

Integriertes Handlungskonzept Innenstadt Troisdorf

Teil 1
mit Fortschreibung November 2014



TROISDORF

pp a|s

pesch partner architekten stadtplaner

Inhalt

- 5 INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT
 - Aufgaben und Ziele
- 6 Integrierte Handlungskonzepte in der Stadtentwicklung
- 7 Räumlicher Geltungsbereich
- 9 RAHMENBEDINGUNGEN
 - Siedlungsräumliche Lage und Funktion der Innenstadt
 - Siedlungsgeschichte und Innenstadtentwicklung
- 11 Einwohnerentwicklung
- 12 Aktuelle Situation
- 15 BESTANDSANALYSE
 - Nutzungen
- 17 Stadtbild
- 19 Grün und Freiraum
- 21 Verkehr
- 22 BÜRGERBETEILIGUNG
- 23 LEITBILD UND ENTWICKLUNGSZIELE
 - Leitbild
- 25 Entwicklungsziele
 - Stärkung von Einzelhandel und Wirtschaft
 - Wohnstandort Innenstadt
- 26 Entwicklung des öffentlichen Raums
- 27 Pflege des Stadtbilds
 - Kulturelles und soziales Leben in der Innenstadt
- 28 Mobilität
- 29 PROJEKTE
 - ZEIT-, FINANZIERUNGS-, DURCHFÜHRUNGS-
PLANUNG

30 FORTSCHREIBUNG DES INTEGRIERTEN
HANDLUNGSKONZEPTS

4_ Integriertes Handlungskonzept Innenstadt Troisdorf



Luftbild Innenstadt Troisdorf

INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT

Aufgaben und Ziele

Die Stadt Troisdorf hat - ausgelöst durch die Industrialisierung Ende des 19. Jahrhunderts - ein starkes Wachstum erlebt, das bis heute anhält, so wie sich die gesamte Region Bonn/Rhein-Sieg durch eine positive Zuwanderungsbilanz auszeichnet. Dennoch muss sich auch die Stadt Troisdorf den ökonomischen und demografischen Veränderungen stellen, insbesondere dem Wandel in der industriellen und gewerblichen Struktur und den zu erwartenden Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur. Hinzu kommt die regionale Konkurrenz im Umfeld der beiden Oberzentren Köln und Bonn sowie der benachbarten Mittelzentren der Ballungsrandzone als weitere Herausforderung. Die Troisdorfer Innenstadt hat aufgrund dieser Konstellation als Einzelhandelsstandort kaum überörtliche Bedeutung erlangen können, obwohl Troisdorf mit der kommunalen Gebietsreform 1969 zur größten Stadt des Rhein-Sieg-Kreises geworden ist. Diese strukturelle Standortchwäche macht die Troisdorfer Innenstadt anfällig in ihrer vitalen Versorgungsfunktion für Troisdorf. So bestehen nach wie vor erhebliche Probleme, in einem angemessenen Umfang die Kaufkraft der eigenen Bevölkerung zu binden und ein verbrauchernahes Einkaufsangebot für die eigene Bevölkerung dauerhaft zu sichern. Daher zählt die Stärkung und Entwicklung der Innenstadt in ihren zentralen Funktionen und als Wohnstandort zu den wichtigsten stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt Troisdorf.

Vor diesem Hintergrund stellen sich für die städtebauliche Zukunft der Innenstadt von Troisdorf vorrangig die folgenden Fragen:

- Wie kann den veränderten Nutzungsanforderungen angemessen Rechnung getragen werden?
- Welche Perspektiven können für untergenutzte innerstädtische Gebäude und Flächen entwickelt werden?
- Wie kann das Wohnen im historischen Stadtkern gestärkt und gesichert werden?
- Wo können durch die Gestaltung öffentlicher Räume wichtige Impulse für die Stärkung der Innenstadt und deren weitere Entwicklung gegeben werden?
- Wie können die Beeinträchtigungen durch den innerstädtischen Verkehr verringert werden ohne die Leistungsfähigkeit der Erschließung zu reduzieren?
- Wie können die Aufgaben zwischen privaten Akteuren und der Stadt angemessen und gerecht verteilt werden? Wo sind dabei Kooperationen möglich und wie können diese ausgestaltet werden?

Das vorliegende integrierte Handlungskonzept soll diese Fragen beantworten und umfassende Handlungsvorschläge für die Entwicklung der Innenstadt von Troisdorf geben. Verschiedene Einzelmaßnahmen sind bereits formuliert, geplant oder befinden sich bereits in der Umsetzung. Das Integrierte Handlungskonzept greift diese auf und verknüpft sie mit weiteren Maßnahmen zu einem schlüssigen Gesamtkonzept.

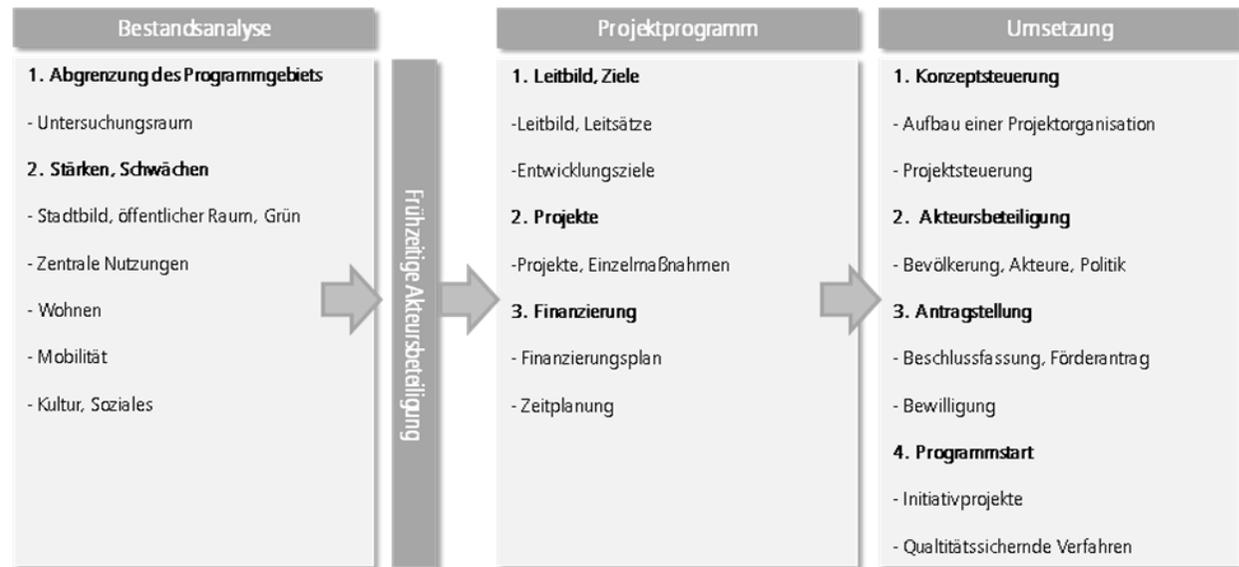
Integrierte Handlungskonzepte in der Stadtentwicklung

Grundlegende Merkmale integrierter Handlungskonzepte sind die Einbeziehung aller relevanten Fachplanungen (Städtebau, Bildung und Soziales, Kultur, Wirtschaft und Beschäftigung, Ökologie) sowie die Umsetzungsorientierung. Dies bedeutet, dass das Konzept alle relevanten Themen abdeckt und abwägt, die für die Innenstadtentwicklung von Belang sind und konkrete Projektvorschläge unter Berücksichtigung der Zeitplanung und Finanzierung liefert. Wie alle städtebaulichen Rahmenplanungen stellt auch das Integrierte Handlungskonzept ein informelles, also nicht direkt rechtswirksames Planungsinstrument dar.

Das Konzept bildet die Grundlage für weitere städtebauliche Planungen: Flächenplanungen wie Bebauungspläne und Satzungen oder auch Objektplanungen etwa für Freianlagen oder Verkehrsanlagen. Darüber hinaus gibt das Integrierte Handlungskonzept einen verlässlichen Rahmen für private Investitionen. Es ist Grundlage für die Beantragung von Fördermitteln nach den Förderrichtlinien der Stadterneuerung des Landes Nordrhein-Westfalen.

Das Integrierte Handlungskonzept für die Innenstadt Troisdorf ist wie folgt gegliedert:

- In den Rahmenbedingungen werden die stadtgeschichtliche Entwicklung und die heutige Ausgangslage der Stadt und die damit verbundene Aufgabenstellung beschrieben.
- In der Bestandsanalyse werden die städtebaulichen, sozialen und wirtschaftlichen Strukturen analysiert und Stärken und Schwächen ausgewertet. Die Analyse beruht auf einer aktuellen Bestandsaufnahme, den umfangreichen Untersuchungen der Stadt Troisdorf sowie bereits vorangegangenen Gutachten.
- Es folgt eine Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Bürgerbeteiligung. Eine Einladung der Vertreter der Einzelhändler sowie eine Bürgerveranstaltung brachten wichtige Erkenntnisse zur Problemwahrnehmung und Maßnahmvorschläge der Bürgerschaft, Grundstückseigentümer und Einzelhändler.
- Aus der fachlichen Analyse und dem Beteiligungsprozess resultieren Leitbild und Entwicklungsziele für die Innenstadt Troisdorf.
- Aus diesen Zielen werden anschließend die einzelnen Projekte hergeleitet. Projektbögen erläutern Ziel und Art der Maßnahmen sowie Umsetzungsvoraussetzungen.
- Die Zeit- und Finanzierungsplanung mit Empfehlungen zur Finanzierung, Förderung, Zeitplanung und Kooperation bildet den Abschluss des integrierten Handlungskonzeptes.



Räumlicher Geltungsbereich

Für die Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzepts ist ein Untersuchungsgebiet abzugrenzen. Das Untersuchungsgebiet soll alle Teilbereiche umfassen, die für die gezielte Weiterentwicklung der Innenstadt bedeutend sind. Bei der Abgrenzung des Untersuchungsgebiets sind fachliche Belange mit verschiedenen räumlichen Schwerpunkten zu beachten und gegeneinander abzuwägen. So hängt die Attraktivität der Innenstadt Troisdorf nicht nur von der Angebotsstruktur von Handel und Gastronomie ab, sondern in großem Maße auch von einem guten Wohnangebot, Arbeitsplatzangebot sowie der verkehrlichen Erreichbarkeit und Auffindbarkeit. Daher wurde eine relativ weitreichende Abgrenzung des Untersuchungsgebiets vorgenommen, welche auch die umliegenden Wohngebiete und die umschließenden Hauptverkehrsstraßen und somit auch die Haupteingänge zur Innenstadt umfasst. Das frei gewordene Gelände der ehemaligen Firma Dynamit Nobel gegenüber dem Rathaus wurde aufgrund seines enormen Potenzials für neue Nutzungen und damit auch Arbeitsplätze in der Innenstadt in den räumlichen Geltungsbereich integriert. Es ist Ziel der Planung, diesen Bereich räumlich und funktional in die Innenstadt einzubeziehen und das Potential der Fläche für eine Stärkung insbesondere der westlichen Innenstadt zu nutzen.



Bestandsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs



Evangelische Johanneskirche



Kölner Straße, Wilhelm-Hamacher-Platz und
ehemaliges Bürgerhaus



Katholische Kirche St. Hippolytus

RAHMENBEDINGUNGEN

Siedlungsräumliche Lage und Funktion der Innenstadt

Troisdorf liegt rechtsrheinisch zwischen Köln und Bonn im Südosten der Kölner Bucht zwischen den Ausläufern des Bergischen Landes im Norden und den Siegauen im Süden an den Flüssen Sieg und Agger. Die Stadt auf einer Fläche von 62,2 km² besteht aus 12 Stadtteilen und zählt insgesamt 77.205 Einwohner (Stand gemeindeeigene Statistik 31.03.2012). Troisdorf-Mitte stellt mit derzeit 16.479 Einwohner den zentralen Versorgungsbereich für die Gesamtstadt dar. Troisdorf ist größte Stadt des Rhein-Sieg-Kreises, gehört zum Regierungsbezirk Köln in Nordrhein-Westfalen und wird dem Gemeindetyp "Große Mittelstadt" zugeordnet.

Die Innenstadt liegt nah an der Bundesautobahn 59, durch das Stadtgebiet verläuft die Bundesstraße 8. Der innerstädtisch gelegene Bahnhof Troisdorf bindet über Regionalzüge und S-Bahn im 10-Minuten-Takt Richtung Köln und Richtung Flughafen Köln/Bonn. Der Flughafen liegt teilweise auf Troisdorfer Stadtgebiet.

Siedlungsgeschichte und Innenstadtentwicklung Troisdorfs

Aus zwei Besitzurkunden lässt sich entnehmen, dass in Troisdorf im Jahr 1065 ein salfränkischer Fronhof mit Eigenkirchen vorhanden war. Es handelte sich um die Einrichtungen St.Hippolytus und Wiesheim, der späteren Burg Wissem.

Der sich durch diese Keimzellen entwickelnde Siedlungsbeginn wurde durch die Agger bestimmt, die entlang eines Höhenausläufers bis zum Steinhof, Kuttgasse und der Kirchstraße verlief. Diese Bauern- und Tagelöhnersiedlung mit Fachwerkhäusern in lockerer Folge erstreckte sich in Ost-West-Richtung südlich der Burg Wissem. Einfache Verkehrswege vernetzten Troisdorf mit den umliegenden Dörfern. Die heutige Köln-Frankfurter-Straße erhielt früh die wesentliche Rolle eines Straßenzugs, der Reisende und Kaufleute von Aachen, Köln über Troisdorf nach Siegburg und weiter Richtung Frankfurt führte. Im Mittelalter wurden die Entwicklungen des Dorfs durch Kriege, Brände, Plünderungen und Verwüstungen immer wieder zerstört. Das sich nördlich des Siedlungskerns befindende Adelsgut Wissem wurde in der Mitte des 16. Jahrhunderts von einer Burg zu einem im Stil der Zeit schlossartigen Haus umgebaut. Neben der Kirche St. Hippolytus wurde ab dem Ende des 18. Jahrhunderts auch ein Kultur- und Schulhaus eingerichtet.

Mit der zu Anfang des 19. Jahrhunderts einsetzenden Industrialisierung entstand ein enormes Bevölkerungs- und Bauwachstum. Durch die Gründung einer Eisenschmelze im Jahr 1825 und den Bau der Köln-Gießener-Eisenbahn im Jahr 1854 wurden die Grundsteine zur Entwicklung einer städtischen Ansiedlung gelegt. Und durch die Ansiedlung einer Zündhütchen- und Sprengkapselabrik im Jahr 1887 verdichtete sich das Dorf nicht nur entlang der wichtigen Verbindung Köln-Frankfurter-Straße, sondern auch in den von ihr abgehenden Nebenstraßen. Um 1900 wurden das alte Kirchengenge-



bäude St. Hippolytus durch einen neuen Bau im Stil der Gotik ersetzt und die evangelische Johanneskirche im Stil der Romanik erbaut. Zu dieser Zeit bereits orientierte sich die Architektur der neuen Gebäude an einer städtischen Ausprägung des Historismus.

Die Einwohnerzahl Troisdorfs wuchs weiter: Nach dem ersten Weltkrieg war Troisdorf von englischen und französischen Truppen besetzt und weitere Arbeitskräfte wurden in den mittlerweile zu Großbetrieben entwickelten Werken „Klöckner-Mannstaedt“ und „Dynamit Nobel AG“ eingestellt. Mit dem Wohnungsengpass gründete sich die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft in Troisdorf. In den 1920er und 30er Jahren entstanden Siedlungen im Stil der Neuen Sachlichkeit, die auch heute noch die Wohnquartiere Troisdorfs prägen. Die Schäden der Angriffe im zweiten Weltkrieg wurden in den 1950er Jahren instandgesetzt, und ein neues großes Wohnviertel entstand im Norden der heutigen Innenstadt. Dadurch wurden die beiden ursprünglichen Siedlungsschwerpunkte, Altstadt mit St. Hippolytus und Burg Wissem, städtebaulich verbunden. Der wirtschaftliche Erfolg der Troisdorfer Großindustrie setzte eine Stadtentwicklung in Gang, die neue Wohnanlagen, neue oder verbreiterte Straßenzüge sowie Bildungs- und Kultureinrichtungen entstehen ließ. Das städtebauliche Erbe dieser Zeit prägt das Bild der Stadt bis heute nachhaltig.

Im Jahr 1952 erhielt Troisdorf Stadtrechte. Die Gemeinde Sieglar mit den Ortsteilen Bergheim, Kriegsdorf, Eschmar,

Mülleken, Oberlar, Sieglar und Spich sowie die Ortsteile Friedrich-Wilhelms-Hütte und Altenrath bildeten 1969 im Rahmen der kommunalen Gebietsreform die neue Stadt Troisdorf.

Ein erheblicher Bedeutungsverlust der Troisdorfer Innenstadt in den 1970er Jahren durch Funktionsschwächen und Einzelhandelsentwicklungen auf der „Grünen Wiese“ führte auch in Troisdorf zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes. Im Zuge der Sanierungsplanung wurde die Haupteinkaufslage in der Kölner Straße vom Durchgangsverkehr der B 8 befreit und im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbes als Fußgängerzone mit rotem Ziegelpflaster umgestaltet (Fertigstellung 1988). Bemerkenswert ist die Länge der Fußgängerzone von ca. 730 m in der Kölner Straße mit der Einbeziehung der Poststraße und den dazwischen liegenden Nebenstraßen. So beläuft sich die gesamte Lauflänge der Innenstadt auf rd. 1,6 km. Hinzu kommt eine verkehrsreduzierte Umgestaltung der sog. oberen Kölner Straße, des westlichen Abschnitts der Kölner Straße, der noch einmal eine Länge von ca. 450 m misst.

Zentrale Baumaßnahme der Sanierungsplanung war neben dem Bau der Innenstadturngehung (Kirchstraße, Theodor-Heuss-Ring, Poststraße, Stationsweg) die Errichtung des 1979 fertig gestellten Bürgerhauses in der Innenstadt zusammen mit einem Neubau des Rathauses. Für den Rathausneubau wurde ein Realisierungswettbewerb durchgeführt. Das Bauvorhaben wurde jedoch nicht mehr ausgeführt

und 1996 eine Planänderung zugunsten der Errichtung eines weiteren Warenhauses („Kaufland“) vorgenommen. Zusammen mit dem noch vor der Stadtsanierung entstandenen Hertie-Warenhaus (2000 umgestaltet zur ersten Troisdorfer Einkaufspassage „Forum Troisdorf“) und dem „City-Center“ aus den 1980er Jahren sind damit drei Einkaufsschwerpunkte in der Fußgängerzone entstanden in einer Entfernung von rd. 250 m bzw. 500 m. Hier sowie unter dem Bürgerhaus wurden Tief- bzw. Hochgaragen errichtet, um die Erreichbarkeit der Fußgängerzone für den motorisierten Individualverkehr zu erhalten bzw. zu verbessern.

Einwohnerentwicklung

Mit der Industrialisierung beschleunigte sich das Bevölkerungswachstum in Troisdorf. Lebten 1895 erst 2.825 Menschen in Troisdorf, so waren es 1968 bereits 18.000. Durch den Zusammenschluss im Jahr 1969 stieg die Bevölkerungszahl für die Gesamtstadt auf 48.837 Einwohner und wurde mit dem derzeitigen Stand von 77.205 Einwohnern (Stand 31. März 2012) deutlich erhöht. Im Gegensatz zu vielen anderen Städten des Landes hat die Stadt Troisdorf auch in den vergangenen Jahren ein Bevölkerungswachstum zu verzeichnen. Dies ist insbesondere auch auf Zuwanderungen zurückzuführen, wie auch die gesamte Region Bonn-Rhein-Sieg noch ein Zuwanderungsgebiet ist. Als Zukunftsprognose ist jedoch ablesbar, dass die Zuwanderungsgewinne die Verluste in der natürlichen Bevölkerungsentwicklung langfristig nicht ausgleichen werden. Für die Innenstadt Troisdorfs werden die nebenstehenden Einwohnerentwicklungszahlen prognostiziert:

Die Alters- und Geschlechtsstruktur entspricht dem bundesweiten Durchschnitt. Der Anteil junger Jahrgänge sinkt, der älterer Jahrgänge wächst. Das Durchschnittsalter der Bewohner der Innenstadt liegt derzeit bei 41, 4 Jahren und wird für das Jahr 2030 auf etwa 44 Jahre prognostiziert. Der Anteil an Frauen ist höher als der Anteil an Männern. Der Anteil an Einwohnern nichtdeutscher Nationalität liegt bei 16,16 %. Eine hohe Zahl ist bei der Angabe eines Zweitwohnsitzes zu verzeichnen, 628 Haushalte haben ihren Zweitwohnsitz in der Troisdorfer Innenstadt gemeldet.

Die Prognosen des Landes, aber auch der Stadt Troisdorf weisen für die nächsten 15 bis 20 Jahre für die Stadt Troisdorf eine vergleichsweise positive Entwicklung aus. Die Einwohnerzahl in Troisdorf wird mittel- bis langfristig verhältnismäßig stabil bleiben. Für die weiteren Planungen bedeutet dies, auch zukünftig einen entsprechenden Bedarf an zentralen Versorgungs- und Dienstleistungen und Infrastrukturen zu gewährleisten.

Dennoch steht die Stadtentwicklungsplanung vor der Herausforderung, den demografischen Wandel zu gestalten:

- durch die erforderliche Anpassung von Gebäuden und Infrastruktur an die sich ändernden Bedürfnisse und
- durch eine verbesserte Attraktivität Troisdorfs als Wohn-Arbeitsstandort, um dem demografischen Wandel aktiv entgegenzuwirken.

Einwohnerentwicklung Innenstadt Troisdorf – Quelle: Hildesheimer Planungsgruppe

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
0 < 3 J.	476	455	466	479	481	482	483	482	479	474	468	462	454	0 < 3 J.
3 < 6 J.	431	475	467	467	448	460	472	475	477	478	478	475	470	3 < 6 J.
6 < 14 J.	1168	1165	1170	1180	1225	1199	1198	1223	1213	1239	1244	1257	1241	6 < 14 J.
14 < 18 J.	600	591	604	588	568	603	598	585	628	585	591	605	614	14 < 18 J.
18 < 27 J.	1784	1755	1747	1720	1686	1635	1618	1574	1536	1555	1536	1513	1514	18 < 27 J.
27 < 40 J.	2899	2958	2964	3022	3035	3078	3106	3115	3097	3063	3034	2971	2913	27 < 40 J.
40 < 65 J.	5801	5809	5831	5820	5854	5875	5885	5924	5945	5956	5978	6000	6022	40 < 65 J.
65 < 80 J.	2342	2390	2423	2448	2458	2441	2431	2424	2408	2401	2407	2444	2499	65 < 80 J.
ab 80 J.	874	880	888	934	979	1029	1076	1116	1165	1214	1241	1256	1255	ab 80 J.
	16375	16479	16580	16659	16733	16803	16867	16926	16949	16966	16977	16982	16983	

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	
0 < 3 J.	445	435	425	414	404	394	384	376	368	361	355	350	347	0 < 3 J.
3 < 6 J.	486	460	453	444	434	424	413	403	393	383	375	367	360	3 < 6 J.
6 < 14 J.	1253	1264	1263	1259	1252	1241	1227	1209	1189	1166	1141	1115	1089	6 < 14 J.
14 < 18 J.	625	616	627	607	620	633	635	637	637	635	631	626	619	14 < 18 J.
18 < 27 J.	1459	1449	1418	1442	1444	1402	1403	1425	1410	1435	1440	1453	1433	18 < 27 J.
27 < 40 J.	2881	2804	2768	2687	2591	2538	2472	2378	2348	2295	2252	2215	2199	27 < 40 J.
40 < 65 J.	6016	6016	5994	5983	5953	5924	5891	5866	5798	5757	5687	5646	5588	40 < 65 J.
65 < 80 J.	2553	2630	2695	2742	2820	2870	2913	2971	3038	3062	3115	3121	3156	65 < 80 J.
ab 80 J.	1245	1221	1199	1205	1202	1224	1237	1233	1236	1236	1245	1259	1268	ab 80 J.
	16942	16895	16842	16783	16719	16649	16575	16497	16415	16330	16242	16151	16059	



Fußgängerzone Kölner Straße, ehemaliges Dynamit Nobel Grundstück und geplante Stadthalle



Im Bau befindliche Einkaufspassage, Medicenter während der Bautätigkeiten und Parkhaus am Bahnhof

Aktuelle Situation

Für die Innenstadt Troisdorf wurden aktuell bereits umfangreiche Entwicklungsmaßnahmen eingeleitet, viele weitere stehen an:

- In zentraler Lage der Fußgängerzone entsteht auf der Fläche des in der 1970er Jahren erbauten Bürgerhauses und Teilen des Wilhelm-Hamacher-Platzes eine moderne innerstädtische Einkaufspassage. Die Planung ist das Ergebnis eines intensiven kommunalpolitischen Willensbildungsprozesses einschließlich Bürgerbefragung und hat das Ziel, die Attraktivität der Troisdorfer City als Einkaufsstadt nachhaltig zu stärken. Da ein anderer integrierter Innenstandort für dieses Projekt nicht zu finden war, hatte sich die Stadt Troisdorf Ende 2007 grundsätzlich dazu entschlossen, mit dem Abbruch des Bürgerhauses eine Stadtumbaumaßnahme erheblichen Umfangs in Angriff zu nehmen. In einem Investorenwettbewerb wurde ein geeigneter Vertragspartner gefunden, der attraktive neue Ladenmieter langfristig an den Standort Troisdorf binden konnte. Die funktionalen Defizite für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt, die sich aus der Lage des Bürgerhauses ergaben, werden damit überwunden. Durch die hohe architektonische Qualität der Passage und der vorgelagerten Außenräume soll das Umfeld insgesamt in Wert gesetzt werden. Für den zentralen Einkaufsbereich gibt es darüber hinaus die konkrete Absicht zur ergänzenden Erneuerung und Umgestaltung

der in die Jahre gekommenen Fußgängerzone, um auch hier die Einkaufslagen aufzuwerten.

- Durch die Aufgabe der Werksflächen der Firma Dynamit Nobel zwischen Kronenstraße und Kölner Straße gegenüber dem Rathaus bieten sich große Chancen für eine Neunutzung. Auf Grundlage eines Rahmenkonzeptes vom Büro Professor Coersmeier und eines vertiefenden städtebaulichen Konzeptes des Büros Paul Böhm sowie des inzwischen rechtsverbindlich abgeschlossenen Bebauungsplanes T 164 in der Fassung der 1. Änderung entstehen hier gegenüber des in den 1990er Jahren angekauften Rathauses eine neue Stadthalle als Ersatz für das am Wilhelm-Hamacher-Platz entfallene Bürgerhaus sowie Dienstleistungsbetriebe, ein Demenzheim und ein Festplatz mit Grünanlagen. Ein Kindergarten wurde schon realisiert. Damit wird dort am westlichen Ende der Innenstadt im Bereich des Rathauses ein neuer kultureller Schwerpunkt entstehen, der die wertvollen zentralen Lagen der Innenstadt dem Einzelhandel überlässt. Gestalterisch ist eine Fortsetzung der verkehrsreduziert ausgebauten oberen Kölner Straße vorgesehen, die bisher unvermittelt an der Innenstadttumgebung der B 8 endet und nun zwischen Rathaus und Stadthalle in einem Platz als neuem Stadteingang enden soll.
- Im Bahnhofsumfeld hat sich, ebenfalls auf Grundlage des o.a. Rahmenkonzeptes, bereits einiges verändert. Ein komfortables, lichtdurchflutetes Parkhaus wurde gebaut, ein

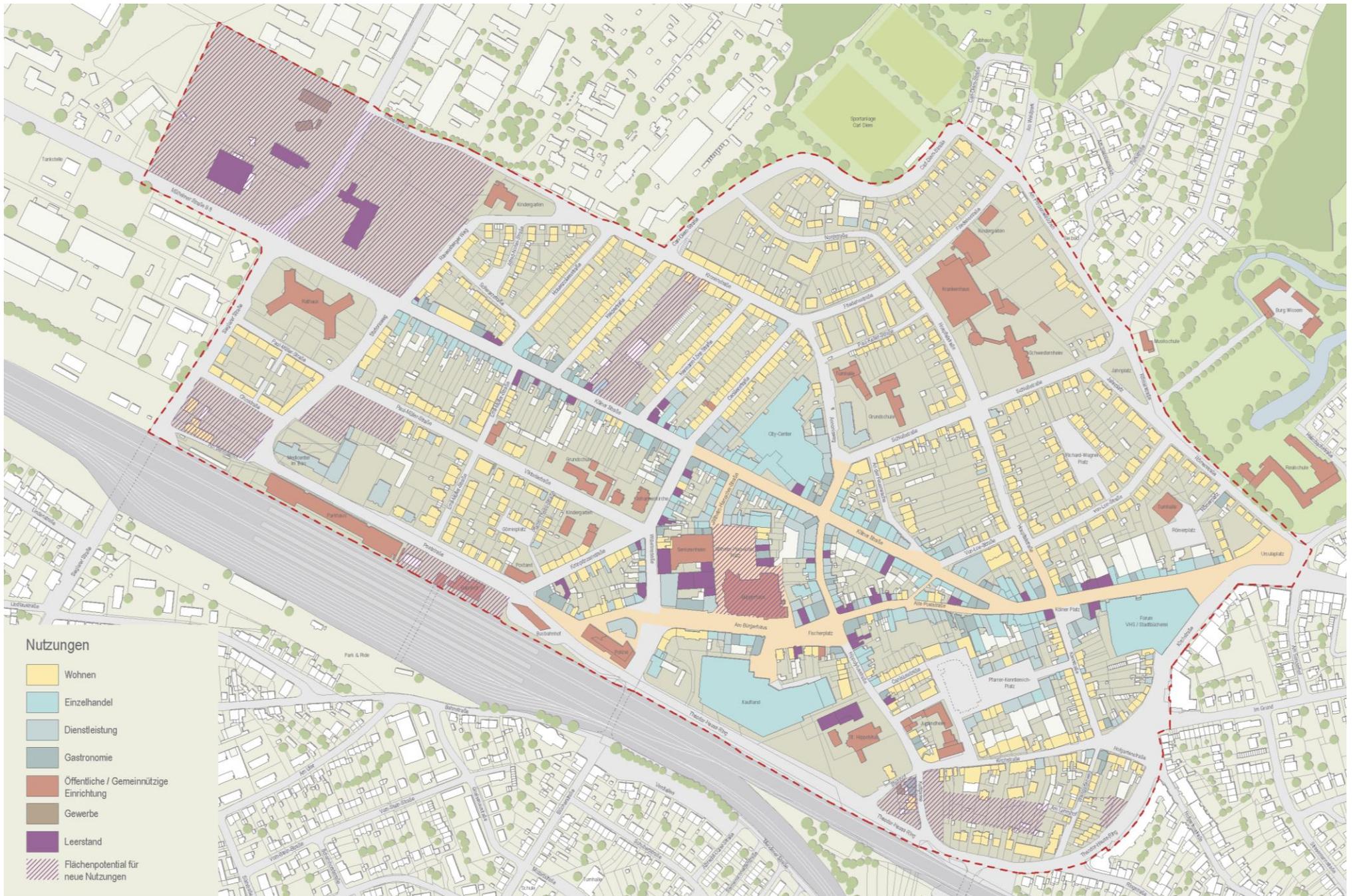
neuer Busbahnhof eingerichtet und der Übergang zur Innenstadt mit der Gestaltung des öffentlichen Raums attraktiviert. Derzeit wird gegenüber dem Bahnhof das neue Medicenter errichtet. Weitere Maßnahmen sollen folgen. Das nicht mehr zeitgemäße DB-Empfangsgebäude soll durch ein kombiniertes Empfangs- und Geschäftshaus ersetzt werden.

- Eine verbesserte Verkehrsführung ergibt sich durch die Freiwerdung der Grundstücke zwischen Ohmstraße und Am Bahndamm (u.a. Grundstück Lindenberg), um auch vor dem Rathaus den Durchgangsverkehr der B 8 aus der Kölner Straße herauszuhalten und von der Poststraße direkt auf die Sieglarer Straße zu führen. Konkrete Planungen wurden hierzu bereits erarbeitet, die in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan T 98, 3. Änderung planungsrechtlich abgesichert wurden.

Dieses bereits umfangreiche Maßnahmenpaket soll nun in einen Kontext mit übergeordneten und weiteren Entwicklungszielen der Innenstadt gebracht werden. Das Integrierte Handlungskonzept dient dazu, aus den genannten, sich bereits in der konkreten Planung befindenden, und weiteren Projektideen und Zielen, ein Gesamtkonzept für die Innenstadtentwicklung und eine Strategie für die Zukunft herzustellen.

Vorliegende Planungen und Gutachten:

- Rahmenplanungen Coersmeier und KSP aus 2005
- Einzelhandelskonzept Cima aus 2006, fortgeschrieben 2011
- Städtebaulicher Vorentwurf Paul Böhm für das ehemalige Dynamit Nobel Grundstück gegenüber dem Rathaus
- Verschiedene rechtskräftige Bebauungspläne (T 98, 2. und 3. Änderung, T 164, 1. Änderung)
- Denkmalpflegeplan



Nutzungen

- Wohnen
- Einzelhandel
- Dienstleistung
- Gastronomie
- Öffentliche / Gemeinnützige Einrichtung
- Gewerbe
- Leerstand
- Flächenpotential für neue Nutzungen

BESTANDSANALYSE

Aus den Ergebnissen der vorliegenden Gutachten, Planungen und der aktuellen Bestandsanalyse lassen sich die übergeordneten Ziele und die hierzu erforderlichen Maßnahmen ableiten. Die nachfolgend dargestellte Analyse mit thematischen Karten wurde auf Basis einer Bestandserhebung im Mai 2012 erstellt.

Nutzungen

Die innerstädtischen Handels- und Dienstleistungsangebote konzentrieren sich vor allem entlang der Kölner Straße. Die östliche Kölner Straße, als Fußgängerzone ausgebaut, bildet das zentrale Rückgrat der Stadt Troisdorf. Ergänzt wird die langgestreckte Fußgängerzone durch die südliche Geschäftslage Alte Poststraße / Am Bürgerhaus. Die drei vorhandenen großflächigen Handelsangebote – City Center, Forum und Kaufland – unterstützen einen innerstädtischen Rundlauf. Jedoch sind deutliche Schwächen in der südlichen Achse zu verzeichnen. Die kleinteiligen Ladenflächen und Brüche im Nutzungsgefüge, wie beispielsweise am Bürgerhaus und Wilhelm-Hamacher-Platz, haben zu Leerständen geführt. Hier stellt sich die Aufgabe, ein eigenständiges Profil für diesen zentralen Bereich der Innenstadt zu entwickeln und schrittweise umzusetzen. Als große Entwicklungsfläche stehen das Grundstück des geschlossenen Bürgerhauses und ein Teil des überdimensionierten Wilhelm-Hamacher-Platzes zur Verfügung. Im befahrbaren Abschnitt der oberen Kölner Straße ergänzt eine heterogene Handels- und Dienst-

leistungsstruktur das innerstädtische Angebot der Fußgängerzone. Kleine inhabergeführte Läden, spezielle Dienstleistungen und vielfältige gastronomische Angebote geben diesem Straßenabschnitt seinen eigenen Charakter.

Gegenüber dem Rathaus ergeben sich durch die Aufgabe der ehemaligen Dynamit Nobel Werksflächen neue Nutzungsperspektiven, die aufgrund der gegebenen Nachbarschaft im Bereich Kultur, Dienstleistungen und nichtstörendes Gewerbe sowie untergeordnet auch Wohnen liegen.

Das kulturelle Leben wird getragen durch städtische und kirchliche Einrichtungen sowie kleine Angebote der Privatwirtschaft. Kulturelles Highlight am östlichen Innenstadtrand ist die Burg Wissem mit dem Bilderbuchmuseum, das im Rahmen der Regionale 2010 um das Museum für Stadt- und Industriegeschichte und ein Portal zur Wahner Heide baulich ergänzt wurde. Die Burg Wissem zieht neben Einheimischen auch viele Besucher von außerhalb an.

Mit dem in Vorbereitung befindlichen Neubau einer Stadthalle gegenüber dem Rathaus kommt der Kölner Straße neben ihrer Einkaufsfunktion zukünftig auch die Aufgabe der Verbindung dieser beiden Kulturschwerpunkte zu.

Die Innenstadt Troisdorfs zeichnet sich als guter Wohnstandort aus. Nördlich und südlich des langen Bandes der Kölner Straße befinden sich unterschiedliche Wohnquartiere mit gut erhaltenen Altbauten verschiedenen Alters. Das Spektrum der Wohnangebote reicht vom Geschosswohnungsbau über

Einfamilien- und Doppelhäuser bis zur Stadtvilla auf großzügigem Grundstück. Die Wohnquartiere sind größtenteils geschlossen bebaut. Kleine Entwicklungsreserven sind nordwestlich zwischen Kronenstraße und Kölner Straße sowie im südöstlichen Bereich an der Hippolytusstraße gegeben. Zukünftig wird es vor allem darum gehen, das vorhandene Wohnraumangebot der Innenstadt durch Instandhaltung und Modernisierung zu stärken.



Forum in der Kölner Straße und Burg Wissem



Stadtbild

Das Bild der Innenstadt Troisdorfs ist geprägt durch den größtenteils gut erhaltenen Altbaubestand aus unterschiedlicher Bauzeit sowie in der Fußgängerzone auch durch Neubauten, die im Zuge der Innenstadtsanierungen in den 1970er und 80er Jahren gebaut wurden. Der Denkmalpflegeplan aus dem Jahr 2010 zeigt auf, welche Gebäude unter Denkmalschutz stehen und gibt Hinweise darauf, welche Gebäude und Bereiche nach fachlicher Einschätzung des Gutachters Professor Werling denkmalwert oder erhaltenswert sind. Insbesondere einige Wohnstraßen verfügen aufgrund der Architektur der Gebäude, aber auch aufgrund der Straßenraumgestaltung über ein schönes Straßenbild. Quartiersplätze, wie der Richard-Wagner-Platz oder der Görresplatz unterstützen diesen positiven Eindruck.

Die öffentlichen Räume sind größtenteils baulich gefasst und gut dimensioniert. Die Alte Poststraße weist sogar einen eng bebauten, altstädtischen Gassencharakter auf. Diese Besonderheit sollte hier deutlicher als bisher in Wert gesetzt werden. Leider sind aber auch Brüche im Stadtbild zu verzeichnen. Zu nennen sind der zu groß dimensionierte Wilhelm-Hamacher-Platz, der sehr funktional wirkende Pfarrer-Kentemich-Platz und der ungeordnete Römerplatz.

Die wichtige Verbindung zwischen Bahnhof / Busbahnhof und zentraler Innenstadt ist in den vergangenen Jahren bereits aufgewertet worden. Aufgrund des weiten öffentlichen Raums auf zwei Ebenen und der heterogenen Baustruktur können

weitere Maßnahmen die Mängel im Stadtbild zwar mildern, aber nicht vollständig heilen. Dem südöstlichen Stadtrand fehlen eine klare bauliche Stadtkante sowie eindeutige Innenstadteingänge. Auch am westlichen Stadtrand im Bereich des Rathauses sollten die sich bietenden Chancen eines attraktiven Auftakts in die Innenstadt genutzt werden.



Richard-Wagner-Platz und Paul-Müller-Straße



Am Bürgerhaus und Pfarrer-Kentemich-Platz



Grün und Freiraum

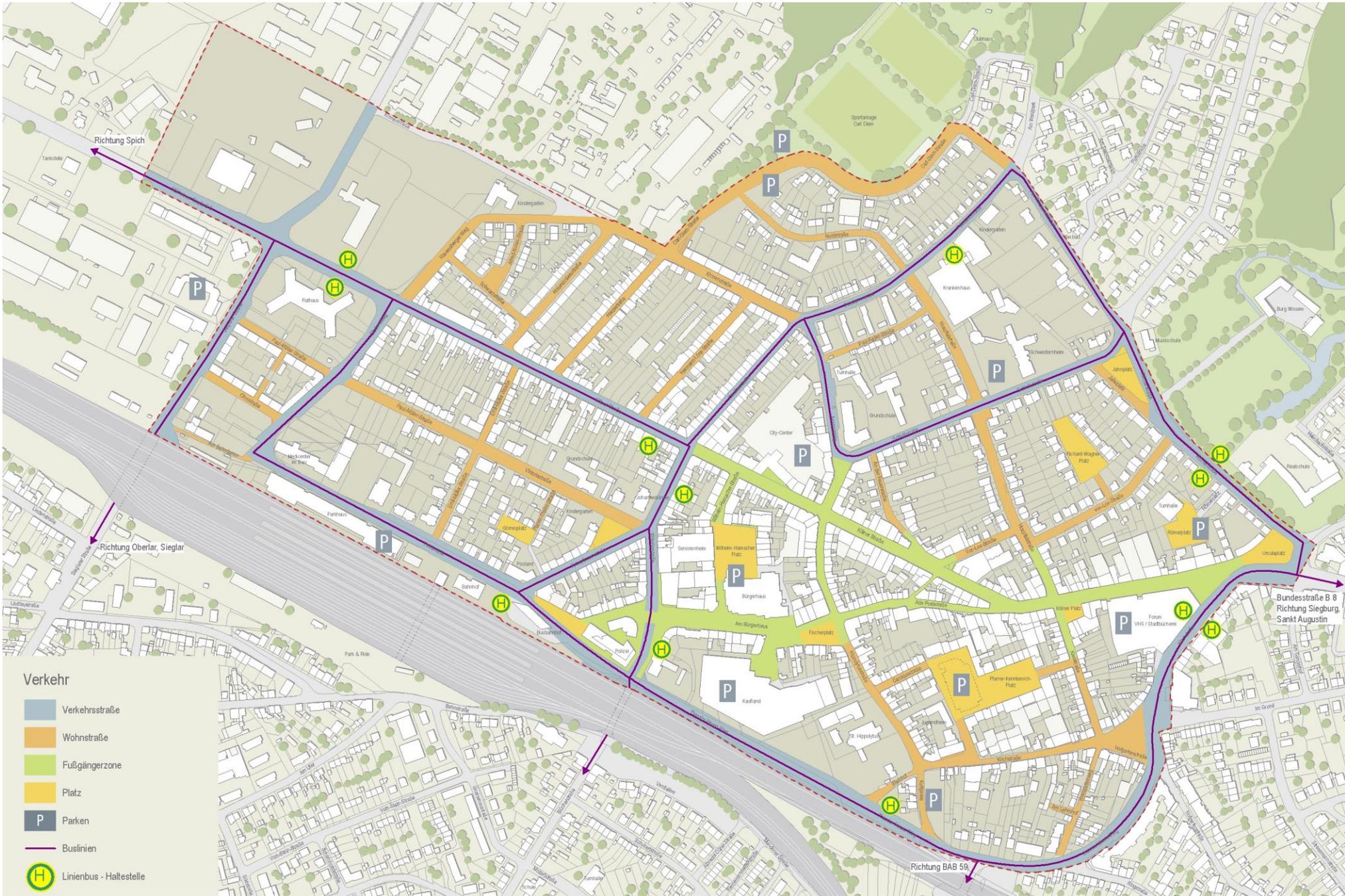
Die Innenstadt Troisdorfs ist urban gestaltet. Grüne Straßenräume und Plätze laden zum Verweilen ein, Parkanlagen und Grünflächen befinden sich eher am Rand der zentralen Stadtmitte. Mit den Grünflächen rund um die Burg Wissem am östlichen Innenstadtrand besteht ein attraktives, intensiv angenommenes Naherholungsgebiet. Hier befindet sich ein großer Spielplatz, und der Ort ist Ausgangspunkt für ausgedehnte Wanderungen in die Wahner Heide. Ein weiterer Übergang ins Grün befindet sich am nördlichen Stadtrand mit Sport- und Freizeitangeboten, wie Fußball- und Tennisplätzen.

Schöne Solitärbäume und Baumalleen bereichern die Innenstadtstraßen und -plätze. Es gibt eine Abfolge unterschiedlicher Plätze, vor allem im Verlauf der Kölner Straße. Die Plätze der Innenstadt sollten jedoch intensiver als bisher bespielt, genutzt oder inszeniert werden. In den Wohngebieten werden grüne Innenhöfe und private Gärten von den Bewohnern genutzt.

Bemängelt werden muss das Spiel- und Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche im öffentlichen Raum der zentralen Innenstadt. Bei zukünftigen Umgestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum sollte dies bedacht werden.



Spielplatz an der Burg Wissem und Plätze in der Innenstadt:
Kölner Platz und Fischerplatz



Verkehr

Die äußere Erschließung der Innenstadt erfolgt vorrangig als Innenstadtumgehung (Stationsweg - Poststraße - Theodor-Heuss-Ring - Kirchstraße), die bereits seit über 20 Jahren den überörtlichen Verkehr aufnimmt, aber bisher noch nicht im Einvernehmen mit dem Straßenbaulastträger als Bundesstraße B 8 umgewidmet werden konnte. Im westlichen Stadtbereich wird der Verkehr in einer spitzwinkligen Straßenführung über den Stationsweg an die alte B 8 der Kölner Straße angebunden. Diese komplizierte und die Wohnlagen belastende Verkehrsführung, die den öffentlichen Straßenraumflächen vor dem Rathaus jegliche Aufenthaltsqualität nimmt, kann durch Neuordnung der Fläche zwischen Ohmstraße und Am Bahndamm vereinfacht werden.

Eine nördliche, untergeordnete Spange dient der Erschließung der anliegenden Wohnquartiere und der Verbindung Richtung Altenrather Straße. Ein großer Teil der Wohnstraßen wird hauptsächlich von Anliegern genutzt und ist dementsprechend ruhig. Die Straßen sind in einem befriedigenden Zustand, im südöstlichen und westlichen Stadtbereich stehen Aufgaben der Instandsetzung oder Umgestaltung von Straßenräumen an.

Die Bereiche, die nur dem Fußgänger vorbehalten sind, sind groß bemessen. Die Fußgängerzone ist lang und Plätze ergänzen das Aufenthaltsangebot. Da die Fußgängerzone, die zeitlich beschränkt auch der Anlieferung der anliegenden Geschäfte dient, immer wieder große Unterhaltungskosten

hervorrufft, soll diese in absehbarer Zeit funktionsgerecht umgestaltet und in Abschnitten erneuert werden. Zukünftig sollen die Plätze, mehr noch als heute, eine Bestimmung erhalten und diese in ihrer Gestalt nach außen tragen.

Das innerstädtische Parkplatzangebot auf ebenen Stellplätzen, in Parkhäusern und Tiefgaragen ist gut verteilt. Die derzeit geschlossene Tiefgarage Wilhelm-Hamacher-Platz wird nach Eröffnung der Einkaufspassage im 4. Quartal 2013 wieder geöffnet. Mit dem großzügigen Parkhaus am Bahnhof ist im Randbereich der Innenstadt ein zusätzliches attraktives Angebot entstanden.

Mit dem unmittelbar am südlichen Innenstadtrand gelegenen Bahnhof und Busbahnhof ist eine optimale ÖPNV Anbindung der Troisdorfer Innenstadt gegeben. Viele Buslinien führen durch das Innenstadtgebiet und hinaus in die umliegenden Vororte. Der Busbahnhof und der Bahnhofsvorplatz wurden im Jahr 2005 mit Fördermitteln attraktiv gestaltet, geplant ist ein Beschleunigungsprogramm für den ÖPNV auf der Innenstadtumgehung vom Ursulaplatz bis zum Rathaus.

Die jetzige Ankommenssituation am Bahnhof wird der Innenstadt nicht gerecht. Angestrebt werden der Ankauf des Bahnhofsgebäudes und ein Neubau durch einen Investor, das die Aufgaben des DB-Empfangs zeitgemäß übernimmt. Eine Konsensvereinbarung mit der Bahnflächenentwicklungsgesellschaft NRW (BEG) wurde inzwischen abgeschlossen.



Busbahnhof, Poststraße und Kreuzung Stationsweg/
Kölner Straße am Rathaus

BÜRGERBETEILIGUNG

Im Juni wurden die Vertreter der Einzelhändler und im Juli die Bürgerinnen und Bürger eingeladen, sich an der für die Innenstadt Troisdorf wichtigen Planung der zukünftigen Entwicklung zu beteiligen. Nachfolgend können folgende Anregungen aufgeführt werden, die im Handlungskonzept und bei der späteren Umsetzung mit diskutiert werden.

- Eine Gestaltung der Fußgängerzone wird dringend gewünscht. Das Pflaster ist beschädigt und die Möblurelemente sind nicht mehr zeitgemäß.
- Die Möblurung in der Fußgängerzone mit den Sitzmöglichkeiten auf erhöhten Baumbeeten wird nicht als ideal betrachtet. Dennoch sollten bei einer Umgestaltung wieder viele Sitzgelegenheiten eingeplant werden, damit das Verweilen in der Fußgängerzone auch ohne Verweilzwang weiterhin möglich ist.
- In der Innenstadt fehlen Kinderspielplätze. Spielmöglichkeiten sollten mitten in die Innenstadt integriert werden. Ein idealer Ort für Kinderspiel könnte beispielsweise der Kölner Platz sein.
- Es wäre aus Sicht der Bürger wünschenswert, die Grundschule an der Viktoriastraße in ihrer Funktion zu belassen, jedoch sind im Rahmen der gesamtstädtischen Schulentwicklungsplanung politische Beschlüsse zur Verlagerung der Schule gefasst worden.
- Die Beschilderung mit Hinweisen auf wichtige Gebäude, Einrichtungen und auch spezielle Einzelhandelsangebote ist mangelhaft. Es wird vorgeschlagen, ein umfassendes Beschilderungssystem einzurichten. Ein solches Beschilderungssystem könnte unter einem Corporate Design beispielsweise in Form moderner Stelen oder als Bodenleitsystem („Fußgängerbuttons“) gestaltet werden. Dieses Leitsystem sollte vor allem auch die für Senioren und Kinder interessanten Ziele beinhalten.
- Der Wochenmarkt sollte einen festen Platz mitten in der Innenstadt erhalten.
- Bei einer Umgestaltung des Wilhelm-Hamacher-Platzes muss dringend die Beleuchtung des Platzes verbessert werden.
- Der Fischerplatz wird als sehr schöner Platz der Innenstadt empfunden. Aufgrund maroder Entwässerungsleitungen muss er jedoch erneuert werden. Es wird die dringende Bitte geäußert, dass der Platz sich in seiner Gestalt möglichst nicht grundlegend verändert.
- Der geplante Festplatz an der Stadthalle sollte auf keinen Fall Feste oder Aktivitäten, die bislang in der zentralen Innenstadt stattfinden, auf sich ziehen. Der Weihnachtsmarkt oder Wochenmarkt wäre an dieser Stelle nicht richtig platziert. Lautere Aktivitäten aber, wie beispielsweise Public Viewing, die auf dem Wilhelm-Hamacher-Platz aus Lärmschutzgründen nicht mehr möglich waren, wären hier sicher gut untergebracht.
- Der Lieferverkehr in der Fußgängerzone findet vor allem zu den Öffnungszeiten der Geschäfte statt. Es wird der Wunsch geäußert, die Anlieferungen etwas früher am Morgen vorzunehmen.
- Radfahrer in der Fußgängerzone werden als gefährliches Problem empfunden.
- Kaufland bietet Stellplätze zu günstigen Gebühren, daher ist es als Ausgangspunkt für einen Geschäftsbummel durch die Innenstadt beliebt.
- Die Verkehrsbelastung in der Schloßstraße ist zu bestimmten Zeiten aufgrund des Bring- und Abholverkehrs für Schule und Kindergarten sowie des Anlieferverkehrs zu Rewe und Aldi recht hoch. Es wird vorgeschlagen, über eine andere Verkehrsführung nachzudenken, möglicherweise wäre eine Einbahnstraßenregelung hilfreich.
- Der neue Rathausplatz muss befahrbar bleiben.
- Modernisierungsmaßnahmen bei Altbauten werden für die Zukunft notwendig sein. Es sollte aber beachtet werden, dass die Mieten weiterhin bezahlbar bleiben.
- Im südöstlichen Innenstadtbereich am Theodor-Heuss-Ring befindet sich eine Fläche, die einer neuen Entwicklung zugeführt werden sollte.
- Die Kirchengemeinde St. Hippolytus beabsichtigt bauliche und Nutzungsänderungen auf ihren Grundstücken. Das Canisius-Haus steht bereits leer, und es gibt Gespräche mit Interessenten. Stattdessen wird über einen kleineren Neubau für das Pfarramt nachgedacht. Bauliche Entwicklungen im Bereich Steinhof / Kuttgasse sind aus Sicht der Kirche wünschenswert.

Im Herbst wird die Öffentlichkeit zu einer neuen Veranstaltung eingeladen, in der die Ergebnisse des Handlungskonzepts für die Innenstadt vorgestellt und diskutiert werden.

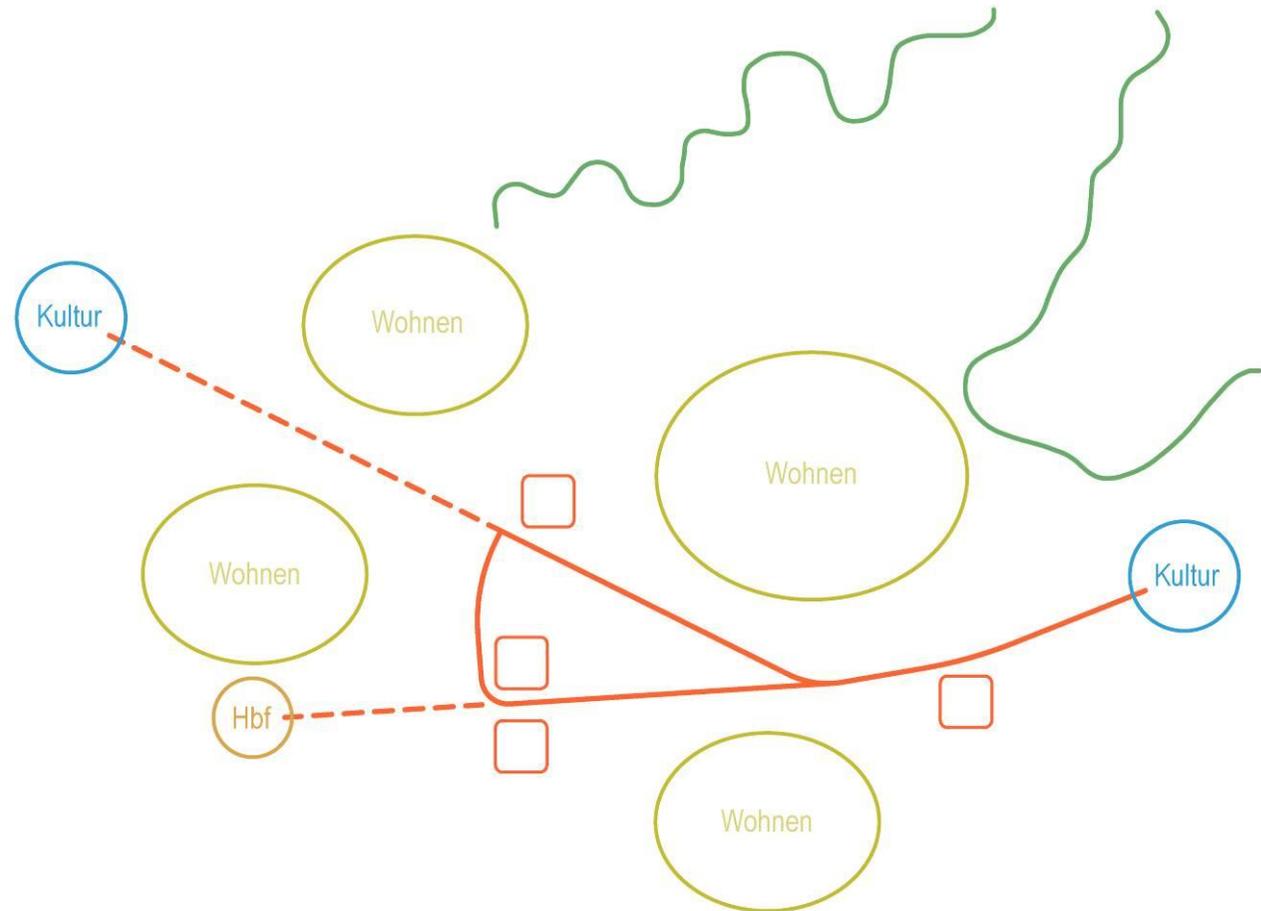
LEITBILD UND ENTWICKLUNGSZIELE

Leitbild

Als übergeordnetes Leitziel für die Troisdorfer Innenstadt werden der 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 angestrebt. Die Nutzungsvielfalt für alle Generationen, ein lebenswerter Stadtraum und ein anspruchsvolles Stadtbild stehen im Vordergrund. Die Kölner Straße bildet hierbei das Rückgrat der Innenstadt, das die zentralen Versorgungsangebote bündelt und die kulturellen Schwerpunkte zukünftig miteinander verbindet. Ein großes und vielfältiges Angebot an Wohnquartieren säumt dieses lange Band.

Weiterentwicklungen in den folgenden Handlungsfeldern sind bereits eingeleitet und werden fortgeführt:

- Stärkung von Einzelhandel und Wirtschaft
- Wohnstandort Innenstadt
- Entwicklung des öffentlichen Raums
- Pflege des Stadtbilds
- Kulturelles und soziales Leben in der Innenstadt
- Mobilität



Schematisches Leitbild | Innenstadt Troisdorf



Städtebauliches Entwicklungskonzept

Entwicklungsziele

Das Integrierte Handlungskonzept zeigt nachfolgend mit der systematischen Auflistung einzelner Maßnahmen in den sechs genannten Handlungsfeldern auf, wie diese Ziele sukzessive realisiert werden können. Als Zeithorizont der kurz- bis mittelfristigen Maßnahmen ist das Jahr 2020 vorgesehen. Einige langfristige oder auch andauernde Maßnahmen gehen über das Jahr 2020 hinaus.

Stärkung von Einzelhandel und Wirtschaft

Die Innenstadt ist der zentrale Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet von Troisdorf und die umgebende Nachbarschaft. Die langgestreckte Kölner Straße hält ein großes Angebot an Handel, Dienstleistung und Gastronomie bereit, der südliche Ast der Fußgängerzone Alte Poststraße / Am Bürgerhaus / Wilhelm-Hamacher-Straße ergänzt mit den zuvor aufgedeckten Mängeln das innerstädtische Angebot zu einem Rundlauf. Diese Wegeverbindung soll durch den Neubau einer Einkaufspassage am Wilhelm-Hamacher-Platz gestärkt werden.

Übergeordnetes Ziel ist die weitere Stabilisierung des zentralen Einkaufsbereichs durch Erweiterung der Angebote und Stärkung des Profils oder auch der Ausbildung verschiedener Profile für einzelne Bereiche. Entwicklungspotenziale für Neubauten sind in der dicht bebauten Innenstadt mit Ausnahme des Grundstücks des ehemaligen Bürgerhauses eher begrenzt. Bestehende Ladenlokale können jedoch optimiert

und Leerstände genutzt werden. Dabei sollten insbesondere das Wohlbefinden, ein gutes Service-Angebot und die Kommunikation beim Einkauf einen großen Stellenwert einnehmen. Als Leitfunktion sichert der Einzelhandel den übrigen Zentrenfunktionen ein hohes Besucheraufkommen. Zur Attraktivität der zentralen Geschäftslage trägt aber vor allem eine vielfältige Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Kultur- und Bildungseinrichtungen, Dienstleistung, Entertainment, Gastronomie sowie Angebote im öffentlichen Raum bei. Das innerstädtische Wohnen übernimmt darüber hinaus die Aufgabe, die Innenstadt auch nach Geschäftsschluss zu beleben.

In der westlichen Innenstadt wird der Wirtschaftsstandort Innenstadt Troisdorf durch die Neuansiedlung eines Büro- und Dienstleistungsparks auf dem ehemaligen Dynamit Nobel Grundstück gestärkt.

Erweiternde und stärkende Maßnahmen für Einzelhandel und Wirtschaft sind:

- Entwicklung neuer größerer Angebote, wie die neue Einkaufspassage am Wilhelm-Hamacher-Platz mit großflächigen Angeboten im Einzelhandel und im Bereich Gastronomie, Freizeit und Dienstleistung
- Sicherung und Stärkung der weiteren Magnetbetriebe, wie die Ergänzung des Einkaufszentrums "Kaufland" in Richtung neuer Einkaufspassage
- Verbesserung der Vernetzung von Handelslagen

- Stärkung des langen Bandes Kölner Straße durch weitere Ergänzung und Verbesserung der Angebote sowie baulicher Verbesserungen des Bestands
- Profilierung zentraler Innenstadtstraßen, wie beispielsweise der Alten Poststraße (Gastronomie, spezielle Nischenangebote wie Kunst oder Handwerk)
- Aktives Leerstandsmanagement, Vereinheitlichung der Ladenöffnungszeiten und gemeinsame Aktivitäten oder Services der Einzelhändler
- Integration des Wochenmarktes in die Innenstadt und Förderung weiterer Märkte und Feste
- Schaffung neuer Angebote und Arbeitsplätze im Bereich der Dienstleistung, vorwiegend im Bereich der westlichen Innenstadt

Wohnstandort Innenstadt

Die Innenstadt Troisdorfs ist geprägt durch ein intensives Wohnangebot in Gebäuden unterschiedlichen Baualters und in unterschiedlichen Wohnformen, vom genossenschaftlichen Wohnen in gereihten Miethäusern, über Einfamilien- und Doppelhäuser bis hin zu großen Stadtvillen in grüner Stadtrandlage. Trotz zentraler, innerstädtischer Lage sind die meisten Wohnhäuser ruhig gelegen und verfügen über grün gestaltete Grundstücke. Diese starke Ausprägung des Wohnstandorts Innenstadt soll erhalten, gepflegt und ergänzt werden, denn Wohnen behält seinen hohen Stellenwert in den Innenstädten. Die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und zur Infrastruktur stellt insbesondere für ältere Personen die

große Stärke der Innenstadt dar. Die Aufwertung des Wohnumfeldes, der Erhalt und die Anpassung der historischen Bausubstanz an die veränderten Wohnbedürfnisse, die Bebauung untergenutzter Bereiche und nicht zuletzt die Regelung des Verkehrs machen das Wohnen zukunftsfähig und werben um jetzige und neue Bewohner.

Wie überall im Bundesgebiet haben sich die quantitativen und qualitativen Anforderungen an das Wohnen auch in Troisdorf gewandelt. Dies ist insbesondere auf die demografischen Entwicklungen zurückzuführen. Der allgemeine Wandel lässt sich mit den Schlagworten kleinere Haushalte, mehr Seniorenhaushalte und kürzer werdende Wohndauer skizzieren. Die demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen lassen aber auch in vielen Städten den Trend erkennen, dass dem Wohnraum in der Innenstadt größere Bedeutung zukommt. Insbesondere junge Familien und ältere Menschen sind in ihrem Alltag auf kurze Wege und vielfältige Angebote angewiesen. Das Qualitätsbewusstsein steigt, der Ausstattungsstandard wie auch die Beschaffenheit der Wohnumgebung spielen eine große Rolle bei der Wahl des Wohnstandorts. Vor diesem Hintergrund und der großen Anzahl älterer Gebäude in der Innenstadt Troisdorfs werden zukünftig Anpassungen nicht mehr zeitgemäßer Wohngrundrisse, energetischer Defizite oder auch bei der Fassadengestalt notwendig werden.

Ziel ist ebenso die Entwicklung von neuem Wohnraum, die Stichworte dazu heißen Angebotsvielfalt und Zielgruppenori-

entierung. Die Ergänzung des vorhandenen Wohnangebots durch altengerechtes oder betreutes Wohnen wird ebenso von Bedeutung sein wie die Schaffung von Wohnraum für junge Familien. Grundstücksreserven in großen Blockinnerbereichen, bisher minder genutzte Flächen beziehungsweise stillgelegte Werksflächen bieten Entwicklungspotenziale.

Erweiternde und stärkende Maßnahmen für den Wohnstandort Innenstadt sind:

- Neubau von Wohnraum mit nachhaltigen und zukunftsorientierten Energiekonzepten
- Neubau von Wohnraum für junge Familien, Single-Haushalte und Senioren
- Neubau von seniorengerechtem Wohnraum mit entsprechenden Serviceeinrichtungen
- Pflege und Aufwertung des Altbaubestands unter Sicherung eines preisgünstigen und für breite Bevölkerungsgruppen bezahlbaren Wohnraums
- Qualitätssteigerung wohnungsbezogener Freiflächen

Entwicklung des öffentlichen Raums

Der öffentliche Raum der Innenstadt gewährleistet durch ein Netz unterschiedlicher Straßen, Plätze und Wege die schnelle Erreichbarkeit aller Ziele. Gleichzeitig ist er die Plattform für Aktivitäten und zum Verweilen für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen. Die Ausbildung des öffentlichen Raums trägt wesentlich zum Wohlfühlwert und damit auch zur Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit ihrer Stadt bei. Durch

die Verbesserung des öffentlichen Raums kann die Kommune starke Impulse für eine umfassende Aufwertung geben und somit auch private Investitionen hervorrufen. Das entscheidende Kernprojekt für die Innenstadt Troisdorfs stellt die Gestaltung des langen Bandes Kölner Straße und der Eingänge in die Innenstadt dar. Weitere Straßen und auch Plätze sind in die Jahre gekommen: Pflasterungen sind beschädigt und haben den Belastungen der LKW-Anlieferungen über die Jahre nicht stand gehalten. Zum Teil ist ein Flickenteppich unterschiedlicher Materialien eingesetzt worden, um deren Belastungsfähigkeit im praktischen Versuch zu testen. Möblierungselemente sind veraltet. Diese Räume gilt es, durch gestalterische Maßnahmen zu sichern und ihnen ein hohes Maß an Aufenthaltsqualität zu verleihen. Insbesondere Sitzgelegenheiten ohne „Verkehrszwang“ und Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche werden in der Innenstadt vermisst. Mit der gestalterischen Ausbildung von Straßen und Plätzen sollen differenzierte, ihren jeweiligen Anforderungen oder Profilen entsprechende Räume entstehen, unter gleichzeitiger Wahrung eines durchgängigen, für die Innenstadt typischen Gestaltungsdukts.

Maßnahmen zur Entwicklung des öffentlichen Raums sind:

- Gestaltung des zentralen Bandes der Innenstadt, der Fußgängerzone Kölner Straße und der oberen Kölner Straße, sowie der weiteren zentralen Fußgängerbereiche
- Gestaltung von Stadteingängen

- Gestaltung von Plätzen oder Einrichtung neuer Plätze, wie beispielsweise Rathausvorplatz obere Kölner Straße, ein Festplatz an der geplanten Stadthalle
- Umgestaltung von Straßenräumen zu verkehrsberuhigten Räumen aufgrund geänderter Verkehrsführungen
- Aufwertung von Wohnstraßen
- Neuordnung ungeordneter Parkplatzsituationen
- Umsetzung eines Lichtkonzepts und Umrüstung der Beleuchtung auf LED-Beleuchtung
- Entwicklung und Umsetzung eines Konzepts „Spielen in der Innenstadt“
- Einrichtung eines Leitsystems für Fußgänger

Pflege des Stadtbilds

Die Troisdorfer Innenstadt ist geprägt durch ältere Gebäude unterschiedlichen Baualters. Die Siedlungsentwicklung, die mit der Industrialisierung ihren Höhepunkt erreichte, hat vor allem in den 1920er und 30er Jahren viele architektonisch anspruchsvolle Gebäude hervorgebracht, die heute unter Denkmalschutz stehen oder denkmal- bzw. erhaltenswert sind. Zu den Innenstadtpotenzialen gehören aber nicht nur bauhistorisch wertvolle Einzelgebäude, sondern auch Ensembles denkmalwürdiger Anlagen, wie beispielsweise am Richard-Wagner-Platz, oder historische Straßenzüge, wie die Hippolytusstraße. Dieses Erbe gilt es zu bewahren, in dem Gebäude und Fassaden instand gehalten werden oder auch durch Modernisierungsmaßnahmen stark veränderte Fassaden in ihren ursprünglichen Zustand zurück gebaut werden.

Aber auch Baulückenschließungen, die Nutzung bislang minder genutzter Flächen oder Brachflächen sind Aufgaben zur Pflege des Stadtbilds. In der zentralen Innenstadt befinden sich nur wenige solcher Flächen, in der westlichen Innenstadt, im Bereich des Rathauses hingegen befindet sich die Innenstadt durch die Aufgabe von Werksflächen seit längerer Zeit und auch zukünftig im Umbruch. Bei der Planung von Neubauten sollte durch Beratung, Regelungen in den Bebauungsplänen oder durch Gutachten oder Wettbewerbe die architektonische Qualität gewährleistet werden. Die Pflege des Stadtbilds ist eine gemeinsame Aufgabe von Privat und Öffentlich.

Maßnahmen zur Pflege des Stadtbilds sind:

- Verbesserungen von Stadteingängen oder markanten Stadtsituationen
- Nutzung von Baulücken, minder genutzter Flächen oder Brachflächen
- Pflege und Erhalt denkmalgeschützter und denkmalwerter Gebäude
- Rückbau von Fassaden zum historischen Erscheinungsbild

Kulturelles und soziales Leben in der Innenstadt

Mit der Burg Wissem mit Bilderbuchmuseum und neu eingerichtetem Museum für Stadt- und Industriegeschichte befindet sich in der östlichen Innenstadt ein Schwerpunkt für Kultur, Bildung und Freizeit. In direkter Nähe wird dieser Schwer-

punkt im „Forum“ mit der Volkshochschule und der Stadtbücherei ergänzt. Als Konsequenz aus dem beschlossenen Abriss des Bürgerhauses, das für Veranstaltungen mit bis zu 1.000 Personen Platz bot, aber mittlerweile von der Bühnentechnik und der gebotenen Flexibilität einer moderneren Veranstaltungsstätte weit entfernt war, entstand parallel die Idee eines multifunktionalen Ersatzbaues in Form einer neuen Stadthalle. Diese wird in der westlichen Innenstadt auf einem Teil der frei gewordenen Flächen des ehemaligen Dynamit Nobel Grundstücks entstehen. Mit der neuen Stadthalle, einem Festplatz und dem bestehenden Rathaus wird hier ein neuer kultureller Schwerpunkt gesetzt. Verbunden werden beide Kulturschwerpunkte über die Kölner Straße, die entsprechend dieser und weiterer wichtiger Aufgaben für die Innenstadt eine Neugestaltung erfährt. Neben diesen großen Einrichtungen sind es vor allem aber auch die kleinen Angebote und Veranstaltungen im Bereich Kultur, Bildung und Freizeit, die das Leben in der Innenstadt ausmachen. Diese Angebote schaffen eine hohe Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit ihrer Stadt, und auch Besucher von außerhalb werden in die Troisdorfer Innenstadt gelockt.

Maßnahmen zur Stärkung des kulturellen und sozialen Lebens in der Innenstadt sind:

- Ausbildung zweier kultureller Schwerpunkte in der Innenstadt
- Fortführung und Ergänzung öffentlicher Kultur-, Bildungs- und Freizeitangebote

- Nachnutzungskonzepte für leerstehende öffentliche Gebäude im Bereich Kultur und Bildung
- Weiterentwicklung von Angeboten der privaten Freizeit- und Kulturwirtschaft
- Förderung von Künstlern und Entwicklung eines Konzepts „Kunst in der Innenstadt“

Mobilität

Der Verkehr bestimmt nicht mehr das Geschehen in der Innenstadt, sondern hat lediglich eine dienende Funktion, insbesondere muss er eine gute Erreichbarkeit und Orientierung gewährleisten. Er ermöglicht es, Bewohner und Besucher gut zu empfangen - in eine Innenstadt, die weitgehend vom Durchgangsverkehr befreit ist, in die man gerne mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Rad kommt und in der es leicht ist, die notwendigen Stellplätze zu finden, ohne dass diese das Stadtbild beeinträchtigen. Gute Voraussetzungen sind in der Troisdorfer Innenstadt gegeben. Weite Teile der öffentlichen Räume sind in den 1980er Jahren zur Fußgängerzone umgestaltet worden. Die zentrale Lage des Bahnhofs und des Busbahnhofs bieten sich an für die Benutzung öffentlicher Verkehrsmittel. Während der Busbahnhof und der Bahnhofsvorplatz neu gestaltet sind, ist die Ankommenssituation am Bahnhof jedoch dringend erneuerungsbedürftig.

Die verkehrliche Erschließung des Hauptverkehrs verläuft über die südliche Tangente Kirchstraße – Theodor-Heuss-

Ring – Poststraße – Stationsweg – Kölner Straße zur Einmündung der Sieglarer Straße in den Verlauf der B 8. Im westlichen Bereich ist eine direkte Verkehrsführung bereits in der Zeit der Innenstadtsanierung durch Aufstellung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes als Ziel der Planung dokumentiert, dass allerdings erst jetzt mit der Verfügbarkeit des Grundstücks zwischen Am Bahndamm und Ohmstraße auch durchführbar wird. Durch die Verlängerung der Poststraße zur Sieglarer Straße können bisher vom Verkehr belastete Wohnstraßen beruhigt werden und die obere Kölner Straße kann als verkehrsreduzierter Bereich im Rathausvorplatz ihren Abschluss finden.

Die zentralen Maßnahmen zur Verbesserung der Mobilität sind:

- Veränderung der Hauptverkehrsführung durch die Innenstadt im Bereich Poststraße und Stationsweg
- Weitere verkehrliche Entlastung innerstädtischer Straßen und ihrer neuen Verkehrsbedeutung entsprechende Umgestaltung
- Sicherung innerstädtischer Stellplätze
- Entwicklung eines neuen DB-Empfangs
- Beschleunigungsprogramm für den ÖPNV

PROJEKTE

Aus der aktuellen Bestandsanalyse sowie den Ergebnissen der bereits erarbeiteten Planungskonzepte ergibt sich ein umfangreicher Handlungsbedarf für die weitere Entwicklung der Innenstadt Troisdorfs. Die nachfolgenden Maßnahmen werden den genannten Handlungsfeldern zugeordnet:

- Stärkung von Einzelhandel und Wirtschaft
- Wohnstandort Innenstadt
- Entwicklung des öffentlichen Raums
- Pflege des Stadtbilds
- Kulturelles und soziales Leben in der Innenstadt
- Mobilität

Einige dieser Maßnahmen sind zum Teil schon konkret geplant bzw. befinden sich in der Umsetzung. In der in Teil 2 des Integrierten Handlungskonzepts befindlichen Übersichtstabelle und –karte und den anschließenden Projektbögen sind weitergehende planerische Fragen, Aufwand, Priorisierung und Trägerschaft (öffentlich oder privat) der einzelnen Maßnahmen präzisiert.

ZEIT-, FINANZIERUNGS-, DURCHFÜHRUNGSPLANUNG

Die Zeit- und Finanzierungsplanung bei Integrierten Handlungskonzepten erfolgt üblicherweise anhand einer Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF). Diese dient als Instrumentarium für die Planung-, Steuerung, Koordinierung und Controlling städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen. Sie bildet bei förmlichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen zusammen mit der vorbereitenden Untersuchung, der städtebaulichen Rahmenplanung, der Satzung und der Gebietsabgrenzung sowie ggf. einem städtebaulichen Vertrag den Rahmen für die Beantragung von Fördermaßnahmen und der anschließenden Durchführung der Gesamtmaßnahme.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht bildet eine maßgebliche Grundlage für die Förderentscheidungen der Bewilligungsbehörde im Rahmen der Antragstellung. Gleichzeitig schafft Sie den fiskalischen Finanzierungsrahmen für die Planung und Bereitstellung der notwendigen Eigenaufwendungen aus dem kommunalen Haushalt der Antragstellerin.

Für die Aufnahme in die Programme der Städtebauförderung ist neben einer Kosten- und Finanzierungsplanung auch eine genaue Abgrenzung des Fördergebiets erforderlich. Das Fördergebiet wird als Stadtumbaugebiet nach § 171b, Abs. 1 BauGB festgesetzt.

FORTSCHREIBUNG DES INTEGRIERTEN HANDLUNGSKONZEPTS

Beschluss und Förderbescheid

Auf der Grundlage des Beschlusses des Integrierten Handlungskonzepts, der Bekanntmachung des „Stadtumbaugebiets Innenstadt Troisdorf“ am 07. November 2012 und dem Förderbescheid wurde mit der Planung und Umsetzung der Maßnahmen begonnen. Im Oktober 2014 zeichnet sich folgender Maßnahmenstand ab.

Städtische Projekte – Stand der Umsetzung

Ein Teil der öffentlichen Maßnahmen des Integrierten Handlungskonzepts mit erster Priorität ist in Planung und Umsetzung bereits weit fortgeschritten, z.T. schon realisiert. Der Investitionsumfang dieser in Realisierung befindlichen Maßnahmen beträgt etwa 20 Millionen Euro. Zum Realisierungsstand der Projekte im Einzelnen:

C1 | Bau eines Festplatzes an der neuen Stadthalle: Ein freiraumplanerischer Wettbewerb wurde durchgeführt. Inzwischen liegen die Ausführungsplanung und die erforderlichen Beschlüsse vor. Die Ausschreibung der Bauleistungen erfolgt unmittelbar nach Vorliegen des abschließenden Förderbescheides.

C 2 | Umbau der Kölner Straße zwischen Sieglarer Straße und Stationsweg mit Ausbildung eines Stadtplatzes im Bereich Rathaus: Ein Wettbewerb wurde durchgeführt, der

Entwurf auf der Grundlage des ersten Preises ist in Bearbeitung, die Umsetzung der Maßnahme ist abhängig von der Verlängerung der Poststraße.

C 3 | Teilerneuerung der oberen Kölner Straße: Die Fahrbahnsanierung ist fertiggestellt, die Baumscheiben folgen sukzessive ab 2015.

C 4 | Abschnittsweise Erneuerung der Fußgängerzone Kölner Straße: Auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses wurden die Entwurfs- und Ausführungsplanung erstellt und die Leistungen für die Bauabschnitte 1 bis 4 ausgeschrieben und beauftragt. Im 1. Bauabschnitt (siehe C 6) wurde mit den Baumaßnahmen begonnen. Für den 5. Bauabschnitt zwischen Kölner Platz und Ursulaplatz erfolgt derzeit eine abschließende Klärung bezüglich des Erhalts oder Ersatzes der vorhandenen Platanen.

C 6 | Erneuerung der westlichen Fußgängerbereiche Am Bürgerhaus und Poststraße als zentrale Verbindung zum Bahnhof und Busbahnhof:
Die Maßnahme ist im Bau.

C 7 | Entwicklung und Umsetzung eines Konzepts „Spielen in der Innenstadt“: Im Zuge der Entwurfs- und Ausführungsplanung wurde zusammen mit dem Jugendamt und Kindern verschiedener Altersstufen ein Konzept entwickelt und in die Entwurfs- und Ausführungsplanung übernommen. Die Um-

setzung dieser Maßnahme erfolgt im Rahmen der Realisierung der einzelnen Bauabschnitte ab dem Jahr 2014.

C 10 | Erneuerung des Fischerplatzes:

Die Maßnahme ist im Bau.

E 1 | Neubau einer Stadthalle auf dem ehemaligen Dynamit Nobel Grundstück gegenüber dem Rathaus:

Die Maßnahme ist realisiert, die Stadthalle ist seit April 2014 in Betrieb.

F 1 | Verlängerung und Umbau der Kronenstraße sowie Umbau des Anschlusses Mülheimer Straße bis zur Sieglarer Straße: Die Maßnahme ist realisiert mit Ausnahme des Umbaus der Mülheimer Straße zwischen Kronenstraße und Sieglarer Straße. Dieser erfolgt im Zuge der Umsetzung der Maßnahme C 2.

F 2 | Neubau einer inneren Haupteinfahrt für den neuen Dienstleistungs- und Gewerbebepark an der Kronenstraße:

Die Maßnahme ist realisiert.

F 3 | Verlängerung der Poststraße zur Sieglarer Straße:

Die Maßnahme ist in Vorbereitung. Die Realisierung ist für 2015 vorgesehen.

F 10 | Beschleunigungsprogramm für den ÖPNV:

Die Maßnahme ist ausgeschrieben. Eine Vergabe der Leistungen erfolgt voraussichtlich noch in 2014. Die Umsetzung ist in 2015 und 2016 vorgesehen.

Private Baumaßnahmen – Stand der Umsetzung

Folgende private Maßnahmen sind in Planung, im Bau oder bereits fertig gestellt. Das gesamte Investitionsvolumen dieser Maßnahmen beträgt etwa 78 Millionen Euro:

A 1 | Neubau eines Büro- und Dienstleistungsparks auf dem ehemaligen Dynamit Nobel Grundstück an der Kronenstraße: Das Dynamit Nobel Hochhaus wurde veräußert, die Sanierung des Gebäudes ist in Vorbereitung. Der Bau des Parkhauses mit ca. 490 Stellplätzen erfolgt ab 2015.

A 2 | Neubau eines gemischt genutzten Gebäudes Ecke Kölner Straße / Ravensberger Weg: Das Gebäude ist im Bau, die Fertigstellung ist vorgesehen für Dezember 2014.

A 3 | Entwicklung der Fläche zwischen Ohmstraße und Am Bahndamm zu einem Arbeits- und Wohnstandort: Ein Planungskonzept auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt vor, die Umsetzung erfolgt voraussichtlich ab 2015.

A 4 | Fertigstellung und Bezug des Medicenters:
Das Gebäude ist fertiggestellt und belegt.

A 5 | Neubau eines Geschäfts- und Dienstleistungsgebäudes mit DB-Empfang am Bahnhof: Im November 2014 ist ein zweistufiger Investorenwettbewerb vorgesehen, der bis März 2015 abgeschlossen werden soll.

A 6 | Neubau einer Einkaufspassage am Wilhelm-Hamacher-Platz: Die Einkaufspassage am Wilhelm-Hamacher-Platz ist fertiggestellt.

B 1 | Neubau eines Pflegeheims auf dem ehemaligen Dynamit Nobel Grundstück am Ravensberger Weg:
Das Pflegeheim ist fertiggestellt.

B 2 | Neubau eines Seniorenzentrums Ecke Paul-Müller-Straße / Stationsweg:
Das Seniorenzentrum ist fertiggestellt.

B 3 | Neubau eines Klimaschutzquartiers im Blockinnenbereich zwischen Kronenstraße und Kölner Straße:
Die Fertigstellung ist vorgesehen für März 2015.

C 8 | Umgestaltung des öffentlichen Raums im Bereich der neuen Einkaufspassage:
Die Maßnahme ist fertiggestellt.

C 9 | Umgestaltung des Wilhelm-Hamacher-Platzes:
Die Maßnahme ist fertiggestellt.

E 3 | Kirchliches Entwicklungskonzept im Bereich St. Hippolytus – Canisiushaus: Die kirchliche Nutzung des Canisiushauses wurde aufgegeben und das Grundstück veräußert. Die Änderung des Bebauungsplans für den Bereich des ehem. Canisiushauses ist abgeschlossen. Das Gebäude soll abgerissen und durch einen Neubau mit einem

integrierten Wohnprojekt der Josefsgesellschaft überbaut werden, der Bauantrag ist in Vorbereitung.

Weitere Maßnahmen und Erweiterung des Integrierten Handlungskonzeptes

Die Innenstadt von Troisdorf weist mit dem Neubau der Stadthalle gegenüber dem Rathaus und dem Bereich Burg Wissem zentrale Kultureinrichtungen auf. In dem sog. Herrenhaus Burg Wissem ist seit langen Jahren das überregional bekannte Bilderbuchmuseum der Stadt Troisdorf untergebracht, die sog. Remise wird als Raum für Wechsellausstellungen und Veranstaltungen genutzt. Der Bereich der Burg Wissem wurde im Zuge der Regionale 2010 durch den Umbau und die Erweiterung eines ehem. Verwaltungsgebäudes um das Tor zur Wahner Heide und das Museum für Stadt- und Industriegeschichte ergänzt, hinzu kamen der behindertengerechte Zugang und eine Aufzugsanlage zum Herrenhaus.

Grundlage für die Förderung der Regionalemaßnahmen ist ein Sanierungsgebiet, das den Bereich Burg Wissem und Heimbachschule umfasst und unmittelbar an das Stadtbaugebiet „Innenstadt Troisdorf“ angrenzt. Der Erweiterungsbereich wurde bereits am 23. Mai 2007 im Zusammenhang mit dem Projekt „KennensLernenUmwelt“ der Regionale 2010 förmlich als Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren festgelegt. In der Begründung heißt es: „Die Maßnahme stellt einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der städtischen Infrastruktur dar. Sie liegt in unmittelbarer Nähe der Innen-

stadt Troisdorf und übernimmt damit wichtige soziale und kulturelle Aufgaben.“

Die historischen Fenster des Herrenhauses Burg Wissem, in dem das Bilderbuchmuseum der Stadt Troisdorf untergebracht ist, sollen instandgesetzt und energetisch verbessert werden. Hierzu werden die bestehenden Fenster denkmalgerecht saniert einschließlich der Instandsetzung von Fensterbänken und aller notwendigen Anschlussarbeiten zur Fassade. Projektträger ist die Stadt Troisdorf, die Kostenschätzung beläuft sich auf 1.005.000 Euro. Die Maßnahme hat hohe Priorität und soll 2015 bis 2017 umgesetzt werden.

Die Realschule Am Heimbach liegt an zentraler Stelle im Stadtgebiet und ist nach Auslaufen der Korczak – Realschule in Troisdorf-Sieglar ab 2018 die einzige Realschule in Troisdorf. Sie wird als Ganztagschule betrieben und hat ca. 680 Schülerinnen und Schüler, die Zahl wird gem. Prognose auch im Weiteren bestehen bleiben. Im Zuge der Einrichtung des Ganztagsbetriebs wurde sie um eine moderne, auch mit Präsentationstechnik versehene Mensa erweitert, die außerhalb der Schulzeiten auch für Veranstaltungen der Stadt, von Vereinen, politischen Parteien etc. genutzt wird. In dem Gebäudeflügel an der Römerstraße ist auch das Jugendkulturcafé „KULT“, ein selbstorganisiertes Jugendzentrum, untergebracht.

Nachdem in der Vergangenheit die Dächer der Schule saniert wurden, steht nun die energetische Sanierung der Fassaden

an. Alle Fassaden werden gedämmt und die Fenster ausgetauscht. Zum Teil muss das Heizsystem angepasst werden. Träger dieser Maßnahme ist die Stadt Troisdorf, die Kosten belaufen sich auf 3.540.000 Euro. Diese Maßnahme hat Priorität II und soll zwischen 2018 und 2020 umgesetzt werden.

Die Erreichbarkeit der öffentlichen Einrichtungen im Bereich der Burg Wissem (Bilderbuchmuseum, MUSIT; Portal Wahner Heide, Kennen Lernen Umwelt, Standesamt, Remise, Gaststättenbetrieb, Freiflächen) und der Realschule (Aula und Jugendkulturcafé) soll verbessert werden. Neben einer entsprechenden Wegweisung soll das durch die städtebauliche Aufwertung und Umgestaltung des Ursulaplatzes als Übergangsbereich zwischen der Fußgängerzone und dem kulturellen Schwerpunkt der Innenstadt rund um die Burg Wissem erreicht werden. Der Platzbereich soll im Charakter der neuen Fußgängerzone modernisiert, die Grünflächen überarbeitet und der Gehweg entlang der Kirchstraße umgebaut werden.

Eine direkte Anbindung zwischen Realschule und Burg Wissem soll durch den Bau einer Fußgängerbrücke von der Heimbachstraße über den Burggraben erreicht werden.

Fußgänger und Radfahrer sollen zukünftig mit einem einheitlichen Beschilderungskonzept auf markante und wichtige Ziele in der Innenstadt und in der Umgebung hingewiesen werden. Wegweisungen zu wichtigen öffentlichen Gebäuden in der Innenstadt, wie z.B. Stadthalle und Rathaus, Burg

Wissem mit dem Kinderbuchmuseum der Stadt Troisdorf, Museum für Stadt- und Industriegeschichte und Remise, Bibliothek und Aula der Realschule Am Heimbach sollen dabei besonders herausgearbeitet werden.

Das Rathaus der Stadt Troisdorf wurde in den 70er Jahren als Verwaltungsgebäude der Dynamit Nobel AG errichtet und bot nach Erwerb durch die Stadt im Jahre 1994 die Möglichkeit, die auf 10 verschiedene Nebenstellen verteilte Stadtverwaltung in einem zentralen Rathaus unterzubringen. Es liegt in einem Schwerpunkt der Innenstadtentwicklung innerhalb des 2012 beschlossenen integrierten Handlungskonzeptes Innenstadt Troisdorf. Auch für dieses Gebäude ist eine energetische Sanierung sinnvoll und notwendig. (Priorität II, bis 2020)

Die energetische Erneuerung, Barrierefreiheit und quartiersbezogene Funktionsverbesserung öffentlicher Gebäude, insbesondere Schulen, Kultur- und Verwaltungseinrichtungen kann Gegenstand einer Städtebauförderung werden, wenn das Stadterneuerungsgebiet zentrale Funktionen für die Gesamtstadt hat. Dies ist bei dem Integrierten Handlungskonzept Innenstadt Troisdorf gegeben. Der Bereich des o.a. förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Burg Wissem“ soll daher in den Geltungsbereich des Stadtbaugebietes „Innenstadt Troisdorf“ einbezogen werden. Die Erweiterung wird begründet in der dringenden energetischen Sanierung dieser beiden Einrichtungen, die als Kultur- und Bildungseinrichtungen für die Entwicklung der Troisdorfer Innenstadt von besonderer Bedeutung sind.



Fortschreibung des Entwicklungskonzepts 2014