURELLEN ANGEBOTEN IN DER INNENSTADT	19
ABBILDUNG 17:	ONLINE-BEFRAGUNG 2019: BEWERTUNG DER ERREICHBARKEIT MIT DEM PKW UND PARKMÖGLICHKEITEN	20
ABBILDUNG 18:	ONLINE-BEFRAGUNG 2019: BEWERTUNG DER ERREICHBARKEIT MIT DEM ÖPNV	20
ABBILDUNG 19:	ONLINE-BEFRAGUNG 2019: BEWERTUNG DER FAHRRADFREUNDLICHKEIT	21
ABBILDUNG 20:	ERGEBNIS: BEWERTUNG DER ZIELERREICHUNG UND NACHHALTIGKEIT IM HANDLUNGSFELD 1	<b>FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.</b>
ABBILDUNG 21:	ERGEBNIS: ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG DER ZIELERREICHUNG IM HANDLUNGSFELD 1	25

---

ABBILDUNG 22:	ERGEBNIS: BEWERTUNG DER ZIELERREICHUNG UND NACHHALTIGKEIT IM HANDLUNGSFELD 2	<b>FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.</b>	
ABBILDUNG 23:	ERGEBNIS: ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG DER ZIELERREICHUNG IM HANDLUNGSFELD 2		28
ABBILDUNG 24:	ERGEBNIS: BEWERTUNG DER ZIELERREICHUNG UND NACHHALTIGKEIT IM HANDLUNGSFELD 3	<b>FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.</b>	
ABBILDUNG 25:	ERGEBNIS: ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG DER ZIELERREICHUNG IM HANDLUNGSFELD 3		30
ABBILDUNG 26:	ERGEBNIS: BEWERTUNG DER ZIELERREICHUNG UND NACHHALTIGKEIT IM HANDLUNGSFELD 4	<b>FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.</b>	
ABBILDUNG 27:	ERGEBNIS: ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG DER ZIELERREICHUNG IM HANDLUNGSFELD 4		32
ABBILDUNG 28:	ERGEBNIS: BEWERTUNG DER ZIELERREICHUNG UND NACHHALTIGKEIT IM HANDLUNGSFELD 5	<b>FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.</b>	
ABBILDUNG 29:	ERGEBNIS: BEWERTUNG DER ZIELERREICHUNG UND NACHHALTIGKEIT IM HANDLUNGSFELD 6	<b>FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.</b>	
ABBILDUNG 30:	ERGEBNIS: ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG DER ZIELERREICHUNG IM HANDLUNGSFELD 6		35
ABBILDUNG 31:	ERGEBNIS: BEWERTUNG DER ZIELERREICHUNG IM HANDLUNGSFELD		35
ABBILDUNG 32:	ERGEBNIS: PUNKTEBEWERTUNG JE TEILZIEL		36
ABBILDUNG 33:	ERGEBNIS: PUNKTEBEWERTUNG DES HANDLUNGSFELDES		36
ABBILDUNG 34:	ERGEBNIS: ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG DER ZIELERREICHUNG		37
ABBILDUNG 35:	GRAD DER ZIELERREICHUNG AUS GUTACHTERLICHER EINSCHÄTZUNG (MAXIMALE PUNKTEZAHL JE TEILZIEL = 100)		38
ABBILDUNG 36:	BEITRAG DER MAßNAHMEN ZU DEN ZIELEN		39
ABBILDUNG 37:	UMSETZUNGSGRAD DER MAßNAHMEN		40
ABBILDUNG 38:	GRAD DER ZIELERREICHUNG		41

## 1. Hintergrund und Ziel der Untersuchung

Troisdorf ist mit rund 78.000 Einwohnern die einwohnerstärkste Kommune und Mittelzentrum im Rhein-Sieg-Kreis. Die Innenstadt stellt den zentralen Versorgungsbereich der Stadt dar. Die Lage Troisdorfs zwischen den Oberzentren Köln und Bonn in unmittelbarer Nähe zur Kreisstadt Siegburg und auch zum expandierenden Einzelhandelsstandort St. Augustin hat zu Kaufkraftabflüssen und Leerständen im Einzelhandel geführt. Der stationäre Einzelhandel befindet sich durch den verstärkten Online-Einkauf ohnehin in einem strukturellen Wandel: Während die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen teilweise sinkt, steigt (zufällig) gleichzeitig die Nachfrage nach Wohnraum im Rhein-Sieg-Kreis, insbesondere in zentralen Innenstadtlagen wie den Randlagen der Einkaufsmeile „Kölner Straße“. Auch die Industrie ist vom Strukturwandel betroffen: Er führte dazu, dass in Troisdorf innerstädtische Industrieflächen frei geworden sind, die nun als Potenzialflächen für neue Nutzungen zur Verfügung stehen.

Um den damit verbundenen Wandel stadtentwicklungspolitisch zu steuern und die Attraktivität der Troisdorfer Innenstadt zu erhalten und möglichst noch zu erhöhen, hat die Stadt Troisdorf 2012 eine Satzung über das Stadtumbaugebiet „Innenstadt Troisdorf“ beschlossen und ein Integriertes Handlungskonzept „Innenstadt Troisdorf“ erstellen lassen, das 2014 aktualisiert wurde. Es dient als Grundlage für alle städtebaulich relevanten Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung und Erneuerung der Innenstadt. Mit der Aufnahme in das Städtebauförderprogramm als Förderprojekt „Zukunftsinitiative Troisdorf Innenstadt“ (ZiTi) für den Zeitraum 2013 – 2023 wurden seit 2013 viele öffentliche Maßnahmen umgesetzt und private Maßnahmen zur Revitalisierung der Innenstadt angestoßen. Bevor das Integrierte Handlungskonzept „Innenstadt Troisdorf“ 2021 zum zweiten Mal fortgeschrieben und das Stadterneuerungsprogramm fortgeführt werden wird (ZiTi 2.0), hat die Stadt Troisdorf die Evaluation des bisher Erreichten beauftragt.

**Abbildung 1: Geltungsbereich des Integriertes Handlungskonzepts „Innenstadt Troisdorf“**



Quelle: Integriertes Handlungskonzept Innenstadt Troisdorf

empirica

---

## 2. Methodisches Vorgehen

Methodisch basiert die Evaluation der „Zukunftsinitiative Troisdorf Innenstadt“ (ZiTi) auf verschiedenen Komponenten, die jeweils unterschiedliche Informationen liefern (Ziele und Zielerreichung, quantitative Entwicklungsdaten – Kontextindikatoren). Neben einer Datenanalyse zur sozialen und wirtschaftlichen Entwicklung des Programmgebietes und einer Festlegung von Programmzielen erfolgten eine intensive Beteiligung der Akteurinnen und Akteure vor Ort über Expertengespräche und einen Workshop.

### Festlegung von Programm-Zielen

Grundlage einer Evaluation von Förderprogrammen sollte ein Set an Zielen sein, die mit einem Programm erreicht werden sollen. In Abstimmung mit der Stadt Troisdorf wurde daher aus dem Integrierten Handlungskonzept „Innenstadt Troisdorf“ ein Set an Zielen abgeleitet, das in Kapitel 3.2 dargestellt ist. Das Ziel-Set ist dabei orientiert an den Handlungsfeldern des Integrierten Handlungskonzeptes.

### Quantitative Entwicklungsdaten – Kontextindikatoren

Auf Grundlage von Daten der Stadt Troisdorf sowie weiterer Daten wurde ein Set an quantitativen Entwicklungsdaten zusammengestellt, die Hinweise zur Zielerreichung geben können oder im Sinne von Kontextindikatoren, die Entwicklung der rahmengebenden Faktoren widerspiegeln können.

### Interviews

Im Rahmen der Evaluation wurden Interviews (telefonisch, Video) mit unterschiedlichen Akteurinnen und Akteuren in Troisdorf geführt. Zu den Akteursgruppen zählen die Stadtverwaltung, Gewerbetreibende, Projektbeteiligte (vgl. Liste der Interviewpartner im Anhang). Im Mittelpunkt der Expertengespräche stand die Diskussion und Festlegung der Ober- und Teilziele auf der Ebene der Handlungsfelder. Darüber hinaus gaben die Akteurinnen und Akteure Hinweise auf eine Weiterentwicklung der Inhalte des Förderprogramms sowie auf Wirkungen einzelner Projekte. .

### Workshop

Ein digitaler Workshop fand am 24. März 2021 zum Thema „Zielerreichung im Programm ZiTi 1.0“ statt. Die Ergebnisse des Workshops sind Bestandteil der Bewertung der Programmumsetzung sowie der Hinweise für die Weiterentwicklung der Inhalte des Förderprogramms.

### Befragung zu Maßnahmen

Mittels einer Online-Befragung wurden die Experten zusätzlich gebeten, für die Handlungsfelder, zu denen sie inhaltlich etwas sagen können, eine Zuordnung von Maßnahmen zu Zielen anzugeben.



### 3. Das Programm Zukunftsinitiative Troisdorf Innenstadt (ZiTi)

#### 3.1 Städtebauförderung nur für einen Teil der Maßnahmen des Integrierten Handlungskonzepts „Innenstadt Troisdorf“

Das Integrierte Handlungskonzept „Innenstadt Troisdorf“ umfasst insgesamt 62 Maßnahmen in sechs Handlungsfeldern. Dieses Integrierte Handlungskonzept ist die Grundlage für das Förderprojekt „Zukunfts-Initiative Troisdorf Innenstadt (ZiTi)“. Ein Teil der Maßnahmen von ZiTi wurde aus Bundes- und Landesmitteln der Städtebauförderung im Programmschwerpunkt "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" gefördert:<sup>1</sup>

- A 11: Stadtmarketing (2015 - 2018): 200.000 €
- C 4: Fußgängerzone (5 Bauabschnitte zwischen 2014 und 2019): 7,13 Mio. €
- C 1: Festplatz (2015 - 2017): 1,22 Mio. €
- C 2: Rathausvorplatz (2016 – 2019): 2,27 Mio. €
- C 16: Stelen in der Fußgängerzone (2019): 28.000 €
- C 18: Leitsystem Fußgänger (2021): 60.000 €
- C 19: Ursulaplatz (2020): 450.000 €
- F 6: Stationsweg: 500.000 €

Die Förderquote für alle Maßnahmen betrug 70 % der zuwendungsfähigen Kosten. Hinzu kam die ebenfalls 70%ige Refinanzierung der Wettbewerbskosten, der Kosten für das Integrierte Handlungskonzept „Innenstadt Troisdorf“ sowie Planungskosten für die Fußgängerzone.

Gemessen an der Anzahl der Maßnahmen wurde der größte Teil von ZiTi allerdings nicht mit Mitteln der Städtebauförderung gefördert, sondern durch finanzielle und personelle Mittel einerseits der Stadt Troisdorf, andererseits von privaten Akteuren, realisiert.

#### 3.2 Ableitung und Formulierung von Zielen

Da für das Förderprogramm „Zukunftsinitiative Troisdorf Innenstadt“ (ZiTi) anfänglich zwar Handlungsfelder, aber kein konkretes Set an Zielen definiert wurde, erfolgte im Rahmen der vorliegenden Evaluation im ersten Schritt eine Festlegung von Zielen des Förderprogramms. Grundlage für die Ableitung von Zielen sind die Formulierungen zu den Handlungsfeldern im Integrierten Handlungskonzept „Innenstadt Troisdorf“. Dort ist als übergeordnetes Leitziel für die Troisdorfer Innenstadt definiert:<sup>2</sup>

*„Erhalt und die Weiterentwicklung für die Gesamtstadt als lebendiger Ort für Wirtschaft und Handel, zum Wohnen und Arbeiten, für Kultur und Bildung sowie für Versorgung und Freizeit“*

<sup>1</sup> Angaben der Stadt Troisdorf

<sup>2</sup> Vgl. Seite 23ff. im Integrierten Handlungskonzept (abrufbar unter: <https://www.troisdorf.de/de/bauen-planen/stadt-planung/planungsprojekte/innenstadt/ihk-einfuehrung/integriertes-handlungskonzept-teil-1.fortschr-final.pdf> )

---

In den sechs Handlungsfeldern wurden die nachfolgend dargestellten Ziele (je Handlungsfeld ein Oberziel, welches sich aus dem Titel des Handlungsfeldes ableitet, und weitere Teilziele) festgelegt. Die nicht nur im Rahmen der vorliegenden Evaluation, sondern auch für die Fortführung des Förderprogramms wichtige Definition von Zielen erfolgte in Abstimmung einerseits mit der Stadt Troisdorf und andererseits mit den im Rahmen der vorliegenden Untersuchung befragten Akteuren.<sup>3</sup> Die Anzahl der Teilziele in den einzelnen Handlungsfeldern unterscheidet sich aufgrund der durch die im Integrierten Handlungskonzept formulierten Maßnahmen, die eine unterschiedliche thematische Bandbreite repräsentieren.

### **Handlungsfeld 1: Einzelhandel und Wirtschaft**

#### Oberziel: Stärkung von Einzelhandel und Wirtschaft in der Innenstadt

Teilziele:

- Stärkung der Funktion der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich von Troisdorf
- Erhalt/Ausbau der Angebotsbandbreite und Nutzungsmischung (Handel, Dienstleistung, Gastronomie, Kultur, Bildung) in der Kölner Straße/in der Innenstadt
- Verringerung des Ladenleerstands
- Verbesserung des Einkaufserlebnisses für die Kunden der Troisdorfer Innenstadt (Wohlbefinden, Serviceangebot, Kommunikation)
- Belebung der Troisdorfer Innenstadt nach Geschäftsschluss
- Stärkung des Wirtschaftsstandortes Innenstadt Troisdorf

### **Handlungsfeld 2: Wohnstandort Innenstadt**

#### Oberziel: Weiterentwicklung der Innenstadt als Wohnstandort

Teilziele:

- Stärkung der Funktion der Innenstadt als Wohnstandort
- Positionierung der Innenstadt als Wohnstandort für alle Zielgruppen
- Verbesserung des Wohnungsbestandes

### **Handlungsfeld 3: Entwicklung des öffentlichen Raums:**

#### Oberziel: Aufwertung des öffentlichen Raums in der Innenstadt

Teilziele:

---

<sup>3</sup> Die Zielformulierungen waren wesentlicher Inhalt der Expertengespräche (vgl. Liste der Gesprächspartnerinnen und Gesprächspartner im Anhang).

- 
- Verbesserung der inneren Erreichbarkeit
  - Verbesserung der Aufenthaltsqualität für alle Bevölkerungsgruppen
  - Mobilisierung privater Investitionen

#### **Handlungsfeld 4: Pflege des Stadtbilds:**

##### Oberziel: Aufwertung des Stadtbildes der Innenstadt

##### Teilziele:

- Bewahrung des historischen architektonischen/städtebaulichen Erbes
- Pflege des Stadtbildes und Gewährleistung der architektonischen Qualität

#### **Handlungsfeld 5: Kulturelles und soziales Leben in der Innenstadt:**

##### Oberziel: Belebung der Innenstadt

##### Teilziel:

- Setzung und Intensivierung kultureller Schwerpunkte und Aktivitäten

#### **Handlungsfeld 6: Mobilität:**

##### Oberziel: Verbesserung der Mobilität in der Innenstadt

##### Teilziel:

- Verbesserung der Erreichbarkeit
- Stärkung von ÖPNV und Fahrradverkehr

Da die Messung von Wirkungen nicht anhand der abstrakt formulierten Ziele möglich ist, wurden die Teilziele im nächsten Schritt operationalisiert. Eine solche Operationalisierung soll dazu dienen, die formulierten Ziele messbar zu machen.

### **3.3 Operationalisierung von Zielen**

Zur Operationalisierung wurde auf Basis der formulierten Ziele überlegt, welche quantitative Entwicklungsdaten in Betracht kommen, die Hinweise darauf geben können, ob die Ziele erreicht wurden oder nicht. Hierzu wurden den formulierten Teilzielen der einzelnen Handlungsfelder mögliche quantitative Daten gegenübergestellt, die im Sinne von Indikatoren mögliche Wirkungshinweise auf die Zielerreichung geben (vgl. Abbildung 1). Die Zusammenstellung wurde anschließend mit der Stadt Troisdorf abgestimmt.

Im nächsten Schritt wurde überprüft, ob und in welcher Form die notwendigen Indikatoren verfügbar sind. Hierzu wurden vorhandene Untersuchungen mit Bezug zum Thema gesichtet (Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept 2010 und 2020 sowie Online-Befragung zum Einzelhandelskonzept 2020) und Überlegungen zu weiteren möglichen Bezugsquellen (Stadt Troisdorf, Statistisches Landesamt, weitere externe Datenanbieter)

---

einzelner Indikatoren angestellt und die Daten u. a. bei der Stadt Troisdorf angefragt und zusammengetragen. Als Resultat wurde festgestellt, dass zwar ein größerer Teil der Indikatoren zur Verfügung steht, diese jedoch nicht in der gewünschten Ausprägung vorliegen bzw. nicht die gewünschten Merkmale aufweisen: Bei einigen Indikatoren ergeben sich zum Beispiel Einschränkungen bezüglich der räumlichen und zeitlichen Verfügbarkeit. Einige Indikatoren sind beispielsweise räumlich nicht auf der Ebene des Stadtumbaugebietes Troisdorf Innenstadt verfügbar, sondern nur auf einer größeren räumlichen Ebene, wie zum Beispiel dem Ortsteil Troisdorf-Mitte. Anderen Indikatoren sind nicht zu zwei Zeitpunkten vorhanden oder stehen nicht als Zeitreihe zur Verfügung und können somit keine Angaben über die Entwicklung/Veränderungen machen (vgl. Abbildung 2). Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass die Indikatoren einen Wirkungshinweis über die Erreichung der Ziele geben können, aber keine direkte Korrelation hergestellt werden kann, da die Ausprägung der Indikatoren auch durch andere Entwicklungen beeinflusst oder überlagert sein kann. Ein Beispiel: Ziel ist die Verringerung des Ladenleerstandes. Indikator ist die Veränderung der Anzahl der Ladenleerstände. Die Entwicklung des Ladenleerstandes kann durch die getroffenen Maßnahmen zurückgegangen sein, gleichzeitig kann es aber auch sein, dass Entwicklungen zum Beispiel im Zusammenhang mit Corona dazu beigetragen haben, dass sich der Leerstand erhöht hat. Die Indikatoren sind in diesem Sinne als Kontextindikatoren zu interpretieren.

Abbildung 2: Ziele – Teilziele

Handlungsfeld und Oberziel	Teilziel	Indikator	Verfügbarkeit Indikator			
			ja	nein	eingeschränkt	
Einzelhandel und Wirtschaft: Stärkung von Einzelhandel und Wirtschaft	1.1 Stärkung der Funktion der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich von Troisdorf	Passantenfrequenz	x			
		Entwicklung des Anteils der Verkaufsfläche (VKFL) der Innenstadt an VKFL der Gesamtstadt	x			
		Veränderung des Marktgebietes des Troisdorfer Einzelhandels	x			
	1.2 Erhalt/Ausbau der Angebotsbandbreite und Nutzungsmischung (Handel, Dienstleistung, Gastronomie, Kultur, Bildung) in der Kölner Straße/in der Innenstadt	Entwicklung der VKFL nach Einzelhandels Sortimenten	x			
		Entwicklung der Anzahl an Einrichtungen in Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur, Bildung		x		
		Bewertung des Einzelhandelsangebot in der Innenstadt (Entwicklung)			x	
		Bewertung des Gastronomieangebotes in der Innenstadt (Entwicklung)			x	
		Ausbildung von Angebotsprofilen in einzelnen Teilbereichen der Troisdorfer Innenstadt		x		
		Erhalt/Ausbau von Angeboten im südlichen Ast der Fußgängerzone (Alte Poststraße / Am Bürgerhaus / Wilhelm-Hamacher-Straße)		x		
	1.3 Verringerung des Ladenleerstands	Veränderung Anzahl Leerstände	x			
		1.4 Verbesserung des Einkaufserlebnisses für die Kunden der Troisdorfer Innenstadt (Wohlbefinden, Serviceangebot, Kommunikation)	Bewertung des Einzelhandelsangebot in der Innenstadt (Entwicklung)			x
	Bewertung des Gastronomieangebotes in der Innenstadt (Entwicklung)				x	
	Häufigste Gründe für einen Innenstadtbesuch (Entwicklung)				x	
	1.5 Belebung der Troisdorfer Innenstadt nach Geschäftsschluss	Veränderung der Anzahl an Angeboten nach Geschäftsschluss (z.B. Gastronomie, Kultur/Events)		x		
		Veränderung der Passantenfrequenz ab 19 Uhr		x		
		Wohnungsbauintensität in der Innenstadt und in der Gesamtstadt		x		
1.6 Stärkung des Wirtschaftsstandortes Innenstadt Troisdorf	Entwicklung der Beschäftigtenzahl am AO Innenstadt und in der Gesamtstadt		x			
Wohnstandort Innenstadt Weiterentwicklung der Innenstadt als Wohnstandort	2.1 Stärkung der Funktion der Innenstadt als Wohnstandort	Veränderung der Zahl der Wohneinheiten im Vergleich zur Gesamtstadt		x		
		Anzahl fertiggestellter Wohnungen nach Typ je 1.000 EW im Vergleich zur Gesamtstadt (Entwicklung)		x		
		Einwohnerdichte im Vergleich zur Gesamtstadt (Entwicklung)	x			
		Veränderung der Zahl der Einwohner/Haushalte im Vergleich zur Gesamtstadt	x			
		Anzahl geschlossener Baulücken im Vergleich zur Gesamtstadt (Entwicklung)	x			
	2.2 Innenstadt als Wohnstandort für alle Zielgruppen	Anteil älterer Einwohner und Veränderung im Vergleich zur Gesamtstadt (Altersklasse 65+)	x			
		Anteil "Familien" und Veränderung im Vergleich zur Gesamtstadt (Altersklasse 30-45 Jahre)	x			
		Anteil junger Erwachsener und Veränderung im Vergleich zur Gesamtstadt (Altersklasse 18-30 Jahre)	x			
		Anzahl fertiggestellter preisgebundener Mietwohnungen (Entwicklung)		x		
		Anzahl neugeschaffener Plätze/Wohneinheiten für betreutes Wohnen im Vergleich zur Gesamtstadt (Entwicklung)		x		
	2.3 Verbesserung des Wohnungsbestandes	Anzahl fertiggestellter Wohnungen in EZFH und großer Wohnungen im Geschoss (Entwicklung)		x		
		Anzahl Förderbescheide "Altbau hat Zukunft/ Energetische Gebäudesanierung" im Vergleich zur Gesamtstadt (Entwicklung)		x		
		Anzahl Wohnungszusammenlegungen im Vergleich zur Gesamtstadt (Entwicklung)			x	
					x	
Entwicklung des öffentlichen Raums: Aufwertung des öffentlichen Raums	3.1 Verbesserung der inneren Erreichbarkeit	Bewertung der Fußgängerfreundlichkeit (Entwicklung)			x	
		Bewertung der Gestaltung von Straßen und Plätzen (Entwicklung)			x	
	3.2 Verbesserung der Aufenthaltsqualität für alle Bevölkerungsgruppen	Bewertung der Atmosphäre in der Innenstadt (Entwicklung)			x	
		Veränderung der Anzahl Plätze und Orte mit Aufenthaltsmöglichkeit sowie Spielplätze im Vergleich zur Ausgangssituation			x	
		Anzahl fertiggestellter Gebäude von Privaten im Vergleich zur Gesamtstadt (Entwicklung)		x		
Pflege Stadtbild: Aufwertung Stadtbild	4.1 Bewahrung des historischen architektonischen / städtebaulichen Erbes	Anzahl Förderbescheide "Fassadensanierung" im Vergleich zur Gesamtstadt		x		
	4.2 Pflege des Stadtbildes und Gewährleistung der architektonischen Qualität	Anzahl Baulückenschließungen im Vergleich zur Gesamtstadt	x			
Kulturelles/soziales Leben in der Innenstadt: Belebung der Innenstadt	5.1 Setzung und Intensivierung kultureller Schwerpunkte und Aktivitäten	Bewertung von Märkte/ Veranstaltungen in der Innenstadt (Entwicklung)			x	
		Bewertung des kulturellen Angebot in der Innenstadt (Entwicklung)			x	
Mobilität: Verbesserung der Mobilität	6.1 Verbesserung der Erreichbarkeit	Bewertung der Erreichbarkeit der Innenstadt mit PKW (Entwicklung)			x	
		Anzahl Stellplätze pro Verkaufsfläche im Vergleich zu Gesamtstadt (Entwicklung)		x		
	6.2 Stärkung ÖPNV/ Fahrradverkehr	Bewertung Parkmöglichkeiten in der Innenstadt (Entwicklung)			x	
		Bewertung der Erreichbarkeit der Innenstadt mit ÖPNV (Entwicklung)			x	
		Bewertung Fahrradfreundlichkeit der Innenstadt (Entwicklung)			x	

Abkürzung EZFH = Ein- und Zweifamilienhäuser

Quelle: eigene Darstellung

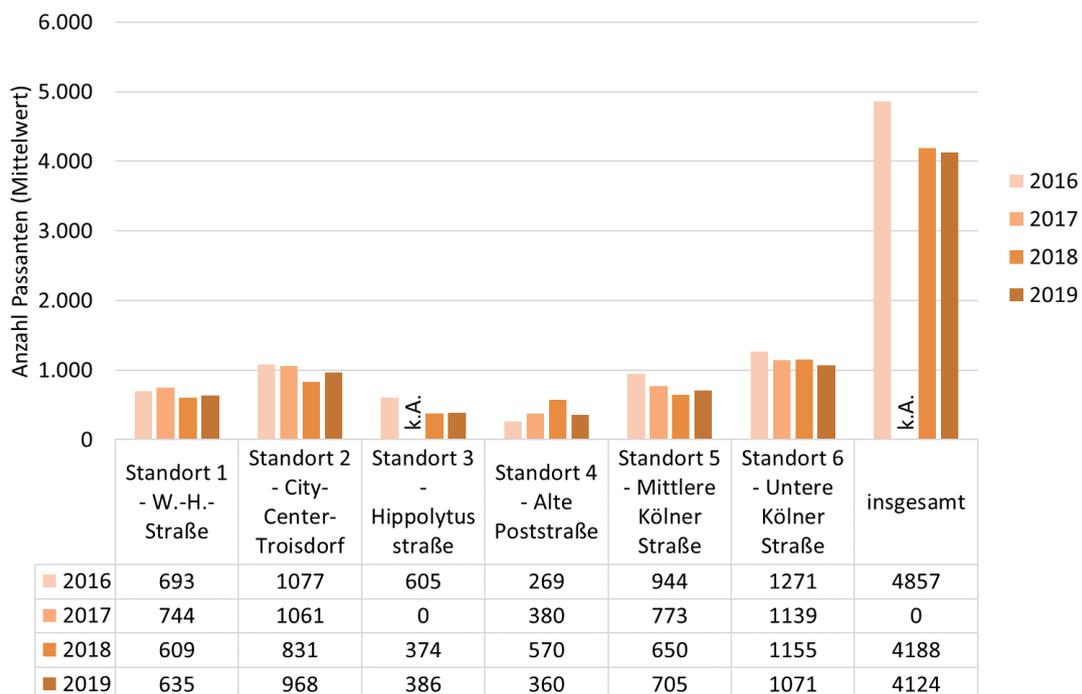
empirica

## 4. Quantitative Entwicklungsdaten – Kontextindikatoren

### H 1.1: Stärkung der Funktion der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich von Troisdorf

Die Messung der Passantenfrequenz in der Innenstadt in unterschiedlichen Jahren gibt Auskunft darüber, wie stark die Innenstadt von Passanten frequentiert wird und wie sich diese im Zeitverlauf verändert. Für die Innenstadt von Troisdorf liegen Messungen zu Passantenfrequenzen aus den Jahren 2016 bis 2019 für verschiedene Standorte vor. Aus der Summe der Standortergebnisse ergibt sich jeweils, wie sich die Passantenfrequenz in der Innenstadt insgesamt entwickelt hat. Im Jahr 2017 kam es im Bereich um die Hippolytusstraße zu einem Feuerwehreinsatz, der eine Zählung am Standort verhinderte. In der Konsequenz kann für das Jahr 2017 kein Gesamtergebnis zur Zahl der Passanten in der Innenstadt veröffentlicht werden. In der Entwicklung für die Innenstadt zeigt sich, dass die Passantenfrequenz insgesamt kontinuierlich zurückgegangen ist. Insbesondere zwischen 2016 und 2018 nahmen die Passantenfrequenz deutlich ab (-15 %), während der Rückgang zwischen 2018 und 2019 geringer ausfiel (-2 %). Im Mittel besuchten im Jahr 2019 insgesamt rund 4.100 Personen die Innenstadt pro Tag, im Jahr 2016 waren es noch fast 4.900 Personen pro Tag. Gegen den Trend stieg die Zahl der Passanten zwischen 2016 und 2019 am Standort „Alte Poststraße“, während an den anderen Standorten die Frequenzen zurückgingen. Besonders stark war der Rückgang – prozentual gesehen – am Standort Hippolytusstraße (-36 %) und Mittlere Kölner Straße (-25 %).

**Abbildung 3: Entwicklung der Passantenfrequenzen in der Innenstadt**



Gezählt wurde an den Standorten jeweils an einem Donnerstag und Samstag; 2017 kam es zu einem Feuerwehreinsatz, der keine Zählung an der Hippolytusstraße ermöglichte.

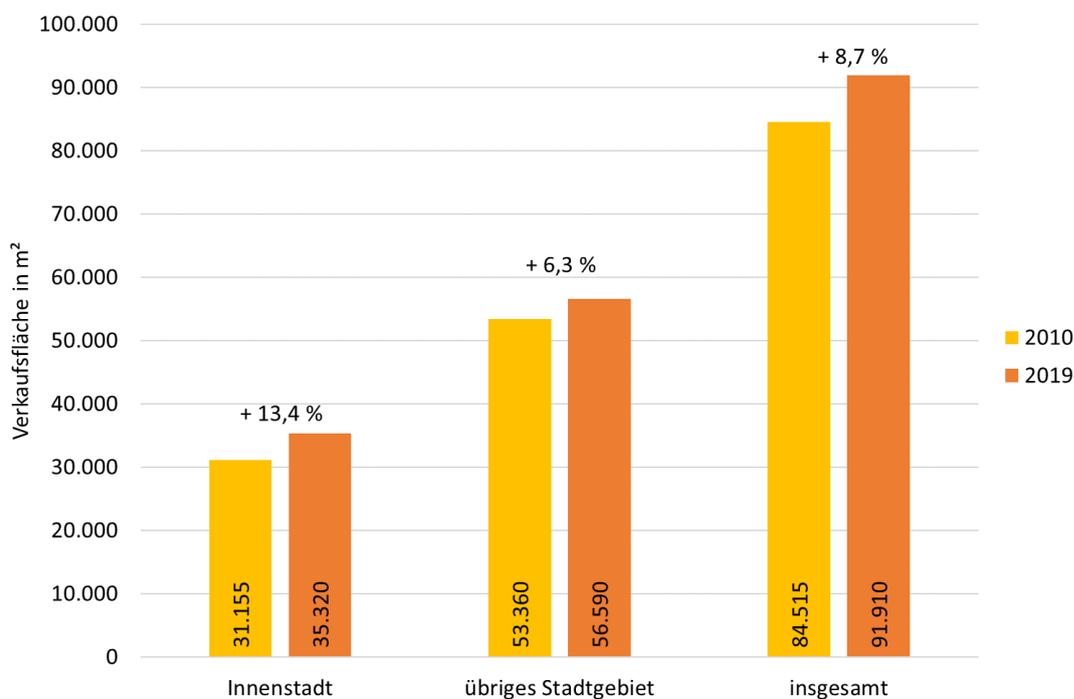
Quelle: TROWISTA

**empirica**

Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Troisdorf (2. Fortschreibung 2020) definiert auf Basis des Einzelhandelsbesatzes den zentralen Versorgungsbereich für das Hauptzentrum Troisdorf. Für den Bereich wurden im Rahmen des Konzeptes wesentliche Kennzahlen (Anzahl Geschäfte, Verkaufsfläche, Umsatz) erhoben. Der definierte Versorgungsbereich ist nicht identisch zu den vorherigen Einzelhandelskonzepten. Bei der Festlegung des zentralen Versorgungsbereich für das Konzept 2020 wurden Veränderungen an den Randbereichen vorgenommen sowie komplette Bereiche herausgenommen (Bereich St. Hippolytus, Pfarrer-Kenntemich-Platz und Kirchstraße, Rathaus). Die Veränderung des räumlichen Zuschnitts des Versorgungsbereiches kann auch zu Veränderungen bei den Kennzahlen geführt haben, was bei der vergleichenden Betrachtung berücksichtigt werden sollte. Bei der Interpretation der Ergebnisse ist im Bezug zur Zukunftsinitiative Troisdorf Innenstadt (ZiTi) zudem zu berücksichtigen, dass der gefasste zentrale Versorgungsbereich Innenstadt nicht deckungsgleich mit dem Programmgebiet ist, sondern räumlich etwas enger gefasst ist und noch stärker auf die Geschäftsbereiche fokussiert.

Nach dem Einzelhandelskonzept nahm die Verkaufsfläche in der Innenstadt und der übrigen Stadt Troisdorf zwischen 2010 und 2019 zu, während die Zahl der Geschäfte zurückging. Im Schnitt heißt das also, dass die Verkaufsflächen je Geschäft zugenommen haben. Die Verkaufsfläche in der Innenstadt hatte 2019 einen Anteil von 38 % an der Verkaufsfläche in Troisdorf insgesamt. Die Verkaufsfläche in der Innenstadt stieg zwischen 2010 und 2019 deutlich stärker (+13,4 %; 4.165 m<sup>2</sup>) als im übrigen Stadtgebiet (+6,1 %; 3.230 m<sup>2</sup>). Ein wesentlicher Grund hierfür sind die in diesem Zeitraum eröffneten neuen Verkaufsflächen, insbesondere in der Galerie Troisdorf.

**Abbildung 4: Entwicklung der Verkaufsfläche in Troisdorf und der Innenstadt (ZV)**

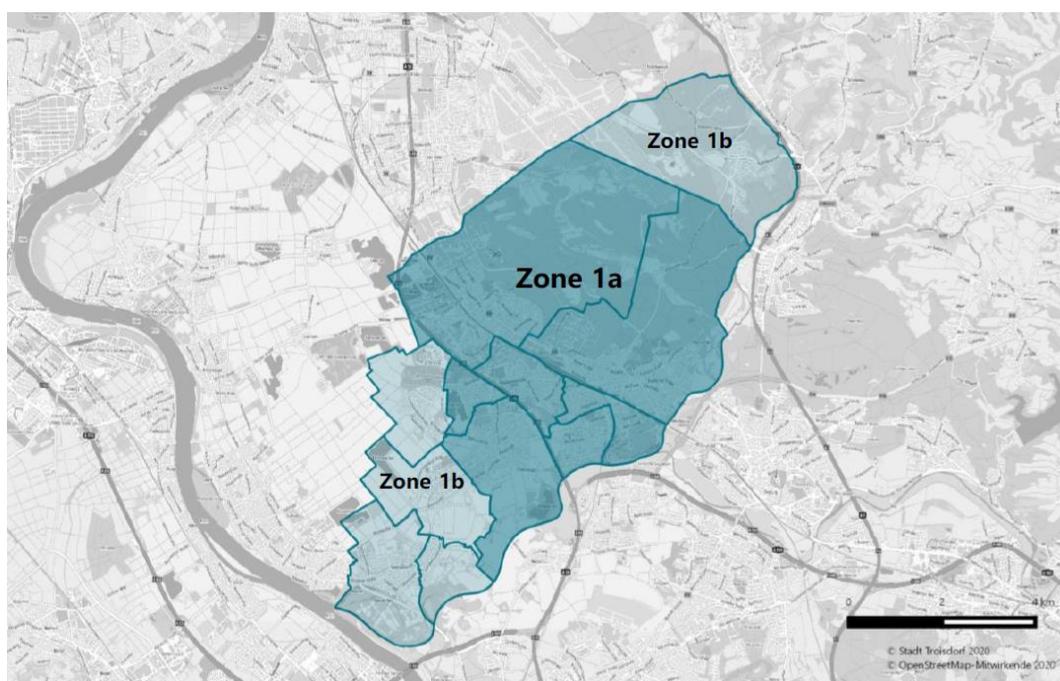


ZV: Zentraler Versorgungsbereich

Quelle: Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Troisdorf 2010 und 2020, eigene Darstellung empirica

Nach dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Troisdorf (2. Fortschreibung 2020) ist als Marktgebiet eines Einzelhandelsstandorts der Bereich zu definieren, innerhalb dessen die Einwohner den Haupthandelsstandort regelmäßig aufsuchen und wird durch Faktoren wie die vorhandene Angebotsstruktur vor Ort und in der Umgebung, der Verteilung der Einwohner, der Verkehrsinfrastruktur und Pendlerwege beeinflusst.<sup>4</sup> Die zweite Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts konstatiert, dass sich das Marktgebiet des Troisdorfer Einzelhandels vorrangig auf das eigene Stadtgebiet konzentriert und sich im Vergleich zu den Einzelhandelskonzepten 2006 und 2010 weiterhin in zwei Zonen gliedert (vgl. Abbildung 5). Eine Veränderung des Marktgebietes hat es damit nicht gegeben.

**Abbildung 5: Einzugsbereich des Mittelzentrums Troisdorf als Einkaufsstadt**



Zone 1a: engerer Einzugsbereich

Zone 1b: weiterer Einzugsbereich

Quelle: Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Troisdorf 2020

**empirica**

### **H 1.2: Erhalt/Ausbau der Angebotsbandbreite und Nutzungsmischung (Handel, Dienstleistung, Gastronomie, Kultur, Bildung) in der Kölner Straße/in der Innenstadt**

Zu Betrachtung der Angebotsbandbreite und der Nutzungsmischung kann in den Blick genommen werden, wie sich die Zahl der Betriebe in den Bereichen Handel, Dienstleistung, Gastronomie, Kultur und Bildung verändert hat. Eine steigende Anzahl an Betrieben in den einzelnen Bereichen würde für eine erfolgte Ausweitung der Angebotsbandbreite und Nutzungsmischung sprechen. Zahlen zu den Betrieben differenziert nach den Bereichen Handel, Dienstleistung, Gastronomie, Kultur und Bildung liegen nicht vor. Im Rah-

<sup>4</sup> vgl. Cima (2020): Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Troisdorf (2. Fortschreibung 2020), S.52

men der Einzelhandelskonzepte wurde die Zahl der Einzelhandelsbetriebe für die Innenstadt (ZV) erfasst. Die Zahl der Betriebe sank zwischen 2010 und 2019 von 234 Betrieben auf 185 Betriebe (-20,9 %, 49 Betriebe). Eine Differenzierung der Betriebe nach deren angebotenen Sortimenten liegt nicht vor. Aus dem Rückgang der Betriebszahl insgesamt, lässt sich damit nur prinzipiell vermuten, dass damit auch ein Rückgang der Angebotsbandbreite und der Nutzungsmischung im Bereich des Handels einhergegangen sein könnte. Differenzierte Angaben zur Entwicklung unterschiedlicher Warengruppen im Bereich des Einzelhandels liegen für die Verkaufsfläche vor, weshalb dieser Indikator als Anzeiger für eine mögliche Ausweitung der Angebotsbandbreite und Nutzungsmischung zumindest im Bereich des Einzelhandels herangezogen wird. In der Innenstadt von Troisdorf gab es 2019 insgesamt eine Verkaufsfläche von 35.110 m<sup>2</sup>, was einem Zuwachs von gut 4.000 m<sup>2</sup> entspricht (+13 %). Nach Warengruppen nahm die Verkaufsfläche in sechs Warengruppen zu und sechs Warengruppen gleichzeitig ab. Insgesamt stieg die Verkaufsfläche jedoch an, was dafürspricht, dass sich die Zahl der angebotenen Waren erweitert hat und die Angebotsbandbreite damit gestiegen ist.

**Abbildung 6: Verkaufsfläche in der Innenstadt nach Warengruppen (2010 und 2019)**

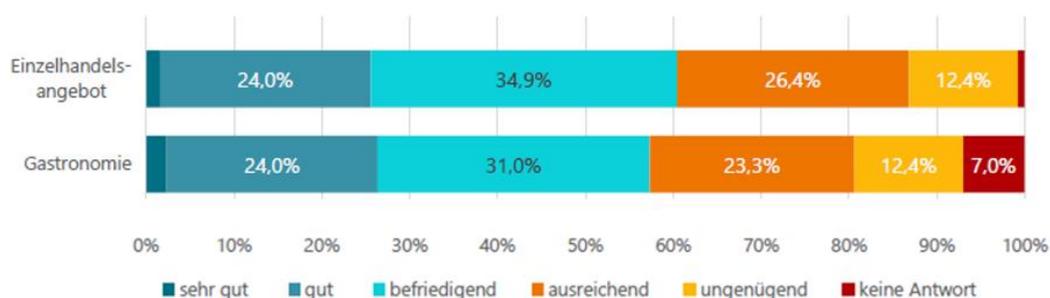
CIMA Warengruppen	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>		Veränderung 2010-2019	
	2010	2019	absl. (m <sup>2</sup> )	%
<b>Periodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>10.235</b>	<b>11.620</b>	<b>1.385</b>	<b>14%</b>
Nahrungs- und Genussmittel	6.095	8.180	2.085	34%
Gesundheit, Körperpflege	3.820	3.140	-680	-18%
Schnittblumen, Zeitschriften	320	300	-20	-6%
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>20.920</b>	<b>23.490</b>	<b>2.570</b>	<b>12%</b>
Bekleidung, Wäsche	9.205	11.360	2.155	23%
Schuhe, Lederwaren	1.405	1.950	545	39%
Bücher, Schreibwaren	1.410	1.270	-140	-10%
Spielwaren, Hobbybedarf	1.190	790	170	14%
Sportartikel, Fahrräder		230		
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	2.690	3.410	720	27%
Uhren, Schmuck	840	450	-390	-46%
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	k.A.	690		
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	1.995	1.770	-225	-11%
Einrichtungsbedarf	1.825	1.130	-695	-38%
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	360	440	80	22%
<b>insgesamt</b>	<b>31.155</b>	<b>35.110</b>	<b>3.955</b>	<b>13%</b>

Quelle: Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Troisdorf 2010 und 2020, eigene Darstellung **empirica**

Eine positive Veränderung in der Beurteilung der Angebote in der Innenstadt durch die Nutzer kann Hinweise für eine Ausweitung der Angebotsbandbreite und Nutzungsmischung liefern. Informationen hierzu liegen nur eingeschränkt vor. Im Rahmen der Online-Befragung zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2020 wurde gefragt, wie das Einzelhandelsangebot und das gastronomische Angebot in der Innenstadt gegenwärtig beurteilt wird. Eine Frage, ob sich das Angebot gegenüber einem früheren Zeitpunkt positiv oder negativ verändert hat, wurde nicht gestellt. Auch gibt es keine früheren Befragungen, aus denen Vergleiche gezogen werden können. Nach der aktuellen Einschätzung bezeichnen rund ein Viertel aller Befragten das Einzelhandelsangebot in der Innenstadt als sehr gut oder gut und rund ein Drittel als befriedigend. Nur ein geringer Teil bewertet

das Angebot als ungenügend (12,4 %). Ähnlich fallen auch die Bewertungen zum gastronomischen Angebot aus, wobei der Anteil der Befragten, die keine Bewertung abgegeben haben, deutlich höher ist.

**Abbildung 7: Online-Befragung 2019: Bewertung Einzelhandelsangebot und Gastronomie**



in % der Befragten, n=129

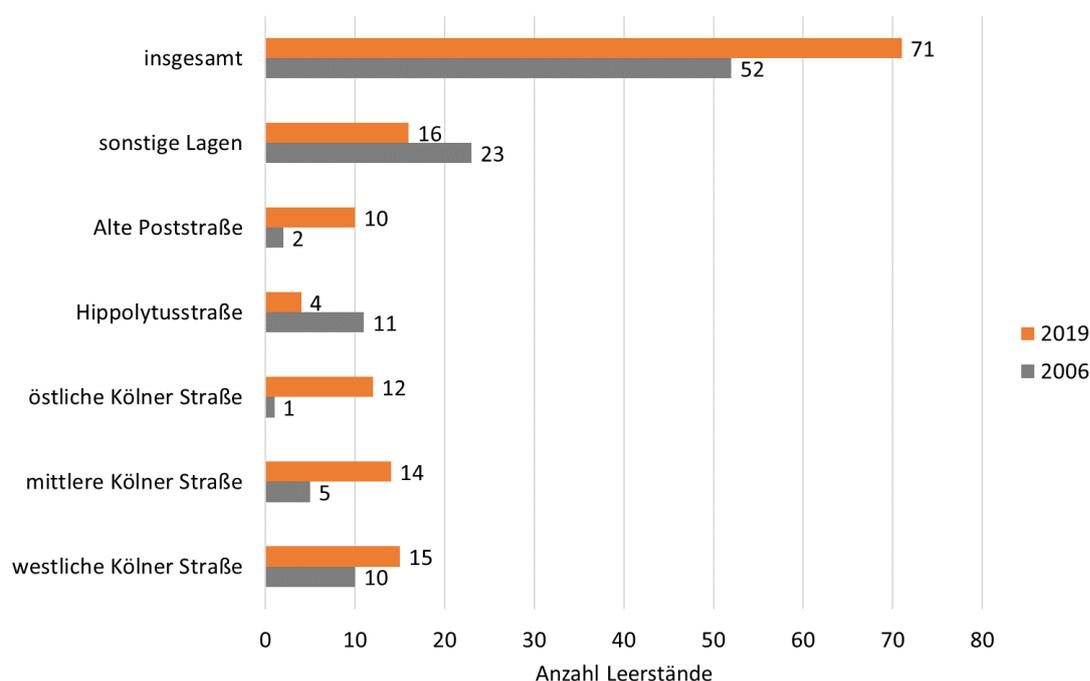
Quelle: Troisdorf: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Ergebnisse der Online-Befragung **empirica**

In der Online-Befragung haben die Befragten zudem die Angebotsvielfalt in der Innenstadt von Troisdorf bewertet: 80 % der Befragten sehen das Angebot im Minimum als ausreichend an und nur rund 15 % als ungenügend.

### H 1.3: Verringerung des Ladenleerstands

Zum Stand und Entwicklung des Ladenleerstandes liegen Daten aus den Einzelhandelskonzepten zu den Jahren 2006 und 2019 vor (vgl. Abbildung 8). Im Jahr 2019 standen in der Innenstadt insgesamt 71 Läden leer. Nach Lagen gab es einen deutlichen Zuwachs der Leerstände in der östlichen Kölner Straße. Auch in der mittleren Kölner Straße stiegen die Leerstände, bei einem höheren Ausgangsniveau, nochmals deutlich an. Darüber hinaus stieg die Zahl der Leerstände in der Alten Poststraße und in der westlichen Kölner Straße, während in der Hippolytusstraße und den sonstigen Lagen in der Innenstadt der Leerstand zwischen 2006 und 2019 zurückging. Nach Auskunft der Stadt war der Leerstand im Frühjahr 2021 mit insgesamt gut 50 Leerständen wieder geringer und lag auf dem Niveau des Jahres 2006 (51 Leerstände).<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Auskunft der Stadt Troisdorf im Rahmen Workshops, der zur Evaluierung von ZiTi 1.0 am 24. März 2021 durchgeführt wurde.

**Abbildung 8: Ladenleerstände in der Troisdorfer Innenstadt**

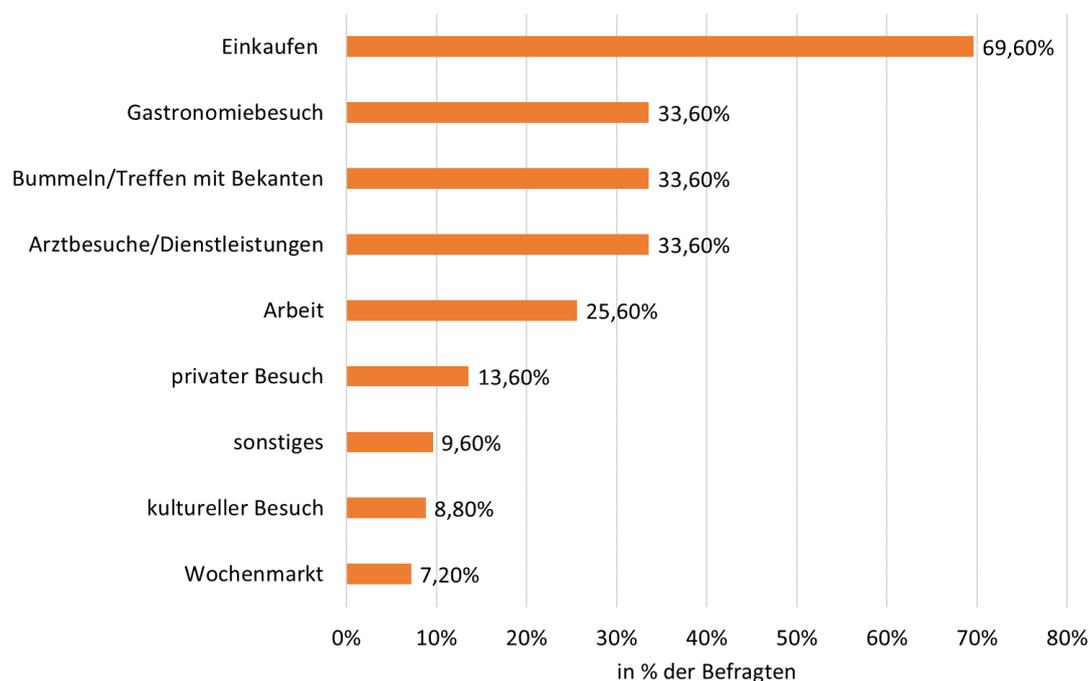
Quelle: Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Troisdorf 2020, eigene Darstellung

**empirica**

#### H 1.4: Verbesserung des Einkaufserlebnisses für die Kunden der Troisdorfer Innenstadt (Wohlbefinden, Serviceangebot, Kommunikation)

Zur Bewertung eines verbesserten Einkaufserlebnis in der Innenstadt kann wiederum eine positive Veränderung bei der Einschätzung des Einzelhandelsangebotes und des gastronomischen Angebots durch die Kunden einen Hinweis liefern. Diese Informationen liegen jedoch nicht vor und aus der Befragung zur gegenwärtigen Situation wird ersichtlich, dass der Großteil der Befragten das Einzelhandelsangebot und gastronomische Angebot im Minimum als befriedigend bewertet. Einen weiteren Hinweis zur Verbesserung des Einkaufserlebnisses kann eine Zunahme der Gründe liefern, warum Menschen die Innenstadt von Troisdorf aufsuchen. Informationen über die Gründe des Innenstadtbesuchs wurden in der Online-Befragung 2019 erfasst. Danach steht das Einkaufen als Hauptgrund im Vordergrund, gefolgt von Gastronomiebesuchen, Bummeln/Treffen mit Bekannten und Arztbesuchen/Dienstleistungen.

In der Online-Befragung haben die Befragten zudem den Service und die Beratung sowie die Einkaufsatmosphäre in der Innenstadt von Troisdorf bewertet: Nicht ganz 80 % der Befragten sehen den Service und die Beratung im Minimum als ausreichend an und nur rund 5,4 % als ungenügend. Die Einkaufsatmosphäre wird demgegenüber schlechter bewertet. Zwar sehen wiederum fast 80 % der Befragten das Einkaufserlebnis im Minimum als ausreichend an. Jedoch ist der Anteil der Befragten, welche die Einkaufsatmosphäre als ungenügend bezeichnen mit 16,3 % höher.

**Abbildung 9: Gründe für den Innenstadtbesuch in Troisdorf**

Mehrfachnennungen

Quelle: Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Troisdorf 2020, eigene Darstellung

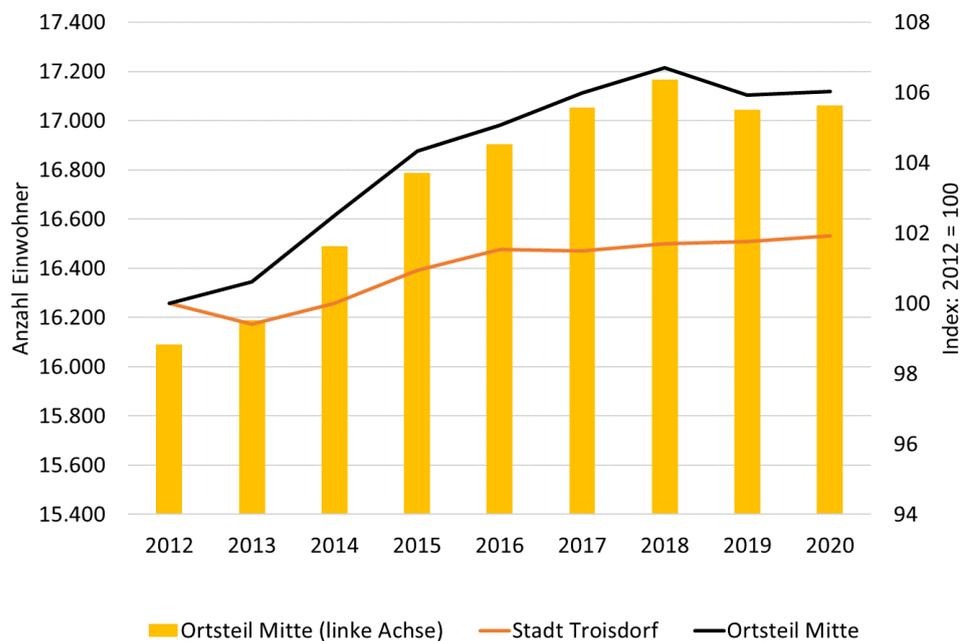
möglich

**empirica**

### H 2.1: Stärkung der Funktion der Innenstadt als Wohnstandort

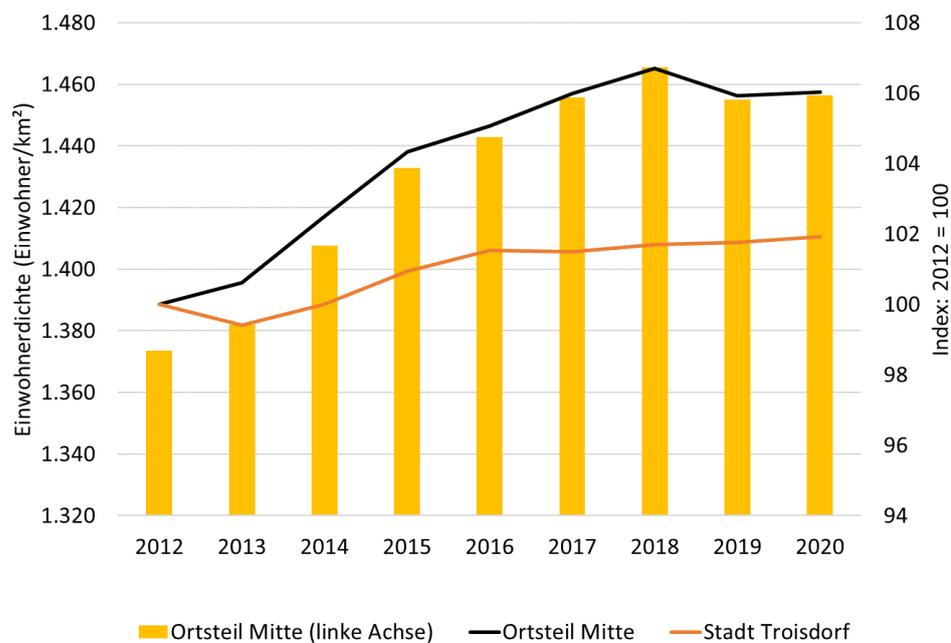
Daten zur Zahl der Einwohner im Programmgebiet der Innenstadt liegen nicht vor, sondern nur auf der räumlich weiter gefassten Ebene des Ortsteils Troisdorf Mitte. Im Ortsteil Mitte lebten im Jahr 2020 rund 1.700 Einwohner, was gut 22 % aller Einwohner in der Stadt Troisdorf entspricht. Die Einwohnerzahl im Ortsteil Mitte ist in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Zwischen 2012 und 2020 stieg die Einwohnerzahl um rund 6,0 %, was einem Zuwachs von 971 Einwohner entspricht. In der Stadt insgesamt war der Einwohnerzuwachs in dieser Phase wesentlich geringer (+1,9 %). Damit stieg auch die Einwohnerdichte im Ortsteil Mitte an und lag im Jahr 2020 bei 1.456 Einwohner pro km<sup>2</sup> und damit über der in der Gesamtstadt (1.258 Einwohner).

Zur Stärkung der Wohnfunktion tragen mehr Wohnungen bei. Daten zu den fertiggestellten Wohnungen im Programmgebiet der Innenstadt in den letzten Jahren liegen nicht vor. Hinweise kann die Zahl der durch Baumaßnahmen geschlossenen Baulücken in Troisdorf Mitte liefern, da vor dem Hintergrund der gestiegenen Einwohnerzahl davon auszugehen ist, dass ein Teil der Baulückenschließungen auch Wohnbauprojekte umfasst hat. Nach Auskunft der Stadt Troisdorf sind zwischen 2012-2019 in Troisdorf-Mitte 28 Baulücken mit einer Grundstücksfläche von 11.927 qm geschlossen worden. In der Gesamtstadt wurden in diesem Zeitraum 184 Baulücken mit einer Fläche von 88.000 qm geschlossen. Nach Auskunft der Stadt war der Anteil der Baulückenschließungen im Ortsteil Mitte mit 25 % in den letzten Jahren leicht überdurchschnittlich im Vergleich zur Gesamtstadt (21 %).

**Abbildung 10: Einwohnerentwicklung**

Quelle: Stadt Troisdorf, eigene Darstellung

empirica

**Abbildung 11: Entwicklung der Einwohnerdichte**

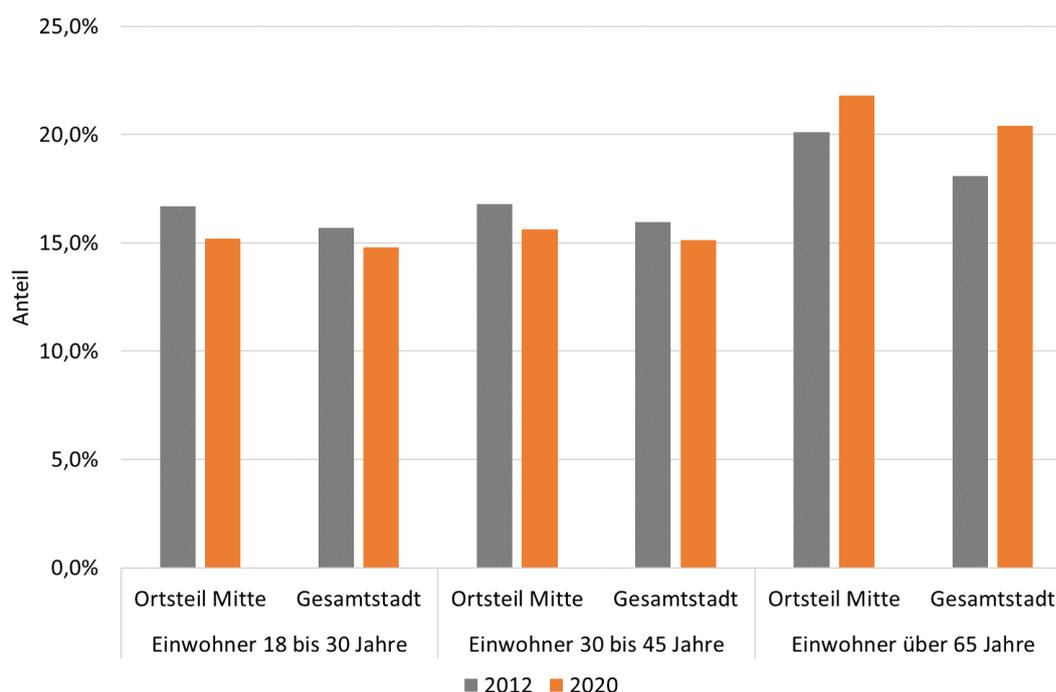
Quelle: Stadt Troisdorf, eigene Darstellung

empirica

## H2.2: Innenstadt als Wohnstandort für alle Zielgruppen

Statistische Informationen zu unterschiedlichen Zielgruppen des Wohnungsmarktes sind nur eingeschränkt in Form der Altersstruktur der Einwohner im Ortsteil Mitte vorhanden. Im Vergleich zur Gesamtstadt leben im Ortsteil Mitte anteilig wesentlich mehr ältere Einwohner. Der Anteil hat in den letzten Jahren im Ortsteil Mitte zudem zugenommen, die Zunahme war jedoch nicht so stark wie in der Gesamtstadt. Anteilig leben im Ortsteil Mitte auch mehr junge Erwachsene und Erwachsene im Alter zwischen 30 und 45 Jahren als in der Gesamtstadt. Dennoch sind deren Anteile an den Einwohnern in den letzten Jahren insgesamt gesunken.

**Abbildung 12: Anteil Einwohner nach ausgewählten Altersklassen**



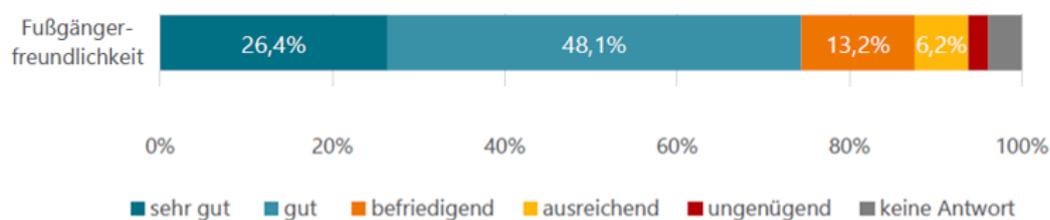
Quelle: Stadt Troisdorf, eigene Darstellung

empirica

### H 3.1: Verbesserung der inneren Erreichbarkeit

Mit der inneren Erreichbarkeit ist gemeint, wie gut einzelne Orte innerhalb der Innenstadt untereinander erreichbar sind. Da ein Teil der Innenstadt als Fußgängerzone ausgewiesen ist und der fußläufigen Erreichbarkeit dadurch eine besondere Bedeutung zugemessen werden kann, ist hierbei relevant, ob sich die Erreichbarkeit in den letzten Jahren im Zuge des Programmes verbessert hat. Hinweise zur gegenwärtigen Erreichbarkeit liefert die Befragung zur Fußgängerfreundlichkeit der Innenstadt im Rahmen der Online-Befragung: Über 90 % der Befragten attestieren der Innenstadt im Minimum eine ausreichende Fußgängerfreundlichkeit, wobei gut drei Viertel der Befragten die Fußgängerfreundlichkeit mit sehr gut oder gut bewerten.

**Abbildung 13: Online-Befragung 2019: Bewertung der Fußgängerfreundlichkeit in der Innenstadt**



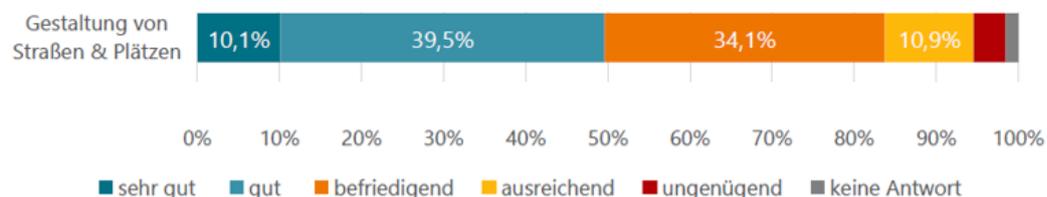
in % der Befragten, n=129

Quelle: Troisdorf: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Ergebnisse der Online-Befragung **empirica**

### H 3.2: Verbesserung der Aufenthaltsqualität für alle Bevölkerungsgruppen

Positiven Einfluss auf die Bewertung Aufenthaltsqualität dürfte haben, wenn die Besucher der Innenstadt die Gestaltung von Straßen und Plätzen als positiv wahrnehmen. Diese Frage wurde im Rahmen der Online-Befragung gestellt: Fast 95 % der Befragten bewerten die Gestaltung von Straßen und Plätzen im Minimum als ausreichend, wobei fast 50 % die Gestaltung mit gut oder sehr gut bezeichnen.

**Abbildung 14: Online-Befragung 2019: Bewertung der Gestaltung von Straßen und Plätzen in der Innenstadt**

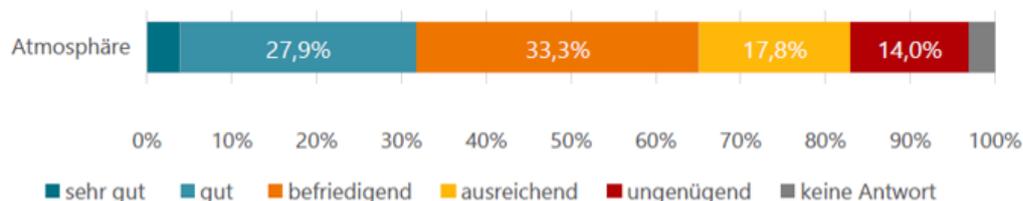


in % der Befragten, n=129

Quelle: Troisdorf: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Ergebnisse der Online-Befragung **empirica**

Über die Aufenthaltsqualität gibt auch die Frage über die Atmosphäre in der Innenstadt Auskunft. Weit mehr als die Hälfte aller Befragten, bewertet die Atmosphäre in der Innenstadt im Minimum als befriedigend (vgl. Abbildung 15).

**Abbildung 15: Online-Befragung 2019: Bewertung der Atmosphäre in der Innenstadt**



in % der Befragten, n=129

Quelle: Troisdorf: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Ergebnisse der Online-Befragung **empirica**

Information über die Veränderung der Aufenthaltsqualität liegen nicht vor, ebenso Angaben darüber, ob sich die Zahl der Orte mit Aufenthaltsmöglichkeiten verändert haben. Mit Ausnahme der Anzahl der Spielplätze. In der Stadt Troisdorf gibt es insgesamt 51 Spielplätze und seit 2012 wurde ein neuer Spielplatz errichtet, der sich allerdings außerhalb des Programmgebietes befindet.

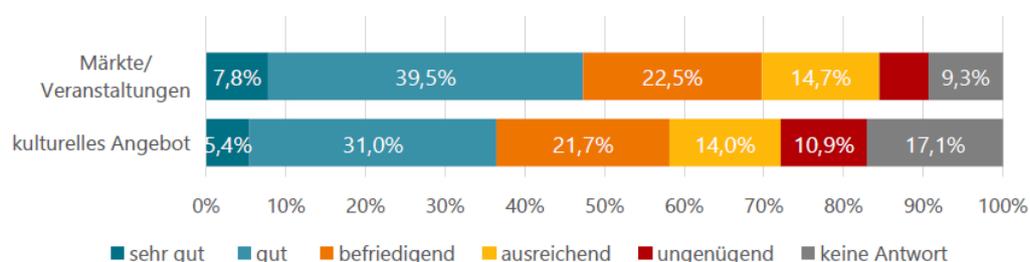
#### H 4: Aufwertung des Stadtbildes

Positiven Einfluss auf die Aufwertung des Stadtbildes dürften Baulückenschließungen haben. Wie bereits dargestellt, wurden in Troisdorf-Mitte zwischen 2012-2019 insgesamt 28 Baulücken geschlossen, was im Vergleich zur Gesamtstadt überdurchschnittlich war.

#### H 5.1: Setzung und Intensivierung kultureller Schwerpunkte und Aktivitäten

Im Rahmen der Online-Befragung wurde gefragt, wie Märkte und Veranstaltungen sowie das kulturelle Angebot bewertet werden. Im Vergleich werden Märkte und Veranstaltungen noch etwas positiver bewertet als das kulturelle Angebot. Während Veranstaltungen und Märkte von insgesamt rund 85 % der Befragten im Minimum als ausreichend bewertet werden, sind es beim kulturellen Angebot gut 72 %. In beiden Kategorien bewertet der größte Teil der Befragten das Angebot als gut.

**Abbildung 16: Online-Befragung 2019: Bewertung von Märkten/Veranstaltungen sowie den kulturellen Angeboten in der Innenstadt**



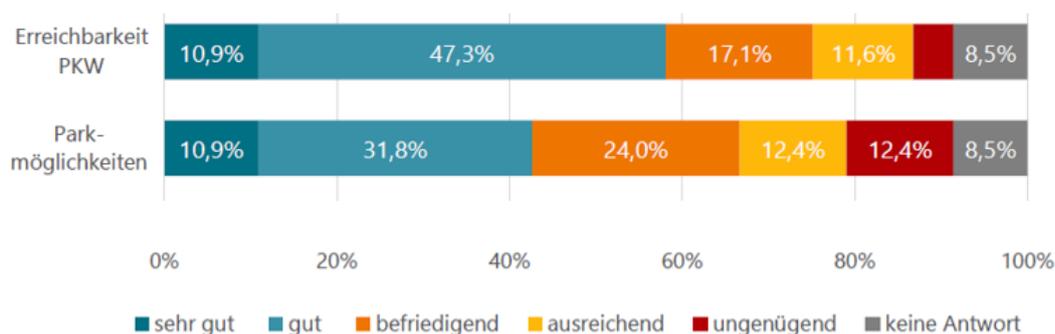
in % der Befragten, n=129

Quelle: Troisdorf: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Ergebnisse der Online-Befragung **empirica**

## H 6.1: Verbesserung der Erreichbarkeit

In Handlungsfeld Mobilität steht die Erreichbarkeit der Innenstadt mit unterschiedlichen Verkehrsmitteln im Fokus der Betrachtung. Im Rahmen der Befragung zum Einzelhandelskonzept wurde auch dieses Thema bezogen auf die aktuelle Situation durch die Befragten bewertet. Die Erreichbarkeit mit dem Pkw wird im Minimum von über 80 % der Befragten als ausreichend bewertet, wobei fast 60 % der Befragten die Erreichbarkeit mit sehr gut oder gut bewertet. Nur etwas schlechter fällt die Bewertung der Parkmöglichkeiten aus.

**Abbildung 17: Online-Befragung 2019: Bewertung der Erreichbarkeit mit dem Pkw und Parkmöglichkeiten**



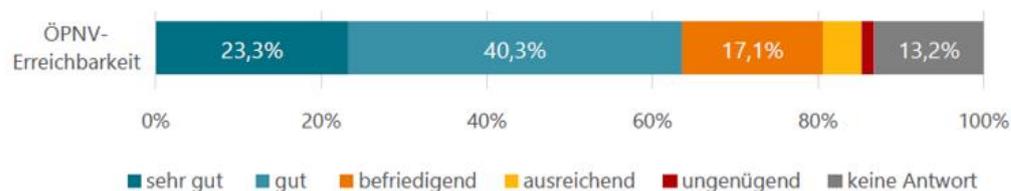
in % der Befragten, n=129

Quelle: Troisdorf: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Ergebnisse der Online-Befragung **empirica**

## H 6.2: Stärkung ÖPNV/Fahrradverkehr

Auch die Erreichbarkeit der Innenstadt mit dem ÖPNV wird vom Großteil der Befragten ähnlich positiv bewertet wie die Pkw-Erreichbarkeit. Gut 80 % der Befragten bewerten die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV im Minimum als ausreichend, wobei wiederum über 60 % die Erreichbarkeit als gut oder sehr gut bewerten.

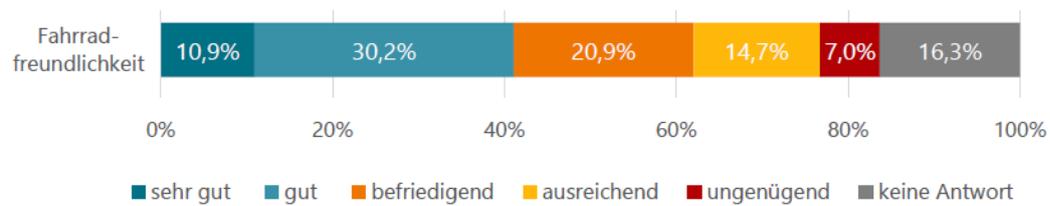
**Abbildung 18: Online-Befragung 2019: Bewertung der Erreichbarkeit mit dem ÖPNV**



In % der Befragten, n=129

Quelle: Troisdorf: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Ergebnisse der Online-Befragung **empirica**

Die Fahrradfreundlichkeit der Innenstadt wird von 76 % der Befragten im Minimum als ausreichend bewertet, wobei die größte Gruppe dies mit gut bewertet.

**Abbildung 19: Online-Befragung 2019: Bewertung der Fahrradfreundlichkeit**

in % der Befragten, n=129

Quelle: Troisdorf: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Ergebnisse der Online-Befragung **empirica**

## 5. Bilanzierung - Handlungsfelder

### 5.1 Workshop und Abfrage

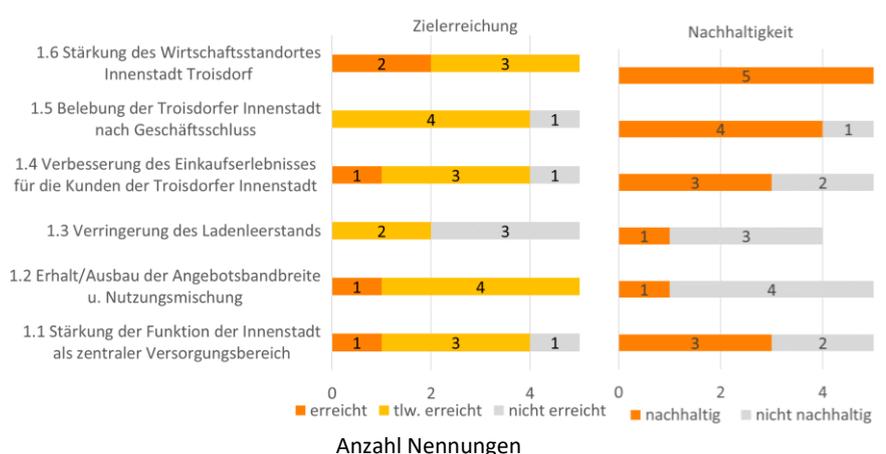
Zur Bestimmung der Zielerreichung des Programms ZiTi 1.0. wurde ein Workshop mit Vertretern der Stadt Troisdorf und weiteren Experten, mit denen bereits Interviews geführt wurden, durchgeführt. Mittels einer moderierten Diskussion wurde die Zielerreichung und die Nachhaltigkeit der Zielerreichung entlang der Handlungsfelder diskutiert. Zum Abschluss der Diskussion eines einzelnen Handlungsfeldes wurden die Teilnehmer gebeten, für jedes Teilziel des jeweiligen Handlungsfeldes den Grad der Zielerreichung (erreicht, teilweise erreicht, nicht erreicht) zu bewerten und die Nachhaltigkeit der Zielerreichung zu bestimmen (nachhaltig/nicht nachhaltig). Im Nachgang zum Workshop wurden die Experten zudem gebeten, zu benennen, ob und welche Maßnahmen aus dem Programm aus Ihrer Sicht zur Erreichung welcher Ziele beigetragen haben.<sup>6</sup>

Die Ergebnisse des Workshops und der Abfragen zu den Maßnahmen werden nachfolgend entlang der Handlungsfelder dargestellt und bewertet. Die Ergebnisse des Workshops dienen zur weiteren Verifizierung der Zielerreichung und Bestimmung der Nachhaltigkeit. Die Diskussionen im Rahmen des Workshops gaben zudem Hinweise zur Weiterentwicklung von ZiTi.

#### 5.1.1 Handlungsfeld 1: Einzelhandel und Wirtschaft mit dem Oberziel Stärkung von Einzelhandel und Wirtschaft

In Abbildung 20 ist die Bewertung der Workshopteilnehmer hinsichtlich der Zielerreichung und der Nachhaltigkeit in den sechs Teilzielen des Handlungsfeldes 1 dargestellt. Die Ergebnisse in den einzelnen Teilzielen werden im Weiteren erläutert.

**Abbildung 20: Ergebnis: Bewertung der Zielerreichung und Nachhaltigkeit im Handlungsfeld 1**



Quelle: Befragung der Workshopteilnehmer

empirica

<sup>6</sup> Die Abfrage erfolgte online.

### **Teilziel: Stärkung der Funktion der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich von Troisdorf**

Das Teilziel wird überwiegend als teilweise erreicht (3) und in der Zielerreichung als nachhaltig (3) angesehen.<sup>7</sup> Aus Sicht der Teilnehmer war der Bau der Galerie und dem Einzug der Elektrofachmarktkette „Saturn“ wesentlich für die Stärkung der Funktion der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich von Troisdorf. Zudem hat aus Sicht der Teilnehmer eine bauliche Aufwertung im Rahmen von ZiTi stattgefunden, die positiv auf die Entwicklung der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich gewirkt hat, auch wenn noch weitere bauliche Aufwertungspotenziale bestehen.

Als wesentliche Maßnahmen, die zur Zielerreichung beigetragen haben, werden aus dem gleichen Handlungsfeld zudem die „Stärkung der Fußgängerzone Kölner Straße durch Ergänzung und Verbesserung der Angebote“ (4) und die „Fortführung und weitere Intensivierung des aktiven Stadtmarketings“ (4) gesehen. Zudem werden Maßnahmen aus dem Bereich der Entwicklung des öffentlichen Bereichs als wesentlich für die Zielerreichung angesehen: Sukzessive Erneuerung der Fußgängerzone Kölner Straße (4), Erneuerung der Alten Poststraße (4) und des Fischerplatzes (4).

### **Teilziel: Erhalt/Ausbau der Angebotsbandbreite und Nutzungsmischung (Handel, Dienstleistung, Gastronomie, Kultur, Bildung) in der Kölner Straße/in der Innenstadt**

Das Teilziel wird als teilweise erreicht (3) bzw. erreicht (1) angesehen. Keiner der Teilnehmer sieht das Teilziel als nicht erreicht an. Der Großteil sieht die Zielerreichung jedoch nicht als nachhaltig an (4). Der Bau der Galerie hat nach Ansicht der Teilnehmer wesentlich zur Stärkung der Angebotsbandbreite und Nutzungsmischung in der Innenstadt beigetragen. Es wird jedoch konstatiert, dass die Angebotsvielfalt insgesamt eingeschränkt ist und bestimmte Angebotsformen wie beispielsweise Mobilfunkgeschäfte in der Innenstadt dominieren. Aus der Konstellation wird formuliert, dass es einer Strategie für die Innenstadt bedarf, die benennt, welche Branchen in der Innenstadt gewollt sind. Dies sollte mit einer Marketingstrategie hinterlegt werden und Ansiedlungsanreize für die Branchen geschaffen werden.

Aus Sicht der Experten war neben dem Bau der Galerie die „Stärkung der Fußgängerzone Kölner Straße durch Ergänzung und Verbesserung der Angebote“ (3) eine zentrale Maßnahme zur Erreichung des Teilziels.

### **Teilziel: Verringerung des Ladenleerstands**

Das Teilziel, den Ladenleerstand zu verringern, wird von den Teilnehmern in der Mehrzahl als nicht erreicht angesehen (3) bzw. sehen die anderen Teilnehmer das Ziel als nur teilweise erreicht an (2). Eine Nachhaltigkeit wird der Zielerreichung ebenfalls in der Mehrzahl nicht zugesprochen (3). Hierzu wird angeführt, dass es auf der einen Seite in der Innenstadt derzeit rund 50 Leerstände gibt. Die Anzahl der Leerstände gegenwärtig aber auf der anderen Seite durch andere Faktoren wie die Corona-Pandemie negativ beeinflusst

<sup>7</sup> Die Zahlen in den Klammern (.) geben jeweils die Zahl der Nennungen an.

wird. Es wird betont, dass die weitere Aufgabe darin besteht, die vorhandene Passantenfrequenz in der Fußgängerzone aufrecht zu erhalten, um weitere Leerstände zu verhindern.

Als wichtige Maßnahme zur Verringerung des Ladenleerstandes wird die „Fortführung und der Ausbau des Stadtmarketings“ durch die Experten angesehen (3).

### **Teilziel: Verbesserung des Einkaufserlebnisses für die Kunden der Troisdorfer Innenstadt (Wohlbefinden, Serviceangebot, Kommunikation)**

Das Teilziel wird überwiegend als teilweise erreicht (3) und in der Zielerreichung als nachhaltig (3) angesehen. Die Teilnehmer sehen die Initiierung von Märkten (z. B. Abendmarkt) als ergänzende Angebote, welche das Einkaufserlebnis positiv beeinflussen. Die Fortführung und Intensivierung des Stadtmarketings (4) wird deshalb, neben der sukzessiven Erneuerung der Fußgängerzone Kölner Straße (4), als wesentliche Maßnahmen in diesem Bereich betrachtet. Dass eine Steigerung der Attraktivität der Innenstadt mehr als die Verbesserung der Aufenthaltsqualität in diesem Kontext bedeutet, wird von den Teilnehmern betont.

### **Teilziel: Belebung der Troisdorfer Innenstadt nach Geschäftsschluss**

Die Teilnehmer sehen das Teilziel im Wesentlichen als teilweise erreicht an (4) und überwiegend als nachhaltig an. Zur Belebung der Innenstadt nach Geschäftsschluss haben aus Sicht der Teilnehmer vor allem Events (z. B. Schlemmertouren) und der Abendmarkt positiv beigetragen. Auch bauliche Maßnahmen (Neugestaltung der Fußgängerzone/Innenstadt) werden als positiver Beitrag zur Belebung nach Geschäftsschluss gesehen. Dieses bildet spiegelt sich auch bei der Einordnung der Maßnahmen wider. Die Experten sehen zum einen bauliche Maßnahmen als wesentlichen Beitrag zur Zielerreichung an: Erneuerung der Fußgängerzone Kölner Straße (3) und der westlichen Fußgängerbereiche Am Bürgerhaus und Poststraße (3) sowie die Umgestaltung des Wilhelm-Hamacher-Platzes (3). Zum anderen werden die Fortführung und weitere Intensivierung des aktiven Stadtmarketings (3) sowie Integration des Wochenmarktes in die Innenstadt und Förderung weiterer Märkte und Feste (3) als wichtige Maßnahmen angesehen.

### **Teilziel: Stärkung des Wirtschaftsstandortes Innenstadt Troisdorf**

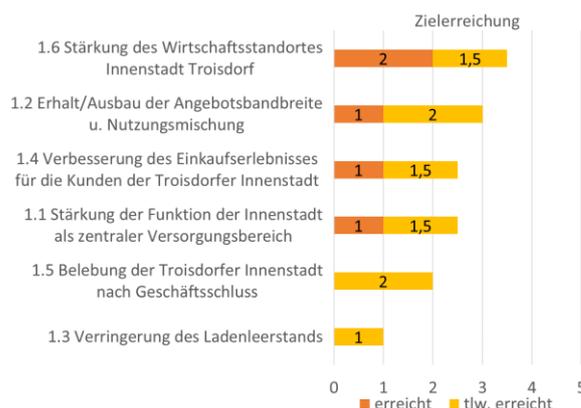
Das Teilziel wird als teilweise erreicht (3) und erreicht angesehen (2) und alle Teilnehmer sehen die Zielerreichung als nachhaltig an. Die Teilnehmer sehen die Stärkung des Wirtschaftsstandortes durch bauliche Maßnahme erreicht, wodurch neue gewerbliche Nutzungen in der Innenstadt entstanden sind und es zu einer Belebung der Innenstadt gekommen ist. Als Maßnahme wird vor allem die Integration des Wochenmarktes in die Innenstadt und Förderung weiterer Märkte und Feste als eine Stärkung für den Wirtschaftsstandort Innenstadt gesehen (3).

## **Resümee**

Die Zielerreichung und Nachhaltigkeit der Teilziele im Handlungsfeld können über eine Punktevergabe zusammenfassend bewertet werden (vgl. Abbildung 21): Erreicht = 1

Punkt, teilweise erreicht = 0,5 Punkte und nicht erreicht = 0 Punkte; nachhaltig = 1 Punkt, nicht nachhaltig = 0 Punkte. Das Teilziel „Stärkung des Wirtschaftsstandortes Innenstadt Troisdorf“ wurde danach am besten erreicht (3,5 von 5 möglichen Punkten). Die Zielerreichung war zudem sehr nachhaltig (5 von 5 möglichen Punkten). Die geringste Bewertung erhält auf der anderen Seite das Teilziel, den Ladenleerstand zu verringern (1 von 5 möglichen Punkten). Die Nachhaltigkeit der Zielerreichung wird zudem negativ bewertet (1 von 5 möglichen Punkten).

**Abbildung 21: Ergebnis: Zusammenfassende Bewertung der Zielerreichung im Handlungsfeld 1**



Anzahl Punkte: erreicht =1 Punkt, tlw. erreicht = 0,5 Punkte

Quelle: Befragung der Workshopteilnehmer

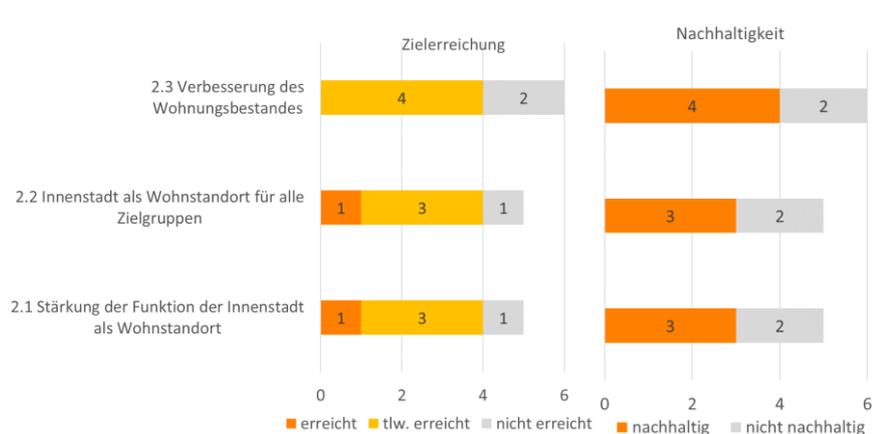
**empirica**

Auch die Maßnahmen im Handlungsfeld können zusammenfassend bewertet werden, indem betrachtet wird, wie oft eine Maßnahme von Experten als positiver Beitrag zur Erreichung der Teilziele benannt wurde. Hiernach sehen die Experten die Maßnahme zur Fortführung und weiteren Intensivierung des aktiven Stadtmarketings als wesentliche Maßnahme zur Erreichung der Ziele im Handlungsfeld an (18 Nennungen über alle Teilziele).

### 5.1.2 Handlungsfeld 2: Wohnstandort Innenstadt mit dem Oberziel Weiterentwicklung der Innenstadt als Wohnstandort

In Abbildung 22 ist die Bewertung der Workshopteilnehmer hinsichtlich der Zielerreichung und der Nachhaltigkeit in den drei Teilzielen des Handlungsfeldes 2 dargestellt. Die Ergebnisse in den einzelnen Teilzielen werden im Weiteren erläutert.

**Abbildung 22: Ergebnis: Bewertung der Zielerreichung und Nachhaltigkeit im Handlungsfeld 2**



Quelle: Befragung der Workshopteilnehmer

empirica

### Teilziel: Stärkung der Funktion der Innenstadt als Wohnstandort

Das Teilziel wird in der Mehrzahl als teilweise erreicht (3) angesehen und die überwiegende Zahl sieht die Zielerreichung als nachhaltig an (3). Als wesentliche Maßnahmen in diesem Bereich werden bauliche Entwicklungsmaßnahmen mit dem Neubau von Wohnungen gesehen. Zum einen die „bauliche Entwicklung des Grundstücks „Hoff“ zwischen oberer Kölner Straße und Viktoriastraße“ (4) bei der 28 Wohnungen realisiert wurden und zum anderen die „Entwicklung der Fläche zwischen Ohmstraße und Am Bahndamm zu einem Arbeits- und Wohnstandort“ (3), welche dem Handlungsfeld Einzelhandel und Wirtschaft zugeordnet ist und bei dessen Umsetzung rund 90 Wohnungen realisiert wurden. Darüber hinaus der „Bau der Klimaschutzsiedlung“ (2) mit gut 85 Wohneinheiten und der „Neubau eines Pflegeheims am Ravensberger Weg“ (2).

---

### **Teilziel: Innenstadt als Wohnstandort für alle Zielgruppen**

Das Teilziel wird in der Mehrzahl als teilweise erreicht (3) angesehen und die überwiegende Zahl sieht die Zielerreichung als Nachhaltig an (3). Die Bewertung ist identisch zum vorherigen Teilziel. Die Teilnehmer führen aus, dass die Innenstadt vor allem von jüngeren Haushalten als Wohnstandort nachgefragt wird, ältere Haushalte in Teilen Eigentum in der Klimaschutzsiedlung erworben haben und bei Familien die Innenstadt als Wohnstandort nicht im Fokus steht. Es wird erläutert, dass die Fußgängerzone als Wohnstandort nicht besonders nachgefragt ist, sondern sich die Nachfrage vor allem auf die Randlagen richtet. Zudem wird angeführt, dass die Mietwohnungen im Bestand in der Innenstadt insbesondere für die jüngeren Haushalte preislich attraktiv sind und zudem Sozialwohnungen in der Innenstadt entstanden sind und somit auch Wohnangebote für einkommensschwächere Haushalte. Als wesentliche Maßnahme werden die Bauprojekte gesehen, mit denen Wohnangebote für ältere Menschen und pflegebedürftige Menschen geschaffen wurden: „Neubau eines Seniorenzentrums Ecke Paul-Müller-Straße/Stationsweg“ (3) und Neubau eines Pflegeheims auf dem ehemaligen Dynamit Nobel Grundstück am Ravensberger Weg“ (3).

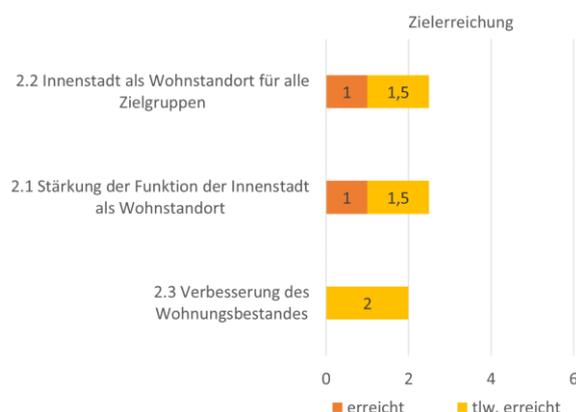
### **Teilziel: Verbesserung des Wohnungsbestandes**

In der überwiegenden Anzahl wird das Teilziel als teilweise erreicht angesehen (4) und die Zielerreichung als nachhaltig angesehen (4). Zum Teilziel wird angemerkt, dass zwar Investitionen in den Gebäudebestand in der Innenstadt erfolgt sind, diese aber vor allem in die Aufwertung der Außenfassaden geflossen sind und weniger in die Aufwertung der Wohnungen. Als wesentliche Maßnahme wird der „Neubau eines gemischt genutzten Gebäudes auf dem ehemaligen Dynamit Nobel Grundstück an der Kölner Straße gesehen“ (4).

## Resümee

Nach der Punktebewertung (vgl. Abbildung 23) konnten die Teilziele, die Innenstadt als Wohnstandort zu stärken und für alle Zielgruppen zu entwickeln, besser verwirklicht werden (jeweils 2,5 von 5 Punkten) als das Teilziel den Wohnungsbestand aufzuwerten (2 von 6 Punkten).

**Abbildung 23: Ergebnis: Zusammenfassende Bewertung der Zielerreichung im Handlungsfeld 2**



Anzahl Punkte: erreicht =1 Punkt, tlw. erreicht = 0,5 Punkte

Quelle: Befragung der Workshopteilnehmer

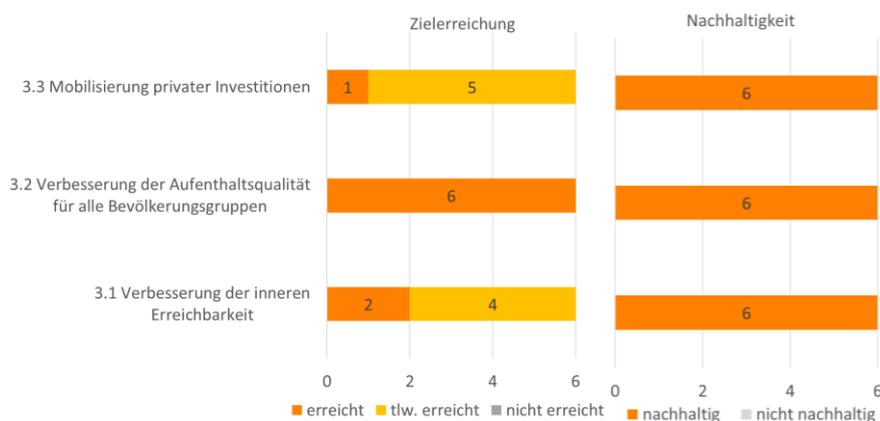
**empirica**

Als wesentliche Maßnahme, um die Innenstadt als Wohnstandort weiterzuentwickeln, wird die Maßnahme „Neubau eines gemischt genutzten Gebäudes auf dem ehemaligen Dynamit Nobel Grundstück an der Kölner Straße“ gesehen (10 Nennungen über alle Teilziele). Die Maßnahme ist eigentlich dem Handlungsfeld A „Einzelhandel und Wirtschaft“ zugeordnet.

### 5.1.3 Handlungsfeld 3: Entwicklung des öffentlichen Raums mit dem Oberziel Aufwertung des öffentlichen Raums

In Abbildung 24 ist die Bewertung der Workshopteilnehmer hinsichtlich der Zielerreichung und der Nachhaltigkeit in den drei Teilzielen des Handlungsfeldes 3 dargestellt. Die Ergebnisse in den einzelnen Teilzielen werden im Weiteren erläutert.

**Abbildung 24: Ergebnis: Bewertung der Zielerreichung und Nachhaltigkeit im Handlungsfeld 3**



Quelle: Befragung der Workshopteilnehmer

empirica

### Teilziel: Verbesserung der inneren Erreichbarkeit

In der überwiegenden Anzahl wird das Teilziel als teilweise erreicht angesehen (4) und die Zielerreichung von allen als nachhaltig angesehen (6). Es wird angemerkt, dass die Erreichbarkeit der Innenstadt von außerhalb insgesamt gut ist, das Teilziel aber auf die Wegebeziehungen innerhalb der/s Innenstadt/Programmgebiets abzielt. Diesbezüglich wird angemerkt, dass eine Barrierereduktion bei den Wegebeziehungen durch bauliche Maßnahmen stattgefunden hat. Als Beispiel wird der Umbau des Fischerplatzes genannt, wodurch die Barrieren auf dem Platz wesentlich reduziert wurden.

Bei den Maßnahmen wurde ein breiteres Set an Maßnahmen gleichwertig genannt. Als wesentliche Maßnahmen aus dem Handlungsfeld zur Zielerreichung wurden die Umgestaltung des öffentlichen Raums im Bereich der neuen Einkaufspassage (2) und die „sukzessive Erneuerung der Fußgängerzone Kölner Straße“ (2) genannt. Aus anderen Handlungsfeldern wurde zudem die „Verlängerung der Poststraße zur Sieglarer Straße (B 8)“ (2) und der „Neubau eines Geschäfts- und Dienstleistungsgebäudes mit DB-Empfang am Bahnhof“ (2) als Maßnahmen zur Verbesserung der inneren Erreichbarkeit genannt.<sup>8</sup>

### Teilziel: Verbesserung der Aufenthaltsqualität für alle Bevölkerungsgruppen

Das Teilziel, die Aufenthaltsqualität für alle Bevölkerungsgruppen in der Innenstadt zu verbessern, wird von allen Teilnehmern als erreicht angesehen (6) und die Zielerreichung wird von allen Teilnehmern als nachhaltig eingestuft (6). Die Teilnehmer führen aus, dass die Maßnahmen zu einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum beigetragen haben, wovon insbesondere auch Familien profitiert haben.

Bei den Maßnahmen wurde wiederum ein breiteres Set an Maßnahmen gleichwertig genannt, welche einen Beitrag zur Zielerreichung liefern. Aus dem Handlungsfeld werden die „sukzessive Erneuerung der Fußgängerzone Kölner Straße“, die „Erneuerung der Alten

<sup>8</sup> Zudem wurde auch die Maßnahme „Fortführung und weitere Intensivierung des aktiven Stadtmarketings“ (2) genannt, wobei der Zusammenhang zum Teilziel aus gutachterlicher Perspektive nicht nachvollzogen werden kann.

Poststraße“, die „Erneuerung der westlichen Fußgängerbereiche Am Bürgerhaus und Poststraße als zentrale Verbindung zum Bahnhof und Busbahnhof“, die Umgestaltung des Wilhelm-Hamacher-Platzes und die Erneuerung des Fischerplatzes (alle jeweils 4 Nennungen) genannt. Darüber hinaus werden aus dem Handlungsfeld Einzelhandel und Wirtschaft die Maßnahmen „Entwicklung der Alten Poststraße zu einer Innenstadtstraße mit eigenem Profil“ und die „Integration des Wochenmarktes in die Innenstadt und Förderung weiterer Märkte und Feste“ als Beitrag zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität gesehen.

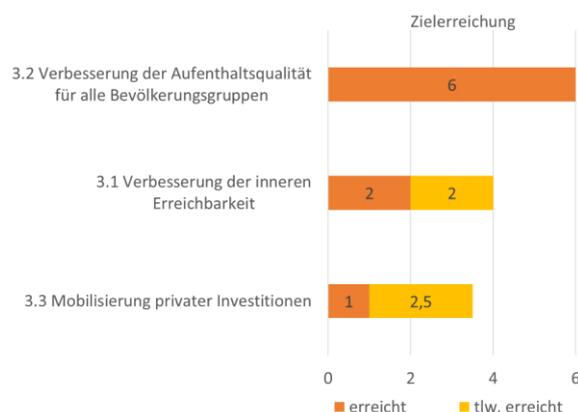
### Teilziel: Mobilisierung privater Investitionen

Das Teilziel wird überwiegend als teilweise erreicht (5) und in der Zielerreichung von allen Teilnehmern als nachhaltig (6) angesehen. Die Teilnehmer resümieren, dass die baulichen Maßnahmen zu einer Aufwertung der Innenstadt beigetragen haben und einen Anreiz für Private stellen, in ihre eigenen Immobilienbestände in der Innenstadt zu investieren.

### Resümee

Nach der Punktebewertung im Handlungsfeld 3 (vgl. Abbildung 25) wurde das Teilziel, die Aufenthaltsqualität für alle Bevölkerungsgruppen in der Innenstadt zu verbessern, voll erreicht (6 von 6 Punkten) und war in der Zielerreichung absolut nachhaltig. Der Beitrag der anderen beiden Teilziele zur Zielerreichung ist geringer.

### Abbildung 25: Ergebnis: Zusammenfassende Bewertung der Zielerreichung im Handlungsfeld 3



Anzahl Punkte: erreicht =1 Punkt, tlw. erreicht = 0,5 Punkte

Quelle: Befragung der Workshopteilnehmer

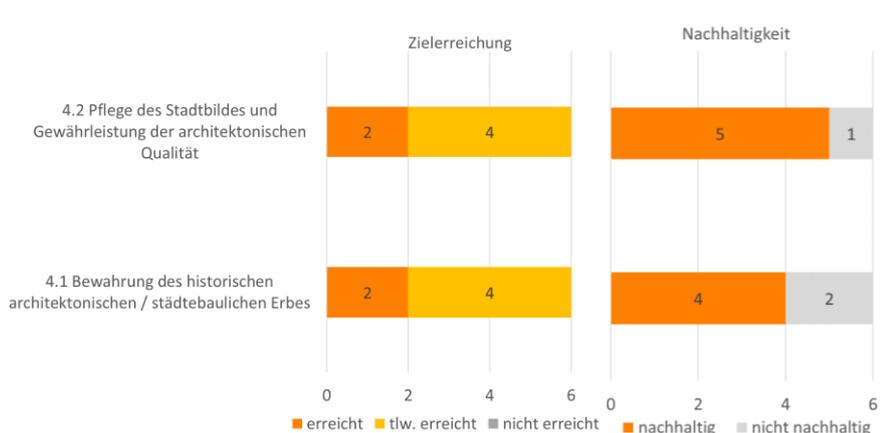
empirica

Die Entwicklung und Aufwertung des öffentlichen Raumes wurde nach den Experten insbesondere durch die Maßnahme „Entwicklung der Alten Poststraße zu einer Innenstadtstraße mit eigenem Profil“ (8) erreicht. Daneben wird die Maßnahme die Fortführung und weitere Intensivierung des aktiven Stadtmarketings“ (8) als wesentlich für die Zielerreichung gesehen. Dies ergibt sich daraus, dass die Maßnahme vor allem zum Teilziel private Investitionen zu mobilisieren, beigetragen hat.

### 5.1.4 Handlungsfeld 4: Pflege des Stadtbildes mit dem Oberziel Aufwertung des Stadtbildes

In Abbildung 26 ist die Bewertung der Workshopteilnehmer hinsichtlich der Zielerreichung und der Nachhaltigkeit in den beiden Teilzielen des Handlungsfeldes 4 dargestellt. Die Ergebnisse in den einzelnen Teilzielen werden im Weiteren erläutert.

**Abbildung 26: Ergebnis: Bewertung der Zielerreichung und Nachhaltigkeit im Handlungsfeld 4**



Quelle: Befragung der Workshopteilnehmer

empirica

#### Teilziel: Bewahrung des historischen architektonischen/städtebaulichen Erbes

Der Großteil der Teilnehmer sieht das Teilziel als teilweise erreicht an (4) und als nachhaltig (5). Es wird ausgeführt, dass Fassadensanierungen an allen Immobilien vorgenommen werden und es keinen Schwerpunkt gibt. Die Maßnahme, „die Alten Poststraße zu einer Innenstadtstraße mit eigenem Profil zu entwickeln“ (2), wird als ein wesentlicher Beitrag dazu gesehen.

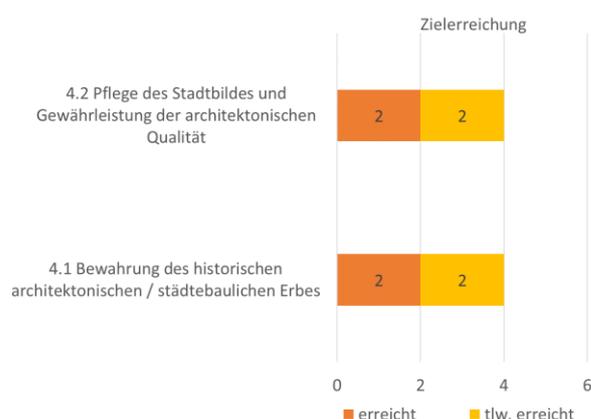
#### Teilziel: Pflege des Stadtbildes und Gewährleistung der architektonischen Qualität

Der Großteil der Teilnehmer sieht das Teilziel ebenfalls als teilweise erreicht (4) und als nachhaltig (4) an. Es wird ausgeführt, dass die entstandenen Neubauprojekte in der Innenstadt eine architektonische Qualität haben und somit einen Beitrag zur Erreichung des Teilziels geleistet haben. Als wesentliche Maßnahme wird deshalb auch eine bauliche Maßnahme gesehen, und zwar die „bauliche Entwicklung des Grundstücks „Hoff“ zwischen oberer Kölner Straße und Viktoriastraße“ (3), welche dem Handlungsfeld „Wohnen“ zugeordnet ist. An zweiter Stelle steht eine Maßnahme aus dem Handlungsfeld: „Gestaltung eines Stadteingangs Am Bürgerhaus Ecke Poststraße gegenüber dem Busbahnhof“ (2).

## Resümee

Die Punktebewertungen der beiden Teilziele im Handlungsfeld 4 (vgl. Abbildung 27) sind identisch. Die Zielerreichung wird positiv bewertet (4 von 6 Punkten) und überwiegend als nachhaltig angesehen.

**Abbildung 27: Ergebnis: Zusammenfassende Bewertung der Zielerreichung im Handlungsfeld 4**



Anzahl Punkte: erreicht =1 Punkt, tlw. erreicht = 0,5 Punkte

Quelle: Befragung der Workshopteilnehmer

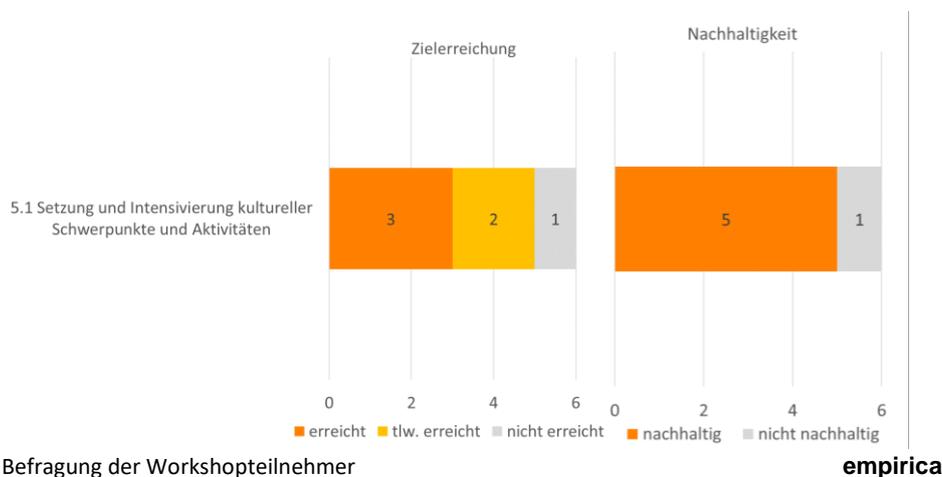
**empirica**

In der Zusammenschau wird die „bauliche Entwicklung des Grundstücks „Hoff“ zwischen oberer Kölner Straße und Viktoriastraße“ (4) als wesentlicher Beitrag zur Zielerreichung gesehen. Die Maßnahme ist dem Handlungsfeld Wohnen zugeordnet.

### 5.1.5 Handlungsfeld 5: Kulturelles und soziales Leben in der Innenstadt mit dem Oberziel Belebung der Innenstadt

In Abbildung 28 ist die Bewertung der Workshopteilnehmer hinsichtlich der Zielerreichung und der Nachhaltigkeit des einzigen Teilziels im Handlungsfeld 5 dargestellt. Die Ergebnisse im Teilziel werden im Weiteren erläutert.

**Abbildung 28: Ergebnis: Bewertung der Zielerreichung und Nachhaltigkeit im Handlungsfeld 5**



### Teilziel: Setzung und Intensivierung kultureller Schwerpunkte und Aktivitäten

Im Handlungsfeld gibt es nur das Teilziel, kulturelle Schwerpunkte zu setzen und zu intensivieren und somit zum Oberziel der Belebung der Innenstadt beizutragen. Das Teilziel wurde aus Sicht der Teilnehmer in der Mehrzahl erreicht (3) bzw. teilweise erreicht (2) und die Zielerreichung wird als nachhaltig bewertet (5). Zur insgesamt positiven Bewertung wird angemerkt, dass mit dem Neubau der Stadthalle ein Veranstaltungsort geschaffen wurde, dass das Umfeld als Flaniermeile zu entwickeln, jedoch nicht vollständig erreicht wurde und dass die Entwicklungen im Bereich St. Hippolytus noch nicht vollständig abgeschlossen sind, was eine umfängliche Bewertung noch nicht ermöglicht.

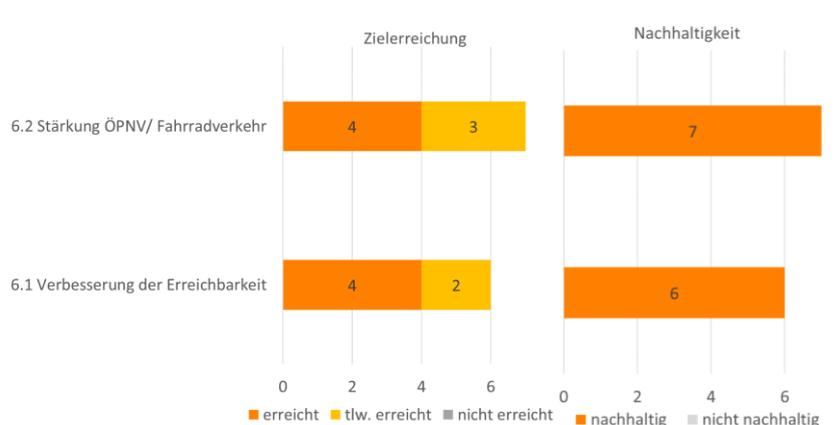
### Resümee

Wird die Bewertung der Zielerreichung im Handlungsfeld 5 in das Punktebewertungssystem übertragen, ist die Zielerreichung als positiv (4 von 6 Punkten) und nachhaltig zu bewerten. Aus Sicht der Experten hat vor allem die Maßnahme, einen Festplatz an der Stadthalle zu bauen und entsprechende Nutzungen zu ermöglichen, zur Zielerreichung im Handlungsfeld beigetragen (4 Nennungen).

### 5.1.6 Handlungsfeld 6: Mobilität mit dem Oberziel Verbesserung der Mobilität

In Abbildung 29 ist die Bewertung der Workshopteilnehmer hinsichtlich der Zielerreichung und der Nachhaltigkeit der beiden Teilziele im Handlungsfeld 6 dargestellt. Die Ergebnisse der beiden Teilziele werden im Weiteren erläutert.

**Abbildung 29: Ergebnis: Bewertung der Zielerreichung und Nachhaltigkeit im Handlungsfeld 6**



Quelle: Befragung der Workshopteilnehmer

empirica

### Teilziel: Verbesserung der Erreichbarkeit

Das Teilziel, die Erreichbarkeit der Innenstadt zu verbessern, wird vom Großteil der Teilnehmer als erreicht angesehen (4) bzw. als teilweise erreicht (2) und als nachhaltig bewertet (6). Es wird angemerkt, dass die Verbesserung der Parkplatzsituation in der Innenstadt auch die Erreichbarkeit wesentlich verbessert hat. Als wesentliche Maßnahmen zur Zielerreichung werden aus dem Handlungsfeld die „Verlängerung der Poststraße zur Sieglerer Straße (B 8)“ (2) und die „Entwicklung eines neuen DB-Empfangs“ (2) gesehen. Darüber hinaus haben auch Maßnahmen aus anderen Handlungsfelder einen wichtigen Beitrag geleistet: „Neubau eines Geschäfts- und Dienstleistungsgebäudes mit DB-Empfang am Bahnhof“ (2), „Erneuerung der westlichen Fußgängerbereiche Am Bürgerhaus und Poststraße als zentrale Verbindung zum Bahnhof und Busbahnhof“ (2) und „Gestaltung eines Stadteingangs Am Bürgerhaus Ecke Poststraße gegenüber dem Busbahnhof (2).

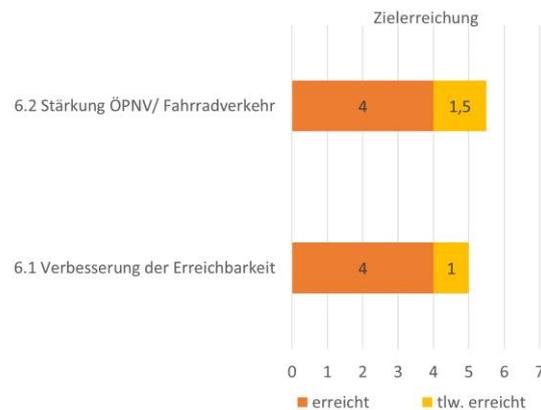
### Teilziel: Stärkung ÖPNV/Fahrradverkehr

Das Teilziel, den ÖPNV und Fahrradverkehr zu stärken, wird vom Großteil der Teilnehmer ebenfalls als erreicht angesehen (4) bzw. als teilweise erreicht (3). Es wird zudem angemerkt, dass die Maßnahme, ein Beschleunigungsprogramm für den ÖPNV (Grünschaltung) zu etablieren, noch in der Umsetzung ist und bis Ende 2021 endgültig realisiert sein soll. Als wichtige Maßnahme wird die „Entwicklung eines neuen DB-Empfangs“ (3) gesehen.

### Resümee

**Auf Basis der Punktbewertung im Handlungsfeld 6 (vgl. Abbildung 30) ist das Ziel, die Erreichbarkeit zu verbessern, erreicht worden (5 von 6 Punkten) und auch ÖPNV und Fahrradverkehr wurden gestärkt**

**(5,5 von 7 Punkten). Abbildung 30: Ergebnis: Zusammenfassende Bewertung der Zielerreichung im Handlungsfeld 6**



Anzahl Punkte: erreicht =1 Punkt, tlw. erreicht = 0,5 Punkte  
Quelle: Befragung der Workshopteilnehmer

empirica

Als wichtigste Maßnahme im Handlungsfeld 6 wird die Entwicklung eines neuen DB-Empfangs (5) angesehen.

### 5.1.7 Bewertung der Zielerreichung im Vergleich der Handlungsfelder

In welchem Handlungsfeld wurden die Ziele aus Sicht der Teilnehmer am besten erreicht? Zur Beantwortung dieser Frage kann die Punktebewertung der einzelnen Teilziele in eine Gesamtbewertung für jedes einzelne Handlungsfeld überführt werden (1 Schritt) und die Ergebnisse für jedes Handlungsfeld in Relation zu den anderen Handlungsfeldern gebracht werden (2 Schritt). Das Vorgehen wird anhand des Handlungsfeldes „Mobilität“ beispielhaft dargestellt: Im Handlungsfeld gibt es zwei Teilziele, deren Zielerreichung durch die Teilnehmer bewertet wurden (vgl. Abbildung 31).

#### Abbildung 31: Ergebnis: Bewertung der Zielerreichung im Handlungsfeld

Zielerreichung	Teilziele: Anzahl Nennungen	
	6.1 Verbesserung der Erreichbarkeit	6.2 Stärkung ÖPNV/ Fahrradverkehr
erreicht	4	4
tlw. erreicht	2	3
nicht erreicht	0	0
<b>Summe</b>	<b>6</b>	<b>7</b>

Quelle: Befragung der Workshopteilnehmer

empirica

Die Überführung in die Punktebewertung (erreicht = 1 Punkt, teilweise erreicht = 0,5 Punkte und nicht erreicht = keine Punkte) ergibt eine Gesamtpunktzahl von 5 Punkten für das Teilziel „Verbesserung der Erreichbarkeit“ und 5,5 Punkte für das Teilziel „Stärkung ÖPNV/Fahrradverkehr“.

**Abbildung 32: Ergebnis: Punktebewertung je Teilziel**

Zielerreichung	Teilziele: Ergebnis Punktebewertung	
	6.1 Verbesserung der Erreichbarkeit	6.2 Stärkung ÖPNV/ Fahrradverkehr
erreicht ( je 1 Punkt)	4	4
tlw. erreicht (je 0,5 Punkte)	1	1,5
nicht erreicht (Keine Punkte)		
<b>Summe</b>	<b>5</b>	<b>5,5</b>

Quelle: Befragung der Workshopteilnehmer

empirica

Bei der Interpretation muss die Anzahl der Nennungen berücksichtigt werden. Gleiches gilt, wenn eine Gesamtbewertung der Zielerreichung im Handlungsfeld vorgenommen wird. Hierzu wird die Punktezahl in das Verhältnis der Nennungen gesetzt: 5 Punkte/ 6 Nennungen bzw. 5,5 Punkte/7 Nennungen. Das Ergebnis wird aufsummiert und durch die Anzahl der Teilziele dividiert, um einen Gesamtwert für die Zielerreichung im Handlungsfeld zu bestimmen. Zur besseren Lesbarkeit wird das Ergebnis mit 100 multipliziert und gerundet.

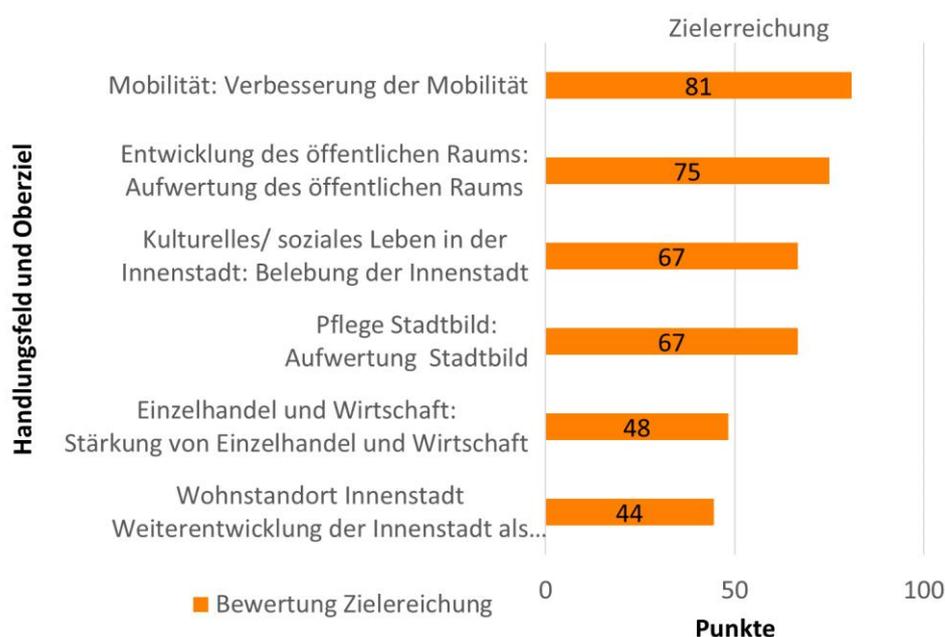
**Abbildung 33: Ergebnis: Punktebewertung des Handlungsfeldes**

Zielerreichung	Teilziele: Ergebnis Punktebewertung	
	6.1 Verbesserung der Erreichbarkeit	6.2 Stärkung ÖPNV/ Fahrradverkehr
Ergebnis Punktebewertung	5	5,5
Anzahl Nennungen	6	7
Ergebnis Punktebewertung/ Anzahl Nennungen	0,83	0,79
<b>Summe</b>	<b>1,62</b>	
<b>Ergebnis für das Handlungsfeld</b>	<b>0,81</b>	
<b>Ergebnis für das Handlungsfeld (*100, gerundet)</b>	<b>81</b>	

Quelle: Befragung der Workshopteilnehmer

empirica

Nach dieser Methodik wäre die Zielerreichung auf Basis der Einschätzung der Experten zu hundert Prozent in einem Handlungsfeld erreicht worden, wenn ein Handlungsfeld 100 Punkte erreicht. Dies ist bei keinem Handlungsfeld der Fall, aber der Großteil hat mehr als die Hälfte der Punkte erreicht. Im Vergleich aller Handlungsfelder war die Zielerreichung im Handlungsfeld Mobilität (81 Punkte) und die Entwicklung des Öffentlichen Raumes (75) besonders. Die Handlungsfelder kulturelles/soziales Leben in der Innenstadt sowie Pflege des Stadtbildes landen im Ranking der Zielerreichung gemeinsam auf Platz 3 (je 67 Punkte). Kritischer wird die Zielerreichung im Handlungsfeld Einzelhandel und Wirtschaft sowie Wohnstandort Innenstadt gesehen. Die Handlungsfelder erreichen weniger als die Hälfte der möglichen Punktzahl.

**Abbildung 34: Ergebnis: Zusammenfassende Bewertung der Zielerreichung**

Quelle: Befragung der Workshopteilnehmer, eigene Berechnungen

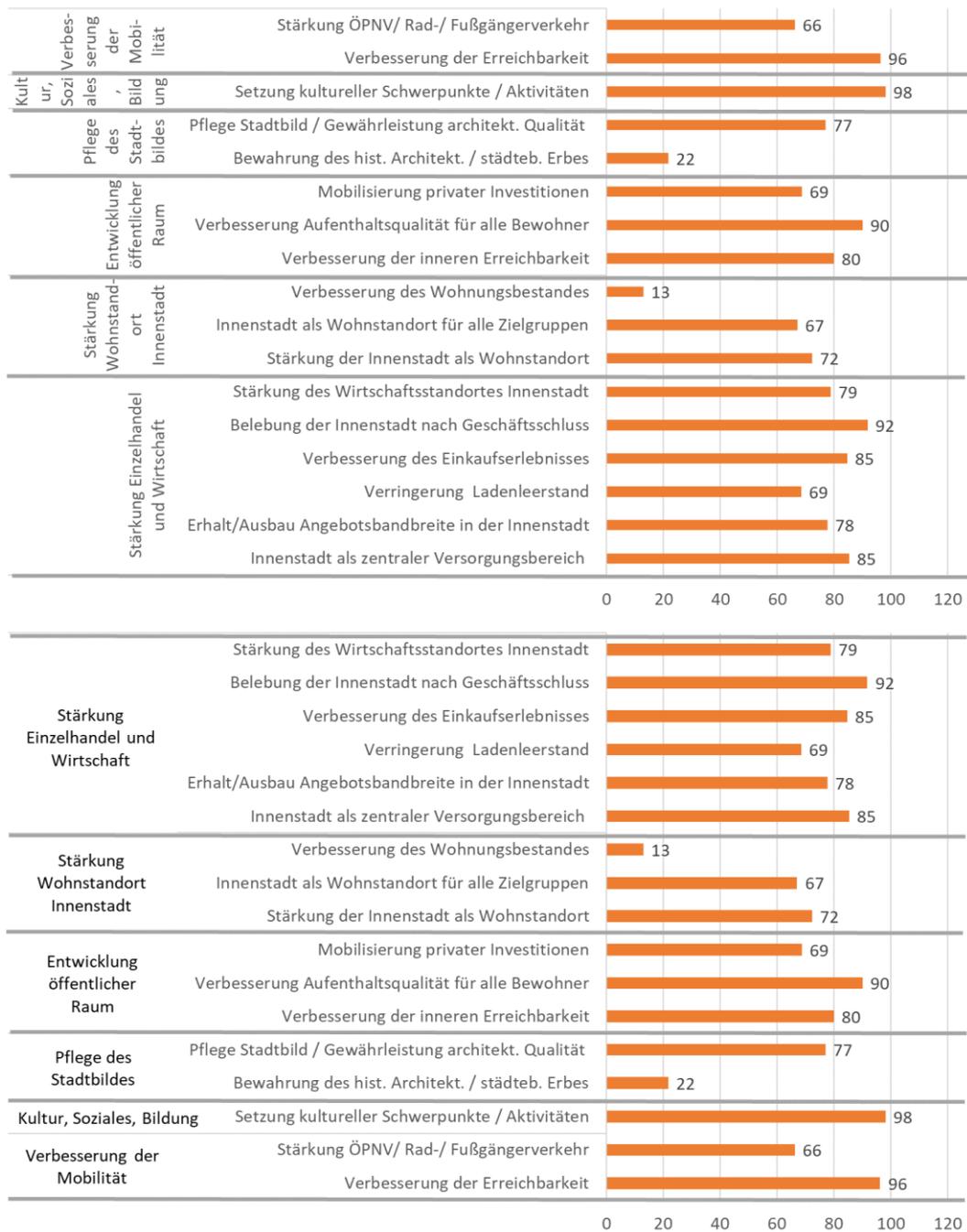
empirica

## 5.2 Zielerreichung aus gutachterlicher Perspektive

Die Bewertung der Experten bezieht sich auf Einschätzungen zur Zielerreichung in den unterschiedlichen Handlungsfeldern (vgl. Kapitel 5.1). Ergänzend wurde eine gutachterliche Bewertung der Zielerreichung auf der Basis der dem ZiTi-Programm zugrunde liegenden 62 Maßnahmen vorgenommen. Dabei wurde wie folgt vorgegangen:

- Im ersten Schritt wurde der Beitrag, den eine Maßnahme zu einem Ziel leistet, bewertet. Es ist klar, dass mehrere Maßnahmen jeweils einen Beitrag zu einem bestimmten Ziel leisten. In der Abbildung 36 ist dargestellt, welches Gewicht eine einzelne Maßnahme bei der Erreichung jeweils eines Ziels hat. Für jedes Ziel konnten 100 Punkte (Gewichte) vergeben werden. So wird ersichtlich, welche Maßnahmen als besonders wichtig bewertet werden für die Erreichung eines bestimmten Ziels.
- Im zweiten Schritt wurde der Umsetzungsstand der jeweiligen Maßnahme auf einer Skala von 0 (nicht realisiert) bis 1 (vollständig realisiert) bewertet (vgl. Abbildung 37). Eine detaillierte Übersicht zum Umsetzungsstand der Maßnahmen ist im Teil 2 dieses Berichts zu finden (Maßnahmen-Steckbriefe).
- Aus der Multiplikation des Zielerreichungsgewichtes mit dem Grad der Umsetzung ergibt sich ein Zielerreichungsgrad für jedes Ziel (vgl. Abbildung 38). In nachfolgender Abbildung (35) sind die Zielerreichungsgrade in den Handlungsfeldern dargestellt. Danach ist das Ziel „Setzung kultureller Schwerpunkte /Aktivitäten“ in sehr hohem Maße erreicht worden (98 Punkte), was maßgeblich auf die Realisierung der neuen Stadthalle mit zahlreichen kulturellen Veranstaltungen, aber auch auf das kontinuierliche Stadtmarketing sowie die Abendveranstaltungen zurückzuführen ist.

**Abbildung 35: Grad der Zielerreichung aus gutachterlicher Einschätzung (maximale Punktezahl je Teilziel = 100)**



Quelle: eigener Entwurf

empirica

Abbildung 36: Beitrag der Maßnahmen zu den Zielen

Maßnahmen	Stärkung Einzelhandel und Wirtschaft						Stärkung Wohnstandort Innenstadt			Entwicklung öffentlicher Raum			Pflege des Stadtbilds		Kultur, Soziales, Bildung		Verbesserung der Mobilität	
	Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich	Erhalt/Ausbau Angebotsbreite in der Innenstadt	Verringerung Ladenleerstand	Verbesserung des Einkaufserlebnisses	Belebung der Innenstadt nach Geschäftsabschluss	Stärkung des Wirtschaftsstandortes Innenstadt	Stärkung der Innenstadt als Wohnstandort	Innenstadt als Wohnstandort für alle Zielgruppen	Verbesserung des Wohnungsbestandes	Verbesserung der inneren Erreichbarkeit	Verbesserung Aufenthaltsqualität für alle Bewohner	Mobilisierung privater Investitionen	Bewahrung des hist. Architekt. / städteb. Erbes	Pflege Stadtbild / Gewährleistung architekt. Qualität	Setzung / Intensivierung kultureller Schwerpunkte und Aktivitäten	Verbesserung der Erreichbarkeit	Stärkung ÖPNV/ Rad-/ Fußgänger-verkehr	
A 1	Neubau Büro- und Dienstleistungspark auf dem ehemaligen Dynamit Nobel Grundstück (Kronenstraße)		10			30					1	16		10				
A 2	Neubau gemischt genutztes Gebäudes a.d. ehem. Dynamit Nobel Grundstück (Kölner Straße)		5		5	5	13	13			5		5					
A 3	Entwicklung der Fläche zwischen Ohmstraße und Am Bahndamm zu einem Arbeits- und Wohnstandort						25	26			8		8					
A 4	Fertigstellung und Bezug des Medicenters	5	8			10							8					
A 5	Neubau eines Geschäfts- und Dienstleistungsgebäudes mit DB-Empfang am Bahnhof	5	8		5	10					8		8					
A 6	Neubau einer Einkaufspassage am Wilhelm-Hamacher-Platz	30	30		25	10					15		10					
A 7	Bauliche Ergänzung des Eingangsbereichs des Einkaufszentrums "Kaufland"	5	3		5	3				1	3							
A 8	Stärkung der Fußgängerzone Kölner Straße durch Ergänzung und Verbesserung der Angebote	5	5	15	5	3					3							
A 9	Stärkung obere Kölner Straße d. Ergänzung d. Handels- / Dienstleistungsangebots f.d. tägl. Bedarf	5	5	15	5	3					3							
A 10	Entwicklung der Alten Poststraße zu einer Innenstadtstraße mit eigenem Profil	3	3	5	3	5				1	1							
A 11	Fortführung und weitere Intensivierung des aktiven Stadtmarketings	5	5	10	8	15										18		
A 12	Integration des Wochenmarktes in die Innenstadt und Förderung weiterer Märkte und Feste	3	3		5	20				1						10		
B 1	Neubau eines Pflegeheims auf dem ehemaligen Dynamit Nobel Grundstück am Ravensberger Weg	5	3			3	4											
B 2	Neubau eines Seniorenzentrums Ecke Paul-Müller-Straße / Stationsweg	5	3			3	3											
B 3	Neubau eines Klimaschutzquartiers im Blockinnenbereich zwischen Kronenstraße und Kölner Straße						18	18										
B 4	Bauliche Entwicklung des Grundstücks „Hoff“ zwischen oberer Kölner Straße und Viktoriastraße						5	6										
B 5	Bauliche Entwicklung der Wohnblöcke links und rechts der Kuttgasse						10	11			3							
B 6	Baulückenschließung am östlichen Theodor-Heuss-Ring						1	2			1							
B 7	Baulückenschließung in der Klevstraße						2	3			1							
B 8	Pflege und Aufwertung des Altbaubestands						5	6	30		3	2						
B 9	Qualitätssteigerung wohnungsbezogener Freiflächen						5	6	20		1							
C 1	Bau eines Festplatzes an der neuen Stadthalle				10					5								
C 2	Umbau Kölner Straße (zw. Sieglarer Straße & Stationsweg mit Ausbildung Stadtplatz am Rathaus)									3						5		
C 3	Teilerneuerung der oberen Kölner Straße			5	3			2	2		2	3						
C 4	Sukzessive Erneuerung der Fußgängerzone Kölner Straße	20		40	25		10			65	42	10		15			10	
C 5	Erneuerung der Alten Poststraße	5		5	5		3				2	2					3	
C 6	Erneuerung westl. Fußgängerbereiche Am Bürgerhaus / Poststr. als Verbindung zum Bahnhof / Busbahnhof									10	2	1					3	
C 7	Entwicklung und Umsetzung eines Konzepts „Spielen in der Innenstadt“										1							
C 8	Umgestaltung des öffentlichen Raums im Bereich der neuen Einkaufspassage				5						2							
C 9	Umgestaltung des Wilhelm-Hamacher-Platzes				5						8	3						
C 10	Erneuerung des Fischerplatzes					15					13	3						
C 11	Neuordnung und gestalterische Aufwertung des Pfarrer-Kenntemich-Platzes							2	2		2	2						
C 12	Neuordnung und gestalterische Aufwertung des Römerplatzes							2	2		2	2						
C 13	Aufwertung der historischen Straßenzüge im Bereich St. Hippolytus							2	2		2	2	2					
C 14	Umgestaltung des Kirchvorplatzes St. Hippolytus										3		5	10				
C 15	Öffnung des historischen Friedhofs St. Hippolytus										1		3					
C 16	Sukzessive Umrüstung der Straßenleuchten auf LED-Beleuchtung				3						1							
C 17	Sukzessive Umsetzung des Lichtkonzepts				3						1							
C 18	Einrichtung eines Leitsystems für Fußgänger									20							10	
C 19	Umbau des Ursulaplatzes										5	2						
C 20	Übergang zwischen Heimbachstraße und Burgplatz									5			3					
D 1	Gestaltung eines Stadteingangs Am Bürgerhaus Ecke Poststraße gegenüber dem Busbahnhof												1	2				
D 2	Pflege / Erhalt der denkmalgeschützten / -werten Geschäftsgebäude und deren Schaufenstergestalt			5									30	7				
D 3	Pflege und Erhalt der denkmalgeschützten und denkmalwerten Wohnhäuser							3	3	30			30	7				
D 4	Erneuerung von Fassaden unter Berücksichtigung des historischen Erscheinungsbildes												20	7				
E 1	Neubau einer Stadthalle auf dem ehemaligen Dynamit Nobel Grundstück gegenüber dem Rathaus				15	5										50		
E 2	Nachnutzungskonzept für die Grundschule Viktoriastraße		3								2	3						
E 3	Kirchliches Entwicklungskonzept im Bereich St. Hippolytus		5					3					5	10				
E 4	Entwicklung und Umsetzung eines Konzepts „Kunst in der Innenstadt“				3						1		2	8				
E 5	Fensteranierung Herrenhaus Burg Wissem											3		5				
E 6	Energetische Sanierung der Schulgebäude und der Turnhalle der Realschule Heimbachstraße		3															
E 7	Energetische Sanierung und Instandsetzung des Rathauses		3															
F 1	Verlängerung / Umbau Kronenstraße & Umbau Anschluss Mülheimer Straße bis Sieglarer Straße						3									10		
F 2	Neubau innere Haupterschließung für den Dienstleistungs- und Gewerbebepark (A 1)						3									10		
F 3	Verlängerung der Poststraße zur Sieglarer Straße (B 8)															40		
F 4	Umwidmung der B 8															13	15	
F 5	Umbau des Ravensberger Wegs zur verkehrsberuhigten Straße								5		1	2					8	
F 6	Umbau des Stationswegs zur verkehrsberuhigten Straße								5		1	2					8	
F 7	Umbau des westlichen Abschnitts Paul-Müller-Straße zur verkehrsberuhigten Straße								5		1	2					8	
F 8	Umbau der Ohmstraße zur verkehrsberuhigten Straße								5		1	2					8	
F 9	Entwicklung eines neuen DB-Empfangs															13	10	
F 10	Beschleunigungsprogramm für den ÖPNV															15	15	
	<b>Punktesumme</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	

Verteilung von 100 Punkten je Ziel auf die relevanten Maßnahmen

Abbildung 37: Umsetzungsgrad der Maßnahmen

	Maßnahmen	Stärkung Einzelhandel und Wirtschaft						Stärkung Wohnstandort Innenstadt			Entwicklung öffentlicher Raum			Pflege des Stadtbilds		Kultur, Soziales, Bildung	Verbesserung der Mobilität	
		Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich	Erhalt/Ausbau Angebotsbandbreite in der Innenstadt	Verringerung Laden-leerstand	Verbesserung des Einkaufserlebnisses	Belebung der Innenstadt nach Geschäfts-schluss	Stärkung des Wirtschaftsstandortes Innenstadt	Stärkung der Innenstadt als Wohnstandort	Innenstadt als Wohnstandort für alle Zielgruppen	Verbesserung des Wohnungsbestandes	Verbesserung der inneren Erreichbarkeit	Verbesserung Aufenthaltsqualität für alle Bewohner	Mobilisierung privater Investitionen	Bewahrung des hist. Architekt. / städteb. Erbes	Pflege Stadtbild / Gewährleistung architekt. Qualität	Setzung / Intensivierung kultureller Schwerpunkte und Aktivitäten	Verbesserung der Erreichbarkeit	Stärkung ÖPNV/ Rad- / Fußgängerverkehr
A 1	Neubau Büro- und Dienstleistungspark auf dem ehemaligen Dynamit Nobel Grundstück (Kronenstraße)	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
A 2	Neubau gemischt genutztes Gebäudes a.d. ehem. Dynamit Nobel Grundstück (Kölner Straße)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
A 3	Entwicklung der Fläche zwischen Ohmstraße und Am Bahndamm zu einem Arbeits- und Wohnstandort	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
A 4	Fertigstellung und Bezug des Medicenters	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
A 5	Neubau eines Geschäfts- und Dienstleistungsgebäudes mit DB-Empfang am Bahnhof	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
A 6	Neubau einer Einkaufspassage am Wilhelm-Hamacher-Platz	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
A 7	Bauliche Ergänzung des Eingangsbereichs des Einkaufszentrums "Kaufland"	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A 8	Stärkung der Fußgängerzone Kölner Straße durch Ergänzung und Verbesserung der Angebote	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
A 9	Stärkung obere Kölner Straße d. Ergänzung d. Handels- / Dienstleistungsangebots f.d. tägl. Bedarf	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
A 10	Entwicklung der Alten Poststraße zu einer Innenstadtstraße mit eigenem Profil	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
A 11	Fortführung und weitere Intensivierung des aktiven Stadtmarketings	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
A 12	Integration des Wochenmarktes in die Innenstadt und Förderung weiterer Märkte und Feste	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
B 1	Neubau eines Pflegeheims auf dem ehemaligen Dynamit Nobel Grundstück am Ravensberger Weg	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
B 2	Neubau eines Seniorenzentrums Ecke Paul-Müller-Straße / Stationsweg	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
B 3	Neubau eines Klimaschutzquartiers im Blockinnenbereich zwischen Kronenstraße und Kölner Straße	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
B 4	Bauliche Entwicklung des Grundstücks „Hoff“ zwischen oberer Kölner Straße und Viktoriastraße	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
B 5	Bauliche Entwicklung der Wohnblöcke links und rechts der Kuttgasse	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
B 6	Baulückenschließung am östlichen Theodor-Heuss-Ring	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B 7	Baulückenschließung in der Klevstraße	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B 8	Pflege und Aufwertung des Altbaubestands	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
B 9	Qualitätssteigerung wohnungsbezogener Freiflächen	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
C 1	Bau eines Festplatzes an der neuen Stadthalle	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
C 2	Umbau Kölner Straße (zw. Sieglarer Straße & Stationsweg mit Ausbildung Stadtplatz am Rathaus)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
C 3	Teilerneuerung der oberen Kölner Straße	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
C 4	Sukzessive Erneuerung der Fußgängerzone Kölner Straße	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
C 5	Erneuerung der Alten Poststraße	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
C 6	Erneuerung westl. Fußgängerbereiche Am Bürgerhaus / Poststr. als Verbindung zum Bahnhof / Busbahnhof	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
C 7	Entwicklung und Umsetzung eines Konzepts „Spielen in der Innenstadt“	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
C 8	Umgestaltung des öffentlichen Raums im Bereich der neuen Einkaufspassage	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
C 9	Umgestaltung des Wilhelm-Hamacher-Platzes	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
C 10	Erneuerung des Fischerplatzes	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
C 11	Neuordnung und gestalterische Aufwertung des Pfarrer-Kentemich-Platzes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C 12	Neuordnung und gestalterische Aufwertung des Römerplatzes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C 13	Aufwertung der historischen Straßenzüge im Bereich St. Hippolytus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C 14	Umgestaltung des Kirchvorplatzes St. Hippolytus	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
C 15	Öffnung des historischen Friedhofs St. Hippolytus	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
C 16	Sukzessive Umrüstung der Straßenleuchten auf LED-Beleuchtung	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
C 17	Sukzessive Umsetzung des Lichtkonzepts	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
C 18	Einrichtung eines Leitsystems für Fußgänger	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
C 19	Umbau des Ursulaplatzes	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
C 20	Übergang zwischen Heimbachstraße und Burgplatz	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D 1	Gestaltung eines Stadteingangs Am Bürgerhaus Ecke Poststraße gegenüber dem Busbahnhof	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
D 2	Pflege / Erhalt der denkmalgeschützten / -werten Geschäftsgebäude und deren Schaufenstergestalt	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
D 3	Pflege und Erhalt der denkmalgeschützten und denkmalwerten Wohnhäuser	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
D 4	Erneuerung von Fassaden unter Berücksichtigung des historischen Erscheinungsbildes	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
E 1	Neubau einer Stadthalle auf dem ehemaligen Dynamit Nobel Grundstück gegenüber dem Rathaus	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
E 2	Nachnutzungskonzept für die Grundschule Viktoriastraße	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
E 3	Kirchliches Entwicklungskonzept im Bereich St. Hippolytus	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
E 4	Entwicklung und Umsetzung eines Konzepts „Kunst in der Innenstadt“	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
E 5	Fensteranierung Herrenhaus Burg Wissem	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
E 6	Energetische Sanierung der Schulgebäude und der Turnhalle der Realschule Heimbachstraße	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E 7	Energetische Sanierung und Instandsetzung des Rathauses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
F 1	Verlängerung / Umbau Kronenstraße & Umbau Anschluss Mülheimer Straße bis Sieglarer Straße	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
F 2	Neubau innere Haupteinfahrt für den Dienstleistungs- und Gewerbestand (A 1)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
F 3	Verlängerung der Poststraße zur Sieglarer Straße (B 8)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
F 4	Umwidmung der B 8	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
F 5	Umbau des Ravensberger Wegs zur verkehrsberuhigten Straße	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
F 6	Umbau des Stationswegs zur verkehrsberuhigten Straße	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
F 7	Umbau des westlichen Abschnitts Paul-Müller-Straße zur verkehrsberuhigten Straße	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
F 8	Umbau der Ohmstraße zur verkehrsberuhigten Straße	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
F 9	Entwicklung eines neuen DB-Empfangs	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
F 10	Beschleunigungsprogramm für den ÖPNV	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75

Skala von 0 (nicht begonnen) bis 1 (realisiert)

Abbildung 38: Grad der Zielerreichung

	Maßnahmen	Stärkung Einzelhandel und Wirtschaft						Stärkung Wohnstandort Innenstadt			Entwicklung öffentlicher Raum			Pflege des Stadtbilds		Kultur, Soziales, Bildung		Verbesserung der Mobilität	
		Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich	Erhalt/Ausbau Angebotsbandbreite in der Innenstadt	Verringerung Laden-leerstand	Verbesserung des Einkaufserlebnisses	Belebung der Innenstadt nach Geschäfts-schluss	Stärkung des Wirtschaftsstandortes Innenstadt	Stärkung der Innenstadt als Wohnstandort	Innenstadt als Wohnstandort für alle Zielgruppen	Verbesserung des Wohnungsbestandes	Verbesserung der inneren Erreichbarkeit	Verbesserung Aufenthaltsqualität für alle Bewohner	Mobilisierung privater Investitionen	Bewahrung des hist. Architekt. / städteb. Erbes	Pflege Stadtbild / Gewährleistung architek. Qualität	Setzung / Intensivierung kultureller Schwerpunkte und Aktivitäten	Verbesserung der Erreichbarkeit	Stärkung ÖPNV/ Rad- / Fußgängerverkehr	
A 1	Neubau Büro- und Dienstleistungspark auf dem ehemaligen Dynamit Nobel Grundstück (Kronenstraße)	0	5	0	0	0	15	0	0	0	0	1	8	0	5	0	0	0	
A 2	Neubau gemischt genutztes Gebäudes a.d. ehem. Dynamit Nobel Grundstück (Kölner Straße)	0	5	0	0	5	5	13	13	0	0	0	5	0	5	0	0	0	
A 3	Entwicklung der Fläche zwischen Ohmstraße und Am Bahndamm zu einem Arbeits- und Wohnstandort	0	0	0	0	0	0	25	26	0	0	0	8	0	8	0	0	0	
A 4	Fertigstellung und Bezug des Medicenters	5	8	0	0	0	10	0	0	0	0	0	0	0	8	0	0	0	
A 5	Neubau eines Geschäfts- und Dienstleistungsgebäudes mit DB-Empfang am Bahnhof	5	8	0	0	5	10	0	0	0	0	0	8	0	8	0	0	0	
A 6	Neubau einer Einkaufspassage am Wilhelm-Hamacher-Platz	30	30	0	25	0	10	0	0	0	0	15	0	10	0	0	0	0	
A 7	Bauliche Ergänzung des Eingangsbereichs des Einkaufszentrums "Kaufland"	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
A 8	Stärkung der Fußgängerzone Kölner Straße durch Ergänzung und Verbesserung der Angebote	1	1	4	1	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	
A 9	Stärkung obere Kölner Straße d. Ergänzung d. Handels- / Dienstleistungsangebots f.d. tägl. Bedarf	1	1	4	1	1	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	
A 10	Entwicklung der Alten Poststraße zu einer Innenstadtstraße mit eigenem Profil	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
A 11	Fortführung und weitere Intensivierung des aktiven Stadtmarketings	5	5	10	8	15	0	0	0	0	0	0	0	0	18	0	0	0	
A 12	Integration des Wochenmarktes in die Innenstadt und Förderung weiterer Märkte und Feste	3	3	0	5	20	0	0	0	0	0	1	0	0	10	0	0	0	
B 1	Neubau eines Pflegeheims auf dem ehemaligen Dynamit Nobel Grundstück am Ravensberger Weg	5	3	0	0	0	3	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
B 2	Neubau eines Seniorenzentrums Ecke Paul-Müller-Straße / Stationsweg	5	3	0	0	0	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
B 3	Neubau eines Klimaschutzquartiers im Blockinnenbereich zwischen Kronenstraße und Kölner Straße	0	0	0	0	0	0	18	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
B 4	Bauliche Entwicklung des Grundstücks „Hoff“ zwischen oberer Kölner Straße und Viktoriastraße	0	0	0	0	0	0	5	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
B 5	Bauliche Entwicklung der Wohnblöcke links und rechts der Kuttgasse	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
B 6	Baulückenschließung am östlichen Theodor-Heuss-Ring	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
B 7	Baulückenschließung in der Klevstraße	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
B 8	Pflege und Aufwertung des Altbaubestands	0	0	0	0	0	0	1	1	3	0	0	0	0	0	0	0	0	
B 9	Qualitätssteigerung wohnungsbezogener Freiflächen	0	0	0	0	0	0	1	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	
C 1	Bau eines Festplatzes an der neuen Stadthalle	0	0	0	0	10	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	
C 2	Umbau Kölner Straße (zw. Siegler Straße & Stationsweg mit Ausbildung Stadtplatz am Rathaus)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	5	
C 3	Teilerneuerung der oberen Kölner Straße	0	0	5	3	0	0	2	2	0	0	2	3	0	0	0	0	0	
C 4	Sukzessive Erneuerung der Fußgängerzone Kölner Straße	20	0	40	25	0	10	0	0	0	65	42	10	0	15	0	0	10	
C 5	Erneuerung der Alten Poststraße	5	0	5	5	0	3	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	3	
C 6	Erneuerung westl. Fußgängerbereiche Am Bürgerhaus / Poststr. als Verbindung zum Bahnhof / Busbahnhof	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	2	1	0	0	0	0	3	
C 7	Entwicklung und Umsetzung eines Konzepts „Spielen in der Innenstadt“	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	
C 8	Umgestaltung des öffentlichen Raums im Bereich der neuen Einkaufspassage	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	
C 9	Umgestaltung des Wilhelm-Hamacher-Platzes	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	8	3	0	0	0	0	0	
C 10	Erneuerung des Fischerplatzes	0	0	0	0	15	0	0	0	0	0	13	3	0	0	0	0	0	
C 11	Neuordnung und gestalterische Aufwertung des Pfarrer-Kenntemich-Platzes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
C 12	Neuordnung und gestalterische Aufwertung des Römerplatzes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
C 13	Aufwertung der historischen Straßenzüge im Bereich St. Hippolytus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
C 14	Umgestaltung des Kirchvorplatzes St. Hippolytus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	5	10	0	0	0	
C 15	Öffnung des historischen Friedhofs St. Hippolytus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	3	0	0	0	0	
C 16	Sukzessive Umrüstung der Straßenleuchten auf LED-Beleuchtung	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	
C 17	Sukzessive Umsetzung des Lichtkonzepts	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	
C 18	Einrichtung eines Leitsystems für Fußgänger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	3	
C 19	Umbau des Ursulaplatzes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	2	0	0	0	0	0	
C 20	Übergang zwischen Heimbachstraße und Burgplatz	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
D 1	Gestaltung eines Stadteingangs Am Bürgerhaus Ecke Poststraße gegenüber dem Busbahnhof	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	0	0	0	0	
D 2	Pflege / Erhalt der denkmalgeschützten / -werten Geschäftsgebäude und deren Schaufenstergestalt	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	1	0	0	0	
D 3	Pflege und Erhalt der denkmalgeschützten und denkmalwerten Wohnhäuser	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	3	1	0	0	0	
D 4	Erneuerung von Fassaden unter Berücksichtigung des historischen Erscheinungsbildes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1	0	0	0	
E 1	Neubau einer Stadthalle auf dem ehemaligen Dynamit Nobel Grundstück gegenüber dem Rathaus	0	0	0	0	15	5	0	0	0	0	0	0	0	50	0	0	0	
E 2	Nachnutzungskonzept für die Grundschule Viktoriastraße	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	2	3	0	0	0	0	0	
E 3	Kirchliches Entwicklungskonzept im Bereich St. Hippolytus	0	5	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	5	10	0	0	0	
E 4	Entwicklung und Umsetzung eines Konzepts „Kunst in der Innenstadt“	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	1	0	0	6	0	0	0	
E 5	Fenstersanierung Herrenhaus Burg Wissem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	5	0	0	0	
E 6	Energetische Sanierung der Schulgebäude und der Turnhalle der Realschule Heimbachstraße	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
E 7	Energetische Sanierung und Instandsetzung des Rathauses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
F 1	Verlängerung / Umbau Kronenstraße & Umbau Anschluss Mülheimer Straße bis Sieglerer Straße	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	0	
F 2	Neubau innere Haupterschließung für den Dienstleistungs- und Gewerbepark (A 1)	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	0	
F 3	Verlängerung der Poststraße zur Sieglerer Straße (B 8)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40	0	0	
F 4	Umwidmung der B 8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13	15	0	
F 5	Umbau des Ravensberger Wegs zur verkehrsberuhigten Straße	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	1	2	0	0	0	0	8	
F 6	Umbau des Stationswegs zur verkehrsberuhigten Straße	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
F 7	Umbau des westlichen Abschnitts Paul-Müller-Straße zur verkehrsberuhigten Straße	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
F 8	Umbau der Ohmstraße zur verkehrsberuhigten Straße	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
F 9	Entwicklung eines neuen DB-Empfangs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13	10	0	
F 10	Beschleunigungsprogramm für den ÖPNV	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11	11	0	
	<b>Punktesumme</b>	<b>85</b>	<b>78</b>	<b>69</b>	<b>85</b>	<b>92</b>	<b>79</b>	<b>72</b>	<b>67</b>	<b>13</b>	<b>80</b>	<b>90</b>	<b>69</b>	<b>22</b>	<b>77</b>	<b>98</b>	<b>96</b>	<b>66</b>	

Maximal erreichbare Punktezahl = 100

---

## 6. Fazit und Hinweise für ZiTi 2.0

### 6.1 Fazit der Evaluation

#### Das Förderprojekt Zukunftsinitiative Troisdorf Innenstadt (ZiTi)

In der vorliegenden Evaluation wird das Förderprojekt „Zukunftsinitiative Troisdorf Innenstadt“ (ZiTi), das seit dem Jahr 2013 umgesetzt wird, untersucht. Es besteht aus 62 Maßnahmen, die in dem 2012 mit einer Satzung beschlossenen Stadtumbaugebiet „Innenstadt Troisdorf“ (vgl. Abbildung 1) umgesetzt wurden, sich in Umsetzung befinden oder noch umgesetzt werden sollen.<sup>9</sup> Die 62 Maßnahmen wurden im Integrierten Handlungskonzept Innenstadt Troisdorf empfohlen.<sup>10</sup> Nur acht Maßnahmen wurden mit Mitteln aus der Städtebauförderung gefördert (vgl. Kapitel 3.1). Die meisten Maßnahmen wurden bzw. werden einerseits mit städtischen und andererseits mit privaten Mitteln und Kapazitäten realisiert.

#### Umsetzungsstand

Von den 62 Maßnahmen von ZiTi wurden bislang 37 Maßnahmen vollständig realisiert (Stand: 13.10.2021).

13 Maßnahmen befinden sich in Umsetzung. Im Detail:

- Bei den meisten davon (8) handelt es sich um Maßnahmen, die sich im Unterschied zu spezifischen baulichen Projekten nicht auf eines oder wenige konkrete Gebäude oder Standorte beziehen. Im Vordergrund stehen einerseits die Stärkung und Profilierung des Waren- und Dienstleistungsangebotes in der Innenstadt (A 8 und A 10 in der Fußgängerzone, A 9 in der oberen Kölner Straße). Andererseits sind die Pflege und der Erhalt der Gebäude und des direkten Gebäudeumfeldes im Fokus (B 8 beim Altbaubestand, B 9 bei wohnungsbezogenen Freiflächen, D 2 und D 3 bei denkmalgeschützten und -werten Gebäuden, D 4 bei der Fassadenerneuerung historischer Gebäude). Diese Maßnahmen werden kontinuierlich umgesetzt. Daher ist ein zeitliches Ende nicht definiert.
- Die übrigen 5 in Umsetzung befindlichen Maßnahmen sind Projekte entweder mit einem klaren räumlichen Fokus (A 1 Büro- und Dienstleistungspark, B 5 Wohnblöcke rechts und links der Kuttgasse) oder inhaltlich klar definierte Maßnahmen (C 18 Fußgängerleitsystem, E 4 Konzept „Kunst in der Innenstadt“, F 10 ÖPNV-Beschleunigungsprogramm, dessen Umsetzung ursprünglich bis zum Jahr 2016 geplant war). Während bei den letzten drei Maßnahmen die vollständige Umsetzung zeitlich in kurzer Frist absehbar ist, erscheint die vollständige Realisierung

---

<sup>9</sup> Die 62 Maßnahmen sind detailliert im Teil 2 dieses Berichts dargestellt.

<sup>10</sup> Stadt Troisdorf (Fortschreibung November 2014): Integriertes Handlungskonzept Innenstadt Troisdorf (Teil 1 abrufbar unter <https://www.troisdorf.de/de/bauen-planen/stadtplanung/planungsprojekte/innenstadt/ihk-einfuehrung/integriertes-handlungskonzept-teil-1.fortschr-final.pdf>, Teil 2 abrufbar unter <https://www.troisdorf.de/de/bauen-planen/stadtplanung/planungsprojekte/innenstadt/ihk-einfuehrung/integriertes-handlungskonzept-teil-2.fortschr-final.pdf>).

---

von A 1 und B 5 in mittlerer Frist (d. h. in den kommenden drei bis fünf Jahren) plausibel.

Bei den 12 Maßnahmen, die noch nicht begonnen wurden, handelt es sich um:

- 3 Maßnahmen der Neuordnung und gestalterischen Aufwertung (C 11 am Pfarrer-Kenntemich-Platz, C 12 am Römerplatz und C 13 im Bereich von St. Hippolytus), die im Rahmen der Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes Innenstadt Troisdorf umgesetzt werden sollen. Der Realisierungsstand der drei Maßnahmen stimmt auch mit dem ursprünglichen Zeitplan des Integrierten Handlungskonzeptes überein, nach dem alle drei Maßnahmen erst nach dem Jahr 2020 umgesetzt sein sollen.
- 3 Maßnahmen der Verkehrsberuhigung (F 8 in der Ohmstraße, F 7 in der Paul-Müller-Straße und F 6 im Stationsweg). Die Verkehrsberuhigungen in der Ohmstraße und in der Paul-Müller-Straße (F 7, F 8) sind aufgrund der veränderten Verkehrsführung der B 8 nach Einschätzung der Stadt Troisdorf nicht mehr erforderlich. Die Verkehrsberuhigung im Stationsweg (F 6) soll ab dem Jahr 2023 realisiert werden, da die dafür vorgesehenen Mittel im städtischen Haushalt des Jahres 2023 angesetzt sind.
- Maßnahmen der Baulückenschließung (B 6 am östlichen Theodor-Heuss-Ring, B 7 in der Klevstraße). Beide Maßnahmen befinden sich im ursprünglichen Zeitplan des Integrierten Handlungskonzeptes Innenstadt Troisdorf, da sie nach dem Jahr 2020 umgesetzt werden sollen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht bekannt, ob eine Bebauung absehbar ist oder nicht. Eine Einschätzung über eine zeitliche Perspektive der Umsetzung ist nicht möglich, da ein Engagement privater Akteure zur Bebauung beider Baulücken erforderlich ist.
- Maßnahmen der energetischen Sanierung (E 6 in Schulgebäuden, E 7 im Rathaus). Ursprünglich (gemäß Integriertem Handlungskonzept Innenstadt Troisdorf) sollten beide Maßnahmen bis zum Jahr 2020 umgesetzt sein. Ein Zeitplan der Realisierung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar, da die Umsetzung nach Information der Stadt Troisdorf lediglich verschoben wurde. Angesichts der hohen geplanten Kosten (3,5 Mio. € für die Rathaussanierung und 13 Mio. € für die Sanierung der Schulgebäude) sowie der aktuell geführten Diskussion über einen Umzug der Stadtverwaltung in einen Rathausneubau erscheint die Umsetzung zumindest in kurzer Frist kaum realistisch.<sup>11</sup>
- Eine Maßnahme der baulichen Ergänzung (A 7 am Eingangsbereich des Einkaufszentrums „Kaufland“). Eine Realisierung dieser ursprünglich bis zum Jahr 2020 geplanten Umsetzung ist derzeit zumindest in kurzer Frist nicht absehbar. Der für eine Neugestaltung erforderliche Kauf von zwei Grundstücken durch die Stadt Troisdorf konnte bisher nicht erreicht werden.
- Eine Maßnahme einer verbesserten Erreichbarkeit im Fußgängerverkehr (C 20 im Übergang zwischen Heimbachstraße und Burgplatz). Diese Maßnahme, deren Realisierung ursprünglich bis zum Jahr 2020 vorgesehen war, wird aus Kostengründen nicht umgesetzt.

---

<sup>11</sup> [https://ga.de/region/sieg-und-rhein/troisdorf/stadt-troisdorf-prueft-rathaus-neubau\\_aid-62766125](https://ga.de/region/sieg-und-rhein/troisdorf/stadt-troisdorf-prueft-rathaus-neubau_aid-62766125)

---

In der Zusammenschau des Realisierungsstandes der Maßnahmen ergibt sich folgendes Bild:

- Mehr als die Hälfte der Maßnahmen wurden vollständig umgesetzt und sind abgeschlossen (37 von 62 Maßnahmen).
- Weniger als die Hälfte der Maßnahmen (5 von 13), die sich derzeit in der Umsetzung befinden, werden mit hoher Wahrscheinlichkeit in den nächsten 3 bis 5 Jahren abgeschlossen sein. Bei den übrigen 8 Maßnahmen ist ein inhaltlicher Maßnahmenabschluss nicht möglich, da es sich um kontinuierlich laufende Maßnahmen handelt.
- Bei den noch nicht umgesetzten 12 Maßnahmen ist zu erwarten, dass die Hälfte Teil davon (6 Maßnahmen: B 6, B 7, C 11, C 12, C 13, F 6) innerhalb der kommenden 3 bis 5 Jahre vollständig umgesetzt sein werden. Bei den übrigen sechs Maßnahmen (A 7, C 20, E 6, E 7, F 7, F 8) ist zu erwarten, dass diese auch längerfristig nicht umgesetzt werden (wobei für C 20, F 7 und F 8 eine Realisierung gemäß Angaben der Stadt Troisdorf explizit nicht mehr vorgesehen ist).

### Zielerreichung

Bei der Erreichung der Ziele von ZiTi ergibt sich aus dem Abgleich der gutachterlichen Bewertung mit der Einschätzung der Experten folgendes Bild:

- Die Experten sehen die höchste Zielerreichung im Handlungsfeld Mobilität. Auch aus gutachterlicher Sicht erreicht die Mobilität einen hohen Wert, was insbesondere auf die Verbesserung der Erreichbarkeit zurückzuführen ist. Das Ziel der Stärkung des Umweltverbundes (ÖPNV, Rad- und Fußverkehr) wurde aus gutachterlicher Sicht in geringerem Maße erreicht.
- Aus Expertensicht folgt die Entwicklung bzw. Aufwertung des öffentlichen Raums auf Platz 2 der Zielerreichung. Aus gutachterlicher Einschätzung kommt insbesondere der verbesserten Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums für alle Bewohner eine große Bedeutung und ein hoher Zielerreichungsgrad zu. Der Grund hierfür liegt auf der Hand: Insbesondere die Neugestaltung der Fußgängerzone sowie die weiteren umfangreichen Maßnahmen im öffentlichen Raum (u. a. neuer Festplatz und gestalteter Bereich zwischen der neuen Stadthalle und dem Troisdorfer Rathaus) haben einen ausgeprägten positiven Einfluss auf den aufgewerteten öffentlichen Raum. Dennoch gibt es Abstriche bei der Zielerreichung, im Hinblick auf die Mobilisierung privater Investitionen. Bis dato ist es noch nicht zu umfangreichen privaten Investitionen durch den aufgewerteten öffentlichen Raum gekommen. Privates Engagement etwa im Umfeld der aufgewerteten Fußgängerzone fand bislang eher selten statt. Allerdings ist einschränkend zu ergänzen, dass sich mit hoher Wahrscheinlichkeit das „Runterfahren“ sehr vieler Aktivitäten aufgrund der Corona-Pandemie (u. a. auch des privaten Engagements) auch bremsend auf die Mobilisierung privater Investitionen ausgewirkt hat.
- Auf den dritten Platz der Zielerreichung kommt nach der Einschätzung der Experten die kulturelle Belebung der Innenstadt. In der gutachterlichen Bewertung ist dieses Ziel in sehr hohem Maße erreicht worden. Wie bereits erwähnt, trugen

---

hierzu maßgeblich die Realisierung der neuen Stadthalle mit zahlreichen kulturellen Veranstaltungen, aber auch das kontinuierliche Stadtmarketing sowie die Abendveranstaltungen in der Innenstadt bei.

- In den Augen der Experten wurde das Ziel der Pflege des Stadtbildes in gleichem Maße erreicht wie die o. g. kulturelle Belebung. Aus gutachterlicher Perspektive ergibt sich bei diesem Aspekt jedoch eine Abweichung. Zwar wird dem Ziel der Pflege des Stadtbildes und der Gewährleistung der architektonischen Qualität eine erhöhte Zielerreichung beigemessen (v. a. durch die Vielzahl an neu entstandenen Gebäuden mit einer anspruchsvollen Gestaltung wie z. B. die kirchlichen Bauten rund um St. Hippolyts, aber auch durch die Neugestaltung des öffentlichen Raums). Jedoch wird dem Ziel der Bewahrung der historischen Architektur und des städtebaulichen Erbes aus gutachterlicher Perspektive nur eine relativ geringe Zielerreichung zugesprochen. Der Grund hierfür liegt etwa darin, dass bis dato erst wenige Aktivitäten bei den Maßnahmen, die sich auf die Pflege und den Erhalt der denkmalgeschützten und -werten Altbauten beziehen, stattfanden.
- Bei den Experten schneidet die Stärkung von Einzelhandel und Wirtschaft weniger positiv ab. Aus gutachterlicher Sicht ist der Blick auf dieses wichtige Ziel bzw. auf dieses wichtige Handlungsfeld differenziert zu betrachten. Die Teilziele „Belebung der Innenstadt nach Geschäftsschluss“ (durch die Abendveranstaltungen), „Verbesserung des Einkaufserlebnisses“ (durch den aufgewerteten öffentlichen Raum) und „Stärkung der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich“ (v. a. durch die neue Galerie Troisdorf, aber auch durch verschiedene Projekte zur Daseinsvorsorge für ältere Menschen wie etwas das Seniorenzentrum) erreichen die höchsten gutachterlichen Bewertungen in dem Oberzielbereich „Stärkung von Einzelhandel und Wirtschaft“.
- Die Stärkung des Wohnstandortes Innenstadt rangiert bei den Experten auf dem letzten Platz der Zielerreichung. Auch aus gutachterlicher Perspektive führt insbesondere das als nur in geringem Maß erreichte Ziel einer „Verbesserung des Wohnungsbestandes“ (d. h. hier wird nur fokussiert auf den Wohnungsbestand und nicht den Neubau) zu einer insgesamt verhaltenen Bewertung. Dennoch hat der Bau von insgesamt rund 260 Wohnungen in der Innenstadt dazu geführt, dass die Innenstadt als Wohnstandort nicht nur für ältere Menschen (u. a. im Seniorenzentrum und im Pflegezentrum sowie in hohen Anteilen in der Klimaschutzsiedlung) sondern für alle Zielgruppen gestärkt wurde.

In der Zusammenschau der Zielerreichung wurden demnach die meisten Ziele von ZiTi in akzeptablem Maß erreicht. Bei den folgenden Zielen von ZiTi gibt es allerdings bislang erst geringere Grade der Zielerreichung:

- Bewahrung der historischen Architektur und des städtebaulichen Erbes
- Verbesserung des Wohnungsbestandes
- Mobilisierung privater Investitionen
- Verringerung des Ladenleerstandes

## 6.2 Hinweise für die Fortsetzung von ZiTi

Das Förderprojekt ZiTi hat seit dem Jahr 2013 den Strukturwandel in der Troisdorfer Innenstadt erfolgreich begleitet. Die Troisdorfer Innenstadt ist für Besucher bzw. Nutzer insgesamt gesehen attraktiv. Hierzu haben die Maßnahmen von ZiTi maßgeblich beigetragen. Dieses Engagement sollte auch im Rahmen von ZiTi 2.0 fortgeführt werden. Aus der Evaluation ergeben sich für die zukünftigen Inhalte von ZiTi 2.0 Hinweise.

### Festlegung von Zielen

Das Förderprojekt ZiTi 2.0 braucht klar definierte Ziele. Auch wenn es im Integrierten Handlungskonzept Innenstadt Troisdorf ein Oberziel gab, mussten im Rahmen der vorliegenden Evaluation die Teilziele „zwischen den Zeilen“ herausgelesen werden. Die Erarbeitung eines solchen Sets an Zielen und die Diskussion mit Akteuren im Rahmen von ZiTi darüber, ob das die richtigen Ziele für ZiTi waren, haben im Rahmen der vorliegenden Evaluation stattgefunden. Das ist eine wichtige erste Erkenntnis aus dem Evaluationsprozess. Das bedeutet für ZiTi 2.0: Zu Beginn sollte das Set an Zielen diskutiert und, sofern von den Akteuren als erforderlich angesehen, im Vergleich mit dem Ziel-Set der vorliegenden Evaluation, angepasst werden. Aus gutachterlicher Einschätzung können die erarbeiteten Ziele auch in ZiTi 2.0 verwendet werden. Wir empfehlen hierfür, dass sich die Stadtverwaltung mit den Akteuren an einen Tisch setzt und die Ziele für ZiTi 2.0 diskutiert, festlegt und diese dann der „rote Faden“ der kommenden Jahre sind. Hierfür können die in den letzten Jahren aufgebauten und gut funktionierenden Kommunikationsstrukturen aller Akteure genutzt werden.

### Hinweise auf Ziele

Das zukünftige Set an Zielen sollte zwei Aspekte berücksichtigen:

1. Ziele, die im Rahmen der bisherigen Maßnahmen von ZiTi in geringerem Maße erreicht wurden
2. Ziele, die zukünftige Herausforderungen für die Entwicklung der Troisdorfer Innenstadt adressieren

Zu 1.: Ein Förderprojekt ZiTi 2.0 sollte mit entsprechenden Maßnahmen folgende Ziele, die in den letzten Jahren in geringem Maß erreicht wurden, in stärkerem Maß adressieren:

- Verbesserung des Wohnungsbestandes (parallel zum Wohnungsneubau)
- Bewahrung der historischen Architektur und des städtebaulichen Erbes
- Mobilisierung privater Investitionen
- Verringerung des Ladenleerstandes

Zu 2.: Folgenden Herausforderungen sollen entsprechende Ziele gegenübergestellt werden:

- Vermehrter Leerstand in den Erdgeschossen in der oberen Kölner Straße

- Vermehrter Leerstand in den Erdgeschossen in der Fußgängerzone, insbesondere in den weniger frequentierten Randlagen abseits der Kölner Straße (z.B. Alte Poststraße, Hippolytusstraße, Wilhelm-Hamacher-Straße).<sup>12</sup>
- Wachsender Wohnbedarf von älteren Haushalten im Rahmen des fortschreitenden demografischen Wandels.
- Stärkere Durchmischung des Wohnstandortes Innenstadt mit anderen Nachfragegruppen (Familien, junge Haushalte, Nachfragegruppen mit speziellen Wohnbedarfen).

### Messbarkeit von Zielerreichung

Eine Bewertung der Erreichung von Zielen ist nur möglich, wenn das auch messbar ist. Eine solche Operationalisierung war im Rahmen der vorliegenden Evaluation nur eingeschränkt möglich, aus zwei Gründen: Zum einen, weil für sinnvolle Indikatoren keine Daten bzw. Informationen vorliegen. Zum anderen, weil ein Ursache-Wirkung-Bezug oftmals nicht eindeutig herzustellen ist, weil unter Umständen sehr viel mehr Einflussfaktoren bei der Erreichung eines Ziels eine Rolle spielen als nur die einzelne Maßnahme bzw. mehrere Maßnahmen innerhalb von ZiTi. Dennoch sollte für ein zukünftiges ZiTi 2.0 angestrebt werden, mehr Messbarkeit der Zielerreichung bzw. empirische Grundlagen hierfür herzustellen. Im Rahmen der vorliegenden Evaluation wurden mögliche Indikatoren zur Messbarkeit bzw. Operationalisierung erarbeitet (vgl. Kapitel 3.3). Nachfolgende Beispiele sollen darstellen, wie diese aus gutachterlicher Sicht sinnvollen Indikatoren erhoben werden können (der Aufwand hierfür ist überschaubar):

- Ziel: Stärkung des Wirtschaftsstandortes Innenstadt  
Indikator: Entwicklung der Beschäftigtenzahl in der Innenstadt. Wie z. B. das ÄrztehausPlus (Maßnahme A 4) zeigt, sind fast die Hälfte der dort angesiedelten Unternehmen Zusatzeffekte für Troisdorf (entweder aus einer anderen Stadt zugezogen oder am Standort neu gegründet).<sup>13</sup> Man könnte vermuten, dass ohne diese Maßnahme die zusätzlichen Beschäftigten nicht nach Troisdorf gekommen wären. Die Wirtschaftsförderung sollte bei jedem neu in der Innenstadt angesiedelten Unternehmen in Erfahrung bringen, woher es zugezogen ist, und welche Rolle ZiTi dabei gespielt hat bzw. spielt (z.B. mittels Kurzfragebogen).
- Ziel: Belebung der Troisdorfer Innenstadt nach Geschäftsschluss  
Indikator: Passantenfrequenz nach 19 Uhr. Hier können Zähler (Personen) an einigen relevanten Stellen die Zahl der Passanten in einem definierten Zeitfenster (z. B. 19 bis 21 Uhr) zählen. Eine einmalige Zählung ist nicht ausreichend, sondern erst eine Zählung an unterschiedlichen Tagen erlaubt eine Bewertung.
- Ziel: Stärkung der Wohnfunktion der Innenstadt
  - Indikator 1: Zahl der fertiggestellten Wohneinheiten in der Innenstadt. Die Information über die Anschriften von Wohnungsbauvorhaben liegt

<sup>12</sup> Hierauf weist auch das aktuelle Einzelhandelskonzept der Stadt Troisdorf hin: „Gleichzeitig muss mit der neuen Konzentration in der Mitte allerdings auch ein erhöhter Druck auf die Randbereiche der Innenstadt festgestellt werden. Maßgebliches Zeichen hierfür ist die strukturelle Schwäche des zweiten innerstädtischen Shoppingcenters, dem Forum Troisdorf“; CIMA (2020): Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Troisdorf – 2. Fortschreibung 2020 (abrufbar unter: <https://einzelhandelskonzept-troisdorf.de/konzept>).

<sup>13</sup> Gespräch mit einem Unternehmer im ÄrztehausPlus.

---

bei der Bauverwaltung der Stadt Troisdorf vor. Diese Informationen (Zahl der Wohneinheiten) können so stadtweit für unterschiedlich zu definierende räumliche Einheiten aufbereitet werden und damit die Wohnungsbauaktivität in der Innenstadt beobachtet werden.

- Indikator 2: Zuzug von Personen in die Neubauprojekte. Basierend auf den Angaben zu den realisierten Wohnungsbauvorhaben erlaubt eine Auswertung des Einwohnermelderegisters der Stadt Troisdorf einen genaueren Blick darauf, welche Nachfragegruppen (jüngere, ältere, Familien) woher (aus dem Troisdorfer Stadtgebiet, von außerhalb) in die Innenstadt gezogen sind.

## Definition von Maßnahmen

Bei der zukünftigen zweiten Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzept „Innenstadt Troisdorf“ in diesem Jahr werden auch neue Maßnahmen definiert werden. Um welche es sich handelt, kann im Rahmen der vorliegenden Evaluation logischerweise nicht festgelegt werden. Aus der Evaluation ergeben sich jedoch einige Hinweise auf mögliche zukünftige Maßnahmen:

- Verringerung Ladenleerstand: Mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit wird der fortgesetzte und sich möglicherweise beschleunigende Strukturwandel im Einzelhandel dazu führen, dass die Zahl der Ladenleerstände in den Erdgeschossen in der Troisdorfer Innenstadt zunehmen wird. Es ist zu diskutieren, ob das vorhandene Volumen an Verkaufsfläche noch in dem Maß benötigt wird bzw. in welchem Umfang eine Schrumpfung erforderlich ist. Räumlich werden das die obere Kölner Straße, die Alte Poststraße und die Randzonen der Fußgängerzone sein. Insofern sollte ein Gesamtkonzept erarbeitet werden. Die isolierte Perspektive, die darauf gerichtet ist, einen Leerstand im Rahmen der üblichen Wege der Wirtschaftsförderung wieder „in eine gleichartige Nutzung zu vermitteln“, wird zukünftig immer seltener funktionieren. Hier sind innovative Ansätze gefragt. Dabei muss auch das Thema Wohnen mitgedacht werden, d. h. im Sinne des Ziels Stärkung der Wohnfunktion der Troisdorfer Innenstadt. Dabei sollten auch vorhandene Fördermöglichkeiten genutzt werden. So gibt es ein neues Förderangebot der Städtebauförderung in NRW, dass eine dauerhafte Umnutzung von leer stehenden Ladenlokalen unterstützt.<sup>14</sup>
- Bewahrung der historischen Architektur und des städtebaulichen Erbes und Stärkung der Wohnfunktion der Innenstadt: Beide Ziele können im Kontext betrachtet werden. Sollten diese Ziele beim zukünftigen ZiTi 2.0 eine Rolle spielen, sollte das mit konkreten Fördermaßnahmen unterstützt werden. Vorstellbar ist ein eigenes kommunales Hof- und Fassadenprogramm wie es einige Städte in Deutschland haben.

---

<sup>14</sup> [https://www.mhkgb.nrw/sites/default/files/media/document/file/2021\\_07\\_01\\_abt5\\_final\\_umnutzung\\_leerstand.pdf](https://www.mhkgb.nrw/sites/default/files/media/document/file/2021_07_01_abt5_final_umnutzung_leerstand.pdf)

---

## ANHANG

### Liste der interviewten Personen

Institution	Interview mit
Troisdorfer Wirtschaftsförderungs- und Stadtmarketing GmbH	Herrn Wagner
Werbegemeinschaft Troisdorf Aktiv e. V.	Frau Orefice
Stadt Troisdorf - Amt für Stadtplanung	Herrn Chrispeels
Stadt Troisdorf - Amt für Straßenbau, Erschließungsbeiträge und Verkehr	Herrn Zimmer
Stadt Troisdorf , Amt für Umwelt und Klimaschutz	Frau Tesch
Stadt Troisdorf - Stabsstelle II/S1	Herrn Schrader
Stadt Troisdorf – Pressestelle	Frau Bettina
Büro Absolut Avaris	Herrn Seim
Sieger & Sieger Immobilien GmbH	Herrn Sieger