



Im Auftrag

Stadt Übach-Palenberg

Rathausplatz 4
52531 Übach-Palenberg
Tel. 02451 | 979-0
Fax. 02451 | 979-1150



Impressum

Aachen, 16.10.2023

RaumPlan

Lütticher Straße 10-12
52064 Aachen

Uli Wildschütz
Maike Polzenberg
Tobias Ohlenforst
Marie Miersch



Die Rechte der Fotos und Pläne liegen bei
RaumPlan bzw. der Stadt Übach-Palenberg.

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	Seite 6
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	Seite 8
1.2	Übach-Palenberg und die Stadtteile	Seite 10
1.3	Sanierungsgebiet	Seite 16
1.4	Beteiligung und Kommunikation	Seite 18
2.	ANALYSE	Seite 22
2.1	Historische Entwicklung	Seite 24
2.2	Bewohnerstruktur	Seite 26
2.3	Wohnstruktur	Seite 30
2.4	Städtebauliche Bestandsanalyse	Seite 34
2.5	Stärken-Schwächen-Profil	Seite 62
3.	HANDLUNGSKONZEPT	Seite 68
3.1	Leitbild und Ziele	Seite 70
3.2	Projekte und Maßnahmen	Seite 72
3.3	Masterplan	Seite 80
4.	PROJEKTE	Seite 82
4.1	Funktionsstärkung Stadtteilzentrum	Seite 84
4.2	Gestaltung öffentlicher Räume	Seite 91
4.3	Landschaft und Freiraum	Seite 105
4.4	Baukultur und Klimaschutz	Seite 113
5.	PROZESSSTEUERUNG	Seite 122
6.	ANLAGE	Seite 126

INTEGRIERTE STADTENTWICKLUNGSKONZEPTE IN DER STÄDTEBAUFÖRDERUNG

Ein Integriertes Handlungskonzept (InHK) ist ein gebietsbezogenes Planungs- und Steuerungsinstrument der Stadtentwicklung und beruht auf einer ganzheitlichen Betrachtung eines städtischen Teilraumes bzw. eines Stadtquartiers. Mit diesem Instrument nehmen Städte und Gemeinden eine aktive und steuernde Rolle ein. Der Gebietsbezug ist die Voraussetzung für lokal angepasste, problemorientierte Lösungsansätze, für eine effektive Kommunikation und Kooperation der beteiligten Akteure vor Ort.

Das InHK ist die Voraussetzung für die Städtebauförderung und bereitet die Gesamtmaßnahme bzw. die städtebauliche Sanierungsmaßnahmen gemäß § 136 bzw. § 141 BauGB vor. Durch die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen werden Funktionsverluste und sonstige Missstände nachhaltig beseitigt und Quartiere stabilisiert und aufgewertet. Zentrale Anforderungen und Eigenschaften eines InHK sind wie folgt zu umschreiben:

Ein InHK

- bezieht sich auf ein konkretes Gebiet und stimmt teilräumliche Planungen mit der übergeordneten räumlichen Ebene der Gesamtstadt oder Region ab,
- begründet Anpassungserfordernisse und beschreibt Ziele und Handlungsschwerpunkte,
- verfolgt einen ganzheitlichen, integrierten Planungsansatz unter Beachtung sozialer, städtebaulicher, kultureller, ökonomischer und ökologischer Handlungsfelder,
- entwickelt lösungsorientierte Maßnahmen, die über reine Tatbestände der Städtebauförderung hinausgehen,
- setzt zeitliche und inhaltliche Prioritäten,
- ist interdisziplinäre Gemeinschaftsaufgabe verwaltungsexterner und -interner Akteure,
- entsteht unter Beteiligung der Öffentlichkeit,
- erleichtert die Bündelung öffentlicher sowie privater Mittel und fokussiert sie auf zielgerichtete und untereinander abgestimmte Maßnahmen,
- setzt Impulse für die Stadtentwicklung und initiiert Akteursnetzwerke,
- dient als langfristiger Orientierungsrahmen,
- passt sich neuen Herausforderungen an und
- ist solange aktuell und hilfreich, wie Problemlagen und Entwicklungsziele fortbestehen¹.

Gemäß Programmaufruf und neuer Städtebauför-

¹ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (2016): Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung, S. 9f.

derungsrichtlinie des Landes NRW 2024 ist die Städtebauförderung „eine wichtige Aufgabe und ein Leitprogramm für eine zukunftsfähige, nachhaltige, resiliente und moderne Entwicklung der Städte und Gemeinden im Land Nordrhein-Westfalen“².

Förderschwerpunkte sind die:

„Stärkung von Innenstädten und Orts- oder Stadtteilzentren, die Weiterentwicklung von Stadt- und Ortsteilen mit besonderem sozialen, ökonomischen und/oder ökologischen Erneuerungsbedarf und die Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen bei erheblichen Funktionsverlusten, insbesondere bei Gebäudeleerständen und Brachflächen.

Dabei ist insbesondere folgenden Belangen Rechnung zu tragen:

- dem Erhalt und der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum,
- der Stärkung eines wirtschaftsfreundlichen Umfelds und der Beschäftigung,
- der Sicherung und Stärkung öffentlicher Daseinsvorsorge in den ländlichen Räumen,
- dem Umwelt-, Natur- und Klimaschutz und der Klimaanpassung, einschließlich der dazu gehörenden Infrastrukturen, der Energieeffizienz, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Biodiversität,
- einer vernetzten, orts- und klimafreundlichen Mobilität,
- den Bedürfnissen aller Bevölkerungsgruppen einschließlich der besonderen Bedürfnisse von Haushalten mit Kindern, Menschen mit Behinderung und älteren Menschen, der Chancengerechtigkeit, der Nichtdiskriminierung sowie der Gleichstellung in allen Lebensbereichen,
- den Belangen der Denkmalpflege und der baukulturellen Vorbildwirkung der öffentlichen Hand,
- der Förderung einer überörtlichen Zusammenarbeit von Städten und Gemeinden,
- der Generationengerechtigkeit, die Bedürfnisse aller Bevölkerungsgruppen einbeziehend und
- den Interessen von Kunst und Kultur, von Bildung und Sozialem³.

Die Berücksichtigung von Aspekten des Klima-

² Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (2023): Städtebauförderung von Bund, Ländern und Gemeinden, Programmaufruf Juli 2023, S.4f.

³ Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (2023): Städtebauförderungsrichtlinie NRW 2023, Runderlass vom 15. Juni 2023



schutzes ist Fördervoraussetzung. Dazu gehören Maßnahmen des Klimaschutzes, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Verbesserung der grünen Infrastruktur (u.a. energetische Gebäudesanierung, Bodenentsiegelung, Flächenrecycling, klimafreundliche Mobilität, Nutzung klimaschonender Baustoffe, Schaffung / Erhalt oder Erweiterung von Grünflächen und Freiräumen, Vernetzung von Grün- und Freiflächen, Begrünung von Bauwerksflächen, Erhöhung der Biodiversität).

So ist die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen so zu konzipieren, dass sie einen Beitrag zum Schutz vor Naturgefahren und schädlichen Umwelteinwirkungen leisten. Maßnahmen der Umnutzung oder Modernisierung eines Gebäudes sollen deren CO²-Emissionen senken. Bei Fördermaßnahmen im Tiefbau sind im Unterbau ausschließlich RC-Baustoffe zu verwenden.⁴

Die Städtebauförderung zielt auf die Anstoßwirkung für private Investitionen und auf einen sich selbst tragenden Erneuerungsprozess. Fördermittel sind subsidiär einzusetzen, indem einschlägige Förderprogramme, wie die Wohnungsbauförderung, die KfW-Förderprogramme, die Gemeindeverkehrsfinanzierung (GVFG), die Tourismus- und die Wirtschaftsförderung, die Klimafolgenanpassung sowie die Klimaschutzinitiative (BMUB) ergänzend in Anspruch genommen werden (vgl. Plan oben).

⁴ Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (2023): Städtebauförderung von Bund, Ländern und Gemeinden, Programmaufruf Juli 2023, S.4f.



Petruskapelle, RaumPlan

1 | EINLEITUNG

1.1 | ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

1.2 | ÜBACH-PALENBERG UND DIE STADTTEILE

1.3 | SANIERUNGSGEBIET

1.4 | BETEILIGUNG UND KOMMUNIKATION

1.1 | ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Übach-Palenberg ist eine kreisangehörige Stadt im Süden des Kreises Heinsberg mit etwa 24.600 Einwohnern, die sich auf 11 Stadtteile verteilen. Der Stadtteil Palenberg übernimmt als Nebenzentrum und zweitgrößter Stadtteil neben dem Hauptzentrum Übach wichtige Funktionen. Die ehemalige Bergarbeiter-siedlung, die den Großteil des Stadtteils ausmacht und weitgehend erhalten ist, macht Palenberg zu einem Ort mit einem besonderen Charakter und einem identitätsstiftenden Alleinstellungsmerkmal, das die enge Verbindung des Stadtteils mit dem Bergbau verdeutlicht.

Mit zunehmendem Bevölkerungswachstum in der Gesamtstadt ergibt sich die Notwendigkeit, die Stadtteilzentren Palenberg und Übach zu stärken. Wie viele kleine und mittelgroße Städte und Stadtteilzentren steht Palenberg vor der Herausforderung, dem Bedeutungsverlust als Nebenzentrum durch die rückläufige Entwicklung des Einzelhandels und dem damit häufig verbundenen Leerstand, dem demografischen Wandel und den Herausforderungen des Klimawandels entgegenzuwirken.

Somit besteht die Aufgabenstellung des inHK Palenberg darin, für den Stadtteil eine zukunftsfähige Strategie zur Funktionsfähigkeit des Stadtteilzentrums, zur Stabilisierung der öffentlichen Infrastruktur, zur Erhaltung und Stärkung des Stadt- und Landschaftsbildes, zum Klimaschutz bzw. zur Klimafolgenanpassung sowie zur Verbesserung der Gestalt- und Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Stadt- und Grünräumen zu entwickeln.

Dem sichtbaren Funktionsverlust des Nebenzentrums im Bereich des historischen Ortskerns zwischen Petruskapelle und katholischer Kirche, verbunden mit Leerständen und in die Jahre gekommenen öffentlichen Räumen, soll durch ein gezieltes Maßnahmenprogramm entgegengewirkt werden.

Das Zentrum von Palenberg wird im Wesentlichen durch die Kapellenstraße mit der Petruskapelle und fortlaufend die Kirchstraße bis zur katholischen Kirche sowie die erstere kreuzende Aachener Straße gebildet. Der Stadtteil Palenberg als erweitertes Betrachtungsgebiet dehnt sich nach Nordosten und Süden aus und umfasst die Zechensiedlung sowie spätere Erweiterungen an der Maastrichter Straße im Süden. Die Ortseingänge bilden die südliche Einmündung der Aachener Straße sowie in Verlängerung die Alte Aachener Straße im Norden. Im Westen bildet das Wurmthal mit der Wurmthalbrücke einen natürlichen Ortseingang, während im Osten der Carlplatz an der Kreuzung Carlstraße - Maastrichter Straße die Grenze zu Übach darstellt.

Der Zustand der öffentlichen Räume lässt heute sehr zu wünschen übrig. In den in die Jahre gekommenen und beschädigten Straßen- und Platzräumen des Kernbereiches mangelt es an Aufenthaltsqualität. Die zentralen Räume sollen aufgewertet werden und ihren Beitrag zur nachhaltigen Stabilisierung und Belebung des Stadtteilzentrums leisten.

Die Entwicklung Palenbergs ist eng mit der Zeche Carolus-Magnus verbunden. Die zusammenhängende Siedlungsstruktur der ehemaligen Bergarbeiterhäuser ist ein charakteristisches Merkmal mit hohem Identitätsfaktor. Man kann an mehreren Stellen eine Veränderung sowie Beseitigung der Bausubstanz erkennen, dieser Entwicklung ist entgegenzuwirken, um das kulturelle Erbe der Bergbauzeit zu erhalten. Ziel der Sanierung ist die Erhaltung und Entwicklung des homogenen Stadtbildes, die energetische Sanierung der vorhanden Bausubstanz und eine punktuelle Ergänzung mit maßstäblichen Neubauten.

Palenberg liegt am westlichen Rand der Stadt Übach-Palenberg. Nach Norden und Süden schließt die offene Landschaft mit weitläufigen Feldern und Wiesen an. Unmittelbar westlich grenzt das Wurmthal mit zusammenhängenden Wasser- und Waldflächen an. Die Wurm ist das größte Fließgewässer der Stadt, der Übach als kleinerer Bach mündet an der nördlichen Grenze Palenbergs in die Wurm.

Mit dem vorliegenden inHK für den Stadtteil Palenberg wird der Fokus auf die Verbesserung der Rahmenbedingungen für Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie und die gezielte städtebauliche Steuerung der unterschiedlichen Nutzungen des Kernbereiches gelegt. Weiter sind es Aspekte der Stadtgestaltung und des Klimaschutzes durch Aufwertung der Gebäudesubstanz und energetische Sanierung sowie der Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Räumen durch Neugestaltung der Kirchstraße mit dem Auftakt am Kapellenumfeld und dem Endpunkt an der Einmündung Carolus-Magnus-Allee.

Mit dem inHK wird ein kompaktes Maßnahmenpaket für einen mittelfristigen Entwicklungszeitraum erarbeitet. Das Entwicklungskonzept dient der Vorbereitung von Anträgen im Rahmen der Städtebauförderung oder anderweitiger Fördermöglichkeiten.

Die Aufgabenstellung des inHK liegt in einer umfassenden Bestandsanalyse, der Herausarbeitung der Stärken und Schwächen, der Definition der wesentlichen Handlungsfelder, der Entwicklung eines Leitbildes sowie der Erarbeitung von Projekten und deren Bündelung in einem Masterplan für die zukunftsfähige

ge Entwicklung des Stadtteils. Die Projekte wurden in enger Abstimmung mit der Stadt Übach-Palenberg und unter intensiver Beteiligung einer breiten Öffentlichkeit entwickelt. Ziel ist die Umsetzung von ‚Pilotprojekten‘, das heißt die Initiierung von Projekten durch Einsatz öffentlicher Mittel mit Anstoßwirkung für nachhaltige, private Investitionen.



Beschädigtes Pflaster,
Kirchstraße, RaumPlan



Leerstand,
Alte Poststraße, RaumPlan



Verfall ortstypischer Zechenhäuser,
Carolus-Magnus-Allee, RaumPlan





Lage und Struktur

Übach-Palenberg ist eine kleine Mittelstadt in Nordrhein-Westfalen an der niederländischen Grenze. Die Stadt liegt zwischen der urbaneren Städtereion Aachen, die unmittelbar südlich anschließt, und den landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaften des Selfkants und der Jülicher Börde. Das Relief der zur niederrheinischen Tiefebene gehörigen Stadt ist weitgehend flach und bewegt sich in weiten Teilen zwischen 90 und 120 m ü. NN. Nach Süden steigt die Topografie bis 140 m ü. NN. an, die höchste natürliche Erhebung (149,1 m ü. NN.) liegt an der Südgrenze im Stadtteil Boscheln.¹

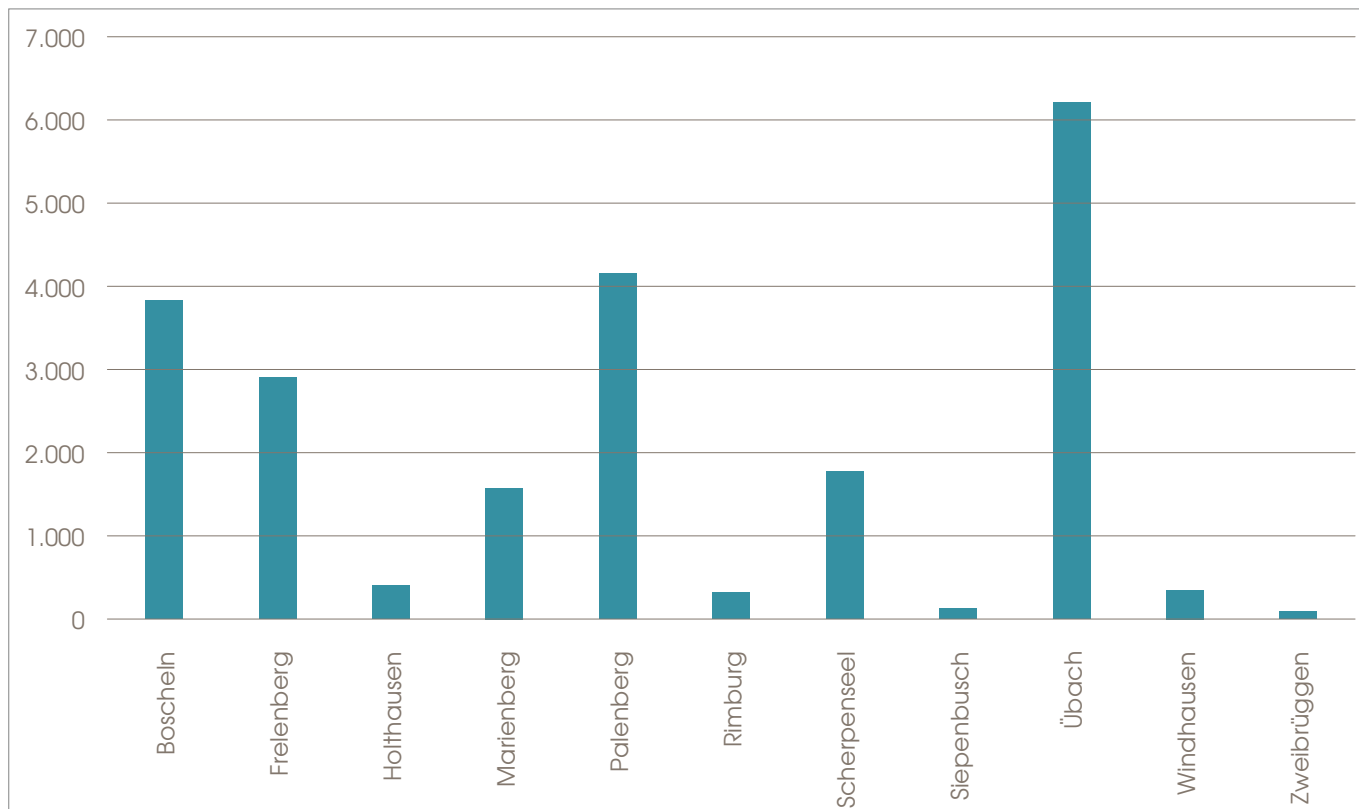
Auf einer Fläche von etwa 26 Quadratkilometern befinden sich 11 Stadtteile. Die namensgebenden Stadtteile Übach und Palenberg bilden mit Holthausen, Boscheln und Rimbürg eine zusammenhängende Stadtstruktur, die den Großteil der Einwohner auf sich vereint. Die weiteren Stadtteile Marienberg, Scherpenseel, Siepenbusch, Windhausen, Zweibrüggen und Frelenberg liegen als Dörfer um die Kernstadt herum. Die Einwohnerdichte beträgt 919 Einwohner pro Quadratkilometer, was sowohl für den Kreis Heinsberg (407 Einwohner pro Quadratkilometer) als auch für NRW (626 Einwohner pro Quadratkilometer) überdurchschnittlich ist.²

Trotz der hohen Bevölkerungsdichte sind die nördlichen Stadtteile landschaftlich geprägt. Die Landschaft ist geprägt von Feldern und Wiesen, es gibt nur wenige, kleinere Waldflächen. Durch das Stadtgebiet verlaufen zwei Fließgewässer. Die Wurm fließt westlich der Kernstadt von Aachen kommend nach Norden, ehe sie nördlich von Heinsberg in die Rur mündet. Oberhalb von Palenberg mündet der Übach als zweites Fließgewässer in die Wurm. Der meist wenig Wasser führende Bach entspringt bei Merkstein unmittelbar südlich von Übach-Palenberg und führt durch das Zentrum von Übach nach Palenberg. Ein weiterer, die Umgebung prägender Faktor sind die sichtbaren Zeugnisse der Bergbaugeschichte. Neben einer ehemaligen, renaturierten Kiesgrube südlich von Marienberg und Scherpenseel sowie einer sich noch in Betrieb befindlichen Kiesgrube östlich von Frelenberg ist insbesondere die bewaldete Bergehalde der Zeche Carolus-Magnus als menschengeschaffener Hochpunkt und besonderer Naturraum von Bedeutung.

Etwa 40 Prozent der Fläche Übach-Palengbergs ist als Fläche für Siedlung und Verkehr gekennzeichnet,

¹ Land NRW: timonline

² Robert Gansen (2021): Stadt Übach-Palenberg, in: KuLaDig



Einwohner Stand 31.12.2019,
Daten Stadt Übach-Palenberg, Grafik RaumPlan

während etwa 60 Prozent Vegetations- und Gewässerflächen sind. Bei letzteren überwiegt die landwirtschaftliche Nutzung mit etwa 49 Prozent der Gesamtfläche, bewaldet sind etwa 9 Prozent.³

Bewohnerstruktur

In der Stadt Übach-Palenberg leben Stand 2019 insgesamt 24.577 Einwohner. Die oben abgebildete Grafik zeigt die Verteilung der Einwohner auf die 11 Stadtteile. Die drei größten Stadtteile Übach, Palenberg und Boscheln sind alle Teil der zusammenhängenden Siedlungsstruktur. Das Hauptzentrum Übach sticht dabei besonders hervor. Mit 6.209 Einwohnern haben hier etwa 25 Prozent aller Einwohner ihren Wohnsitz. Der Stadtteil Palenberg vereint mit 4.150 Personen etwa 17 Prozent der Einwohner auf sich und ist damit der zweitgrößte Stadtteil. Zusammen mit den Stadtteilen Rimbürg (324 Einwohner), Boscheln (3.832 Einwohner) und Holthausen (402 Einwohner) bilden Übach und Palenberg einen zusammenhängenden Siedlungskörper.

Die Grafik zeigt die großen Unterschiede bei den Einwohnerzahlen der einzelnen Stadtteile. Wäh-

rend die sechs größeren Stadtteile alle über 1.500 Einwohner haben und etwa 83 Prozent der Gesamteinwohnerzahl ausmachen, gibt es weitere fünf Stadtteile, die als meist in der Peripherie gelegene Dörfer nur zwischen 89 (Zweibrüggen) und 402 (Holthausen) Einwohner haben. Dennoch gibt es sowohl größere, außerhalb gelegene Dörfer wie Scherpenseel (1.777 Einwohner) und Frelenberg (2.907 Einwohner) als auch kleinere, mit der Kernstadt zusammengewachsene Stadtteile wie Rimbürg und Holthausen.

Der Vergleich der Einwohnerzahlen verdeutlicht die Bedeutung Palenbergs als Nebenzentrum und zweitgrößtem Stadtteil Übach-Palenbergs. Zusätzlich begründet er die Schwerpunktsetzung des InHK auf das Zentrum von Palenberg und die Zielsetzung, dessen Attraktivität und Aufenthaltsqualität zu stärken sowie dessen Mängeln und Problemen entgegenzusteuern.⁴

³ IT.NRW (2022): Kommunalprofil

⁴ Stadt Übach-Palenberg (2020): Amtsblatt Nr. 3

Zentralität und Daseinsvorsorge

Der Stadtteil Palenberg verfügt über ein hohes Maß an Daseinsvorsorgeeinrichtungen. Der Großteil der Einrichtungen konzentriert sich hier auf den Kernbereich. Der ebenfalls als zentraler Versorgungsbereich⁵ gekennzeichnete Ausschnitt ist das klare Zentrum des Stadtteils. Zwischen Bahnhof und katholischer Kirche befinden sich soziale Infrastruktureinrichtungen wie das Mehrgenerationenhaus am Bahnhof, eine Veranstaltungsstätte, das Theater Traumkarussell, zwei KiTas, die Bücherkiste sowie die Grundschule von Palenberg mit der Sporthalle. Die historische Petruskapelle an der Kapellenstraße und die katholische Kirche an der Kirchstraße sind als geistliche Einrichtungen weitere wichtige Orte der Begegnung und Identifikation.

Westlich des Kernbereichs finden sich mit dem Naherholungsgebiet Wurmtal und den Spiel- und Sportflächen verstärkt Freizeiteinrichtungen. In den Wohngebieten Palenbergs liegen zudem zwei kleine Spielplätze an der Poststraße und der Straße Am Römerhof. Die östlich gelegene Bergehalde Carolus-Magnus stellt das zweite große Naherholungsgebiet im Einzugsbereich von Palenberg dar.

In der näheren Umgebung Palenbergs liegen weitere wichtige Daseinsvorsorgeeinrichtungen. Das unmittelbar angrenzende Hauptzentrum Übach verfügt über eine dem Kernbereich Palenbergs ähnliche Anzahl an Infrastruktureinrichtungen. Hier befinden sich insbesondere die öffentlichen Einrichtungen Rathaus, Feuerwehr und Rettungswache. Zwischen Übach und Palenberg liegt das in den letzten Jahren entstandene Einkaufszentrum, dessen Einzugsgebiet beide Stadtteil umfasst.

Angrenzend liegt ein zweites Cluster an Daseinsvorsorgeeinrichtungen verschiedener Art: Das Carolus-Magnus-Centrum für Umwelttechnologie (CMC) mit rückwärtig liegender Veranstaltungsstätte liegt neben den sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen Schwimmsportschule, einer weiteren KiTa und dem Seniorenzentrum. Südlich der Maastrichter Straße findet sich der zentrale Bildungsstandort von Übach-Palenberg. Das Schulzentrum umfasst neben zwei KiTas ein Gymnasium, eine Gesamtschule und eine Realschule.



Bahnhof mit Mehrgenerationenhaus,
Bahnhofstraße, RaumPlan



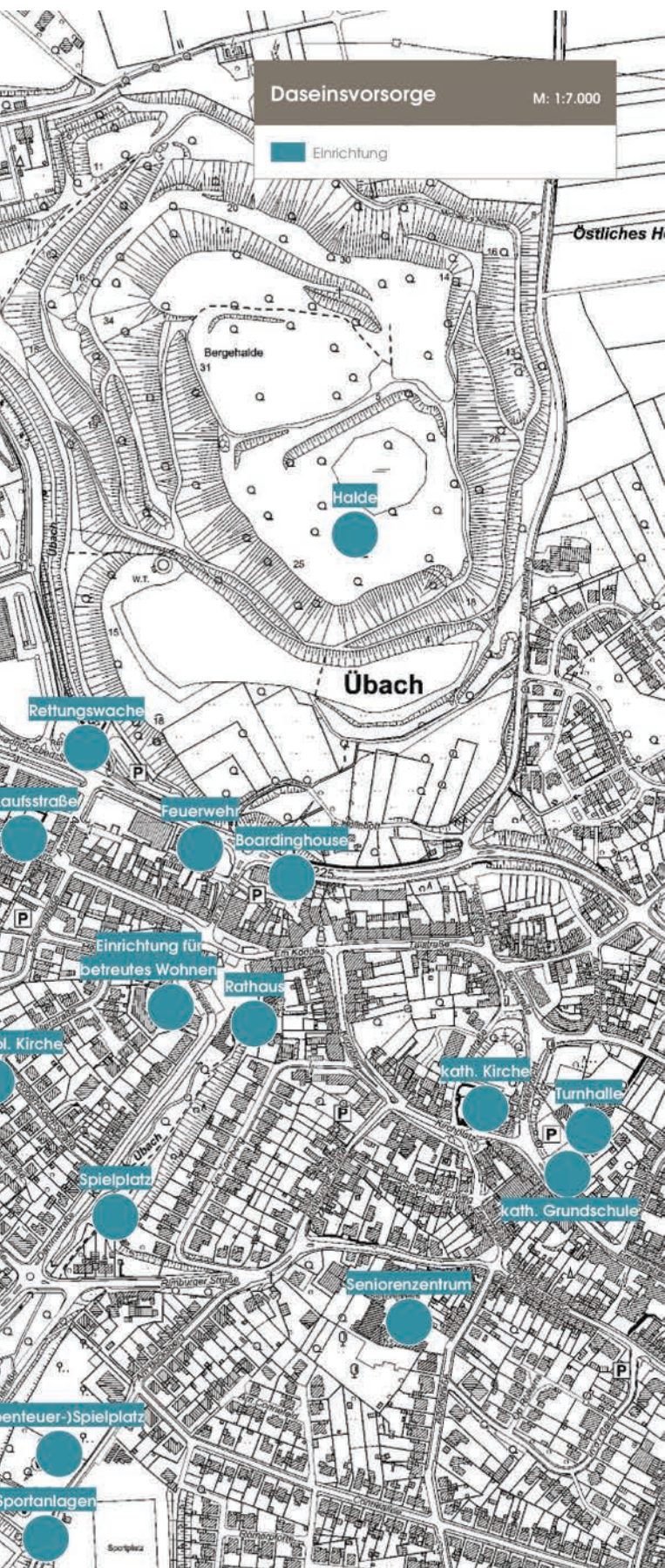
Katholische Kirche,
Kirchstraße, RaumPlan



Carolus-Magnus-Centrum für Umwelttechnologie (CMC),
Carlstraße, RaumPlan

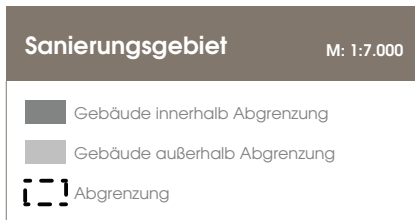
⁵ futura consult (2021): Zentrenkonzept für die Stadt Übach-Palenberg





Der Kernbereich des InHK ist in weiten Teilen deckungsgleich mit dem zentralen Versorgungsbe-
reich des Nebenzentrums Palenbergs nach dem
Zentrenkonzept für die Stadt Übach-Palenberg.
Der alte Ortskern ist Standort des kleinteiligen Ein-
zelhandels, der Dienstleistungen und der Gastrono-
mie. Einzelhandelsstandorte mit großflächigem Ein-
zelhandel befinden sich mit Ausnahme des Netto
Marken-Discounts an der Bahnhofstraße im neuen
Einkaufszentrum zwischen Übach und Palenberg.
(vgl. S. 46 Entwicklung des Einzelhandels 2008 |
2021).





Als Ergebnis der städtebaulichen Untersuchungen im Rahmen der Aufstellung des InHK Palenberg wird ein etwa 1.055 ha umfassender Bereich des Stadtteils gemäß § 142 BauGB als Sanierungsgebiet festgelegt (förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet). Das Sanierungsgebiet umfasst das historische Zentrum Palenbergs, weitgehend identisch mit dem zentralen Versorgungsbereich des heutigen Nebenzentrums¹, die im Norden, Osten und Süden um das Zentrum herum entstandene Zechensiedlung sowie das nordwestlich gelegene Naherholungsgebiet Wurmtal mit dem ehemaligen Bahndamm entlang des Übachs. Das Sanierungsgebiet wird im Norden durch das Naherholungsgebiet bzw. den Übach begrenzt. Im Osten stellt die Carlstraße die Grenze dar, im Süden bzw. Südosten bilden die Südstraße und die Maastrichter Straße die Grenze. Die Gleise der Bahnstrecke Aachen - Mönchengladbach und das Naherholungsgebiet Wurmtal stellen die westliche bzw. nordwestliche Grenze des Sanierungsgebietes dar. Die Ausweisung als Sanierungsgebiet ist die Voraussetzung für die Förderung der Projekte, die im Rahmen des InHK innerhalb dieser Abgrenzung identifiziert werden. Die Stadt beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes.

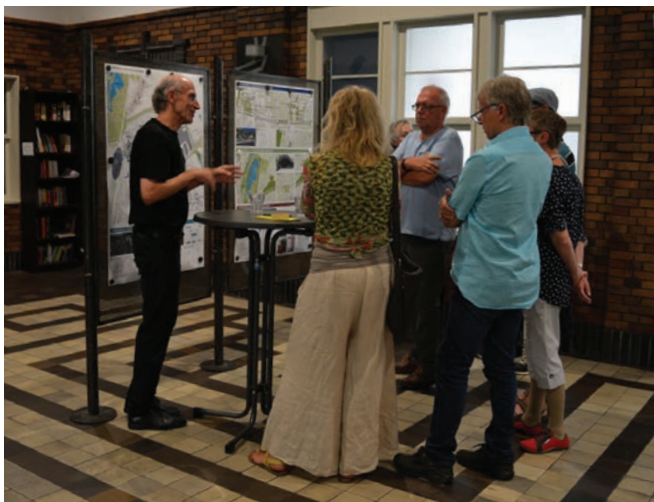
Die vorläufige Abgrenzung der im Folgenden dokumentierten städtebaulichen Untersuchungen ging zunächst von einer engeren Abgrenzung des Zentrums Palenberg (etwa 15 ha) von der Kapelle im Westen bis zur katholischen Kirche im Osten, und einem erweiterten Untersuchungsbereich (etwa 1.180 ha), der darüber hinaus den gesamten Stadtteil von der Bahnlinie im Westen bis zur Carlstraße im Osten, von der Siedlung Gerhart-Hauptmann-Weg / Paul-Keller-Straße sowie dem Naherholungsgebiet im Norden bis zur Maastrichter Straße im Süden umfasste aus. Die südwestlich der Südstraße an die historische Zechensiedlung angrenzenden neueren Siedlungsstrukturen wurden nach Abwägungen aus dem Sanierungsgebiet herausgenommen.

¹ futura consult (2021): Zentrenkonzept für die Stadt Übach-Palenberg

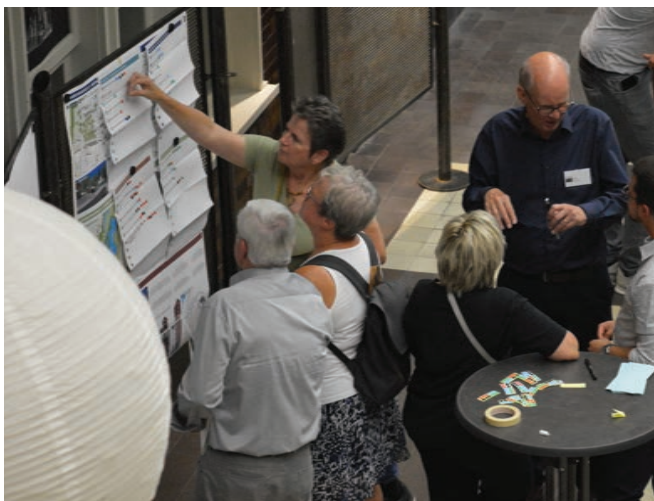
1.4 | BETEILIGUNG UND KOMMUNIKATION



Bürgerwerkstatt 1,
RaumPlan



Bürgerwerkstatt 1,
RaumPlan



Bürgerwerkstatt 1,
RaumPlan

Der Prozess der Erarbeitung des InHK Palenberg wurde von einem intensiven Kommunikationsprozess begleitet. Die Bürgerinnen und Bürger konnten sich im Rahmen von zwei öffentlichen Bürgerwerkstätten aktiv an der Ausarbeitung des Handlungskonzeptes beteiligen. Um eine möglichst große Transparenz herzustellen, wurde über verschiedene Medien zu den Bürgerwerkstätten eingeladen. Die Ergebnisse wurden auf der Homepage der Stadt Übach-Palenberg veröffentlicht, um einen kontinuierlichen Informationsfluss sicherzustellen.

Zusätzlich zu den beiden öffentlichen Veranstaltungen wurde ein Gewerbe- und Handelsforum veranstaltet, zu dem die Gewerbetreibenden und sonstige Beteiligte eingeladen waren und weitere Hinweise für die Planung gaben.

Bürgerwerkstatt 1: Analyse, Leitbild und erste Ideen

Die erste Bürgerwerkstatt fand am 7. September 2022 von 19.00 Uhr bis 21.30 Uhr in der Lohnhalle des Carolus-Magnus-Centrums statt. Das Planungsbüro führte in die Thematik des InHK ein und präsentierte die Ergebnisse der Bestandsanalyse Palenberg. Die aus der Analyse abgeleiteten vier Handlungsfelder dienten als Leitfaden für die darauf folgende Diskussion.

- **Handlungsfeld 1 Funktionsstärkung Stadtteilzentrum**
- **Handlungsfeld 2 Gestaltung öffentlicher Räume**
- **Handlungsfeld 3 Landschaft und Freiraum**
- **Handlungsfeld 4 Baukultur und Klimaschutz**

Nach dem Input des Planungsbüros wurden die Teilnehmenden der Werkstatt gebeten, ihre Anregungen und Meinungen im Plenum zu äußern.

Anschließend wurden drei Arbeitsgruppen gebildet, in denen die Handlungsfelder und Maßnahmen in kleinerem Rahmen weiter diskutiert wurden. In den Arbeitsgruppen stellten sich die Belebung des Zentrums mit verschiedenen kommerziellen und kulturellen Angeboten und die Gestaltung des öffentlichen Raumes als wichtige Anliegen heraus. Das Naherholungsgebiet wird bereits gut angenommen, lediglich punktuelle Veränderungen werden gewünscht. Weiter hat die Schaffung von neuem Wohnraum einen hohen Stellenwert unter den Teilnehmenden.

Am Ende der Werkstatt wurden die Teilnehmenden gebeten, ihre Prioritäten unter den gemeinsam entwickelten Projekten mittels einer Punktebewertung kundzutun (vgl. Grafik folgende Seite).

ERGEBNISSE DER BEWERTUNG 1. BÜRGERWERKSTATT

Handlungsfeld 1 Funktionsstärkung Stadtteilzentrum Infrastruktur, Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung

- Städtebauliche Planung (12 Punkte)
- Aktivierung Bürgerschaft (10 Punkte)
- Einzelhandelskonzept (9 Punkte)
- Energetische Sanierung Turnhalle (8 Punkte)
- Mehrgenerationenhaus (8 Punkte)
- Citymanagement (6 Punkte)
- Tag der Städtebauförderung (6 Punkte)

Handlungsfeld 3 Landschaft und Freiraum Umwelt, Naherholung und Klimaschutz

- Grünverbindung alte Eisenbahn (16 Punkte)
- Naherholungsgebiet Wurmatal (15 Punkte)
- Grünanlage Poststraße (11 Punkte)
- Freilichtbühne (10 Punkte)
- Grünanlage Römerhof (1 Punkt)

Handlungsfeld 2 Gestaltung öffentlicher Räume Straßen, Plätze, Mobilität, Verkehr und Barrierefreiheit

- Mobilitäts- und Verkehrskonzept (13 Punkte)
- Bahnhofsumfeld (13 Punkte)
- Kapellenumfeld (11 Punkte)
- Kirchstraße (9 Punkte)
- Place de Rosny-Sous-Bois (8 Punkte)
- Aachener Straße (4 Punkte)
- Kirchenvorplatz (4 Punkte)
- Carolus-Magnus-Allee (2 Punkte)

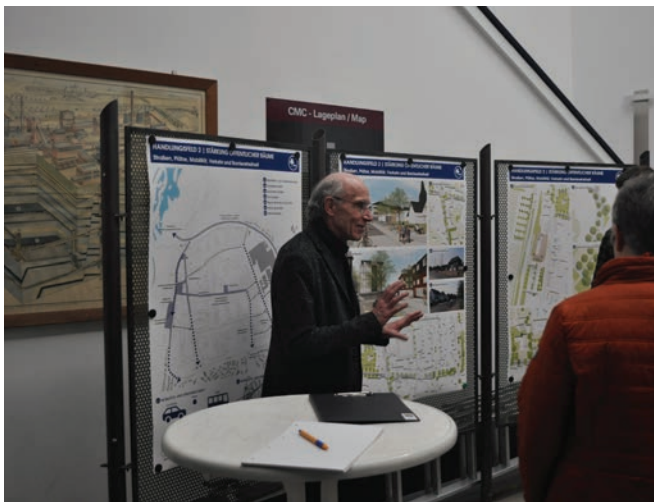
Handlungsfeld 4 Baukultur und Klimaschutz Denkmalschutz, regionales Bauen, Wohnen und Energie

- Wohnen und Arbeiten im Ortskern (21 Punkte)
- Energie- und Bauberatung (9 Punkte)
- Sanierungs- und Gestaltungsgesatzung (8 Punkte)
- Fassaden- und Hofprogramm (7 Punkte)
- Sanierung stadtbildprägender Gebäude (6 Punkte)
- Aktivierung Bauland und neues Bauen (5 Punkte)
- Bezahlbares Wohnen für junge Familien (4 Punkte)

Bürgerwerkstatt 1: Ergebnis Bewertung Projekte,
Grafik RaumPlan



Bürgerwerkstatt 2,
RaumPlan



Bürgerwerkstatt 2,
RaumPlan



Bürgerwerkstatt 2,
RaumPlan

Bürgerwerkstatt 2: Ausarbeitung der Projekte

Die zweite Bürgerwerkstatt zum InHK Palenberg fand am 30. März 2023 von 19.00 Uhr bis 21.00 Uhr in der Lohnhalle des Carolus-Magnus-Centrums statt. Das Planungsbüro stellte in der Reihenfolge der vier Handlungsfelder die weiter ausgearbeiteten Projekte vor, die anschließend von den Teilnehmenden in drei Arbeitsgruppen weiter diskutiert wurden.

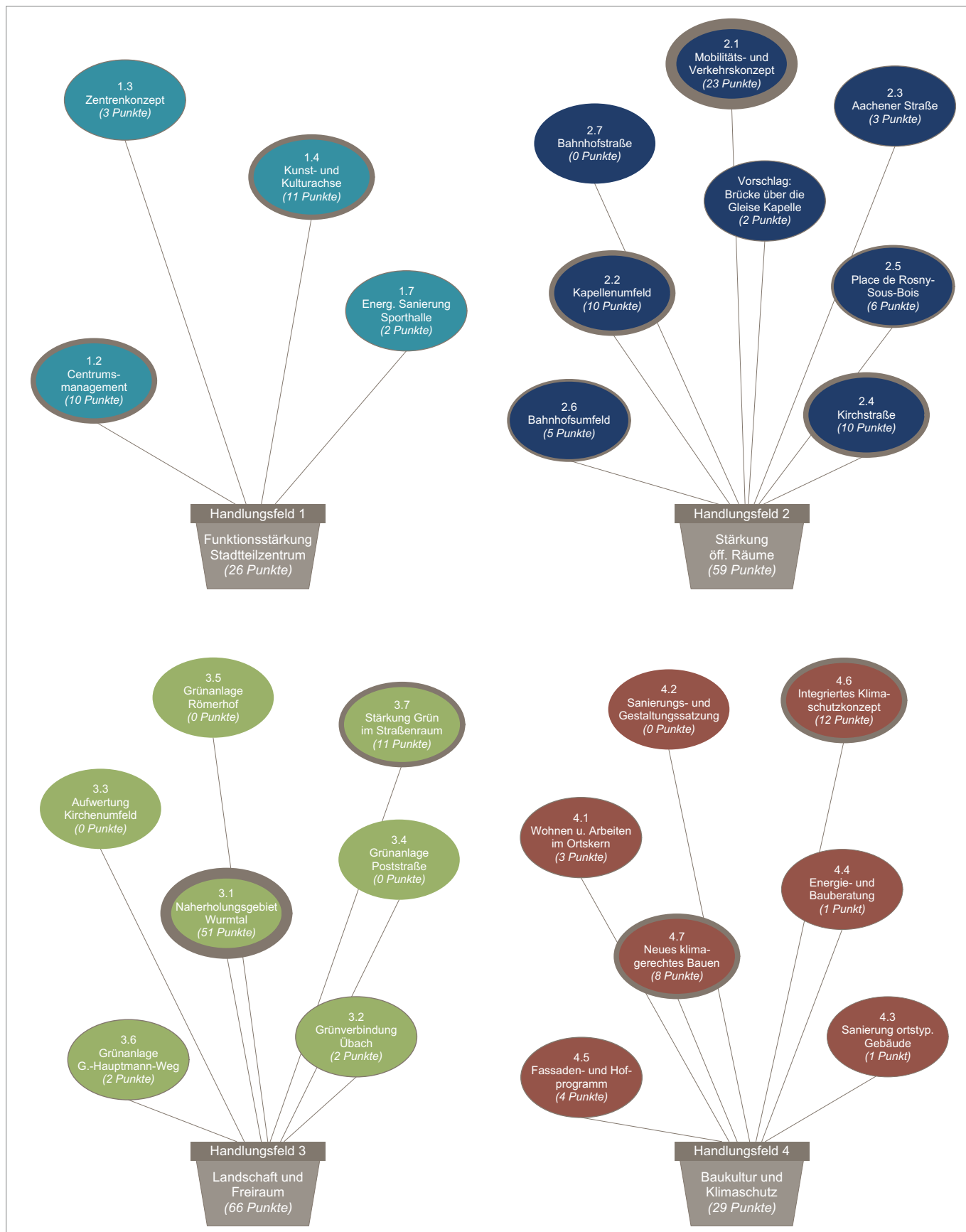
Das Planungsbüro hatte für die Handlungsfelder drei Präsentationsstellwände vorbereitet, auf denen die Projekte der einzelnen Handlungsfelder dargestellt waren. Das Handlungsfeld 1 wurde dabei mit dem Handlungsfeld 4 zusammengelegt. Die Teilnehmenden wurden in drei Arbeitsgruppen aufgeteilt, die nacheinander alle Präsentationsstellwände durchliefen und über die dargestellten Inhalte diskutieren konnten.

Als Ergebnis der zweiten Werkstatt wurde festgehalten, dass insbesondere das Naherholungsgebiet Wurmtal (51 Punkte) als wichtigstes Projekt für das InHK Palenberg angesehen wird. Das Naherholungsgebiet soll durch neue punktuelle Maßnahmen wie einen Skatepark, einem Wasserspiel für Kinder und einer Picknickwiese ergänzt werden. Weiterhin wurden das Mobilitäts- und Verkehrskonzept mit 23 Punkten sowie das integrierte Klimaschutzkonzept mit 12 Punkten hoch bewertet. Dies zeigt den hohen Stellenwert der Nachhaltigkeit und der Klimafolgenanpassung unter den Teilnehmenden. Die weiteren hoch bewerteten Projekte Stärkung Grün im Straßenraum und die Neugestaltung des Kapellenumfeldes und der Kirchstraße betonen die Wichtigkeit attraktiver öffentlicher Räume für die Bürgerschaft Palenbergs. Die auf Basis des Inputs der ersten Werkstatt entwickelte Kunst- und Kulturachse und das in eine thematisch ähnliche Richtung gehende Centrumsmangement machen den Wunsch nach einem belebten Zentrum deutlich.

Abschließend hatten die Teilnehmenden erneut die Möglichkeit, ihre Prioritäten bei den Projekten über eine Punktvergabe kundzutun (vgl. Grafik folgende Seite).

Gewerbe- und Handelsforum

Im Gewerbeforum, an dem diverse Akteure der Steuerung sowie Planung und die Gewerbetreibenden teilnahmen, wurden das Handlungsfeld 1 und insbesondere der Einzelhandel thematisiert. Die Teilnehmenden gaben weiteren Input, wo aus Gewerbesicht Handlungsbedarf besteht.



Bürgerwerkstatt 2: Ergebnis Bewertung Projekte, Grafik RaumPlan



2 | ANALYSE

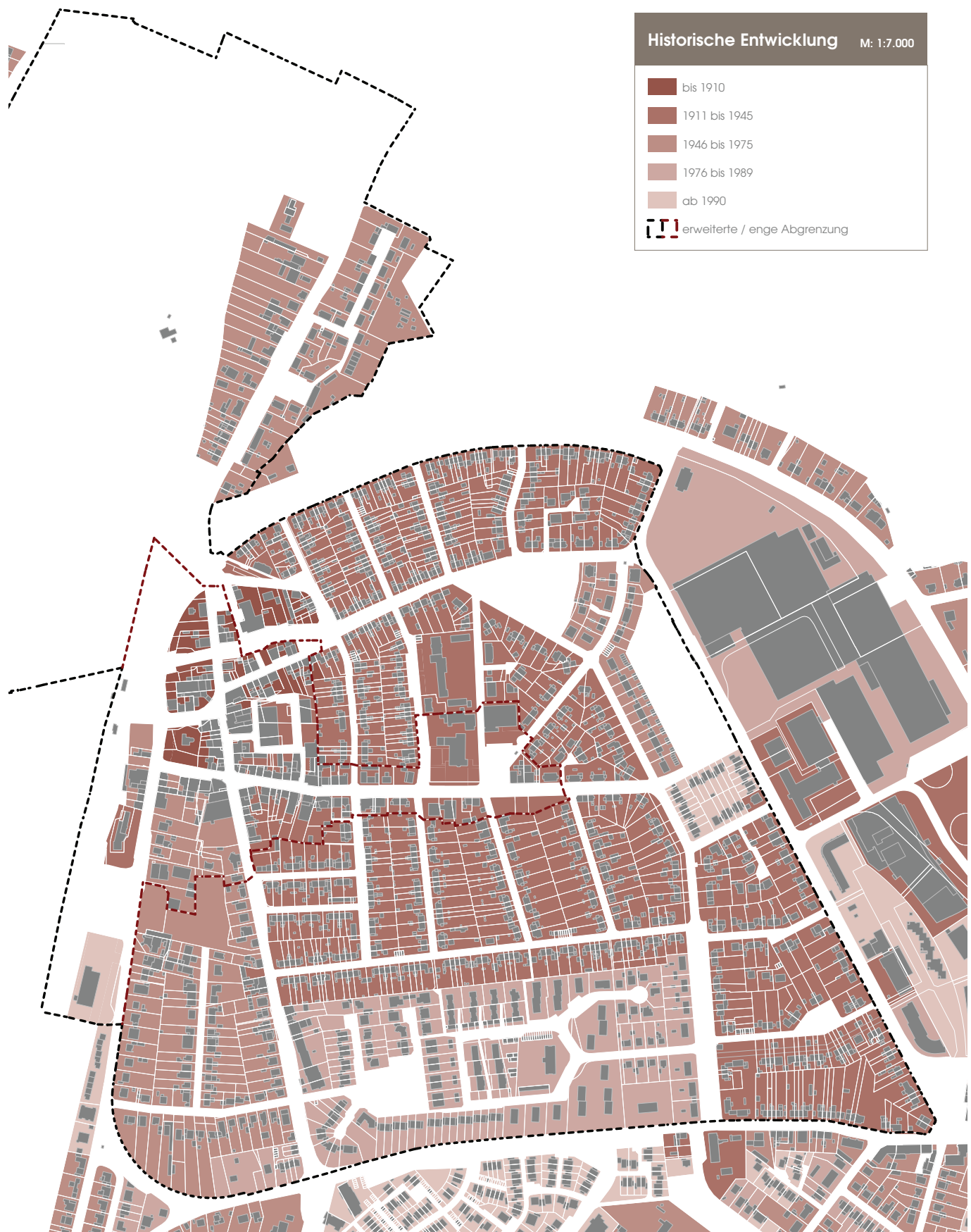
2.1 | HISTORISCHE ENTWICKLUNG

2.2 | BEWOHNERSTRUKTUR

2.3 | STÄDTEBAULICHE BESTANDSANALYSE

2.4 | STÄRKEN-SCHWÄCHEN-PROFIL

2.1 | HISTORISCHE ENTWICKLUNG



Der Name Palenberg wurde 867 als ‚Palembach‘ (sumpfiger Bach) das erste Mal urkundlich erwähnt¹. Um das Jahr 1075 entstand die Petruskapelle², die zum Teil noch über karolingische Bausubstanz verfügt. Der Ort Palenberg entwickelte sich um diese erste Kapelle zu einem für die Region typischen Straßendorf. 1794 besetzten die Franzosen unter Napoleon das Rheinland. Auf dem Stadtgebiet des heutigen Übach-Palenberg entstanden die drei Bürgermeistereien Übach, Scherpenseel und Frelenberg. Zu letzterer gehörte auch Palenberg. Nach dem Wiener Kongress 1815 fiel der Ort mit dem Rheinland an Preußen. Durch die Neuordnung der territorialen Verhältnisse wurde Palenberg ein Grenzort zum neu geschaffenen Königreich der Niederlande. 1852 eröffnete die Eisenbahnlinie Aachen – Übach-Palenberg – Mönchengladbach mit einem Haltepunkt in Palenberg, der 1882 zum heutigen Bahnhof ausgebaut wurde.

1911 begann die für die weitere Entwicklung des Ortes maßgebliche Gründung der Zeche Carolus-Magnus. Drei französische Unternehmen der Eisen- und Stahlindustrie bildeten die Gesellschaft Carolus-Magnus. Die bis dahin landwirtschaftlich geprägte Region mit einzelnen Siedlungen und Gehöften entwickelte sich schnell zu einem industriell geprägten Gebiet mit raschem Wachstum. Ab 1913 begann der Bergarbeiterwohnungsbau, der noch heute die Siedlung prägt. Bis 1953 entstanden 1.455 Wohneinheiten, in denen etwa 80 Prozent der Zechenbelegschaft untergebracht waren. Zusätzlich wurden in Palenberg und Umgebung neue notwendige Infrastruktureinrichtungen gebaut. Im Jahr 1919 begann die Kohleförderung. Etwa 15 Jahre später, 1935, schlossen sich die drei Bürgermeistereien zur neuen Gemeinde Übach-Palenberg zusammen, auch begründet durch die weitere Entwicklung der Zeche über die Grenzen der einzelnen Bürgermeistereien hinaus. Im zweiten Weltkrieg richteten die Zerstörungen großen Schaden an: Etwa 50 Prozent der Bergarbeitersiedlung wurden Opfer des Krieges. Dennoch war die Zeche Carolus-Magnus die erste im Aachener Revier, die den Betrieb kurz nach Kriegsende wieder aufnahm. Ab 1957 begann jedoch der Niedergang des Bergbaus und der Kohleförderung. Überproduktion und hohe Produktionskosten machten den Abbau unrentabel. Dieser Wandel führte 1962 zur Stilllegung der Zeche und zum Wegfall von 3000 Arbeitsplätzen in der Region. 1990 kam zudem die Haldenrückgewinnung auf der Bergehalde zum Erliegen.³

Nach dem Ende des Bergbaus stand die Umstruk-

turierung des ehemaligen Zechengeländes an. Die Stadt Übach-Palenberg siedelte an dem Standort Gewerbebetriebe und großflächigen Einzelhandel an, dessen Entwicklung 2014 mit der Eröffnung des Magnus Einkaufsparks ein vorläufiges Ende fand. 1983 begann die Sanierung der Zechensiedlung Palenberg. Ab 1990 fand die Reaktivierung der Bergehalde statt: Die Hänge wurden bepflanzt und ein Wegenetz erschloss die Halde als Naherholungsgebiet⁴. Das alte Zechengebäude erhielt 1996 eine Nachnutzung: Das neue Carolus-Magnus-Centrum (CMC) für Umwelttechnologie GmbH dient als innovativer Standort mit flexiblen Räumlichkeiten für Unternehmen und andere Institutionen⁵.

⁴ Robert Gansen (2021): Bergehalde der Grube Carolus-Magnus, in: KuLaDig

⁵ Stadt Übach-Palenberg: Carolus Magnus Centrum



Kirchvorplatz 1969,
Stadt Übach-Palenberg



Bahnhof Palenberg 1940,
Stadt Übach-Palenberg

¹ Lothar Bildhauer (06/2004): Geschichte Übach-Palenberg

² Stadt Übach-Palenberg: Stadtgeschichte

³ Robert Gansen (2021): Stadt Übach-Palenberg, in: KuLaDig

2.2 | BEWOHNERSTRUKTUR



Altersstruktur Palenberg,
Daten IT.NRW, Grafik RaumPlan

Im Stadtteil Palenberg lebten am 31. Dezember 2021 4.779 Personen, bei einer Gesamtbevölkerung von 23.979 Personen für die Stadt Übach-Palenberg (2019: 24.577).

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Übach-Palenberg setzt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle) sowie Wanderungen (Fort- und Zuzüge) zusammen. In dem hierzu erstellten Diagramm (vgl. oben) wird die Bevölkerungsentwicklung von Übach-Palenberg mit der des Types „Kleine Mittelstadt“, welcher auch der Stadt Übach-Palenberg zuzordnen ist, sowie des Landes NRW gegenübergestellt. Hierbei ist auffällig, dass bis 2006 die Bevölkerung der drei betrachteten Kategorien ansteigt oder stagniert (NRW 2001-2006). Man kann feststellen, dass die Bevölkerung von NRW deutlich langsamer steigt (+3 Prozent), während die „Kleine Mittelstadt“ mit +8 Prozent Bevölkerungszuwachs

am stärksten wächst. Übach-Palenberg liegt mit +6,5 Prozent unter letzterer, verfügte im besagten Zeitraum dennoch über ein mehr als doppelt so großes Bevölkerungswachstum wie NRW. Zwischen 2006 und 2011 verzeichnen alle drei Kategorien einen deutlichen Bevölkerungsrückgang, der bei der Stadt Übach-Palenberg am stärksten ausfällt: -5 Prozent im Vergleich zu -3,2 Prozent beim Typ „Kleine Mittelstadt“ und -2,5 Prozent beim Land NRW.

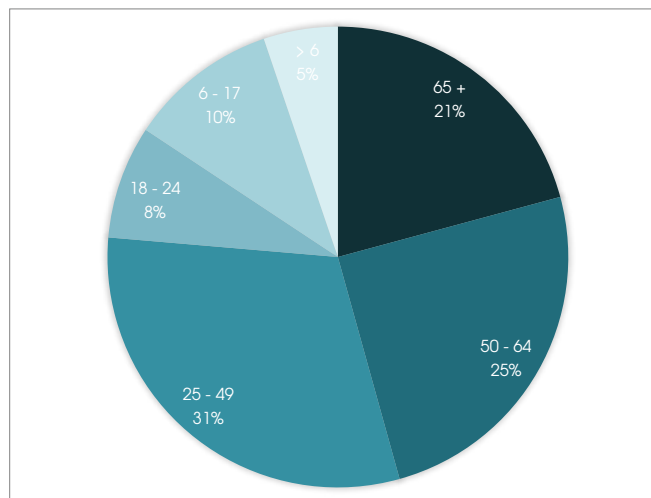
Die aktuelle Entwicklung ab 2016 bis 2021 zeichnet ein sehr differenziertes Bild. Während die Bevölkerung NRWs nach einem leichten Zuwachs stagniert, verzeichnet der Typ „Kleine Mittelstadt“ ein leichtes, stetig größer werdendes Wachstum. Die Stadt Übach-Palenberg hingegen verliert nach einer Stagnation zwischen 2011 und 2016 weiterhin in geringem Maß an Einwohnern (-1 Prozent im Vergleich zu 2016). Die Betrachtung der Altersstruktur des Stadtteils Palen-

berg sowie als Vergleich der Gesamtstadt Übach-Palenberg und des Landes NRW sind in den rechts abgebildeten Diagrammen dargestellt. Untersucht man die Struktur von Palenberg, lässt sich folgende Bevölkerungsunterteilung feststellen: Der Anteil der minderjährigen Bevölkerung beträgt 15,7 Prozent, unterteilt in 5,2 Prozent der Unter-6-Jährigen und 10,5 Prozent zwischen 6 und 17 Jahren. Die Bevölkerung im berufstätigen Alter ist zur Differenzierbarkeit in 3 Altersklassen eingeteilt, die zusammen auf einen Anteil von 63,6 Prozent kommen und somit die Mehrheit der Bevölkerung darstellen. Dabei stellen die 18- bis 24-Jährigen den mit Abstand geringsten Anteil (8,0 Prozent), während die 25- bis 49-Jährigen (30,7 Prozent) und die 50- bis 64-Jährigen (24,9 Prozent) deutlich höhere Anteile haben. Die 25- bis 49-Jährigen haben somit den größten Anteil an der Bevölkerung Palenbergs, da auch der Anteil der Bevölkerung im Rentenalter (65 Jahre und älter) mit 20,8 Prozent darunter liegt.

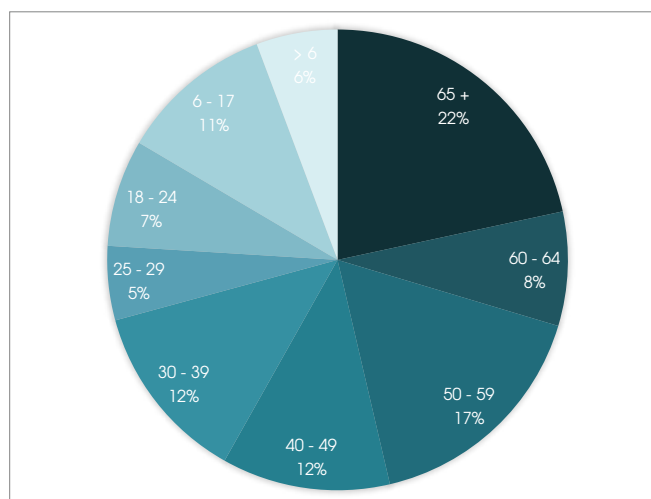
Wenn man die Bevölkerung der Gesamtstadt Übach-Palenberg anschaut, lässt sich bei einer detaillierten Aufschlüsselung der Altersstruktur erkennen, dass fast 50 Prozent der Bevölkerung ein Alter von über 50 Jahren haben, während nur knapp 17 Prozent minderjährig sind. Dies kann eine mögliche Überalterung der Bevölkerung zur Folge haben.

Die Altersstruktur Palenbergs sowie der Gesamtstadt Übach-Palenberg liegen im Wesentlichen im Bereich des Landes NRW. Nennenswerte Abweichungen von mehr als 1 Prozent gibt es lediglich in 2 Altersgruppen: Die Gruppe der 50- bis 64-Jährigen liegt in Palenberg sowie der Gesamtstadt 1,8 Prozent über dem Landesschnitt von NRW (24,9 zu 23,1 Prozent). Die nächstjüngere Gruppe der 25- bis 49-Jährigen liegt in Palenberg auf NRW-Durchschnitt, in Übach-Palenberg hat diese Altersgruppe einen 1,1 Prozent geringeren Anteil an der Bevölkerung (29,6 zu 30,7 Prozent). Alle anderen Altersgruppen verfügen über Abweichungen von weniger als 1 Prozent, die nicht weiter erwähnenswert sind.

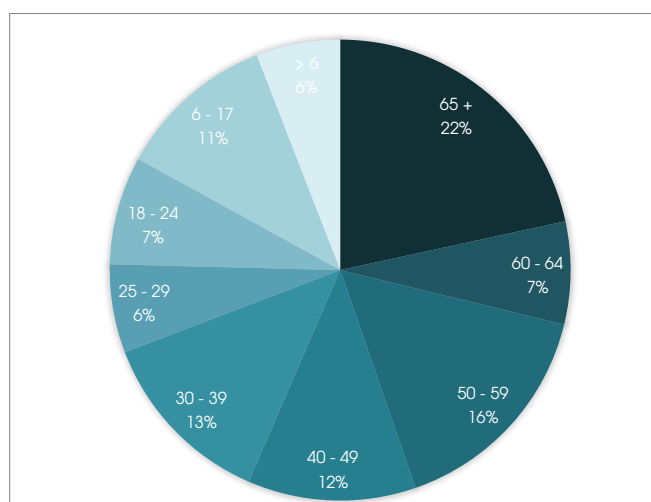
Die Bevölkerungsprognose von Übach-Palenberg (vgl. Diagramm folgende Seite) zeigt eine weitgehend stabile Bevölkerungszahl. Nach einem voraussichtlich leichten Anstieg von 0,9 Prozent bis 2025 zeigt die Prognose eine Stagnation in der Bevölkerungsentwicklung bis 2040. Vergleicht man diese Entwicklung mit der des Landes NRW, zeigt sich ein größerer, langwieriger prognostizierter Bevölkerungszuwachs. Bis 2025 liegt der Wachstum mit 1,5 Prozent über dem der Stadt Übach-Palenberg. Die Prognose zeigt auch bis 2040 einen weiteren, jedoch langsameren Zuwachs von 1,1 Prozent, der der Bevölkerungsstagnation von Übach-Palenberg entgegen steht.



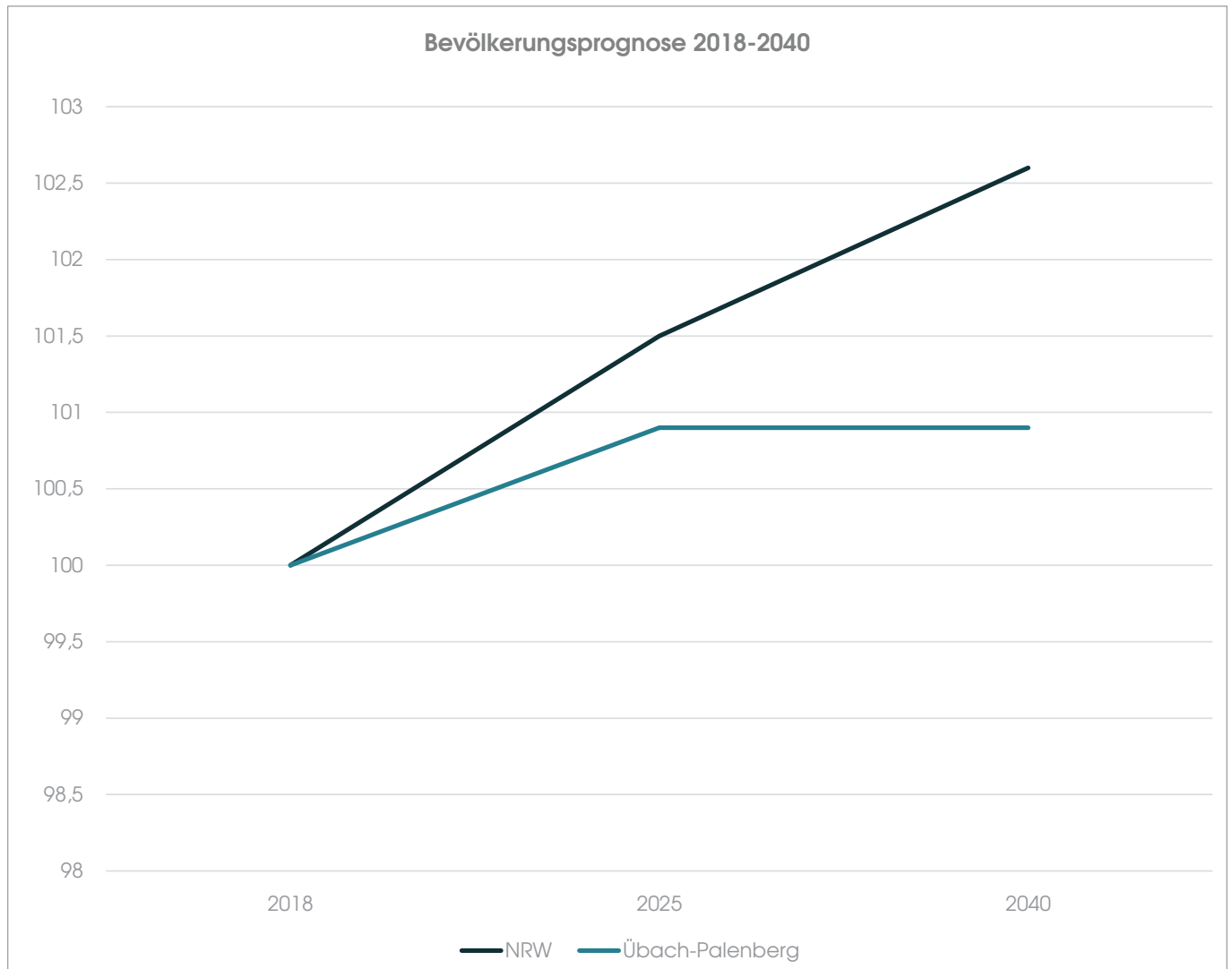
Altersstruktur Palenberg,
Daten Stadt Übach-Palenberg, Grafik RaumPlan



Altersstruktur Übach-Palenberg,
Daten IT.NRW, Grafik RaumPlan



Altersstruktur NRW,
Daten IT.NRW, Grafik RaumPlan



Bevölkerungsprognose Übach-Palenberg,
Daten IT.NRW, Grafik RaumPlan

Als weiterer Aspekt der Bewohnerstruktur wird im Folgenden die Arbeitsplatzverteilung auf die einzelnen Sektoren untersucht. Zur Vergleichbarkeit werden hier Diagramme zur Gesamtstadt Übach-Palenberg, dem Kreis Heinsberg und dem Land NRW aufgeführt (vgl. folgende Seite rechts).

Die Diagramme unterteilen sich in vier Kategorien: Handel, Gastgewerbe, Verkehr und Logistik; Produzierendes Gewerbe; Land-, Forstwirtschaft und Fischerei sowie als viertes sonstige, nicht der ersten Kategorie zuzuordnende Dienstleistungen. In Übach-Palenberg zeichnet sich ein hoher Anteil an Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe ab, mit 57,7 Prozent stellen diese die Mehrheit dar. Auf die Sektoren Handel, Gastgewerbe, Verkehr und Logistik sowie die sonstigen Dienstleistungen verteilt sich mit 20,3 und 21,9 Prozent der Großteil der restlichen Arbeitsplätze. Die Land- und Forstwirtschaft macht mit

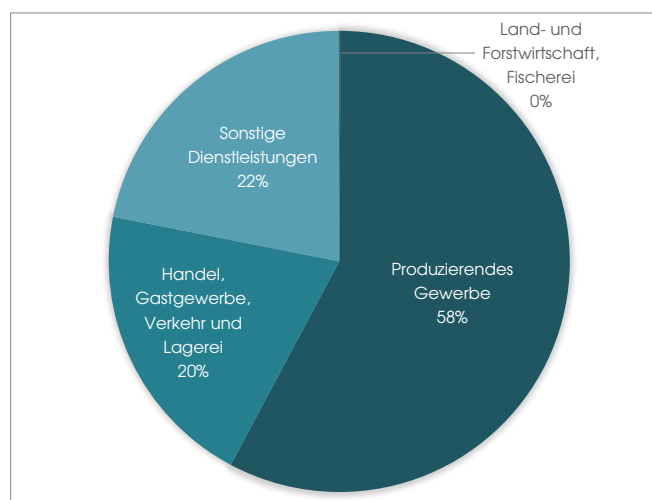
0,1 Prozent nur einen sehr geringen Anteil aus. Die Verteilung im Kreis Heinsberg und NRW ähnelt sich in weiten Teilen, unterscheidet sich jedoch deutlich von der Übach-Palenbergs. In beiden Fällen macht das produzierende Gewerbe einen deutlich geringeren Anteil als in Übach-Palenberg aus: Mit 29,2 (Kreis Heinsberg) und 25,5 Prozent (NRW) ist dieser um etwa 50 Prozent kleiner. Die Anteile des Dienstleistungssektors der Bereiche Handel, Gastgewerbe, Verkehr und Logistik treten in allen drei Untersuchungsbereichen in ähnlichen Zahlen (20,3 bis 23,9 Prozent) auf, die Stadt Übach-Palenberg verfügt hier über den niedrigsten Wert. Der Anteil sonstiger Dienstleistungsarbeitsplätze nimmt im Kreis Heinsberg und dem Land NRW die Differenz aus dem produzierendem Gewerbe auf: Hier liegt der Wert mit 46,2 (Kreis Heinsberg) und 51,7 Prozent (NRW) deutlich über dem von Übach-Palenberg (21,9 Prozent).

Die Anzahl der Berufspendler, die aus dem Stadtgebiet von Übach-Palenberg pendeln, beträgt 8.658, was mehr als 1/3 der Gesamtbevölkerung entspricht. Das mit Abstand häufigste Pendelziel stellt die nächstgelegene Großstadt Aachen (18,6 km Entfernung) dar, welche 1/4 der Pendler auf sich vereint. Außerdem sind die nahe gelegenen (< 10 km Entfernung) Klein- und Mittelstädte Geilenkirchen, Herzogenrath und Baesweiler häufiges Ziel von Auspendlern. Allgemein lässt sich erkennen, dass die Mehrheit der Berufspendler in einem Radius von 20 km pendelt. Nur eine geringe Anzahl (< 500 insgesamt) pendelt in weiter entfernte Großstädte wie Mönchengladbach (34,4 km), Düsseldorf (60,2 km) und Köln (61,2 km). Den Auspendlern stehen 6.423 Berufstätige gegenüber, die nach Übach-Palenberg einpendeln. Auch hier lässt sich ein ähnliches Szenario erkennen: Bevorzugt wird aus unmittelbar angrenzenden Kommunen eingependelt. Baesweiler, Gelsenkirchen und Alsdorf stellen mit Pendlerzahlen zwischen etwa 690 und 840 die größten Pendlerströme. Einpendler aus größeren Städten sind seltener, Aachen (452 Pendler) stellt hier als nächste Großstadt die größte Zahl dar.

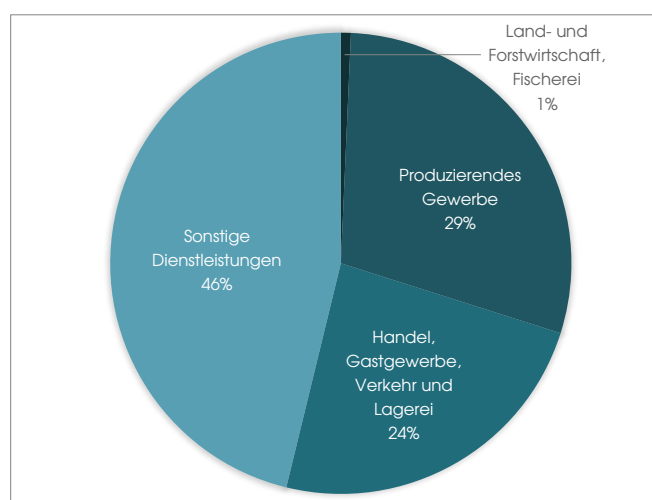
Vergleicht man die Pendlerstatistiken mit denen kleiner Mittelstädte ähnlicher Größe, lassen sich vergleichbare Zahlen erkennen. Für die folgenden Vergleiche wurden Bedburg und Jüchen ausgewählt, deren Lage in der Region und Einwohnerzahl der von Übach-Palenberg ähneln. Die Anzahl der Auspendler gleicht der von Übach-Palenberg: Sowohl Bedburg (9.399) als auch Jüchen (9.816) liegen nur leicht über Übach-Palenberg (8.658). Auch bezüglich der Pendelziele lassen sich ähnliche Tendenzen erkennen. In beiden Städten sind die nächstgelegenen Groß- sowie größeren Mittelstädte Hauptziele: In Bedburg sind dies Bergheim (10,1 km) mit 1.851 Auspendlern und in Jüchen Mönchengladbach (9,8 km) mit 2.248 Auspendlern. In Bedburg ist die Stadt Köln als weiter entfernte Großstadt (30,9 km) ebenfalls ein Hauptpendelziel. Bezüglich der Einpendler lassen sich deutliche Unterschiede erkennen: Obwohl beide Städte ähnliche Einwohnerzahlen wie Übach-Palenberg haben, pendeln lediglich etwa halb so viele Personen ein (Bedburg: 3.210, Jüchen: 3.002). Diese Einpendler konzentrieren sich ähnlich wie in Übach-Palenberg auf die angrenzenden Kommunen mit einer Entfernung von < 10 km.¹

Als abschließendes Fazit und Ausblick lässt sich sagen, dass die Stadt Übach-Palenberg voraussichtlich in Zukunft eine weitgehend stagnierende Bevölkerungszahl mit leichten Zuwächsen verzeichnen wird, wie es in den letzten Jahren bereits der Fall war.

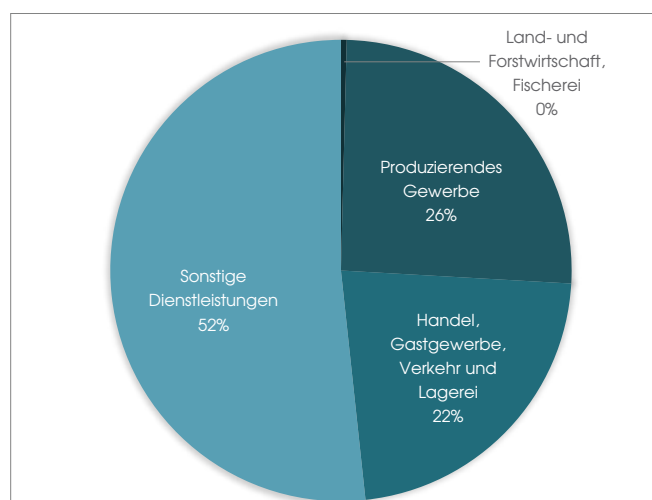
¹ IT.NRW (2019): Pendlerrechnung



Arbeitsplätze Übach-Palenberg,
Daten IT.NRW, Grafik RaumPlan



Arbeitsplätze Kreis Heinsberg,
Daten IT.NRW, Grafik RaumPlan



Arbeitsplätze NRW,
Daten IT.NRW, Grafik RaumPlan

Indikatoren zum Wohnungsmarkt

Wohnungsbestand 2018	Übach-Palenberg	NRW
Wohnungsbestand insgesamt	11.620	9.060.333
Anteil Wohnungen in Ein-/ Zweifamilienhäusern	53,0 %	41,2 %
Anteil Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	33,8 %	54,4 %
geförderter Mietwohnungsbestand	13,2 %	5,0 %

Übach-Palenberg verfügte im Jahr 2018 über einen Wohnungsbestand von 11.620 Wohneinheiten, wovon 3.928 (33,8 Prozent) auf Mehrfamilienhäuser und 6.159 (53,0 Prozent) auf Einfamilienhäuser fallen. Die restlichen 13,2 Prozent beinhalten öffentlich geförderten Wohnraum. Im Vergleich zum Landesdurchschnitt von Nordrhein-Westfalen lässt sich erkennen, dass ein deutlich höherer Anteil von Einfamilienhäusern vorliegt (53,0 zu NRW 41,2 Prozent), der geförderte Mietbestand jedoch ebenfalls überdurchschnittlich ist (13,2 zu NRW 5,0 Prozent).

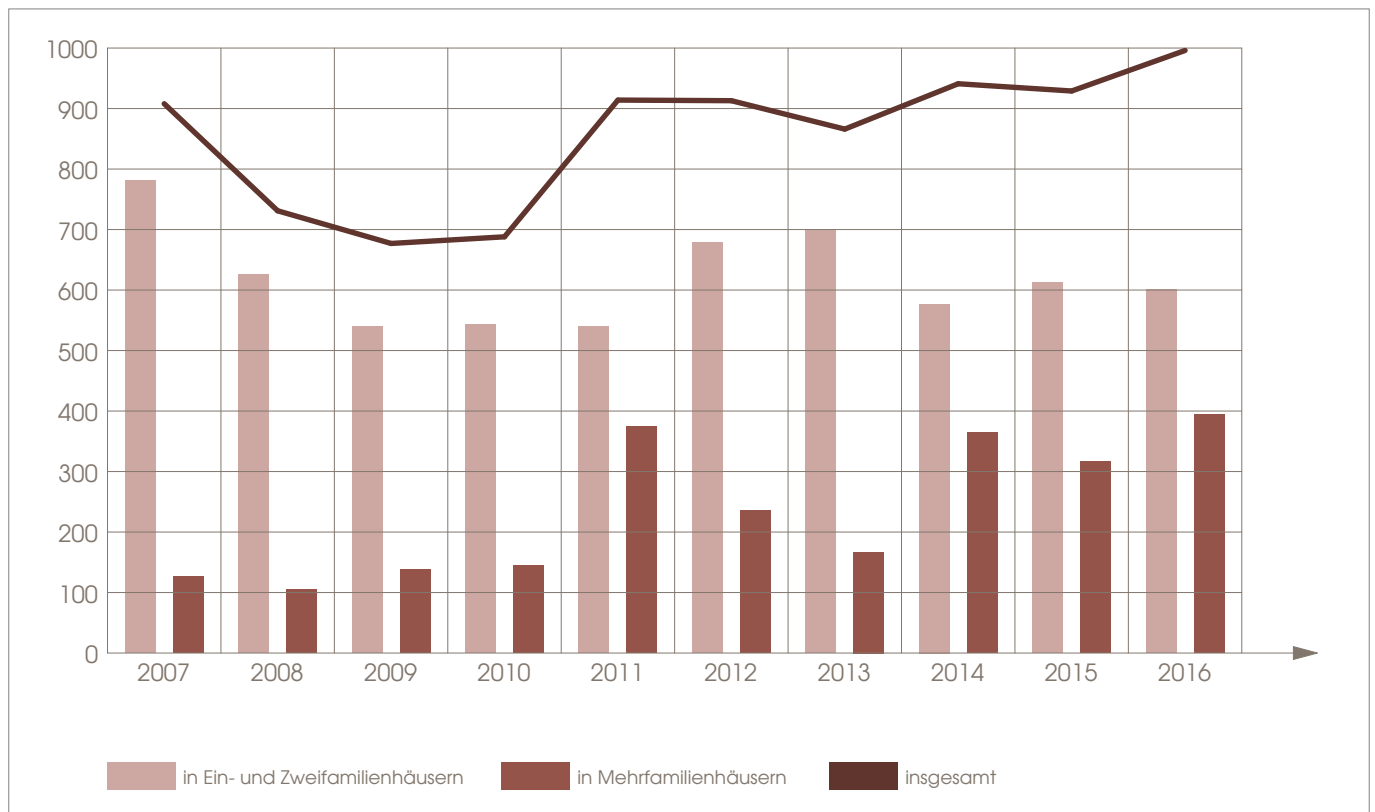
Vergleicht man den Wohnbestand mit dem des restlichen Kreises Heinsberg, liegt Übach-Palenberg bei der Anzahl der Wohneinheiten im Mittelfeld, verfügt aber im Segment der Mehrfamilienhäuser über den höchsten Wert des Kreises. Dazu ist erwähnenswert, dass Übach-Palenberg eines der städtischen Zentren des Kreises Heinsberg ist, der in weiten Teilen ländlich geprägt ist. Diese verdichteten, urbaneren Bereiche haben naturgemäß einen höheren Anteil an Mehrfamilienhäusern sowie allgemein eine höhere Einwohnerdichte. Die Bevölkerungsdichte auf dem Stadtgebiet Übach-Palenzbergs ist eine der höchsten im Kreis. Neben Übach-Palenberg verfügen nur das unmittelbar angrenzende Geilenkirchen sowie die städtischen Zentren Heinsberg, Hückelhoven, Erkelenz und Wegberg über Teilquartiere, die ähnlich hohe Bevölkerungsdichten erreichen, Übach-Palenberg ist jedoch die einzige Kommune mit einer Einwohnerdichte, die durchgängig 500 Einwohner pro m² und mehr beträgt.

Betrachtet man die Bautätigkeit im Kontext der Fertigstellung von Wohneinheiten, lässt sich erkennen, dass im gesamten Kreis Heinsberg die Anzahl der fertig gestellten Wohneinheiten seit 2007 mit Ausnahme der Jahre 2008 bis 2010 über 900 pro Jahr betrug und kontinuierlich leicht ansteigt. Übereinstimmend mit den anderen betrachteten Analyseaspekten dominieren auch hier die Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern, seit 2014 lässt sich jedoch ein Umschwenken

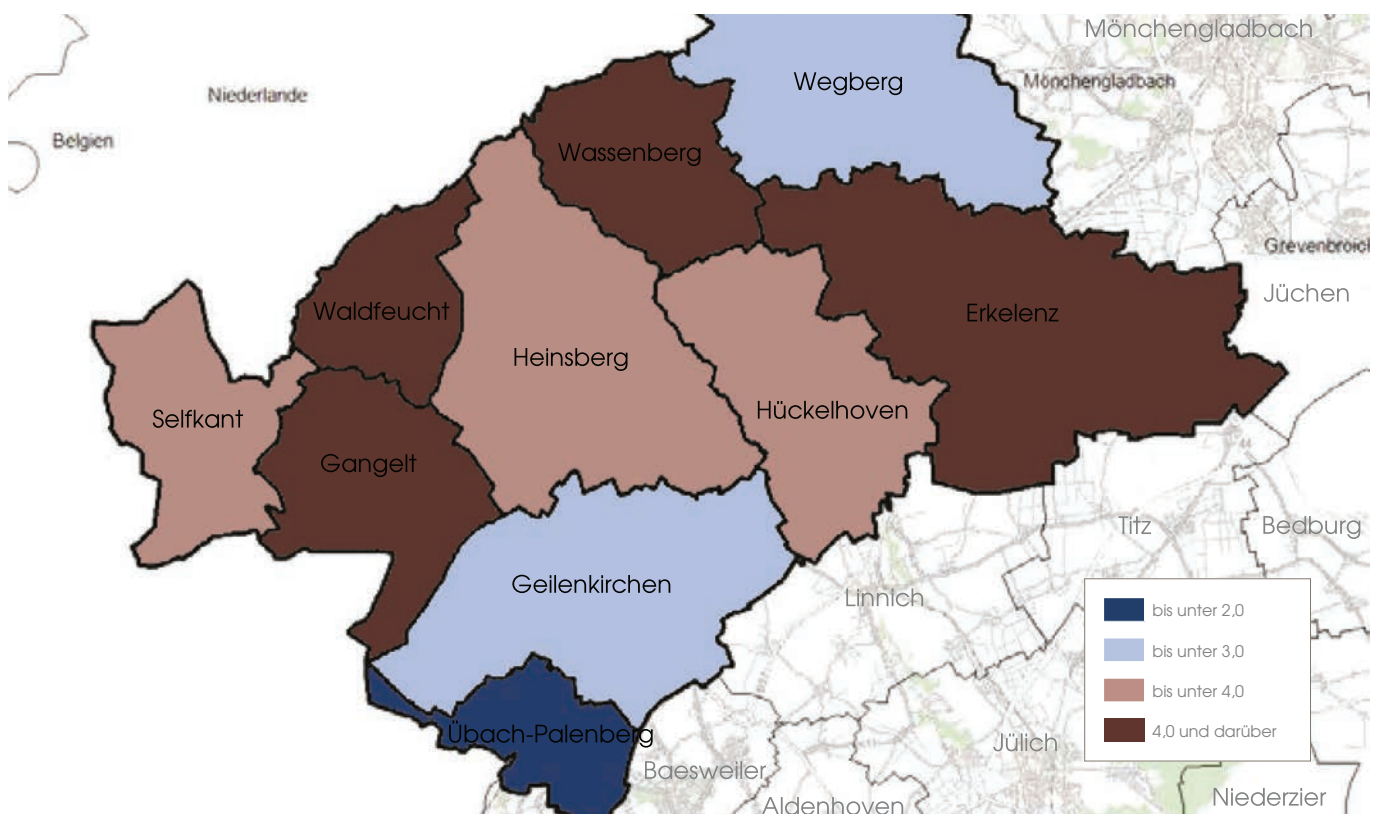
zu Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern erkennen. Die Anzahl ersterer sank von dem Höchstwert 2007 mit 781 Wohnungen hin zu 601 im Jahr 2016. Letztere stiegen von 127 Wohneinheiten 2007 hin zum Höchstwert 395 im letzten Jahr des betrachteten Zeitraums, 2016 (vgl. Grafik folgende Seite oben).

Im Bereich der Bauintensität (vgl. Grafik folgende Seite unten), gemessen in Neubauten pro 1.000 Einwohner, hatte Übach-Palenberg zwischen 2013 und 2015 mit 1,4 Neubauten pro 1.000 Einwohner den niedrigsten Wert im Kreis. Während die durchschnittliche Bautätigkeit im gesamten Kreis Heinsberg mit 3,9 deutlich über dem von Nordrhein-Westfalen (2,0) liegt, befindet sich Übach-Palenberg als einzige Kommune darunter. Betrachtet man lediglich den Mehrfamilienhausbau, sinkt die Bautätigkeit noch stärker ab: Die Stadt Übach-Palenberg liegt auch hier mit 0,4 unter dem Durchschnitt des Kreises (1,1) und des Landes (1,0). Diese Entwicklung zeigt, dass die Bautätigkeit in Übach-Palenberg allgemein gering ist, aber der Fokus nach wie vor auf freistehenden Einfamilienhäusern liegt.

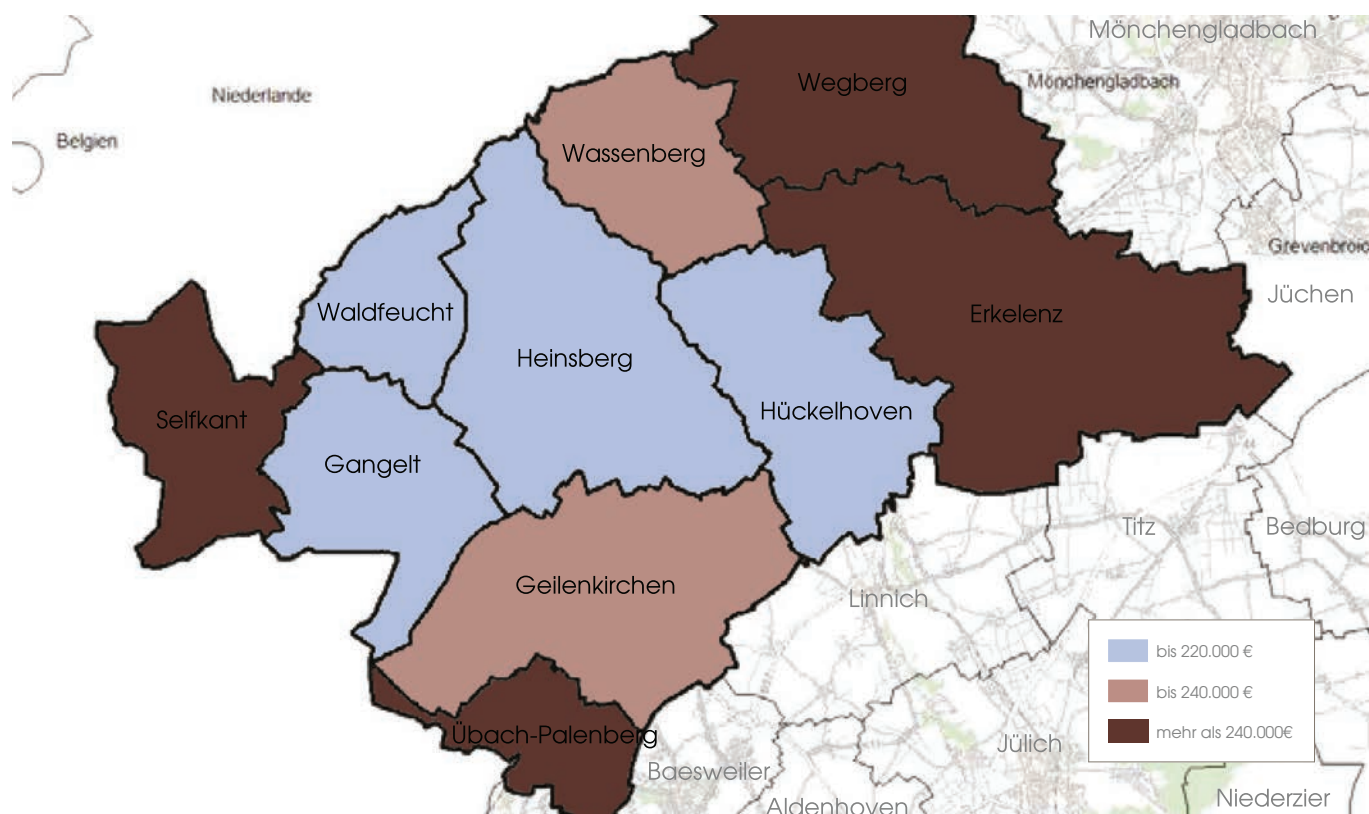
Der Kaufpreis für diese liegt trotz einer geringen Anzahl an Neubauten im höheren Segment (etwa 250.000 €), verglichen mit dem Kreis (vgl. Grafik folgende Seite oben). Dies kann im direkten Zusammenhang mit dem geringen Angebot gesehen werden und lässt auf eine hohe Nachfrage nach Einfamilienhäusern schließen. Ähnliche Preise werden an den Rändern des Kreises Heinsberg (Selfkant, Wegberg und Erkelenz) erzielt, während in den nördlich an Übach-Palenberg angrenzenden Gemeinden Geilenkirchen, Gangelt und Heinsberg geringere Kaufpreise für Einfamilienhäuser verlangt werden.



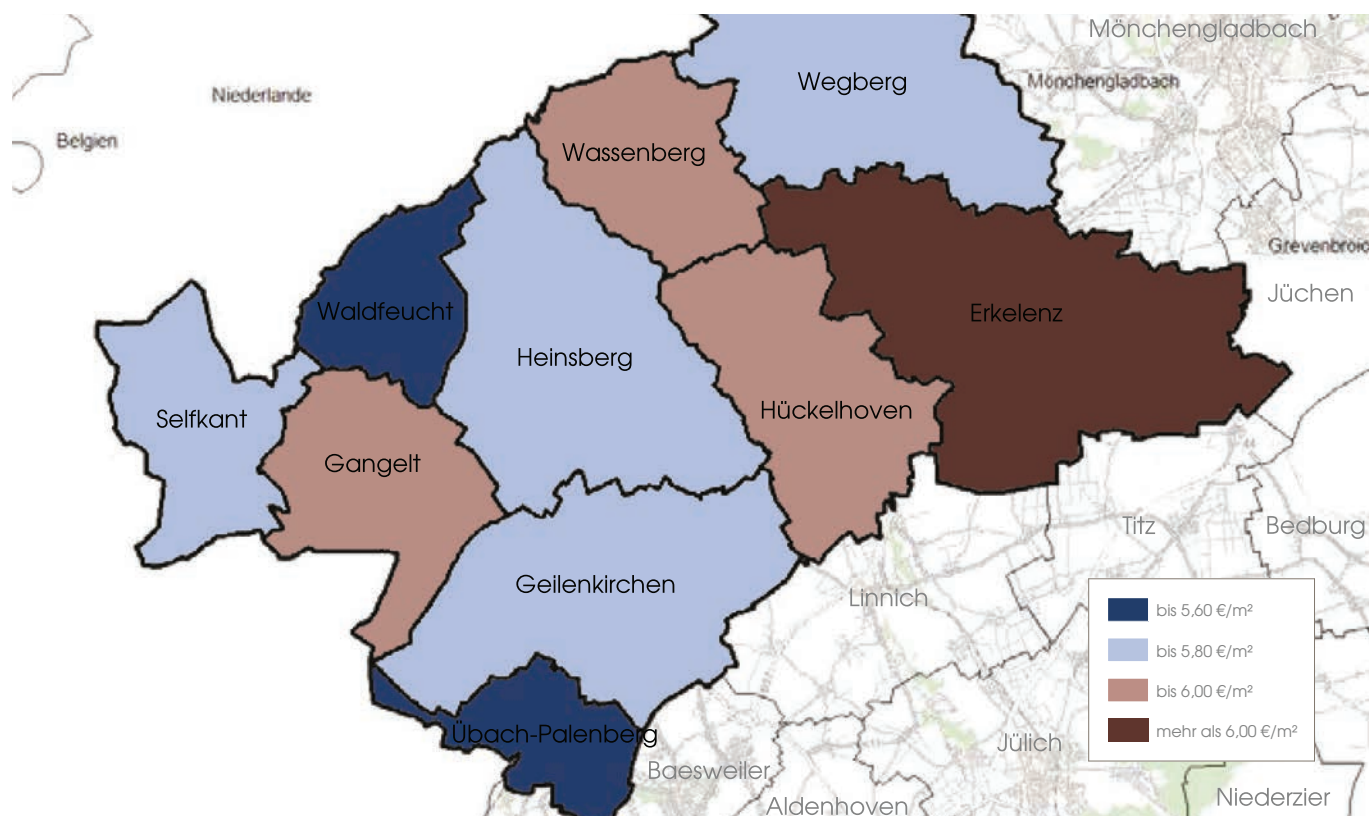
Neue Wohneinheiten 2007 bis 2016,
Daten InWIS 2018, Grafik RaumPlan



Durchschnittliche Bauintensität (pro 1000 Einwohner) 2013-2015,
Daten InWIS 2018, Grafik RaumPlan



Mittlerer Kaufpreis pro freistehendem Einfamilienhaus 2012-2017, Daten InWIS 2018, Grafik RaumPlan



Mittlere Angebotsmiete: Wiedervermietung Bestand (nettokalt €/m²) 2012-2017, Daten InWIS 2018, Grafik RaumPlan

€/m ²	bis 50 m ²	bis 65 m ²	bis 80 m ²	bis 95 m ²	bis 110 m ²	größer als 110m ²
< 4,60	43	102	305	215	136	263
4,90 bis < 5,10	57	238	482	387	247	195
5,10 bis < 5,70	123	362	751	604	259	175
5,70 bis < 6,50	205	525	773	458	170	130
6,50 bis < 7,50	264	336	356	235	134	83
> 7,50	215	201	230	181	84	50



Wohnannoncenauswertung 2012-2017,
Daten InWIS 2018, Grafik RaumPlan

Im Folgenden wird der Mietwohnungssektor näher untersucht. Die mittlere Angebotsmiete (kalt) für Übach-Palenberg liegt mit bis 5,60 € pro m² für die Wiedervermietung im Bestand im niedrigsten Segment für den Kreis Heinsberg (vgl. Grafik vorherige Seite unten). Lediglich die Gemeinde Waldfeucht verfügt ebenfalls über durchschnittliche Kaltmieten unter 5,60 € pro m². Die höchsten Mieten mit mehr als 6,00 € pro m² werden in der Stadt Erkelenz erzielt. Die Mietpreise in Übach-Palenberg liegen deutlich unter dem NRW-Landesdurchschnitt von 6,60 € pro m² kalt¹, was Übach-Palenberg neben der Nähe zu Aachen und der guten Anbindung über den ÖPNV zu einem günstigen Wohnstandort für Studenten machen kann.

Vergleicht man die mittlere Kaltmiete mit der Nachfrage nach Wohnraum im gesamten Kreis Heinsberg (vgl. Grafik oben), so lässt sich feststellen, dass vor allem kleinere Wohneinheiten bis 50 m² und 65 m² eine sehr hohe Nachfrage haben, die weitgehend unabhängig von der Preisklasse der Mieten ist. Wohnungen mittlerer Größe bis 95 m² werden vor allem im mittleren Preissegment zwischen 4,90 € und 6,50 €

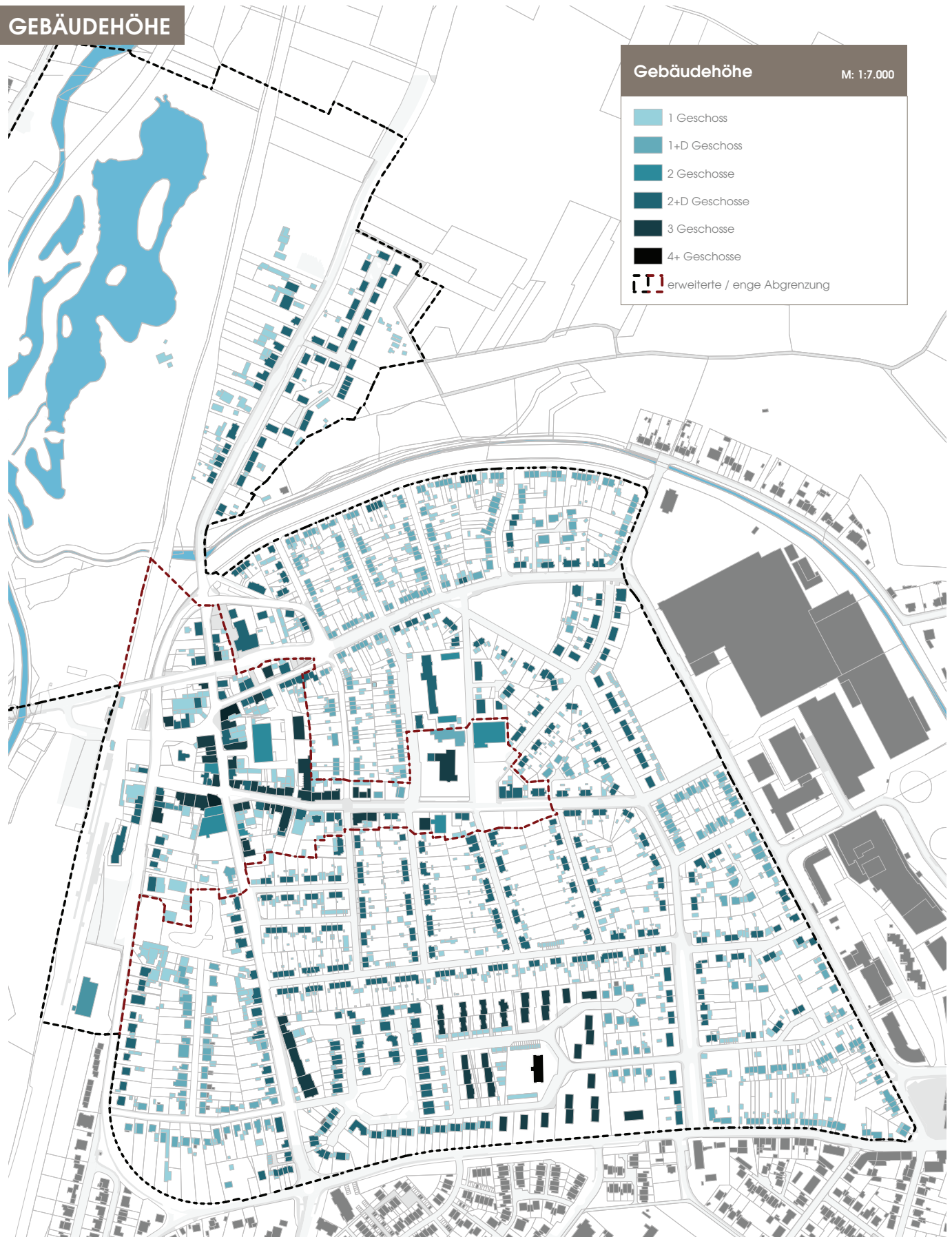
moderat nachgefragt, während der Markt für große Wohneinheiten über 100 m² gering bis sehr gering ist, in diesem Segment lässt sich auch ein Zusammenhang mit steigenden Preisen erkennen: Die teuersten und größten Wohnungsangebote haben die geringste Nachfrage.²

Die Ergebnisse der Wohnungsmarktstudie verweisen auf die Bedeutung des Wohnungsbestandes der ehemaligen Zechensiedlung, insbesondere des noch erhaltenen Bestandes an kleineren preisgünstigen Mietwohnungen.

¹ Destatis: Miete und Mietbelastungsquote von Hauptmieterhaushalten

² InWIS (2019): Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg

GEBÄUDEHÖHE



Die Gebäudehöhen in Palenberg lassen sich in drei homogene Bereiche einteilen, die in direktem Zusammenhang mit der historischen Entwicklung des Stadtteils stehen. Die Bebauung im Kernbereich stellt den alten Ortskern dar und umfasst 11,8 Prozent der Gesamtgebäude. Hier überwiegen Gebäude mit zwei Geschossen und Dachgeschoss (44,0 Prozent) sowie drei Geschossen (35,2 Prozent), die zusammen mehr als 3/4 der Gebäude ausmachen und ein relativ homogenes Erscheinungsbild ergeben. Andere Gebäudehöhen spielen im Kernbereich eine untergeordnete Rolle. Deren Anteile reichen von 1,6 Prozent für die vier- oder höhergeschossigen Gebäude bis hin zu 8,0 Prozent für die eingeschossigen Gebäude mit ausgebautem Dach.

Im Bereich der ehemaligen Zechensiedlung, die den größten Teil des Stadtteils umfasst, sowie den südlich in späterer Zeit erbauten Siedlungsabschnitten dominieren ein und zwei Geschosse, jeweils mit ausgebautem Dach (34,1 und 52,3 Prozent). Der Anteil dieser Haupthöhen (86,4 Prozent) geht auf die Bergarbeiterwohngebäude zurück und wurde durch spätere Neubauten im Wesentlichen gewahrt. Diese Homogenität gilt es unbedingt zu erhalten und zu schützen. Im südlichen Bereich der neueren Bebauung gibt es zudem einen nennenswerten Anteil an dreigeschossigen Gebäuden (8,2 Prozent). Die Bauten mit einem (4,3 Prozent), zwei (0,9 Prozent) und vier oder mehr Geschossen (0,2 Prozent) treten nur vereinzelt auf.

Vergleicht man die Gebäudehöhen im Kernbereich und dem Gesamt-sanierungsgebiet, lassen sich mehrere Unterschiede feststellen. Im Kernbereich dominieren höhere Gebäude (drei Geschosse: 35,2 zu 8,2 Prozent gesamt), während die im Sanierungsgebiet am zweithäufigsten auftretenden eingeschossigen Gebäude mit ausgebautem Dach (34,1 Prozent) im Kernbereich mit 4,8 Prozent eine deutlich geringere Frequenz haben. Die höchste Prozentzahl haben jedoch in beiden Bereichen die zweigeschossigen Gebäude mit ausgebautem Dach (Kernbereich 44,0 Prozent und Sanierungsgebiet 52,3 Prozent), was auf eine allgemein weitgehend einheitliche Gebäudehöhe schließen lässt.



Zweigeschossiges Gebäude,
Kirchstraße, RaumPlan

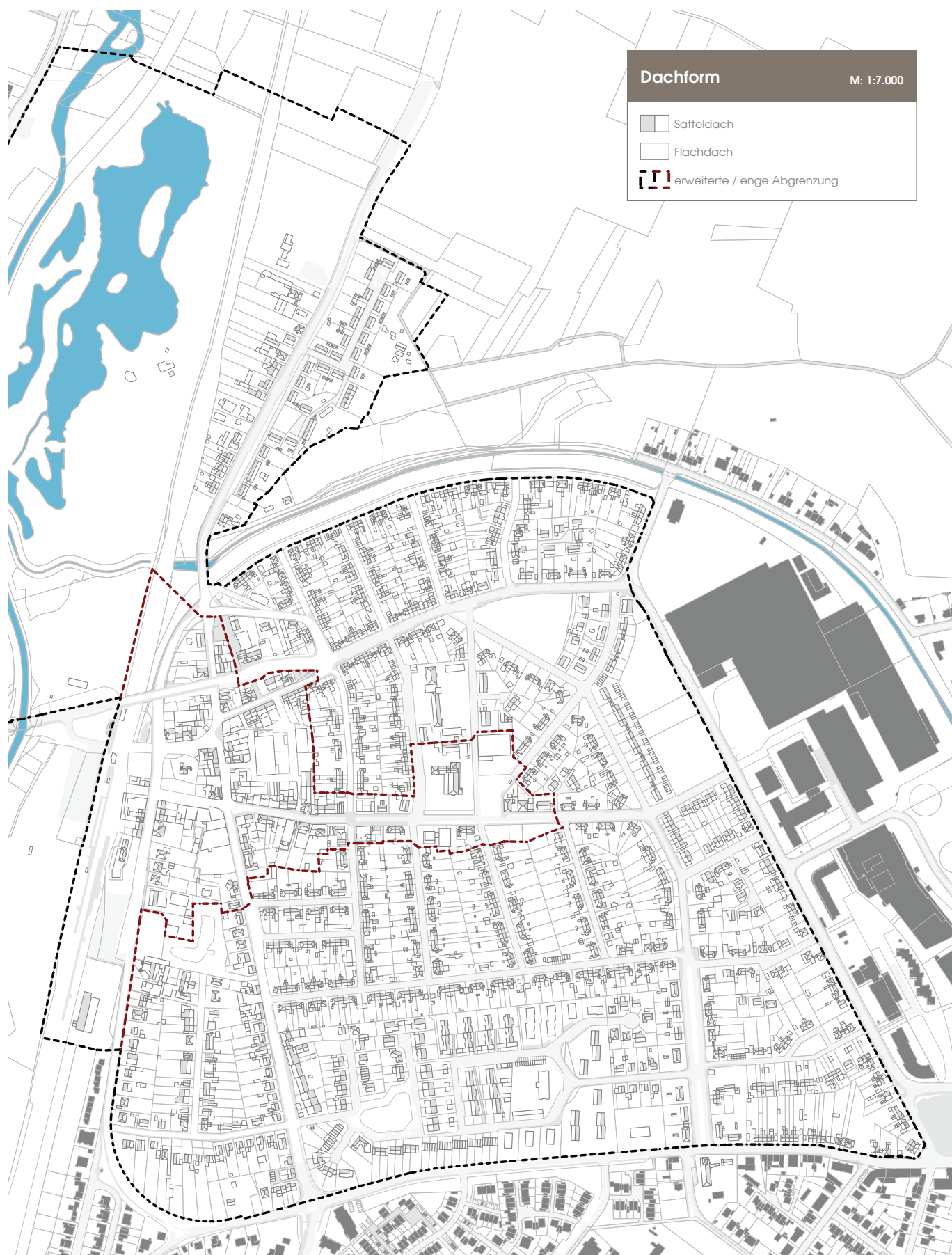


Viergeschossige Gebäude,
Glückaufstraße, RaumPlan



Fünfgeschossiges Gebäude,
Aachener Straße, RaumPlan

DACHFORM



Bis auf wenige Ausnahmen verfügen die meisten Gebäude im Sanierungsgebiet über Sattel- sowie Walmdächer. Letztere sind charakteristisch für die ehemalige Zechensiedlung, während neuere Siedlungen mehrheitlich klassische Satteldächer haben. Erstere sind ausschließlich traufständig, während bei letzteren ebenfalls die Traufständigkeit überwiegt, vereinzelte Abschnitte jedoch auch giebelständige Satteldächer beinhalten. Im Kernbereich, dessen gewachsene Struktur älter ist, herrscht eine Mischung aus Trauf- und Giebelständigkeit mit vereinzelten Sonderformen. Die Dächer sind weitgehend frei von Dachgauben oder sonstigen Dachaufbauten.

Die prägenden Walm- und Satteldächer wurden zum Teil auch bei Neubauten größeren Maßstabs aufgegriffen. Neben Anbauten und Garagen verfügen lediglich vereinzelte Sonderbauten im Kernbereich und ein neueres Gebäudeensemble im Süden über Flachdächer.

Insgesamt ist das Sanierungsgebiet von einer sehr homogenen Dachform geprägt. Diese homogene Erscheinung gilt es unbedingt zu wahren und bei Neubauten zu berücksichtigen, um das Ortsbild zu erhalten.



Gebäude mit Walmdach,
Carolus-Magnus-Allee, RaumPlan



Gebäude mit Satteldach,
Glückaufstraße, RaumPlan



Gebäude mit Flachdach,
Barbarastraße, RaumPlan

GEBÄUDEALTER



Das Gebäudealter gliedert sich in sechs Abstufungen. Als historische Gebäude werden Gebäude bis 1912 eingeordnet. Der Anteil dieser liegt im Kernbereich bei 7,2 Prozent, im Gesamtbereich bei lediglich 0,9 Prozent. Dies ist auf die Bedeutung des Kernbereichs als historische Keimzelle Palenbergs zurückzuführen. Insgesamt ist der Anteil historischer Gebäude sehr gering.

In den Zeitraum 1912 bis 1940 fällt die Errichtung des nördlichen und südöstlichen Teils der Zechensiedlung. Zwischen 1912 und 1922 entstanden 25,2 Prozent der Gebäude und zwischen 1923-1929 weitere 28,5 Prozent. Somit kommt der oben genannte Zeitraum auf 53,7 Prozent und ist das mit Abstand am häufigsten auftretende Gebäudealter im Sanierungsgebiet. Betrachtet man den Kernbereich, fallen 22,4 Prozent der Bausubstanz in diesen Zeitraum.

Die weiteren Gebäude der Zechensiedlung entstanden zwischen 1940 und 1950, weswegen dieser Zeitraum mit 22,4 Prozent im Sanierungsgebiet den zweithäufigsten Wert darstellt. Im Kernbereich liegt die Prozentzahl bei 41,6 Prozent und ist mit großem Abstand die häufigste Bauphase.

Die Bausubstanz der 1960er bis 1990er stellt eine Mischung aus Nachverdichtungen und Erweiterungen im Süden der Siedlung dar. Zwischen 1960 und 1970 entstanden 7,0 Prozent und zwischen 1980 und 1990 weitere 13,6 Prozent der Gebäude im Sanierungsgebiet. Die Bautätigkeit im Kernbereich war zu dieser Zeit ausgeprägter, 13,6 Prozent entfallen hier auf den Zeitraum zwischen 1960 und 1970 und 8,0 Prozent auf 1980 bis 1990.

Die Zahl der Neubauten (2000 bis heute) macht nur einen geringen Anteil aus, mit 2,4 Prozent im Sanierungsgebiet stellt diese Zeitphase nach den historischen Gebäuden den zweitniedrigsten Wert dar. Vereinzelte Nachverdichtungen und Sonderbauten sind dieser Zeitphase zuzuordnen. Im Kernbereich liegt die Prozentzahl mit 7,2 Prozent etwas höher, entfällt jedoch auch hier auf Nachverdichtungen und Baulückenschließung.

Die Mehrheit der Gebäude, insbesondere der Zechensiedlung, sind vor der ersten Energieeinsparverordnung entstanden. Dies macht einen hohen energetischen Sanierungsbedarf wahrscheinlich. In Zusammenhang mit einer Überalterung der Bevölkerung könnte dies auf Investitionsstaus hindeuten.



Historisches Gebäude,
Kapellenstraße, RaumPlan



Gebäude bis 1940,
Bahnstraße, RaumPlan



Neubau,
Bahnhofstraße, RaumPlan

GEBÄUDECHARAKTER



Innerhalb des Sanierungsgebietes gibt es zwei eingetragene Baudenkmäler: die Petruskapelle und die katholische Kirche St. Theresia. Beide Baudenkmäler liegen innerhalb des Kernbereiches. Unmittelbar an das Sanierungsgebiet angrenzend liegen weitere Baudenkmäler. Im Süden grenzt die evangelische Erlöserkirche an die Achse der Carolus-Magnus-Allee an und im Osten steht das ehemalige Verwaltungsgebäude der Zeche Carolus-Magnus, das heutige Carolus-Magnus-Centrum für Umwelttechnologie (CMC). Diese Kategorie macht 0,2 Prozent der Gebäude aus.

Weitere 10,3 Prozent der Gebäude im Sanierungsgebiet werden als denkmalwert eingestuft. Diese Gebäude umfassen insbesondere gut erhaltene Gebäudeensembles der ehemaligen Bergarbeiter-siedlung entlang des Gerhart-Hauptmann-Weges und der Paul-Keller-Straße, der Theresienstraße sowie der Carlstraße und der Carolus-Magnus-Allee. Im Kernbereich machen die denkmalwerten Gebäude einen ähnlichen Prozentsatz aus. 10,4 Prozent denkmalwerte Bausubstanz entfällt hier zumeist auf ältere Gebäude des historischen Kerns von Palenberg.

Die große Mehrheit der Gebäude ist als ortstypisch einzuordnen. 80,5 Prozent im Sanierungsgebiet und 62,4 Prozent im Kernbereich fallen in diese Kategorie. Hierbei handelt es sich um Gebäude, die sich in Maßstab, Form und Materialität gut in das Ortsbild einfügen. Diese Gebäude finden sich im gesamten Sanierungsgebiet, schwerpunktmäßig in den Wohngebieten.

8,8 Prozent der Gebäude des Sanierungsgebietes fallen in die beiden Kategorien ortsuntypisch (6,7 Prozent) und Sonderbau (2,1 Prozent). Im Kernbereich ist die Anzahl höher, hier sind 20,0 Prozent als ortsuntypisch und weitere 5,6 Prozent als Sonderbauten einzuordnen. In diese Kategorie fallen insbesondere die später errichteten Wohnsiedlungen im Süden Palenbergs sowie Sonderbauten und untypische Neubauten im Kernbereich.

Insgesamt sind etwa 11 Prozent der Bausubstanz für die Denkmalpflege bedeutend, wobei die Gebäudeensembles der Zechensiedlung eine besondere Bedeutung für den Charakter des Stadtteils inne haben und unbedingt zu schützen sind. Zusammen mit den etwa 81 Prozent der als ortstypisch einzuordnenden Gebäude entsteht ein harmonisches Gesamtbild. Zur Wahrung des Ortsbildes kann neben der Aufstellung von Bebauungsplänen die Ausweisung einer Gestaltungsfibel in Betracht gezogen werden.



Baudenkmäl,
Carlstraße, RaumPlan



denkmalwertes Gebäudeensemble,
Gerhart-Hauptmann-Weg, RaumPlan



ortstypisches Gebäude,
Kirchstraße, RaumPlan

GEBÄUDEZUSTAND



Der Gebäudezustand wurde nach dem äußeren Zustand mit den Prädikaten gut, mittel und schlecht bewertet. Der Gebäudecharakter und die Gebäudebewertung sind Kriterien für die Förderung privater Maßnahmen.

Im Sanierungsgebiet sind 16,2 Prozent der Gebäude als gut eingestuft. Diese Gebäude haben geringen bis keinen Handlungsbedarf und liegen hauptsächlich an der Kirchstraße und der Straße Am Römerhof. Im Kernbereich ist der Anteil von Bausubstanz in gutem Zustand deutlich höher (41,6 Prozent).

Der größte Teil der Gebäude ist dem mittleren Zustand zuzuordnen. 79,5 Prozent der Gebäude des Sanierungsgebietes und 41,6 Prozent der Gebäude im Kernbereich fallen in diese Kategorie. Der Zustand großer Teile der ehemaligen Bergarbeitersiedlung ist als mittel einzuordnen. Die erforderlichen Maßnahmen sind schwierig einzuschätzen und reichen von durchgreifenden Sanierungsmaßnahmen bis zur Erneuerung der Fassade und Dach in Verbindung mit energetischen Maßnahmen.

Auf die dritte Kategorie schlechter Zustand entfallen 4,3 sowie 12,8 Prozent in Sanierungsgebiet und Kernbereich. Ein schlechter Gebäudezustand ist verbunden mit hohem Handlungsbedarf. Teilweise ist die Bausubstanz betroffen und in Grenzfällen ist das Abwägen zwischen Kernsanierung oder Abriss und Neubau mit einer hohen Qualität an regional angepasste Bauformen notwendig. Einige wenige Gebäude der Zechensiedlung an der Kirchstraße und der Maastrichter Straße sind äußerlich vom Verfall bedroht und haben hohen Handlungsbedarf. Im Kernbereich liegen Gebäude im schlechten Zustand überwiegend im Bereich der Kirch- und Aachener Straße.

Insgesamt überwiegt ein mittlerer Gebäudezustand. Mit gezielten Maßnahmen können die Gebäude in mittlerem und schlechtem Zustand saniert werden. Im Rahmen des InHK ist die Profilierung und Standortaufwertung mit einem Fassadenprogramm möglich, um das Ortsbild von Palenberg zu wahren.



Gebäude in gutem Zustand,
Carlstraße, RaumPlan



Gebäude in mittlerem Zustand,
Ludwigstraße, RaumPlan



Gebäude in schlechtem Zustand,
Frankenstraße, RaumPlan

NUTZUNG



Die Mehrheit der Gebäude im Sanierungsgebiet beinhaltet eine Wohnnutzung, es gibt jedoch deutliche Unterschiede zwischen dem Kernbereich, der das Ortszentrum mit der notwendigen Infrastruktur darstellt, und dem Gesamt-sanierungsgebiet, dessen klarer Schwerpunkt das Wohnen ist.

Im Kernbereich dominiert eine kleinteilige Mischung aus Dienstleistungseinrichtungen (30,4 Prozent), Einzelhandel (12,8 Prozent) und Gastronomie (8,0 Prozent). Zudem stehen 24,8 Prozent des Gebäudebestands leer. Diese Gebäude gilt es als Chance für eine Belebung des Ortskerns zu nutzen und zu reaktivieren. Die Wohnnutzung spielt eine eher untergeordnete Rolle, 17,6 Prozent sind dieser zuzuordnen. Die weiteren Gebäude fallen den Nutzungen Gewerbe mit 0,8 Prozent und öffentlichen Einrichtungen mit 5,6 Prozent zu. Letztere beinhalten die beiden Kirchen, den Bahnhof und die Turnhalle.

Die deutlich dominierende Nutzung im Sanierungsgebiet ist das Wohnen mit 85,9 Prozent. Alle weiteren Nutzungen liegen unter 5 Prozent, mit Dienstleistungen (4,7 Prozent) und Einzelhandel (2,3 Prozent) als nächstgrößeren Nutzungen. Diese Prozentanteile setzen sich jedoch nahezu ausschließlich aus den Gebäuden des Kernbereiches zusammen. Leerstände sind vereinzelt in ehemaligen Zechenwohnhäusern zu finden, sie machen mit dem Leerstand des Kernbereiches 4,4 Prozent der Gesamtgebäudeanzahl aus.

Als einzige öffentliche Einrichtungen außerhalb des Kernbereiches liegen die Gemeinschaftsgrundschule, das Übungshaus der Feuerwehr und die Bücherei als Bibliothek unmittelbar nördlich der katholischen Kirche.

Im Zentrenkonzept für die Stadt Übach-Palenberg 2021 wird der Stadtteil Palenberg als Nebenzentrum mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen eingestuft. Der Hauptversorgungsbereich ist weitgehend mit den Abgrenzungen des Kernbereichs identisch.¹

¹ futura consult (2021): Zentrenkonzept für die Stadt Übach-Palenberg



Dienstleistung,
Aachener Straße, RaumPlan



Wohnen,
In den Benden, RaumPlan



Gastronomie,
Kirchstraße, RaumPlan



Entwicklung des Einzelhandels 2008 | 2021

Palenberg hatte in früherer Zeit eine größere Bedeutung für die Gesamtstadt. Hier befand sich u. a. das KaDeCe, das Ende 1996 geschlossen wurde.

In der Einzelhandelsuntersuchung für Übach-Palenberg 2009 wurde u. a. die Situation des Einzelhandels für das Nebenzentrum Palenberg untersucht. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Palenberg waren 2008 insgesamt 37 Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, aufgeteilt in 14 Betriebe für den kurzfristigen Bedarf, 16 für den mittelfristigen und 7 für den langfristigen Bedarf. Betrachtet man die Flächenverteilung, entfallen etwa 2.060 m² auf den kurzfristigen Bedarf, etwa 1.240 m² auf den mittelfristigen Bedarf und etwa 370 m² auf den langfristigen Bedarf. Der größte Anteil der Verkaufsflächen fällt somit auf den kurzfristigen Bedarf. Hierzu zählt man den Vertrieb der Produkte des alltäglichen Bedarfs, bspw. Nahrungsmittel (Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt) oder Arzneibedarf (Apotheke).¹

Vergleicht man diese Zahlen mit den Ergebnissen des Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2022, lassen sich deutliche Veränderungen feststellen. Die Anzahl der Betriebe ist um mehr als 50 Prozent gesunken und liegt bei 20. Sowohl kurz- als auch mittel- und langfristige Betriebe sind aus dem Standort entfallen. Während sich die Anzahl der kurz- und langfristigen Betriebe halbiert hat (7 zu 14 und 3 zu 7), existieren noch 10 Angebote des mittelfristigen Bedarfs (2008: 16). Eine große Reduzierung lässt sich auch in den Verkaufsflächen erkennen. Auf den kurzfristigen Bedarf entfallen etwa 1.170 m², was etwas mehr als der Hälfte von 2008 entspricht. Die Eröffnung eines neuen Netto Marken-Discounts an der Bahnhofstraße trägt hierzu bei. Trotz der verhältnismäßig geringeren Reduktion des mittelfristigen Bedarfs ist der Flächenrückgang hier noch größer: Etwa 580 m² Verkaufsfläche in 2021 entsprechen einem Rückgang von etwa 53 Prozent. Der langfristige Bedarf reduziert sich auf etwa 200 m² (2021: etwa 370 m²).²

Der zahlen- und flächenmäßige Rückgang des Einzelhandels geht mit einem Funktionsverlust des Nebenzentrums einher, dem es mit Gegenmaßnahmen wie neuen Nutzungskonzepten entgegenzusteuern gilt. Ein Baustein stellt die Attraktivitätssteigerung der Ortsmitte da, die mit dem vorliegenden InHK einen planerischen Rahmen erhält.

¹ futura consult (2009): Aktualisierung der Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Übach-Palenberg

² futura consult (2021): Zentrenkonzept für die Stadt Übach-Palenberg



Einzelhandel,
Kirchstraße, RaumPlan



Öffentliche Einrichtung Grundschule,
Auf der Houff, RaumPlan



Leerstand,
Frankenstraße, RaumPlan

VERKEHRSRAUM



Der Stadtteil Palenberg wird von drei Hauptverkehrsstraßen mit Tempo 50 km / h gerahmt. Im Osten verläuft von Übach kommend die Carlstraße, die im Norden in die nach Westen verlaufene Poststraße übergeht. Die Bahnhofstraße bildet die westliche Grenze und bindet Palenberg nach Merksteim im Süden und über die Verlängerung Alte Aachener Straße nach Frelenberg im Norden an. Als Fortsetzung der Poststraße führt zudem die Wurmtalbrücke in den westlich des Naherholungsgebiets Wurmtal angrenzenden Stadtteil Marienberg.

Mehrere Sammelstraßen mit Tempo 30 km / h ergänzen die innere Erschließung. Das Straßennetz in der historischen Ortsmitte (Kernbereich) ist engmaschig. Die ehemalige Bergarbeitersiedlung wird im wesentlichen über einen Ring an Sammelstraßen erschlossen. Die Kirchstraße verbindet die den Stadtteil westlich und östlich rahmenden Hauptverkehrsstraßen, während die Aachener Straße und die Carolus-Magnus-Allee zusätzliche Nord-Süd-Verbindungen darstellen. Die Maastrichter Straße bildet den südlichen Abschluss Palenbergs.

Die einzelnen Wohnquartiere werden über verkehrsberuhigte Wohnstraßen (Schrittgeschwindigkeit) an Hauptverkehrs- und Sammelstraßen angebunden. Diese Wohnstraßen sind gepflastert und verfügen über regelmäßige Einbauten mit Begrünungselementen, die der zusätzlichen Verkehrsberuhigung dienen.

Als bedeutende Fuß- und Radwege existieren ein Weg entlang der Wurm und der Bahngleise sowie der nördlich entlang des Übachs laufende Schroiffweg, der an die Bergehalde und die ‚Neue Mitte‘ anbindet.

Der gesamte Stadtgrundriss Palenbergs stammt überwiegend aus der Gründerzeit der Zechensiedlung. Lediglich der ältere Kernbereich als Keimzelle des früheren Dorfes und die in späterer Zeit durch Nachverdichtungen entstandenen, zusätzlichen Wohn- und Stichstraßen weichen von dem Raster der Siedlung ab.

Das in Aufstellung befindliche Mobilitäts- und Verkehrskonzept verweist als Besonderheit von Übach-Palenberg auf den ‚Modal-Split‘ mit 22 Prozent aller Wege, die zu Fuß erledigt werden (‚Stadt der kurzen Wege‘). Ebenfalls als Besonderheit wird auf die flächige Verkehrsberuhigung der Wohngebiete hingewiesen. Das Freizeitnetz ist unterentwickelt und das Fuß- und Radwegenetz weist Lücken auf.¹

¹ Büro Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH (2023): Masterplan Mobilität



Hauptverkehrsstraße,
Wurmtalbrücke, RaumPlan



Sammelstraße,
Carolus-Magnus-Allee, RaumPlan



Wohnstraße
Lotharstraße, RaumPlan

ÖFFENTLICHER RAUM



Der öffentliche Raum im Sanierungsgebiet umfasst den Verkehrsraum (vgl. vorherige Seite Verkehrsraum) sowie die Platzflächen.

Große Teile des öffentlichen Raumes sind gepflastert. Dazu zählen sämtliche Wohnstraßen, platzartige Straßenaufweitungen sowie die größeren Platzflächen Place de Rosny-Sous-Bois und Konrad-Adenauer-Platz (Bahnhofsvorplatz). Die überwiegende Mehrheit dieser Pflasterflächen befindet sich in gutem Zustand. Dies trifft auf alle Wohnstraßen und die meisten Seitenbereiche zu. Erneuerungsbedürftiges Pflaster findet sich vor allem im Kernbereich, wo das rote Pflaster der Kirchstraße und der angrenzenden Flächen in schlechtem Zustand ist. Weitere erneuerungsbedürftige Flächen sind der Place de Rosny-Sous-Bois und der Konrad-Adenauer-Platz.

Der asphaltierte Straßenraum befindet sich ebenfalls zu großen Teilen in gutem Zustand. Davon ausgenommen sind die Bahnhofstraße, die Frankenstraße und der nördlich anschließende Teil der Aachener Straße, deren Asphaltdecke erneuerungsbedürftig ist.

Alle erneuerungsbedürftigen Asphalt- und Pflasterflächen liegen innerhalb des Kernbereiches von Palenberg. Diesen sanierungsbedürftigen Bereichen fehlt es an Aufenthalts- und Gestaltqualität, die entsprechend gestärkt werden muss, um zu einer neuen Attraktivierung des Zentrums beizutragen. Durch die zentrale Lage ist eine Neugestaltung für die weitere Entwicklung von Palenberg von großer Bedeutung.

Als weiterer Bestandteil des öffentlichen Raumes wird die Stellplatzsituation betrachtet. In Palenberg liegen größere öffentliche Parkplätze am Bahnhof und neben der katholischen Kirche im Ortskern. Neben diesen großflächigen Parkflächen gibt es in den meisten Wohn- und Sammelstraßen öffentliche Stellplätze im Straßenraum.

Das in Aufstellung befindliche Mobilitäts- und Verkehrskonzept hat das Parkraumangebot in Palenberg analysiert und eine entspannte Lage im Stadtteilzentrum festgestellt. Ausbaufähig ist das P+R-Angebot am Bahnhof.¹

¹ Büro Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH (2023): Masterplan Mobilität



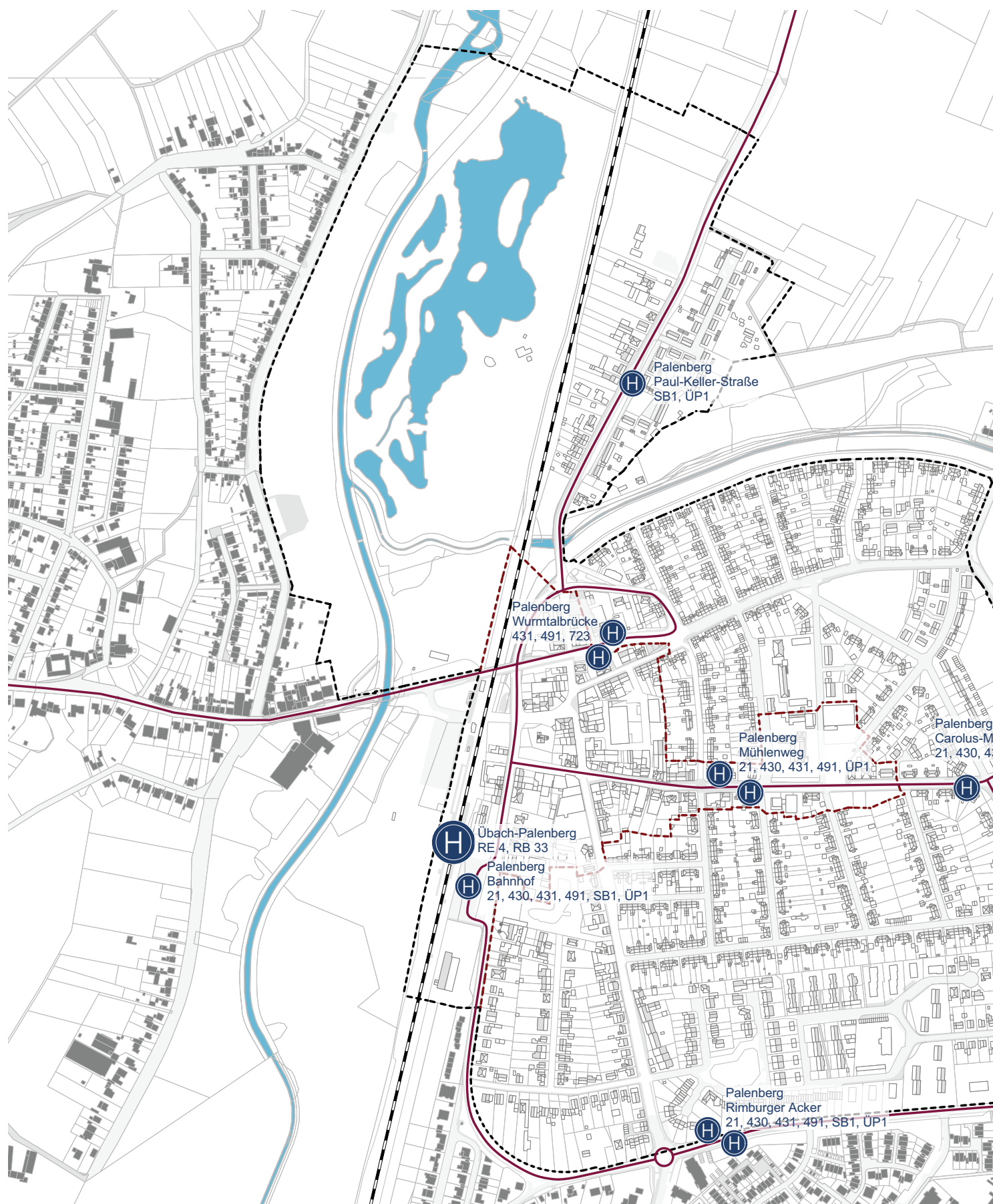
Pflasterung in gutem Zustand,
Paul-Keller-Straße, RaumPlan

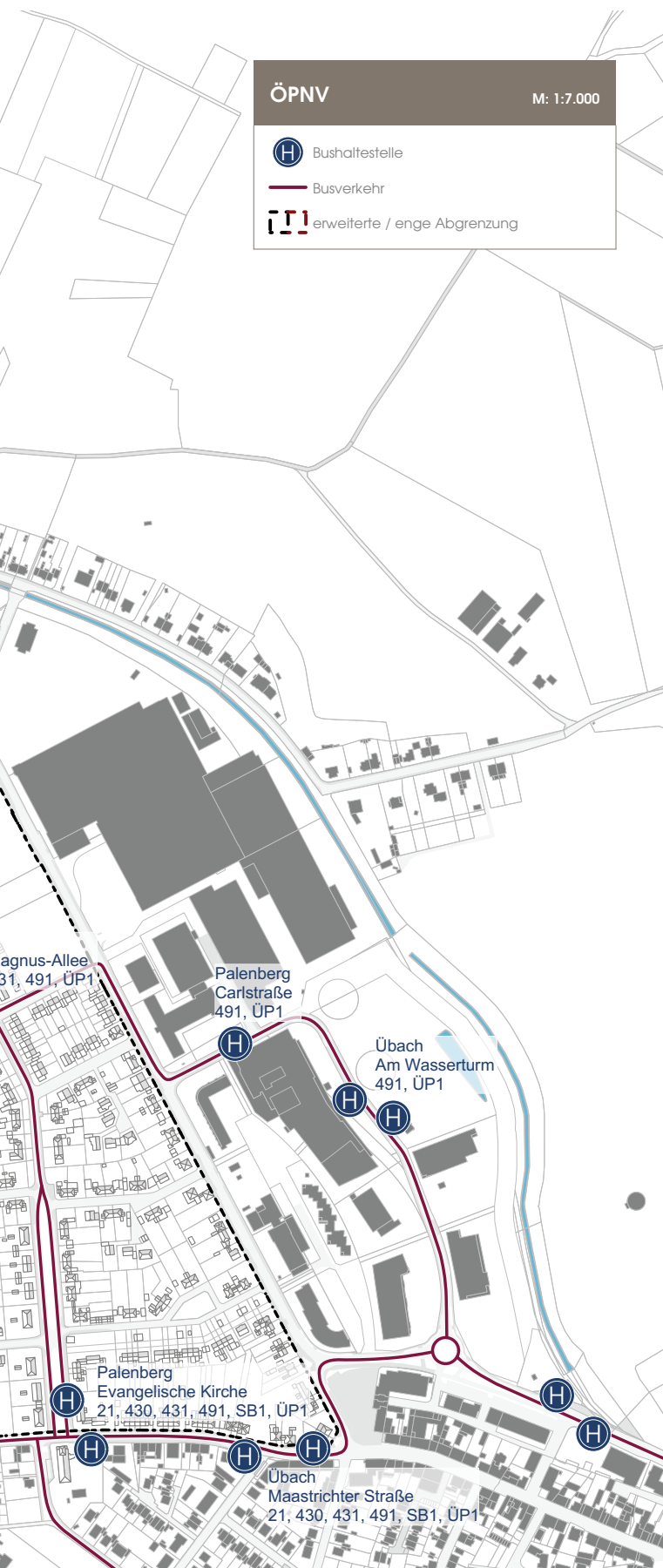


Pflasterung in schlechtem Zustand,
Aachener Straße, RaumPlan



Asphalt in schlechtem Zustand,
Bahnhofstraße, RaumPlan





Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) umfasst den Schienenverkehr und das Busliniennetz.

Der Bahnhof Palenberg mit dem Haltepunkt Übach-Palenberg stellt den einzigen Bahnhofspunkt auf dem Stadtgebiet von Übach-Palenberg dar und hat so eine große Bedeutung für die überregionale Anbindung der Stadt. Die hier regelmäßig haltenden Züge sind der RB 33, der zwischen Aachen und Duisburg fährt, und der RE 4, der von Aachen über Düsseldorf nach Dortmund fährt.

Das Busliniennetz umfasst mehrere Buslinien, die an den acht Haltestellen im Sanierungsgebiet halten. Die Haltepunkte verteilen sich entlang der Hauptverkehrsstraßen Alte Aachener Straße und Bahnhofstraße und den Sammelstraßen Kirchstraße, Carolus-Magnus-Allee und Maastrichter Straße. Das gesamte Sanierungsgebiet ist gut angebunden, in einem Radius von maximal etwa 400 m erreicht man von jedem Punkt eine Haltestelle, in den meisten Fällen liegt der Radius bei unter 200 m.

Dabei sind vor allem die Linien 431 und 491, die sieben der Haltestellen anfahren, von Bedeutung für die regionale ÖPNV-Anbindung nach Norden. Die Linie 431 bindet Geilenkirchen über Palenberg und die weiteren Übach-Palenger Stadtteile an Baesweiler an. Die Linie 491 verkehrt zwischen Geilenkirchen und Übach-Palenberg und bindet dabei diverse Vororte beider Städte an. Weiterhin nennenswert ist die Stadtbuslinie ÜP 1, die das Stadtgebiet von Übach-Palenberg anfährt und sechs der Haltestellen anfährt.

Die Busanbindung nach Süden wird über die Linien 21 und 430 hergestellt. Diese Busse verbinden Palenberg und Aachen (21) sowie Herzogenrath (430). Der Schnellbus 1 (SB 1) verbindet Palenberg mit den weiteren Kommunen des Kreises Heinsberg in Richtung Norden.

Insgesamt ist das ÖPNV-Netz als gut zu bewerten, sowohl was die Erreichbarkeit als auch die Anbindung an die nähere und weitere Umgebung betrifft. Dies bestätigt auch das in Aufstellung befindliche Mobilitäts- und Verkehrskonzept Übach-Palenberg, das allerdings Verbesserungsbedarf bei der Busfrequenz sieht¹. Der Bahnhofspunkt als wichtiger Standortfaktor stellt zudem eine überregionale Verbindung sicher.

¹ Büro Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH (2023): Masterplan Mobilität





Palenberg liegt zwischen den großen Landschaftsräumen des Selfkants und der Jülicher Börde im rheinischen Tiefland. Südlich schließen verdichtete Flächen der Städteregion Aachen an.

Der Stadtteil befindet sich in der direkten Umgebung mehrerer Naturräume. Im Nordwesten liegt das Naherholungsgebiet Wurmthal als großer und zusammenhängender, stadtnaher Freiraum mit Freizeitangeboten, der neben bewaldeten Flächen auch größere Wasserflächen sowie den namensgebenden Bach Wurm umfasst.

In diesem Landschaftsraum mündet zudem der zweite Wasserlauf der näheren Umgebung in die Wurm. Der Übach fließt innerhalb eines bewaldeten Bogens als natürliche, nördliche Grenze Palenbergs. Gleichzeitig stellt der meistens wenig Wasser führende Bachlauf eine naturräumliche Verbindung zum zweiten großen Naherholungsgebiet dar. Die Halde Carolus-Magnus ist die inzwischen bewaldete Bergehalde der Zeche Carolus-Magnus und so eng mit der Geschichte Palenbergs verbunden.

Im Norden und Südwesten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Wiesen- und Weideflächen sowie Felder an, die den Beginn der offenen Landschaft mit vereinzelt Dörfern und Gehöften darstellen.

Innerhalb des Sanierungsgebietes gibt es neben dem Naherholungsgebiet Wurmthal nur wenige öffentliche Grünflächen. Die größte stellt die im Norden unterhalb der Poststraße gelegene Grünanlage mit dem Spielplatz Bersitten dar. Weitere nennenswerte Grünflächen finden sich um die Petruskapelle und die katholische Kirche und in drei Angersituationen an der Josefstraße, der Straße Am Römerhof und am Gerhart-Hauptmann-Weg. Die Wohnstraßen verfügen außerdem über weitere Grünelemente in Form von größeren Bäumen in unterpflanzten Baumscheiben und Beeten.

Aufgrund der städtebaulichen Struktur des Stadtteils und der Zechensiedlung mit freistehenden Gebäudekubaturen auf großen, langgezogenen Parzellen ist der Anteil privater Grünflächen hoch. Durch die meist an den Straßenraum herangerückte Bebauung wirken diese selten in den öffentlichen Raum hinein.

Insgesamt herrscht in weiten Teilen des Sanierungsgebietes ein grüner Gesamteindruck vor, der durch vereinzelte Grünflächen ergänzt wird. Das große Naherholungsgebiet außerhalb des Stadtteils ist gut angebunden und bedarf nur punktueller Eingriffe. Der Übach als Verbindungselement nimmt hierbei eine besondere Funktion als Grünverbindung ein.

RAUMSTRUKTUR



Die Analyse der Raumstruktur arbeitet die räumlichen Qualitäten von Palenberg heraus.

Die Raumstruktur des Sanierungsgebiets weist auf die städtebauliche Struktur zurückzuführende, unterschiedliche Teilbereiche auf. Der dem Kernbereich zuzuordnende alte Ortskern um die Kirch- und Aachener Straße verfügt über eine weitgehend geschlossene Bauweise und damit eine durchgehende Raumkante, die nur durch vereinzelte Einfahrten unterbrochen wird.

In den Bereichen der ehemaligen Zechensiedlung dominieren zusammenhängende Gebäudegruppen aus zwei bis vier Gebäuden, die eine weitgehend geschlossene Raumstruktur bilden, durch regelmäßige Lücken jedoch auch Einblicke in die grünen Innenbereiche zulassen. In der Kirch- und Carlstraße sowie den Wohnstraßen der Mitte Palenbergs bilden einige große Baumkronen zusätzlich grüne Raumkanten. Die schmalen Vorbereiche der Gebäude sind weitgehend ungefasst, es gibt lediglich vereinzelte Hecken und Mauern als Einfriedungen.

Der grüne Saum des nördlich fließenden Übachs sowie des anschließenden Naherholungsgebiets Wurmtal und die Gehölzstrukturen der Grünanlage Poststraße stellen größere zusammenhängende grüne Raumkanten dar.

Fehlende Raumkanten bzw. Raumstörungen treten in Palenberg hauptsächlich im Bereich von Baulücken und größeren Parkplätzen auf. Größere Raumstörungen finden sich am Firmenparkplatz der Firma Saurer und am Bahnhof. Im Kernbereich stellen einige zurückspringende Gebäude weitere Raumstörungen dar, die auf Handlungsbedarf hinweisen.

Durch die tiefe Lage des Naherholungsgebietes Wurmtal bestehen Blickbeziehungen von der deutlich höher gelegenen Kirchstraße.

Final lässt sich festhalten, dass die räumliche Struktur Palenbergs weitgehend gefasst ist. Die komplett geschlossenen, baulichen Raumkanten des Kernbereichs lockern in der Siedlung teilweise auf, bilden jedoch mit einzelnen grünen Elementen eine intakte Raumstruktur, die lediglich vereinzelte Störungen aufweist.



Raumbildende Gebäudekante,
Südstraße, RaumPlan



Raumbildende Bäume,
Bahnstraße, RaumPlan



Fehlende Raumkante,
Carlstraße, RaumPlan

SCHWARZPLAN



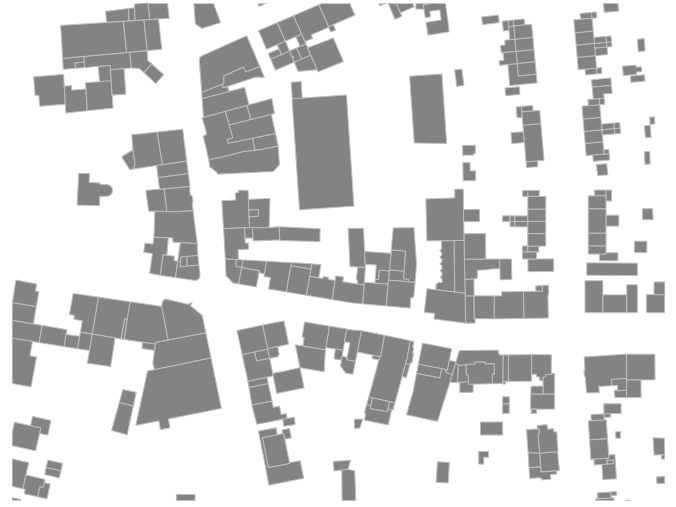
Der Schwarzplan stellt die Gesamtheit der Gebäude innerhalb des Plangebietes als dunkle Fläche dar, außerhalb werden die entsprechenden Flächen in hellerem Grau dargestellt.

Durch die Abstraktion der Darstellung lässt sich die städtebauliche Struktur Palenbergs ablesen. Man kann drei Entwicklungsphasen erkennen. Das historische Straßendorf Palenberg, welches den Kern des heutigen Stadtteils darstellt, besitzt eine verdichtete, blockrandähnliche Struktur, die sich von der Petruskapelle über die Kreuzung Kirchstraße - Aachener Straße bis zum Mühlenweg zieht. Dieser Ortskern war zu Beginn der zweiten Entwicklungsphase bereits weitgehend in seiner heutigen Form vollendet.

Die gut ablesbare Struktur der Zechensiedlung als zweite städtebauliche Phase von Palenberg stellt den Großteil des Stadtgrundrisses dar. Die in mehreren Abschnitten entstandene Siedlung der Zeche Carolus-Magnus setzt sich aus aneinander gebauten Gebäudegruppen aus zwei oder vier Häusern zusammen, die in einer Flucht entlang des zeitgleich entstandenen Straßennetzes errichtet wurden. Diese Gleichmäßigkeit der Bebauung lässt eine klare Ablesbarkeit der Straßenräume zu. Die großen, schmalen Parzellen ergänzen die linearen Baustrukturen mit großzügigen, rückwärtigen Freiflächen.

An den östlichen und südlichen Rändern Palenbergs zeigt sich die dritte Entwicklungsphase. Während die östlichen Ergänzungen aus Doppelhaushälften sowie Nachverdichtungen im Inneren der Zechensiedlungsstruktur sich weitgehend in den Stadtgrundriss einfügt, stellen die südlichen Zeilenbauten einen Maßstabssprung und somit eine Störung dar.

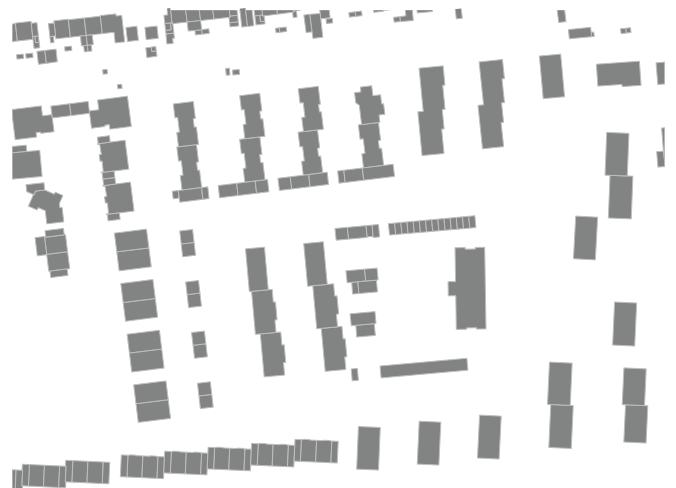
Insgesamt stellt der Stadtgrundriss Palenberg durch die in weiten Teilen erhaltene Zechensiedlung eine intakte Struktur dar, die aufgrund ihrer Größe und der historischen Bedeutung des Bergbaus in der Region ein wichtiges Zeugnis der Kulturgeschichte darstellt. Diese Struktur, deren Umfang in der Umgebung einzigartig ist, gilt es unbedingt zu schützen und zu erhalten.



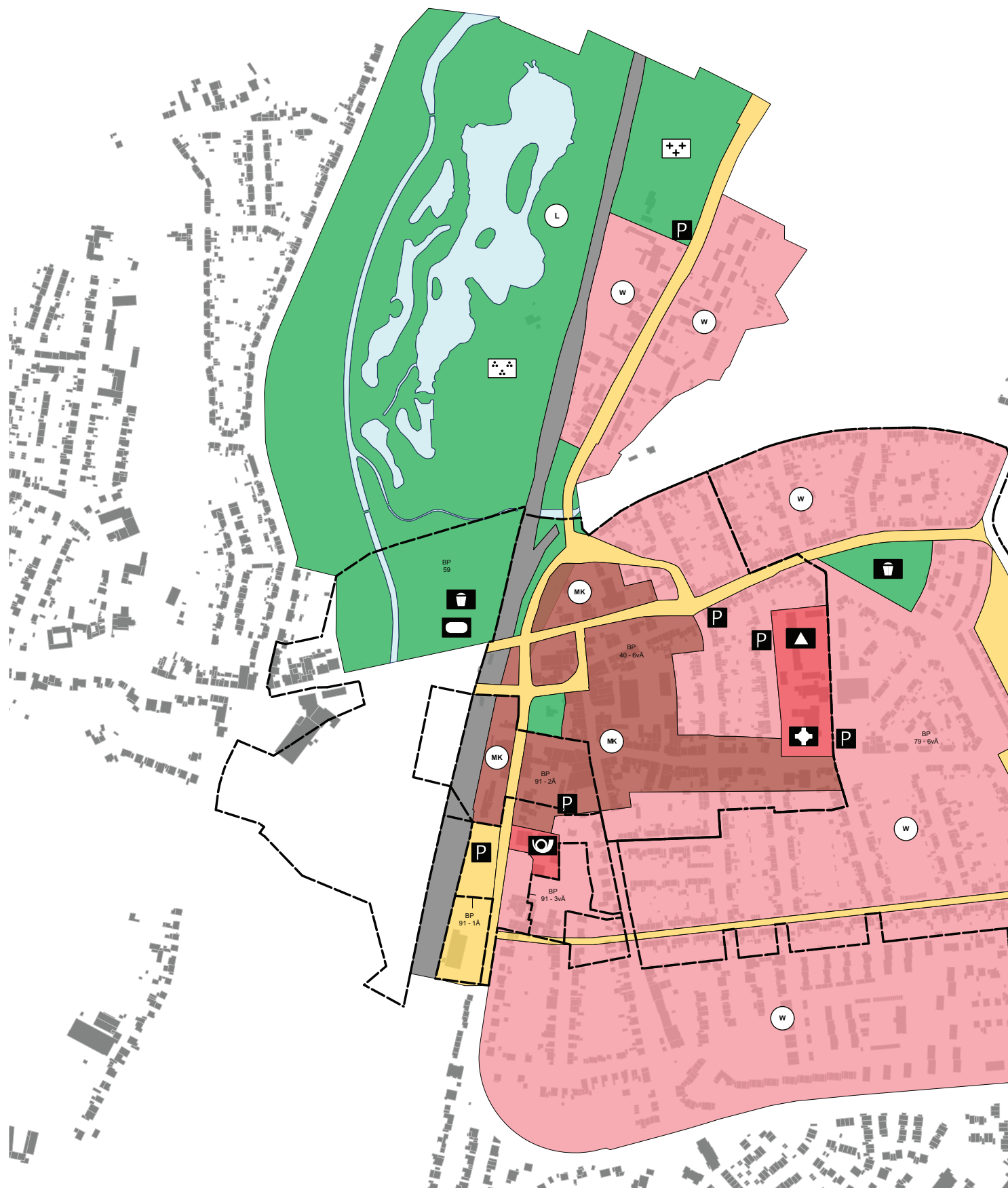
Verdichtete Struktur im Ortskern,
RaumPlan

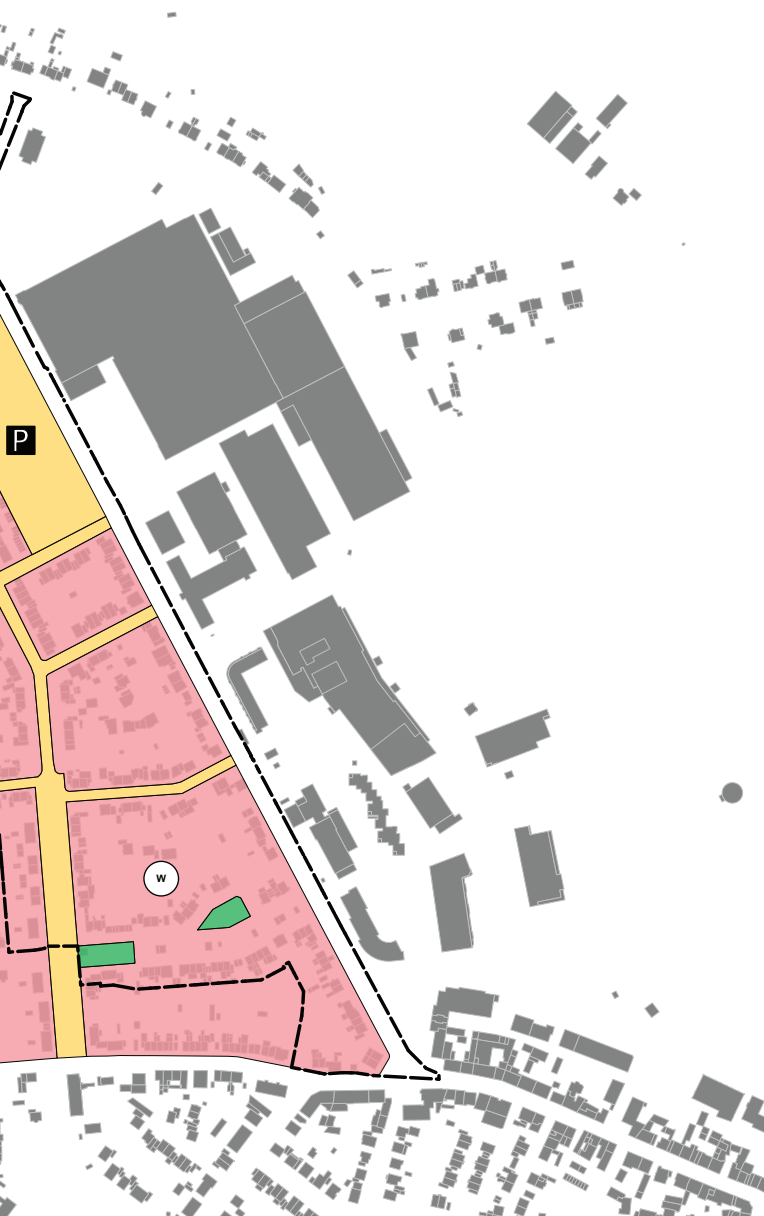


Struktur der Zechensiedlung,
RaumPlan



Spätere Siedlungserweiterungen,
RaumPlan





Der links abgebildete Plan zeigt die bestehende planungsrechtliche Situation als Überlagerung des Flächennutzungsplanes mit den aktuell gültigen Bebauungsplänen.

Im Sanierungsgebiet von Palenberg gibt es aktuell drei gültige Bebauungspläne, die große Teile des Stadtteils umfassen. Der Bebauungsplan 79 Bergarbeitersiedlung Palenberg mit der ersten vereinfachten, fünften und sechsten vereinfachten Änderung deckt die Siedlungsbereiche der Mitte und des Ostens ab. Im Westen Palenbergs liegt der Bebauungsplan 91 Bahnhofsumfeld mit der ersten und zweiten Änderung, der die Umgebung des Bahnhofs rechtlich abdeckt. Der Bebauungsplan 40 Kirchfeld, ebenfalls mit einer ersten und zweiten Änderung liegt zwischen den beiden erstgenannten Bebauungsplänen und bezieht sich auf den Großteil des Ortskerns. Der bereits zum benachbarten Stadtteil Marienberg gehörige Bebauungsplan 59 Grenzweg II umfasst den südlichen Bereich des Naherholungsgebietes Wurmtal. Lediglich im Norden und Süden gibt es Bereiche ohne gültigen Bebauungsplan.

Der Kernbereich um die Ortsmitte ist im Flächennutzungsplan als Kerngebiet (MK) ausgewiesen. Kerngebiete „dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur“¹. Unmittelbar an das Kerngebiet grenzen mehrere Flächen für den Gemeinbedarf an, dazu zählen die katholische Kirche und die Grundschule sowie die Post.

Der Großteil des Sanierungsgebietes ist als Wohnbaufläche ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete „dienen vorwiegend dem Wohnen“².

Es existieren mehrere festgesetzte, öffentliche Grünflächen, darunter auch das Naherholungsgebiet Wurmtal im Nordwesten Palenberg, welches außerdem als Sport-, Spiel- und Parkanlage gekennzeichnet ist.

¹ BauNVO: § 7

² BauNVO: § 4





Auf Basis der vorangegangenen Analyse werden nachfolgend die Stärken und Schwächen des Plangebietes zusammengestellt.

Stärken

Besonders hervorzuheben ist die weitgehend erhaltene Zechensiedlung, die den Großteil des Stadtteils ausmacht. Die gesamte Siedlung inklusive des Straßennetzes stammt aus der Zeit des Bergbaus in der Zeche Carolus-Magnus und ist in ihrer Gesamtheit erhaltens- und schützenswert. Die typische Architektur der Backsteinhäuser schafft einen homogenen Gesamteindruck, der durch die gleichmäßigen Fluchten der Gebäude und die stark begrünten Wohnstraßen weiter verstärkt wird. Besonders gut erhaltene Gebäudeensembles findet man am Gerhart-Hauptmann-Weg | Paul-Keller-Straße, an der Theresienstraße, an der Carlstraße und an der Carolus-Magnus-Allee. Letztere mit einem besonderen Straßenraum, dessen großzügige, grüne Mittelinsel über erhaltenswerten Baumbestand verfügt. Diese positive Gesamtstruktur kann durch Maßnahmen des InHK erhalten und entwickelt werden.

Die zweite, bedeutende Stärke von Palenberg ist die räumliche Lage zwischen den beiden großen Naherholungsgebieten Wurmthal und Bergehalde Carolus-Magnus. Das Naherholungsgebiet Wurmthal stellt eine großzügige Parkanlage mit Wasserflächen und Schatten spendenden Bäumen dar, die mit punktuellen Maßnahmen weiter gestärkt und attraktiviert werden kann. Die zwei Landschaftsräume sind fußläufig gut erreichbar und stellen ein großes Grünpotenzial für den Stadtteil dar. Der nördlich fließende Übach bietet mit seiner vorhandenen grünen Kulisse das grüne Rückgrat und die Möglichkeit, beide Grünräume besser miteinander zu verbinden. Innerhalb der Zechensiedlung gibt es mehrere, kleinere Grünflächen, die über Potenzial für eine attraktivere Neugestaltung verfügen. Zusammenfassend kann man sagen, dass die besondere Lage Palenbergs als von drei Seiten in Grün eingebetteter Stadtteil ein großes Potenzial darstellt.

Der Kernbereich mit seiner zum Teil historischen Bausubstanz entlang der Kirch- und Aachener Straße stellt mit den Baudenkmalern Petruskapelle und katholischer Kirche sowie einigen Gastronomie-, Einzelhandels- und Kulturangeboten das Zentrum Palenbergs dar. Weitere, an die Abgrenzung angrenzende Baudenkmalere sind das ehemalige Verwaltungsgebäude der Zeche Carolus-Magnus, in dem heute das Carolus-Magnus-Centrum für Umwelttechnologie (CMC) untergebracht ist sowie die evangelische Kirche, die am südlichen Ende der Carolus-Magnus-



Denkmalwertes Gebäudeensemble der Zechensiedlung, Paul-Keller-Straße, RaumPlan



Naherholungsgebiet Wurmthal, RaumPlan



Baudenkmal ehemaliges Verwaltungsgebäude der Zeche, Carlstraße, RaumPlan

Allee in deren Straßenflucht steht und so diesem Straßenraum einen besonderen Abschluss bietet.

In Palenberg existieren durch die homogene Zechensiedlung und den verdichteten Ortskern nur vereinzelte Bauflächenpotenziale. Diese liegen insbesondere in rückwärtigen Bereichen des Kernbereiches und der ursprünglich auf großen Parzellen stehenden Zechensiedlung sowie auf Flächen, auf denen Bestandsgebäude abgerissen wurden. Das größte zusammenhängende Flächenpotenzial stellt der Firmenparkplatz an der Carlstraße dar. Vereinzelte passende Neubauten zeigen auf, wie mit diesen Nachverdichtungspotenzialen am Besten umgegangen werden kann. Beispiele hierfür finden sich am Mühlenweg und an der Kirchstraße östlich der katholischen Kirche.

Die verkehrliche Anbindung ist durch den Bahnhof Palenberg, der eine überregionale Zuganbindung in Richtung Aachen und Mönchengladbach ermöglicht, gut ausgebaut. Durch die Nähe zu Aachen bietet sich zudem die Option als Studentenwohnstandort an.

Insgesamt zeigt sich, dass das Sanierungsgebiet ein bedeutendes Potenzial hat, welches durch das Handlungskonzept als Grundlage genutzt und ausgebaut werden kann.

Schwächen

Die Zechensiedlung Palenbergs ist an vielen Stellen in die Jahre gekommen, an einigen Straßen verfallen leerstehende Gebäude. Allgemein herrscht Sanierungsstau vor, dem man durch Maßnahmen entgegenwirken kann.

Im Sanierungsgebiet sind etwa 9 Prozent der Gebäude als ortsuntypisch oder Sonderbauten einzustufen. Meistens handelt es sich dabei um Neu- und Sonderbauten im Bereich des engeren Ortskerns sowie Wohnungsneubauten der späteren Erweiterungen im Süden Palenbergs. Zur Wahrung des Stadtbildes sollte regionaltypisch gebaut werden.

Neben den ortsuntypischen Gebäuden wirken sich Gebäude in mittlerem bis schlechtem Zustand ebenfalls negativ auf das Stadtbild aus. Diese machen in Palenberg mit etwa 79,5 Prozent in der Einstufung mittel und etwa 4,3 Prozent in der Einstufung schlecht über 83 Prozent der Baumasse aus. Hier sind entsprechende Sanierungsmaßnahmen zu ergreifen.

Etwa 4,4 Prozent der Gebäude stehen im Erdgeschoss leer, insbesondere im Kernbereich um die Kirch- und Aachener Straße ist vermehrt Leerstand zu erkennen. Hier im zentralen Versorgungsbereich ist der Einzelhandel seit 2009 stark rückläufig. Dieser Rückgang wurde durch das neu entstandene, östlich gelegene Einkaufszentrum noch verstärkt, eine rückläufige Tendenz des Einzelhandels war jedoch bereits vorher zu beobachten. Das Einkaufszentrum stellt durch die fußläufige Erreichbarkeit aus den Wohngebieten Palenbergs neben dem Onlinehandel eine große Konkurrenz dar.

Zum Teil haben sich in den ehemaligen Geschäften Dienstleistungen angesiedelt, große Teile stehen jedoch seitdem leer. Besonders großflächige Leerstände mit negativen Auswirkungen auf das städtebauliche Gesamtgefüge sind die Gebäude an der Kreuzung Kirch- und Aachener Straße sowie der platzartigen Aufweitung Frankenstraße | Aachener Straße | Alte Poststraße zu finden. Die dortige Bausubstanz steht im Erdgeschoss überwiegend leer.

Der Verkehrsraum im Zentrum ist als erneuerungsbedürftig einzustufen. Das rote Bestandspflaster, das große Teile der Seitenbereiche ausmacht und teilweise durch Natursteinmotive auch punktuell die Fahrbahn umfasst, ist beschädigt und stellt bei Nässe durch die glatte Oberfläche ein großes Sicherheitsrisiko dar. Zu den defizitären Straßenräumen gehören die Kapellenstraße, Kirchstraße und Teile der Aachener Straße und der Frankenstraße. Im Zuge einer Neugestaltung



Ortsuntypisches Gebäude,
Kirchstraße, RaumPlan



Leerstand im Erdgeschoss,
Aachener Straße, RaumPlan



Erneuerungsbedürftiges Pflaster,
Aachener Straße, RaumPlan

birgt dieser zentrale öffentliche Raum das Potenzial, die Flächen attraktiver zu gestalten und Aufenthaltsqualität zu schaffen. Hierbei sollte auch das stark begrenzte Grün im Straßenraum gestärkt werden. Die Bahngleise sowie die stark befahrene Wurmthalbrücke stellen Barrieren zwischen dem Naherholungsgebiet Wurmthal und dem Stadtteil dar. Die fußläufige Anbindung an das Naherholungsgebiet ist ungenügend und sollte unbedingt aufgebessert werden.

Mehrere un- und untergenutzte (Frei-)Räume stellen Defizitflächen dar. Im Naherholungsgebiet Wurmthal liegt ein ungenutzter Fußballplatz, der bei einer Reaktivierung ein weiteres Freizeitangebot darstellen kann. Der Place de Rosny-sous-Bois wird in seiner aktuellen Nutzung als reiner Parkplatz den Ansprüchen aus seiner Lage als zentraler Platz Palenbergs nicht gerecht und bedarf einer Neugestaltung mit weiteren Nutzungen. Die Umgebung der Petruskapelle und die untergenutzten Freiräume um die lockeren Zeilenbauten im Süden der Siedlung stellen Grünflächendefizite dar, die gleichzeitig Potenzial für neue attraktive, grüne Freiräume bilden.

Insgesamt wird deutlich, dass es zwar einige Schwächen und Risiken im Sanierungsgebiet gibt, die es abzubauen und Risiken als Chancen zu begreifen gilt.

Das im nachfolgenden Kapitel entwickelte Leitbild des InHK baut auf den oben zuvor genannten Stärken und Potenzialen beziehungsweise Chancen auf.





3 | HANDLUNGSKONZEPT

3.1 | LEITBILD UND ZIELE

3.2 | HANDLUNGSFELDER

3.3 | MASTERPLAN

3.1 LEITBILD UND ZIELE



Das Leitbild des InHK Palenberg baut auf dessen Stärken und Alleinstellungsmerkmalen auf. Das in Bahnhofsnähe gelegene, ursprünglich eigenständige Stadtteilzentrum von Palenberg verfügt über ein großes Potenzial, eingebunden in die markante Siedlungsstruktur der historisch bedeutenden Zechensiedlung und umgeben von der attraktiven Landschaft des Wurmtales, des Übachs und der Topographie des Bergbaus mit der inzwischen bewaldeten Halde. Auf dem ehemaligen Zechengelände im Osten sind im nördlichen Teil attraktive neue Arbeitsplätze und im südlichen Teil der ‚Magnus Ein-

kaufspark‘ (neue Mitte) als neues Einkaufszentrum von Übach-Palenberg entstanden.

Stadtteilzentrum mit Potenzial

Wiederbelebung der Ortsmitte von Palenberg / Stärkung der Funktionen des Nebenzentrums

Das westlich am Bahnhof gelegene Stadtteilzentrum Palenberg ist von Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie, aber auch deutlich von Niedergang und Bedeutungsverlust geprägt. Die historische Achse Kirchstraße / Kapellenstraße ver-

bindet den alten Dorfkern mit dem neuen Zentrum auf dem ehemaligen Zechenstandort. Die Kirche mit dem großen Kirchplatz und der benachbarten Grundschule ist der städtebauliche Schwerpunkt der gesamten Siedlungsanlage, während die historische Kapelle aus dem 10. Jahrhundert mit ihrem grünen Umfeld für das dörfliche Palenberg steht. Mit dem ‚Mehrgenerationenhaus‘ am Bahnhof, dem Theater ‚Traumkarussell‘ und diversen gastronomischen Angeboten erhält der Straßenzug über die reine Nahversorgungsfunktion hinaus die Bedeutung einer Achse der Stadtteilkultur. Zudem verfügt das Stadtteilzentrum über Nachverdichtungspotenzial, das es zu nutzen gilt.

Historische Zechensiedlung

Erhaltung und zukunftsfähige Erneuerung der Wohnsiedlungsteile / Klimaschutz

Städtebaulich prägend ist die Gesamtanlage der zwischen 1910 und 1960 erbauten sog. ‚Werkssiedlung Palenberg‘ der Gewerkschaft Carolus Magnus, die sich über weite Teile des Stadtteils erstreckt. Die Siedlung besteht aus einer homogenen, zweigeschossigen Bebauung mit schlichten architektonischen Details in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern. Die Siedlung ist nur in Teilen privatisiert und weitgehend erhalten, allerdings teilweise in schlechtem Zustand und energetisch sanierungsbedürftig. Die schmalen Wohnstraßen sind meist attraktiv durchgrünt, verkehrsberuhigt und ergänzen das Gesamtbild der Zechensiedlung.

Wohnen im Grünen | Gartenstadt

Erhaltung und Entwicklung des grüingeprägten Stadtbildes / Anpassung an den Klimawandel

Der Stadtteil mit gartenstädtischem Charakter ist landschaftlich attraktiv eingebunden. Der Bahnhof Übach-Palenberg liegt im Westen des Stadtteils und stellt die Grenze zu dem Wurmatal dar, das von Aachen kommend weiter nördlich durch das Rurtal in die benachbarten Niederlande führt. Im Rahmen des Strukturwandels nach der Schließung der Zeche wurde der Naherholungspark im Bereich der Mündung des Übachs in die Wurmtalaue angelegt. Der Übach selbst verläuft in dem Grünzug entlang des baumbestandenen Bahndamms der ehemaligen Zechenbahn, der in einem weiten Bogen den Stadtteil umschließt und sowohl an die bewaldete Halde als auch an das Übacher Stadtzentrum anbindet. Hier wird die Topographie des Bergbaus zum identitätsstiftenden ‚Rückgrat‘ der Gesamtstadt.

Im Dialog mit der Bürgerschaft und örtlichen Akteu-

ren wurde ein städtebauliches Gesamtkonzept für den Stadtteil Palenberg entwickelt, welches auf die arbeitstellige Funktionsstärkung des alten Zentrums als Standort von Einzelhandel, Dienstleistung, Kultur und Daseinsvorsorge mit guter Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit abzielt.

Die Ziele der Erneuerung für den Stadtteil Palenberg lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Stärkung Stadtteilzentrum

- Ziel ist ein attraktives, lebendiges Zentrum mit hoher Aufenthaltsqualität und Barrierefreiheit für alle Bevölkerungsgruppen in den zentralen öffentlichen Räumen.
- Ziel ist die Sicherung der Daseinsvorsorge, die Entwicklung multifunktionaler Angebote der sozialen Infrastruktur und der ‚Kunst- und Kulturachse‘.

Öffentlicher Raum und Mobilität

- Ziel ist die Erhaltung, Belebung und attraktive Neugestaltung des Stadtteilzentrums entlang der historischen Straßen und Plätze sowie die Förderung der Klimaresilienz.
- Ziel ist die Förderung von Nahmobilität, der Ausbau von Fuß- und Radwegen, der Optimierung des ÖPNV und der stadtverträglichen Abwicklung des Individualverkehrs.

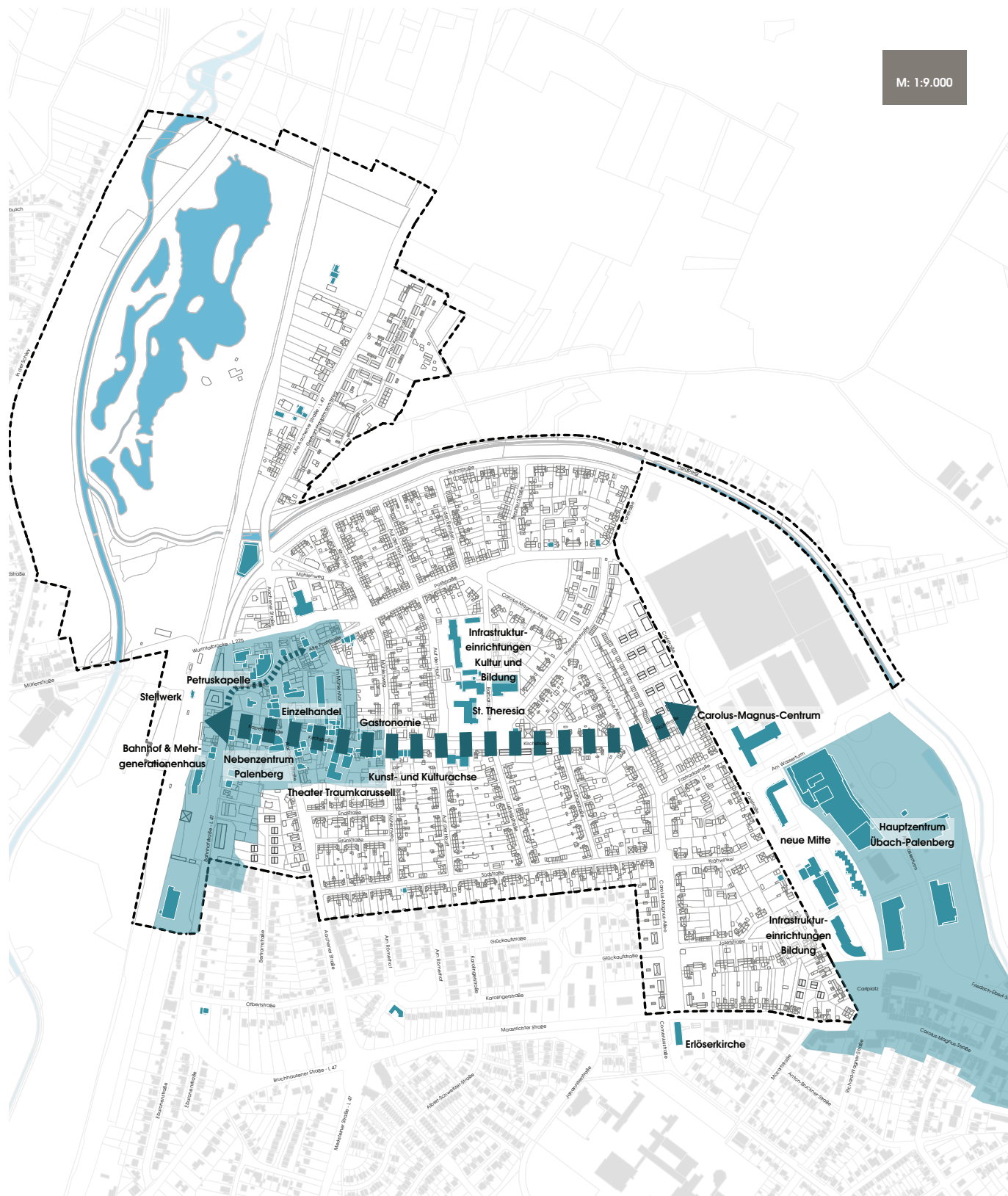
Klimaschutz und Bauen

- Ziel ist die Förderung regenerativer Energien, die Umsetzung hoher energetischer Gebäudestandards und innovativer Konzepte einer zukunftsorientierten, klimafreundlichen Siedlungsentwicklung des vom Bergbau geprägten Stadtteils.
- Ziel ist die Förderung der Altbauerneuerung unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten und des qualitativ hochwertigen neuen Bauens mit neuen Wohnformen für Jung und Alt sowie neuen Formen des Wohnens und Arbeitens.

Grünräume und Klimaschutz

- Ziel ist die Sichtbarmachung, Ergänzung und attraktive Neugestaltung der Topographie des Bergbaus in Form des Naherholungsparks Wurmatal sowie des grünen ‚Rückgrates‘ des Stadtteils mit Anbindung an das Stadtzentrum und die Haldenlandschaft.
- Ziel ist die Förderung von Maßnahmen der Klimafolgenanpassung durch naturnahe Gestaltung der Grünräume und klimaresiliente Gestaltung der zentralen städtischen Räume.

HANDLUNGSFELD 1 | FUNKTIONSSTÄRKUNG STADTTEILZENTRUM Infrastruktur, Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung





Im Handlungsfeld 1 ‚Funktionsstärkung Stadtteilzentrum‘ liegt der Fokus auf der Nutzung des vorhandenen Potenzials der Infrastruktur sowie der Daseinsvorsorge und der Entwicklung von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung. Ein Großteil der Projekte dieses Handlungsfeldes ist strategischer Art und von übergeordneter Bedeutung für das gesamte InHK.

Die städtebauliche Planung stellt die Basis für das gesamte Entwicklungskonzept dar. Sie beinhaltet die Erarbeitung des vorliegenden InHK Palenberg.

Das Centrumsmangement wurde durch das Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren bereits vor Beginn des InHK initiiert und soll über ein weiteres Sonderprogramm verstetigt werden. Hierzu gehört neben der eigentlichen Arbeit ein Quartiersbüros im Mehrgenerationenhaus, welches im Bedarfsfall zur Verfügung steht.

Die Projektsteuerung und das Quartiersmanagement begleiten im Förderzeitraum die Umsetzung des InHK und sind Ansprechpartner für die lokalen Akteure. Die Projektsteuerung kann mit dem Quartiersmanagement kombiniert oder separat beauftragt werden.

Das Zentrenkonzept wurde 2021 aufgestellt und definiert Palenberg als Nebenzentrum des zentralen Versorgungsbereiches. Zur Funktionsstärkung des Stadtteilzentrums gilt es eine Strategie zur Revitalisierung und zukunftsfähigen Neuorientierung aufzustellen. Ansprechpartner ist das Centrumsmangement.

Die Kunst- und Kulturmeile stellt neben den Inhalten des Zentrenkonzeptes die Leitidee für das ‚lebendige Zentrum‘ dar. Die vorhandenen Nutzungen ent-

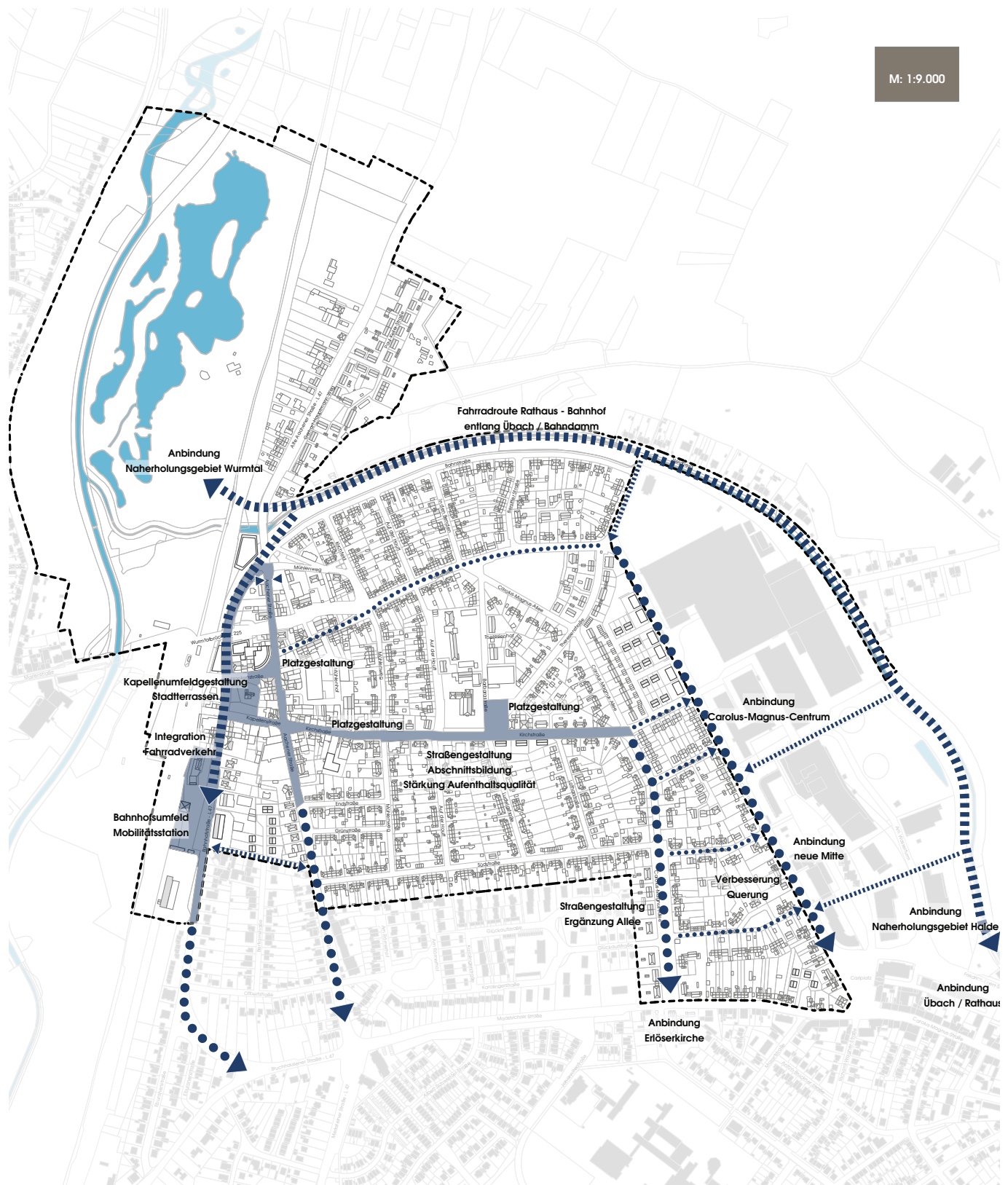
lang der Kapellen- und Kirchstraße und das nähere Umfeld bieten Potenzial für ergänzende Nutzungen hin zu einer attraktiven Flaniermeile.

Die Bürgerbeteiligung ist das zentrale Element in der Städtebauförderung für eine erfolgreiche Gebietsentwicklung. Mit den beiden nachfolgenden Maßnahmen kann die Bürgerschaft Einfluss auf den Prozess nehmen. Der Verfügungsfond dient der Förderung privaten Engagements und der Kooperation von öffentlichen und privaten Finanzressourcen zum flexiblen und lokal angepassten Einsatz von Städtebaufördermitteln. Der Tag der Städtebauförderung rückt die Stadt- und Gebietsentwicklung stärker in die Öffentlichkeit und soll die Beteiligung der Bürgerschaft intensivieren.

Förderzugang

- Erhaltung und Erneuerung von Gemeinbedarfseinrichtungen
- Stärkung zentraler Funktionen des Stadtteilzentrums
- Inklusion, Integration und Barrierefreiheit
- Ausbau von Infrastruktureinrichtungen
- Sicherung der Kunst und Kultur
- Stärkung Gastronomie
- Öffentlichkeitsarbeit

HANDLUNGSFELD 2 | GESTALTUNG ÖFFENTLICHER RÄUME Straßen, Plätze, Mobilität, Verkehr und Barrierefreiheit





Beim Handlungsfeld 2 ‚Gestaltung öffentlicher Räume‘ stehen die öffentlichen Straßen- und Platzräume im Vordergrund. Mit der abschnittswisen qualitativ hochwertigen Neugestaltung der zentralen Straßen- und Platzräume wird die Voraussetzung für private Investitionen in die Bausubstanz geschaffen und die Chancen für Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie verbessert.

Grundlage für die Neugestaltung der öffentlichen Räume ist das Mobilitäts- und Verkehrskonzept. Es thematisiert die Stärkung von Fuß- und Radverkehr, Mobilitätsstationen, neue Formen von Mobilität, E-Mobilität, Verkehrsberuhigung und Vernetzung.

Für die öffentlichen Räume wird ein Gestaltkonzept entwickelt, das dem jeweiligen Ort mit seiner besonderen ‚Begabung‘ gerecht wird und stärker auf eine zusammenhängende Gestaltung der Raumfolgen Wert legt. Im Vordergrund steht die Aufenthaltsqualität, verbunden mit dem Ziel, barrierefreie Wegebeziehungen durch den Stadtteil herzustellen. In Abstimmung mit dem Integrierten Klimaschutzkonzept wird eine Quote für Recyclingmaterialien definiert. Ebenso gilt es die ökologische Wertigkeit unter Berücksichtigung von Klimafolgenanpassungen zu erhöhen. Das Thema Schwammstadt ist zu berücksichtigen.

Das Kapellenumfeld erhält durch Rückbau und Terrassierung von Stellplatzflächen entlang der Frankenstraße die ‚Stadtterrassen‘. Sie bieten Potenzial für Aufenthalt und Außengastronomie. In die Terrassen werden umlaufend Bäume eingestellt, die für die Kapelle ein neues attraktives Umfeld schaffen. Die Grünflächen werden in ihrer ökologischen Wertigkeit durch bspw. insektenfreundliche Blühwiesen und Schatten spendende Baumpflanzungen ge-

stärkt und die Klimaresilienz verbessert.

Die Neugestaltung der Aachener Straße basiert auf Verkehrsberuhigung und Abschnittsbildung. Im nördlichen Abschnitt wird einseitig, im südlichen Abschnitt beidseitig der Fahrbahn Parken unter Bäumen angeordnet. An den Einmündungsbereichen werden die hellen Seitenbereiche in die Fahrbahn hineingezogen und kleine Platzflächen ausgebildet. Diese dienen auch der verbesserten Quermöglichkeit für Fußgänger. Der Radverkehr wird im Straßenraum mitgeführt. Die vorhandenen Bäume werden in die Planung einbezogen und durch Baumneupflanzungen mit offenen unterpflanzten Baumscheiben und regenwasserspeichernden Baumrigolen ergänzt, um das Kleinklima innerhalb des Stadtteilzentrums zu verbessern.

Die Kirchstraße soll zu einer Kunst- und Kulturachse entwickelt werden. Die Neugestaltung des Straßenraumes ist analog zur Aachener Straße. Die platzartige Aufweitung im Bereich der Einmündung in die Aachener Straße wird mit viel Grün und Platz für Außenbewirtung (vorhandene Bäckerei / Café) zu einem neuen Aufenthaltsbereich.

Der südliche Teil des Platzes Place de Rosny-Sous-Bois an der Kirchstraße wird unter Verzicht auf eine Stellplatzreihe nach Norden aufgeweitet und mit offenen Grünflächen sowie einem Baumkarree gefasst. Der Platz könnte in unmittelbarer Nachbarschaft zur Kirche als multifunktionaler Platz für Wochenmarkt und Kulturveranstaltungen sowie für Aufenthalt, Spiel und Außenbewirtung dienen.

Das Bahnhofsumfeld soll durch punktuelle Maßnahmen sicherer und attraktiver gestaltet werden. Hierzu gehört zum Beispiel ein Ausbau der Beleuchtung.

Die Bahnhofstraße nimmt eine bedeutende Verbindungsfunktion zwischen dem Schroiffweg und dem Bahnhof ein. Entlang des Schroiffwegs bzw. des Übachs / Bahndamms verläuft die geplante zentrale Fahrradrouten zwischen Rathaus und Bahnhof. Der Lückenschluss entlang der Bahnhofstraße soll im Zuge der Neugestaltung der Landesstraße verkehrssicher für den Fuß- und Radverkehr ausgebaut werden.

Förderzugang

- Steigerung Gestaltqualität
- Steigerung Aufenthaltsqualität
- Stärkung Zentralität / Repräsentation
- Verkehrsberuhigung
- Inklusion, Integration und Barrierefreiheit
- Stärkung zukunftsfähiger Mobilität
- Klimaschutz

HANDLUNGSFELD 3 | LANDSCHAFT UND FREIRAUM

Umwelt, Naherholung und Klimaschutz

M: 1:9.000





Das Handlungsfeld 3 ‚Landschaft und Freiraum‘ setzt den Fokus auf Umwelt, Naherholung und Tourismus. Öffentliche Grünflächen sind im Stadtteil in begrenztem Umfang anzutreffen. Die vorhandenen Grünflächen sollen ausgebaut, die Straßen- und Platzräume mit neuen Grünstrukturen naturnaher gestaltet werden (klimaresiliente Baumpflanzungen und Klimafolgenanpassung).

Im Rahmen des InHK soll das Naherholungsgebiet durch neue punktuelle Maßnahmen ergänzt werden. Hierzu gehören zum Beispiel ein Action Park, ein Sitzkreis am Römerbad und eine Picknick-Allee. Außerdem ist für den Konzertpavillon ein See-Forum geplant, um die Nutzbarkeit zu stärken.

Der Schroiffweg bildet das nördliche grüne Rückgrat der Stadt Übach-Palenberg und ist gleichzeitig auch die grüne Verbindung zwischen den Stadtteilen Übach und Palenberg. Der naturnahe Weg soll als Fußweg und Fahrradrouten zwischen Rathaus und Bahnhof mit punktuellen Aufenthaltsbereichen ausgebaut werden.

Das Kirchengelände soll vor allem im Westen durch Baumneupflanzungen verstärkt gefasst werden. Die Grünflächen werden durch Blüh- und Insektenwiesen ökologisch wertvoller genutzt. Der dem Haupteingang vorgelagerte Platz eignet sich als multifunktionale Fläche für temporäre Bepflanzungen. So könnte der angegliederte Jugendtreff Veranstaltungen auf dem Platz organisieren.

In der Grünanlage Poststraße soll der Spielplatz durch weitere Spielgeräte und Sitzmöglichkeiten in seiner Aufenthaltsqualität ergänzt und der Bolzplatz aufgewertet werden. Denkbar wäre auch die Verlagerung des Bolzplatzes in das Naherholungs-

gebiet Wurmatal in unmittelbarer Nähe zu dem angedachten Jugendtreff im ehemaligen Stellwerk. Alternativ könnte ein Jugendforum entstehen.

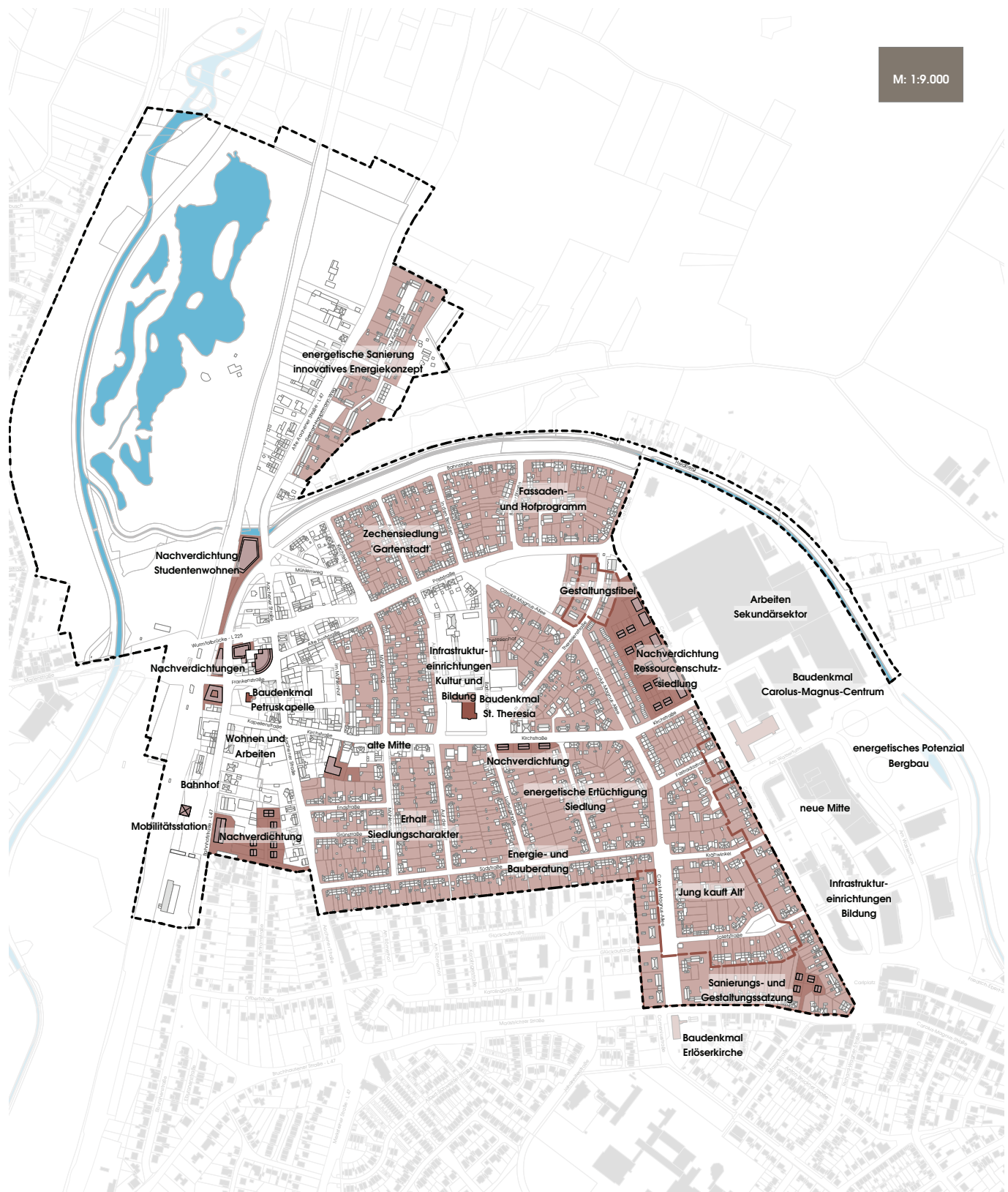
Die Grünanlage Gerhart-Hauptmann-Weg soll als Quartiersplatz für die angrenzende denkmalwerte Zechensiedlung ausgebaut werden. Der Quartiersplatz soll durch Bäume räumlich gefasst und das Parkieren unter Bäumen integriert werden. Eine Bepflanzung der Grünfläche geschieht durch Spiel- und Aufenthaltsflächen.

Mit der Stärkung Grün im Straßenraum sollen punktuelle Maßnahmen den grünen Charakter des Stadtteils ausbauen. Die Carolus-Magnus-Allee ist von dem mittigen grünen Pflanzstreifen mit Kirschbäumen geprägt. Sowohl am Straßenrand als auch im mittigen Pflanzstreifen sind punktuelle Baumnachpflanzungen vorgesehen. Am nördlichen Stadtteileingang Aachener Straße soll durch punktuelle Baumpflanzungen der Eingang in den Stadtteil Palenberg markiert werden.

Förderzugang

- Steigerung Gestaltqualität
- Steigerung Aufenthaltsqualität
- Inklusion, Integration und Barrierefreiheit
- Klimaschutz
- Förderung touristisches Potenzial
- Öffnung und Erlebbarkeit innerer Grünflächen
- Erschließung umliegender Landschaftsräume

HANDLUNGSFELD 4 | BAUKULTUR UND KLIMASCHUTZ Denkmalschutz, regionales Bauen, Wohnen und Energie





Das Handlungsfeld 4 ‚Baukultur und Klimaschutz‘ setzt den Schwerpunkt auf den Erhalt, die Erneuerung und die Entwicklung der Stadtstruktur. Die Projekte bilden den Rahmen für die bauliche Erneuerung und energetische Ertüchtigung der Gebäudesubstanz sowie für die bauliche Entwicklung des Stadtteils Palenberg und tragen zur Aufwertung des Stadtbildes bei.

Ziel des Wohnens und Arbeitens im Ortskern ist es, Leerstände durch Initiierung innovativer Pilotprojekte von Wohnen und Arbeiten zu beseitigen. Als kurzfristige Maßnahmen können provisorisch hergerichtete Räume zum Beispiel Künstlern oder Kunsthandwerkern unter der Auflage einer öffentlichkeitswirksamen ‚Bespielung‘ zur Verfügung gestellt werden. Neue öffentlichkeitswirksame oder gewerbliche Nutzungen können mit dem Wohnen in den rückwärtigen Erdgeschossen oder Obergeschossen kombiniert werden.

Das Sanierungsgebiet und die aufzustellende Sanierungssatzung ist die Grundlage des InHK. Für Teilbereiche des Sanierungsgebietes wird zusätzlich die Erarbeitung einer Gestaltungsfibel empfohlen, um einen gestalterischen Rahmen für die künftige Entwicklung zu setzen.

Die Sanierung ortstypischer Gebäude trägt zur Wahrung des Stadtbildes bei. Ziel der Sanierung ist die Erhaltung und Erneuerung wertvoller Altbau-substanz, die energetische Gebäudesanierung, die gestalterische Aufwertung von ortsuntypischen Gebäuden und der Klimaschutz.

Die Energie- und Bauberatung dient als Beratungsangebot für private Eigentümer von Immobilien zur Unterstützung der Altbauerneuerung und des

Denkmalschutzes, der Entwicklung und Umsetzung von Ideen für die Umnutzung leerstehender Gebäude sowie zur Aktivierung von Neubau- und Nachverdichtungspotenzialen.

Das Fassaden- und Hofprogramm richtet sich an Eigentümer von Gebäuden innerhalb des Sanierungsgebietes. Sie haben die Möglichkeit, Zuschüsse zur Erneuerung von Außenwänden, Fenstern, Türen, Dächern und Hofflächen zu erhalten.

Das Integrierte Klimaschutzkonzept wird im Sommer 2024 fertiggestellt. Für die Maßnahmen werden Steckbriefe verfasst. Der Umsetzungszeitraum umfasst 15 Jahre. Der gesamte Energieverbrauch (privat, gemeindlich, Verkehr, etc.) der Stadt Übach-Palenberg wird bilanziert. Parallel läuft eine PV-Potenzialanalyse für kommunale Dach- und Freiflächen. Erste Ideen für Maßnahmen des Integrierten Klimaschutzkonzeptes sind z.B. die Sektorenkopplung (Elektromobilität und erneuerbare Energien), kalte Nahwärme aus der Wurm, Windenergie, Wärme aus Abwasser und PV-Anlagen.

Nachverdichtungs- und Neubaupotenziale sind begrenzt. In Verlängerung der Fahrradroute entlang des Übachs in unmittelbarer Nähe zur Bahntrasse entstehen Studentenwohnungen. Weiter südlich gibt es zwei weitere Grundstücke für Nachverdichtungspotenziale, für die es erste Ideen einer Bebauung gibt. Großflächigere Potenziale für Geschosswohnungsbau in Verbindung mit einer Durchwegung und Verbindung der angrenzenden Straße liegen auf dem Parkplatz an der Carlstraße. Für die Nachverdichtung wird eine hohe Qualität angestrebt, die den ortstypischen Maßstab wahrt sowie energetisch optimiert und ressourcenschonend konzipiert ist.

Förderzugang

- Steigerung Gestaltqualität
- Stärkung Zentralität / Repräsentation
- Erhaltung / Erneuerung stadtbildprägender Gebäude
- Stärkung / Entwicklung Baukultur
- Entwicklung neuer Formen von Wohnen und Arbeiten
- Inklusion, Integration und Barrierefreiheit
- Energetische Sanierung zum Klimaschutz

3.3 MASTERPLAN

HANDLUNGSFELD 1

- 1.1 Städtebauliche Planung
- 1.2 Centrumsmangement
- 1.3 Quartiersmanagement u. Projektsteuerung
- 1.4 Zentrenkonzept
- 1.5 Kunst- und Kulturachse
- 1.6 Verfügungsfond
- 1.7 Tag der Städtebauförderung

HANDLUNGSFELD 2

- 2.1 Mobilitäts- und Verkehrskonzept
- 2.2 Kapellenumfeld
- 2.3 Aachener Straße
- 2.4 Kirchstraße
- 2.5 Place-de-Rosny-Sous-Bois
- 2.6 Bahnhofsumfeld
- 2.7 Bahnhofstraße

HANDLUNGSFELD 3

- 3.1 Naherholungsgebiet Wurmthal
- 3.2 Grünverbindung Übach
- 3.3 Aufwertung Kirchenumfeld
- 3.4 Grünanlage Poststraße
- 3.5 Grünanlage Gerhart-Hauptmann-Weg
- 3.6 Stärkung Grün im Straßenraum

HANDLUNGSFELD 4

- 4.1 Wohnen und Arbeiten im Ortskern
- 4.2 Gestaltungsfibel
- 4.3 Sanierung ortstypischer Gebäude
- 4.4 Energie- und Bauberatung
- 4.5 Fassaden- und Hofprogramm
- 4.6 Integriertes Klimaschutzkonzept
- 4.7 Neues klimagerechtes Bauen





- 1.1
- 1.2
- 1.3
- 1.4
- 1.6
- 1.7
- 2.1
- 4.2
- 4.3
- 4.4
- 4.5
- 4.6



4 | PROJEKTE

4.1 | FUNKTIONSSTÄRKUNG STADTTEILZENTRUM

4.2 | GESTALTUNG ÖFFENTLICHER RÄUME

4.3 | LANDSCHAFT UND FREIRAUM

4.4 | BAUKULTUR UND KLIMASCHUTZ

1.1 STÄDTEBAULICHE PLANUNG



Die städtebauliche Planung umfasst das vorliegende InHK für den Stadtteil Palenberg.

Unter Beteiligung der Bürgerschaft und lokaler Akteure wurde das Handlungskonzept erstellt. Mit dem Förderprogramm ‚lebendige Zentren‘ entsteht die Grundlage für die zukunftsfähige Fortentwicklung des Stadtteils.

Das übergeordnete Ziel der Städtebauförderung ist es, für alle Bevölkerungsgruppen die Möglichkeiten zur Teilhabe am gesellschaftlichen Leben zu schaffen und damit den sozialen Zusammenhalt im Stadtteil langfristig zu stärken. Dabei stehen Maßnahmen zum Erhalt lebendiger und identitätsstiftender Stadt- und Ortskerne sowie das Schaffen von Wohnraum und bedarfsgerechten, zukunftsorientierten Infrastrukturen im Vordergrund. Basis der Städtebauförderung bleiben integrierte Konzepte, die sich an den Bedürfnissen vor Ort orientieren. Verpflichtend sind Aspekte

des Klimawandels und der Klimafolgenanpassung.¹

Auf Basis der Bestandsanalyse werden die Stärken und die Schwächen herausgearbeitet und das Leitbild für den Stadtteil Palenberg entwickelt. In vier Handlungsfeldern werden Projekte identifiziert, die für eine Revitalisierung von Palenberg von besonderer Bedeutung sind.

Das InHK ist Voraussetzung und Grundlage der Städtebauförderung. Ziel ist die Umsetzung von ‚Pilotprojekten‘, das heißt, die Initiierung von Projekten durch den Einsatz öffentlicher Mittel mit Anstoßwirkung für nachhaltige private Investitionen.

¹ Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein- Westfalen (Februar 2021): Städtebauförderung in Nordrhein-Westfalen Programmaufruf 2022, Seite 2.

Projektinformationen

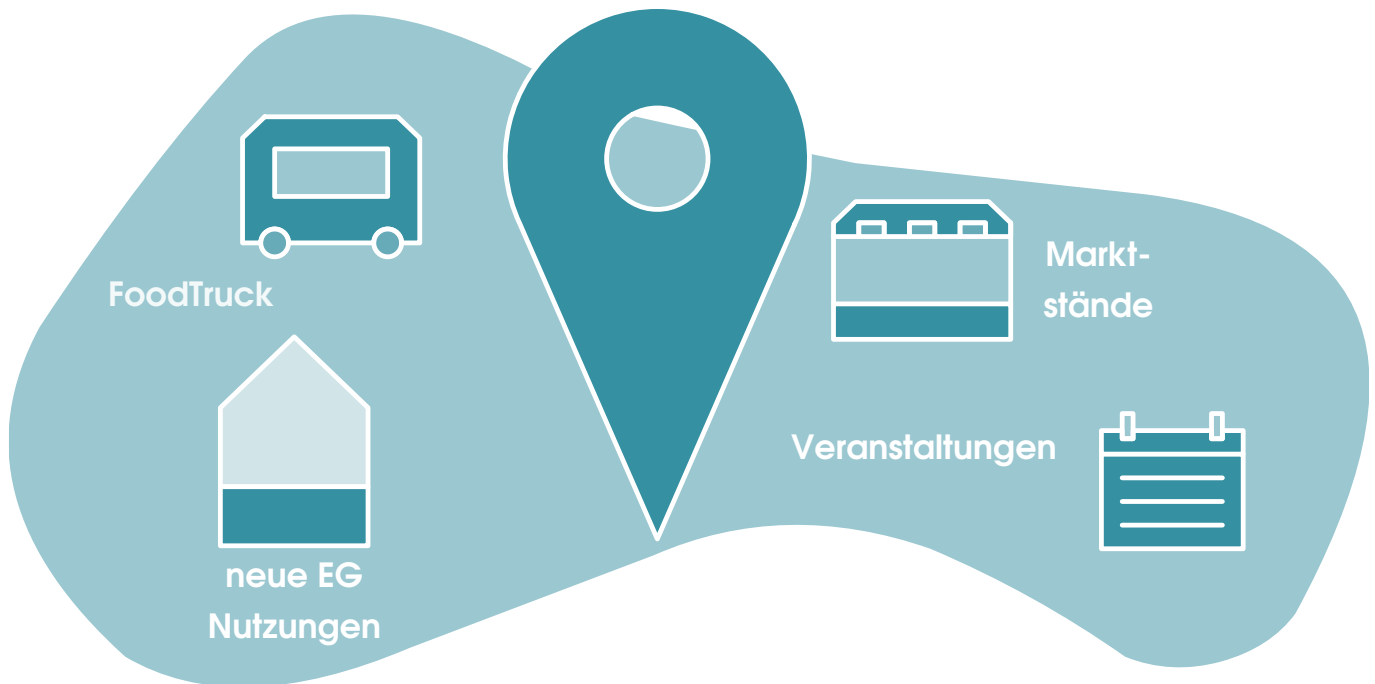
NameStädtebauliche Planung
Projektträgeröffentlich
Gesamtkostenschätzung107.500,00Euro
FörderungStädtebauförderung
förderfähige Kosten 107.500,00Euro
Priorisierunghöchste Priorität

Förderzugang

Vorbereitung der Gesamtmaßnahme nach § 140 BauGB - städtebauliche Planung

- Erarbeitung InHK

1.2 CENTRUMSMANAGEMENT



Über das Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren hat die Stadt Übach-Palenberg im Mai 2022 das Centrumsmangement eingestellt und ein Stadtteilbüro in der Kapellenstraße 2 eingerichtet. Die Aufgaben sind:

- Entwicklung von Maßnahmen zur Stärkung des Einzelhandels
- Akquise von Partnern und Sponsoren für die Umsetzung von Maßnahmen, Events und Medien
- Halbjahr-Reporting an die Stadtentwicklung der Stadt Übach-Palenberg
- kleine Marktanalyse ‚Kunden & Einzelhändler‘
- Ausarbeitung und die Umsetzung zur Optimierung des Stadtbildes
- Recherche von Fördermöglichkeiten z.B. die Wüstenrot-Stiftung für Kunst und Kultur oder die Förderung digitaler Maßnahmen für Gewerbetreibende¹

¹ Kaiser & Freunde, Stadt Übach-Palenberg, Centrumsmangement und Marketing, „Statusreport Kurzform November 2022“

Das Centrumsmangement konnte bereits einige Erfolge bei der Wiederbelebung bzw. in Nutzung Bringen von leerstehenden Ladenlokalen verzeichnen. Das Centrumsmangement ist außerdem mit der Umsetzung des Zentrenkonzeptes (vgl. Projekt 1.4) befasst. Im Zentrenkonzept wurde eine Checkliste für die Selbstanalyse der Gewerbetreibenden vorgeschlagen, die vom Centrumsmangement umgesetzt wurde.

Die Förderung des Centrumsmangement über das Sofortprogramm ist noch bis Ende 2023 gesichert. Die Arbeit des Centrumsmagements soll über ein Quartiersmanagement verstetigt werden.

Ergänzend wird das Quartiersmanagement und die Projektsteuerung über das InHK Palenberg für 5 Jahre beantragt (vgl. Projekt 1.3). Für die Beratung steht im Bedarfsfall im Mehrgenerationenhaus am Bahnhof ein Büro zur Verfügung.

Projektinformationen

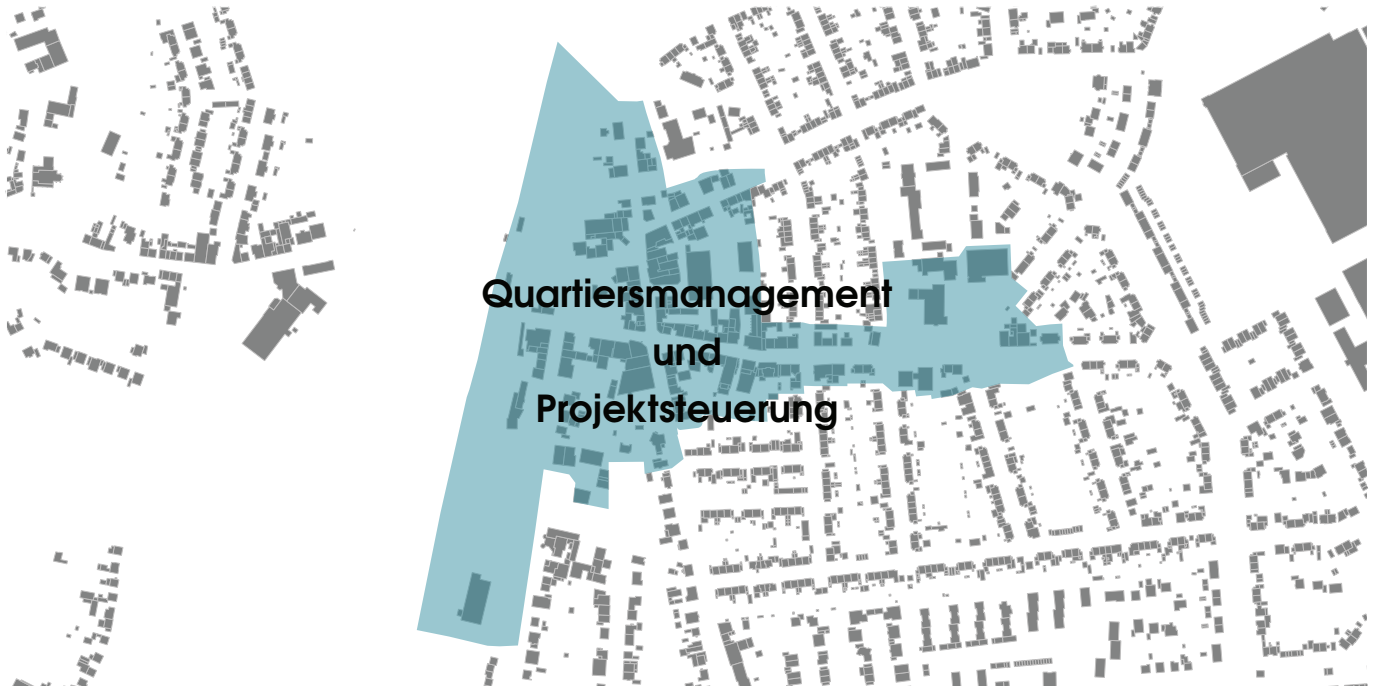
NameCentrumsmangement
Projekträgeröffentlich
Gesamtkostenschätzung 150.000,00Euro

FörderungSonderprogramme
förderfähige Kosten 150.000,00Euro

Priorisierung höchste Priorität



1.3 QUARTIERSMANAGEMENT UND PROJEKTSTEUERUNG



Das Quartiersmanagement und die Projektsteuerung sichern in Zusammenarbeit mit der Stadt Übach-Palenberg und den Akteuren vor Ort die inhaltliche Positionierung, Umsetzung, Koordination und Qualitätskontrolle der Projekte des InHK. Ein weiterer Aspekt ist die Prozesssteuerung sowie das Fördermittelmanagement.

Als Impulsgeber und Motor der Erneuerung wird vor Ort über den Förderzeitraum ein aktiv operierendes Quartiersmanagement mit Schwerpunkt auf Centrumsmangement initiiert. Ziel ist die Vermittlung von öffentlichen und privaten Interessen sowie die Beratung von Geschäftsleuten, Investoren und Bürgern.

Aufgabe ist u. a. die Umsetzung des Zentrenkonzeptes, der Idee der Kunst- und Kulturachse und die Förderung von Pilotprojekten, die der Funktionsstärkung des Stadtteilzentrums Palenberg dienen, beispielsweise mit Hilfe des Verfügungsfonds (vgl. Projekt 1.6). Neue und adäquate Nutzungen müssen zukunfts-

fähig, ökonomisch und vielfältig sein. Das Quartiersmanagement ist Anlaufstelle für die ansässigen Einzelhändler, Gastronomen und Gewerbetreibenden sowie für Anwohner.

Das extern zu vergebene Quartiersmanagement und die Projektsteuerung begleiten im Auftrag der Stadt Übach-Palenberg den Prozess der Umsetzung des InHK zunächst über einen Förderzeitraum von 5 Jahren. Für die Projekte des InHK wird eine Zielvereinbarung abgeschlossen. Im Rahmen der Prozesssteuerung erfolgt die Evaluierung der Gesamtmaßnahme (vgl. Kapitel 5 Prozesssteuerung).

Die Aufgaben des Quartiersmanagements und der Projektsteuerung werden von Beratungs- und Planungsbüros übernommen und können sowohl gemeinsam aus einer Hand als auch separat vergeben werden.

Projektinformationen

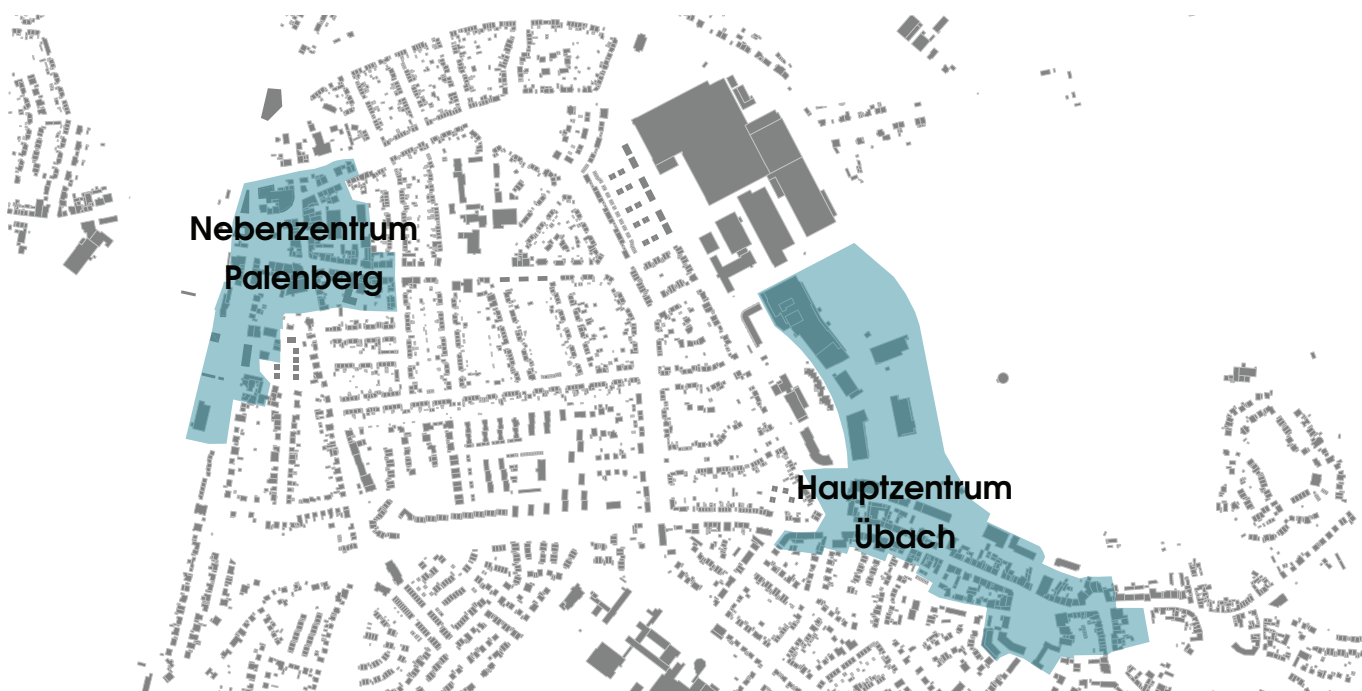
NameQuartiersmanagem. und Projektst.
Projektträgeröffentlich
Gesamtkostenschätzung370.000,00Euro
FörderungStädtebauförderung
förderfähige Kosten370.000,00Euro
Priorisierung höchste Priorität

Förderzugang

Besondere städtebauliche Maßnahmen - Stadtteilbüro, Stadtteilmanagement

- Umsetzung, Koordination und Steuerung des Erneuerungsprozesses
- Initiierung von Pilotprojekten mit Ausstrahlung
- Förderung privaten Engagements

1.4 ZENTRENKONZEPT



Die Stadt Übach-Palenberg hat 2021 bei futura consult Dr. Kummer ein Zentrenkonzept beauftragt. Mit dem Zentrenkonzept werden Analyse, Bewertungen und planerische Empfehlungen aufgezeigt. Nachfolgend sind die Zielsetzungen definiert:

- Die mittelzentrale Funktion der Stadt Übach-Palenberg zu sichern und auszubauen,
- die Lebensbedingungen für die Wohnbevölkerung zu verbessern,
- das gemeindliche Gefüge in Bezug auf den großflächigen Einzelhandel zu ordnen,
- die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Übach-Palenberg in ihren Funktionen zu erhalten und - sofern möglich - funktional zu stärken,
- die verbrauchernahe Versorgung zu sichern und zu verbessern.

Übach-Palenberg verfügt 2021 über einen Verkaufsflächenbestand im Einzelhandel von insgesamt etwa 42.505 m². Nach Warengruppen betrachtet entfallen

etwa 39 Prozent auf Sortimentgruppen des kurzfristigen Bedarfs, etwa 40 Prozent auf mittelfristigen Bedarf, etwa 16,3 Prozent auf langfristigen Bedarf und etwa 4,7 Prozent auf sonstige Verkaufsflächen.

Das Zentrenkonzept empfiehlt die Ausweisung der Ortsmitte Palenberg als Nebenzentrum. Der Verkaufsflächenbestand in Palenberg hat sich von 2009 von etwa 3.670 m² auf 2021 etwa 2.350 m² reduziert. Somit ist ein Funktionsverlust zu verzeichnen.¹ Mit dem Zentrenkonzept wird jedoch die Bedeutung als Nebenzentrum unterstrichen, sodass es im InHK gilt die Ortsmitte von Palenberg funktional zu stärken.

Die Umsetzung übernimmt das Centrumsmangement. Das Zentrenkonzept ist abgeschlossen und kein Förderprojekt des InHK. Es dient als Grundlage für die Funktionsstärkung des Stadtteilzentrums.

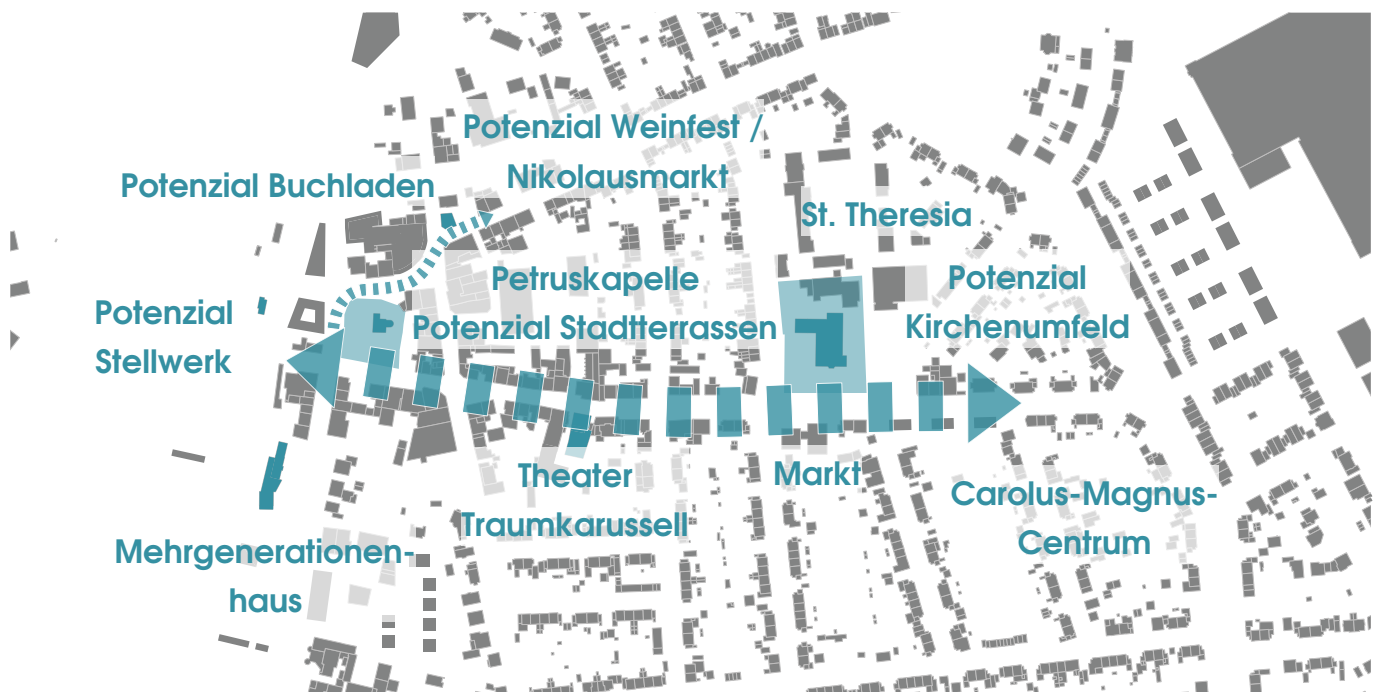
¹ futura consult (2021): Zentrenkonzept für die Stadt Übach-Palenberg

Projektinformationen

Name Zentrenkonzept
 Projektträger öffentlich
 Gesamtkostenschätzung 15.500,00 Euro
 Förderung keine
 förderfähige Kosten 0,00 Euro
 Priorisierung höchste Priorität



1.5 KUNST- UND KULTURACHSE



Die Kunst- und Kulturachse erstreckt sich entlang der Kapellen- und Kirchstraße sowie dem näheren Umfeld. Hier befinden sich bedeutende geistliche, soziale und kulturelle Infrastruktureinrichtungen, wie die historische Petruskapelle, die katholische Kirche St. Theresia, das Carolus-Magnus-Centrum für Umwelttechnologie (CMC), das Mehrgenerationenhaus am Bahnhof und das Theater Traumkarussell.

Zudem ergeben sich ergänzende Potenziale im ehemaligen Stellwerk an den Bahngleisen, dem leerstehenden Buchladenlokal an der Kreuzung Aachener Straße / Alte Poststraße und durch die Neugestaltung des öffentlichen Raumes am Kapellen- und Kirchengrund (vgl. Projekte 2.2 und 3.3). Außerdem gibt es die Idee, im Bereich Kapellenumfeld / Aachener Straße / Alte Poststraße eine Marktbespielung stattfinden zu lassen, wie zum Beispiel ein Weinfest oder einen Nikolausmarkt. Solche temporären Veranstaltungen können das feste Kulturangebot gut ergänzen und zusätzliche Attraktionen schaffen.

Das Projekt ergänzt das Zentrenkonzept (1.4) und das Centriumsmanagement (1.2) und stellt eine konzeptionelle Leitidee für das lebendige Zentrum im Stadtteil Palenberg dar.

Das Projekt basiert auf der Zusammenarbeit diverser Akteure und ehrenamtlichem Engagement und wird nicht mit Kosten belegt.

Projektinformationen

Name Kunst- und Kulturachse
 Projektträger öffentlich
 Gesamtkostenschätzung 0,00 Euro
 Förderung keine
 förderfähige Kosten 0,00 Euro
 Priorisierung hohe Priorität



1.6 VERFÜGUNGSFOND



Zur Förderung privaten Engagements und einer Kooperation von öffentlichen und privaten Trägern wird ein Verfügungsfond zur Stärkung des Zentrums eingerichtet. Der Verfügungsfond in Höhe von 200.000,00 Euro setzt sich aus bis zu 50 Prozent Mitteln der Städtebauförderung und mindestens 50 Prozent Mitteln aus der Privatwirtschaft, Immobilienbesitzern und Privatpersonen oder zusätzlichen Mitteln der Gemeinde zusammen.

Der Verfügungsfond kann für Investitionen und investitionsvorbereitende / -begleitende Maßnahmen einschließlich bürgerschaftlichem Engagement eingesetzt werden. Mit dem Verfügungsfond werden folgende Ziele verfolgt:

- Aktivierung privaten Engagements und privater Finanzressourcen
- Herbeiführung und Stärkung von Kooperationen unterschiedlicher Akteure
- Stärkung der Selbstorganisation der privaten Ko-

operationspartner

- flexibler und lokal angepasster Einsatz von Städtebauförderung
- flexible Umsetzung ‚eigener‘ Projekte

Mögliche Projekte sind die Begleitung der Maßnahmen (z.B. Kulturveranstaltungen, Imagekampagnen, Baustellenkommunikation / -marketing), die anteilige Finanzierung von hochwertigen Ausstattungselementen (z.B. Licht, Kunstobjekte), ein Internetauftritt oder die Unterstützung neuer Nutzungen für leerstehende Ladenlokale.

Ein lokales Gremium entscheidet über die Investitionen des Verfügungsfonds. Mit dem Verfügungsfond werden private Investitionen und privates Engagement aktiviert und in Zusammenarbeit mit verschiedenen Akteuren begleitende Maßnahmen und kleine Projekte realisiert. Die Identifikation der Akteure und der Bürger mit dem Stadterneuerungsprozess wird gestärkt und die Akzeptanz erhöht.

Projektinformationen

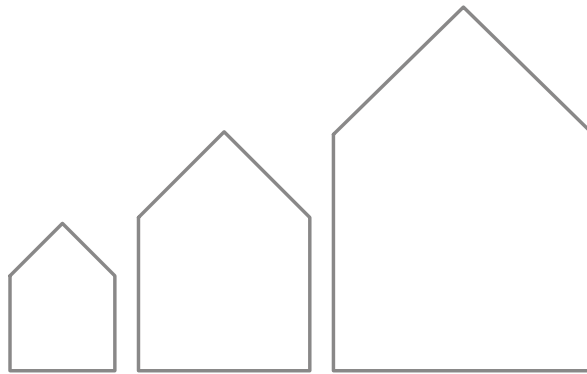
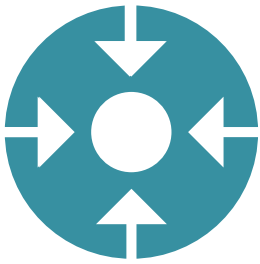
Name Verfügungsfond
 Projektträger öffentlich
 Gesamtkostenschätzung 200.000,00 Euro
 Förderung Städtebauförderung
 förderfähige Kosten 100.000,00 Euro
 Priorisierung höchste Priorität

Förderzugang

Besondere städtebauliche Maßnahmen - Verfügungsfond

- Stärkung privat-öffentlicher Kooperation
- Stärkung Identifikation
- Förderung privates Investment / Engagement
- Koordination / Umsetzung kleiner Projekte mit Außenwirkung

1.7 TAG DER STÄDTEBAUFÖRDERUNG



Tag der STÄDTEBAU- FÖRDERUNG



Seit fast 50 Jahren gibt es die Städtebauförderung, die das Bild der Städte und Gemeinden intensiv mitgestaltet und zu einer konstanten Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität in den jeweiligen Sanierungsgebieten beigetragen hat. Im Jahr 2015 wurde der ‚Tag der Städtebauförderung‘ ins Leben gerufen, der seitdem jährlich bundesweit stattfindet. Mit diesem Tag soll das erfolgreiche Instrument der Stadt- und Gebietsentwicklung stärker in die Öffentlichkeit gerückt werden.

Städte und Gemeinden in ganz Deutschland nehmen teil. Veranstaltungen und Aktionen wie Quartiersspaziergänge, Baustellenbesichtigungen, Tage der offenen Tür, Ausstellungen oder Stadtrallies machen die Städtebauförderung erlebbar.

In der Städtebauförderung ist die Bürgerbeteiligung einer der wichtigsten Faktoren für eine erfolgreiche Gebietsentwicklung. Der ‚Tag der Städtebauförderung‘ soll durch eine Steigerung des Bekanntheitsgrades der Städtebauförderung die Beteiligung intensivieren und die Akzeptanz der Maßnahmen erhöhen. Es ist eine gute Gelegenheit, weitere Akteure aus Verbänden, Vereinen, Wirtschaft und Institutionen an der Planung und Umsetzung zu beteiligen. Ziel ist es, den Bürgern vielfältige und niederschwellige Möglichkeiten der Beteiligung aufzuzeigen, um aktiv das eigene Lebensumfeld mitzugestalten.

In den Jahren 2024 bis 2030 sollen Interessierten Projekte, Planungen und Erfolge des InHK Palenberg präsentiert werden.

Projektinformationen

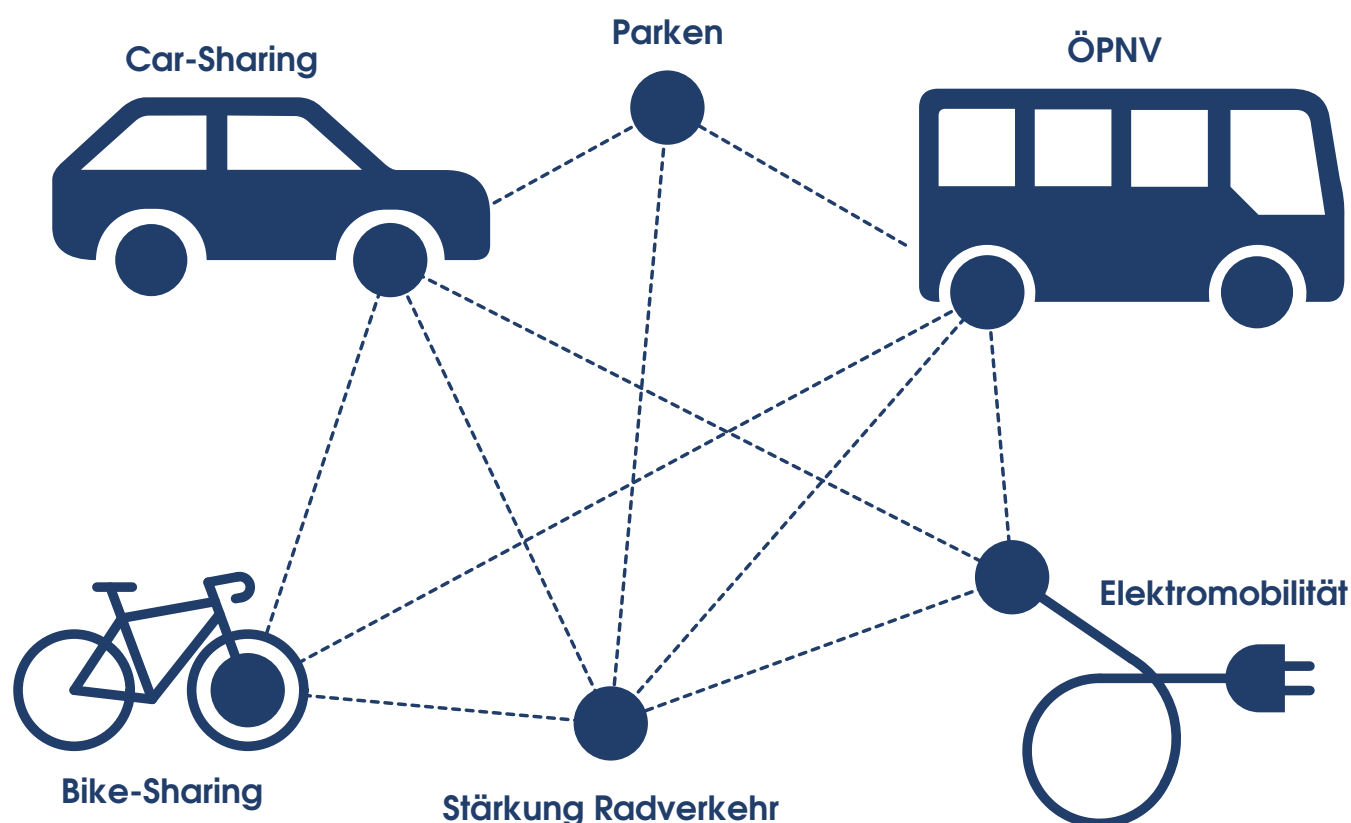
Name Tag der Städtebauförderung
Projekträger öffentlich
Gesamtkostenschätzung 10.000,00 Euro
Förderung Städtebauförderung
förderfähige Kosten 10.000,00 Euro
Priorisierung höchste Priorität

Förderzugang

Vorbereitung der Gesamtmaßnahme nach § 140 BauGB – sonstige Vorbereitungsmaßnahmen

- Stärkung Bürgerbeteiligung und Engagement
- Stärkung Öffentlichkeitsarbeit
- Motivation zur Mitgestaltung des Lebensumfeldes

2.1 MOBILITÄTS- UND VERKEHRSKONZEPT



Das Mobilitäts- und Verkehrskonzept bzw. der Masterplan Mobilität für die Stadt Übach-Palenberg wird zur Zeit von dem Büro Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH erstellt. Das Konzept betrachtet die Gesamtstadt und stellt Leitlinien für eine stadt-, sozial- und umweltverträgliche Entwicklung des Verkehrs auf. Als Fazit werden verkehrliche Stärken und Schwächen aufgezeigt. Anschließend wird mit der Stadtverwaltung ein Leitbild für die zukunftsfähige Entwicklung des Verkehr entwickelt. Dieses umfasst mehrere Ziele und Leitfragen für die verkehrliche Entwicklung. Dazu zählen die Verbesserung der Rahmenbedingungen und die Erhöhung des Anteils an umweltverträglichen Mobilitätsformen (Klimaschutz), eine hohe Verkehrssicherheit für alle Beteiligten sowie eine angemessene Aufteilung des

öffentlichen Raumes über die Nutzungsansprüche der einzelnen Verkehrsteilnehmer. Der Abschlussbericht als finales Ergebnis des Masterplanes Mobilität liegt voraussichtlich Ende 2023 vor.

Ergänzend wird ein Radverkehrskonzept vom Stadt- und Verkehrsplanungsbüro Kaulen erarbeitet. Es definiert Radvorrangrouten und ein Basisradnetz. Das Ziel sind zwei Velo-Routen, Velo-Route 1 zwischen Rathaus und Bahnhof und Velo-Route 2 zwischen Kirchstraße, Carolus-Magnus-Allee und Schulzentrum.

Beide Konzepte bewerten die Situation, entwerfen verkehrliche Leitlinien und leiten daraus Empfehlungen für die konkrete Umsetzung der Projekte des InHK zur Neugestaltung der öffentlichen Räume ab.

Projektinformationen	
Name	Mobilitäts- und Verkehrskonzept
Projekträger	öffentlich
Gesamtkostenschätzung	103.500,00 Euro
Förderung	keine
förderfähige Kosten	0,00 Euro
Priorisierung	hohe Priorität

Förderzugang
Vorbereitung der Gesamtmaßnahme nach § 140 BauGB – sonst. Vorbereitungsmaßnahmen
• Steigerung Gestaltqualität • Steigerung Aufenthaltsqualität • Inklusion, Integration und Barrierefreiheit • Klimaschutz • Integrative Betrachtung

2.2 KAPELLENUMFELD



Das Kapellenumfeld beinhaltet drei Teilprojekte, das unmittelbare Kapellenumfeld, die Frankenstraße und die Kapellenstraße.

Kapellenumfeld

Das unmittelbare Kapellenumfeld der historischen Sankt Petruskapelle, auch Karlskapelle genannt, ist von einer starken Topographie geprägt. Die Grünanlage hat nur eine geringe ökologische Wertigkeit und schottet sich durch bis zu etwa 1,20 m hohe Mauern von den umliegenden Straßenräumen ab.

Entlang der Frankenstraße befinden sich Stellplätze, die durch einen Rückbau und darauffolgender Terrassierung der Fläche ein Potenzial für Auf-

enthalt und Außengastronomie darstellen und zu sogenannten Stadterrassen werden können. Auf der gegenüberliegenden Seite gibt es bereits Gastronomie mit Außenbetrieb, die weiter gestärkt wird. Das Terrassenthema als Gestaltprinzip zur Einbindung des Kapellenumfeldes wird entlang der Kapellenstraße fortgesetzt und parallel der Bahnhofstraße miteinander verbunden. In die Terrassen werden umlaufend Bäume eingestellt, die für die Kapelle ein neues attraktives Umfeld schaffen.

Die bestehende Pflasterfläche entlang der Bahnhofstraße soll auf Initiative des Centrumsmanagements temporär für Marktstände genutzt werden, um das Kapellenumfeld und das Stadtteilzentrum Palenberg zu bespielen.

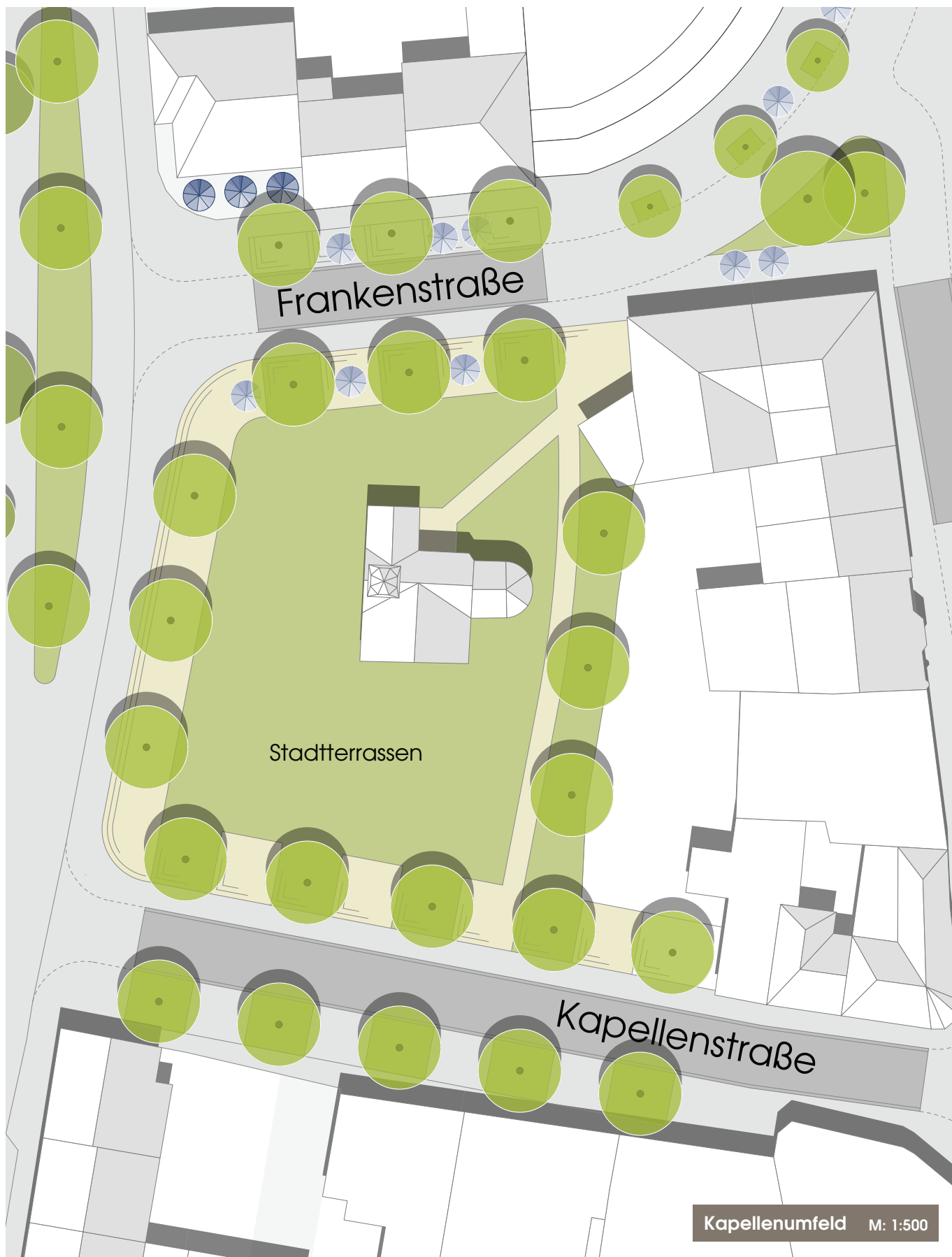
Projektinformationen

Name Kapellenumfeld
Projekträger öffentlich
Gesamtkostenschätzung 1.830.600,00 Euro
Förderung Städtebauförderung
förderfähige Kosten 1.830.600,00 Euro
Priorisierung höchste Priorität

Förderzugang

Ordnungsmaßnahmen nach § 147 BauGB – Erschließung

- Steigerung Gestaltqualität
- Steigerung Aufenthaltsqualität
- Stärkung der Zentralität
- Inklusion, Integration und Barrierefreiheit
- Schaffung von Grünflächen, Klimaschutz





Die Grünflächen werden in ihrer ökologischen Wertigkeit durch bspw. insektenfreundliche Blühwiesen und Schatten spendende Baumpflanzungen gestärkt und die Klimaresilienz verbessert.

Frankenstraße

Die Frankenstraße wurde 1948 nach den Franken, einem der germanischen Großstämme, die erstmalig im 3. Jahrhundert erwähnt wurden, benannt. Die Frankengräber an der Sankt Petruskapelle, an der die Frankenstraße vorbeiführt, geben den eigentlichen Bezug zu diesem Namen. Die Frankenstraße ist Teil der Tempo-30-Zone. Fahrbahn und Seitenbereich sind in schlechtem Zustand. Die Neugestaltung basiert auf einer Verkehrsberuhigung und Abschnittsbildung. Die Stellplätze in der Frankenstraße werden zu Gunsten der Terrassierung entlang des Kapellenumfeldes reduziert.

Die Seitenbereiche werden neu gepflastert und bieten Platz für Außengastronomie. An den Einmündungen in die Bahnhofstraße und Aachener Straße werden die hellen Seitenbereiche in die Fahrbahn hineingezogen und kleine Plätze ausgebildet. Diese dienen der verbesserten Querungsmöglichkeit. Der Radverkehr kann aufgrund der Verkehrsberuhigung im Straßenraum mitgeführt werden.

Die Seitenbereiche werden durch Schatten spendende Baumneupflanzungen mit offenen, unterpflanzten Baumscheiben und Regenwasser speichernden Baumrigolen ergänzt, um das Kleinklima innerhalb des Stadtteilzentrums zu verbessern.

Kapellenstraße

Die Kapellenstraße wurde 1951 als Straße in unmittelbarer Nähe zur Sankt Petruskapelle benannt. Sie ist die Verlängerung der Kirchstraße. Die Gestaltung der Kirchstraße wird fortgeführt. Die Kapellenstraße gehört zur Tempo-30-Zone. Fahrbahn und Seitenbereich sind in schlechtem Zustand.

Die Seitenbereiche werden neu gepflastert und durch Schatten spendende Baumneupflanzungen mit offenen, unterpflanzten Baumscheiben und Regenwasser speichernden Baumrigolen ergänzt, um das Kleinklima innerhalb des Stadtteilzentrums zu verbessern.

2.3 AACHENER STRASSE



Die Aachener Straße wurde 1935 benannt und führt in Richtung Aachen. Die Straße ist Teil der Tempo-30-Zone und im Zentrum teilweise aufgepflastert. Besonders die Pflasterflächen sind in einem schlechten Zustand. Die Neugestaltung des Straßenraumes bezieht sich auf den nördlichen Abschnitt zwischen Alte Poststraße und Kapellen- / Kirchstraße und den mittleren Abschnitt zwischen Kapellen- / Kirchstraße und Südstraße und basiert auf einer Verkehrsberuhigung und Abschnittsbildung.

Im nördlichen Abschnitt wird einseitig der Fahrbahn, im südlichen Abschnitt beidseitig Parken unter Bäumen angeordnet. An den Einmündungsbereichen werden die hellen Seitenbereiche in die Fahrbahn hineingezogen und kleine Platzflächen ausgebil-

det. Diese dienen der Abschnittsbildung und stellen insbesondere verbesserte Querungsmöglichkeiten für die Fußgänger dar. Der Radverkehr kann aufgrund der Verkehrsberuhigung im Straßenraum mitgeführt werden.

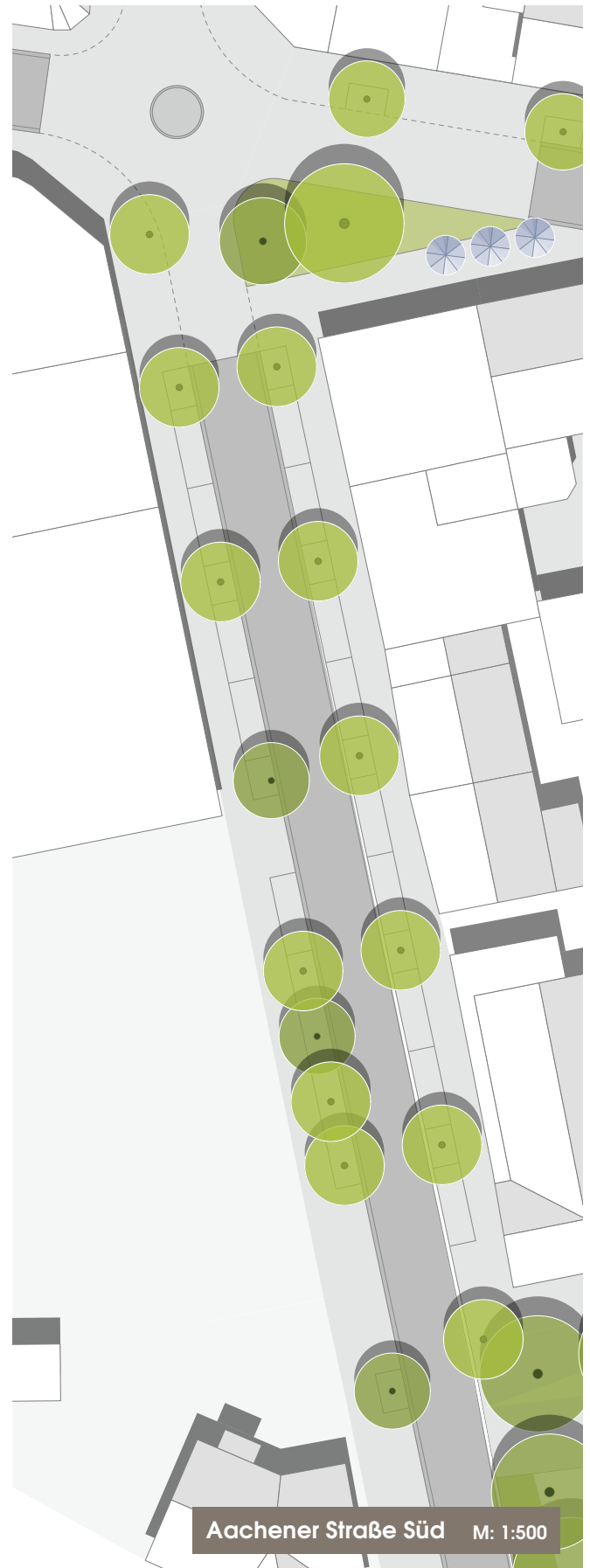
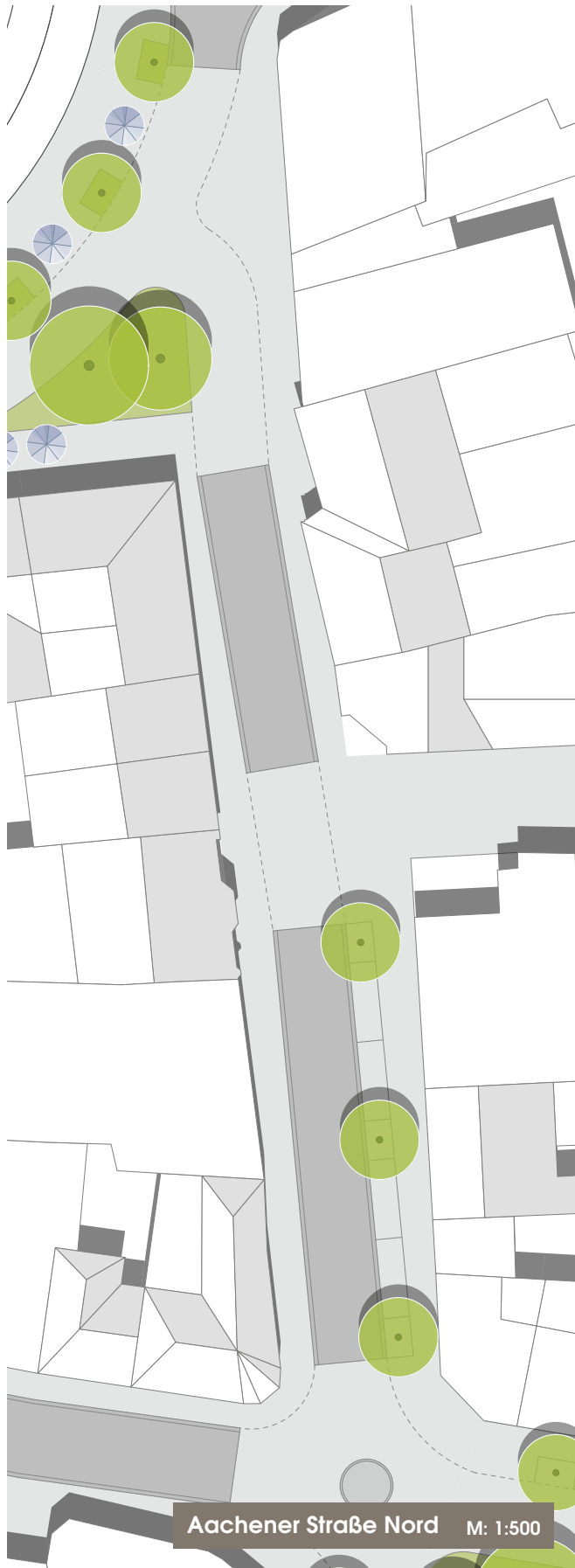
Die vorhandenen Bäume werden in die Planung einbezogen und durch Schatten spendende Baumneupflanzungen mit offenen, unterpflanzten Baumscheiben und Regenwasser speichernden Baumrigolen ergänzt, um das Kleinklima innerhalb des Stadtteilzentrums zu verbessern.

Das Projekt ist nicht Teil der Städtebauförderung.

Projektinformationen

Name Aachener Straße
 Projektträger öffentlich
 Gesamtkostenschätzung 1.252.800,00 Euro
 Förderung sonstige Förderung
 förderfähige Kosten N.N.
 Priorisierung mittlere / hohe Priorität





2.4 KIRCHSTRASSE



Die Kirchstraße ist die östliche Verlängerung der Kapellenstraße und mündet in die Carlstraße. Sie ist die zentrale Verbindung zwischen Alter und Neuer Mitte und Hauptachse des Nebenzentrums Palenberg. Ziel des InHK ist, die Kirchstraße zu einer Kunst- und Kulturachse zu entwickeln.

Die Kirchstraße ist Teil der Tempo-30-Zone und im Zentrum teilweise aufgepflastert. Besonders die Pflasterflächen sind in einem schlechten Zustand. Die Neugestaltung des Straßenraumes basiert auf Verkehrsberuhigung und Abschnittsbildung. Im engeren, westlichen Abschnitt wird einseitig der Fahrbahn Parken unter Bäumen angeordnet, der breitere, östliche Abschnitt alleeartig gestaltet. Punktuell wird die Fahrbahn optisch unterbrochen, die hellen

Seitenbereiche in die Fahrbahn hineingezogen und kleine Platzflächen ausgebildet. Diese dienen auch der verbesserten Fußgängerquerung. Die platzartige Aufweitung im Bereich der Einmündung in die Aachener Straße wird mit viel Grün und Platz für Außenbewirtung zu einem neuen Aufenthaltsbereich. Der Radverkehr wird im Straßenraum mitgeführt. Die vorhandenen Bäume werden in die Planung einbezogen und durch Schatten spendende Baumneupflanzungen mit offenen unterpflanzten Baumscheiben und Regenwasser speichernden Baumrigolen ergänzt, um das Kleinklima innerhalb des Stadtteilzentrums zu verbessern.

Der westliche Abschnitt der Kirchstraße wird im Rahmen der Städtebauförderung realisiert.

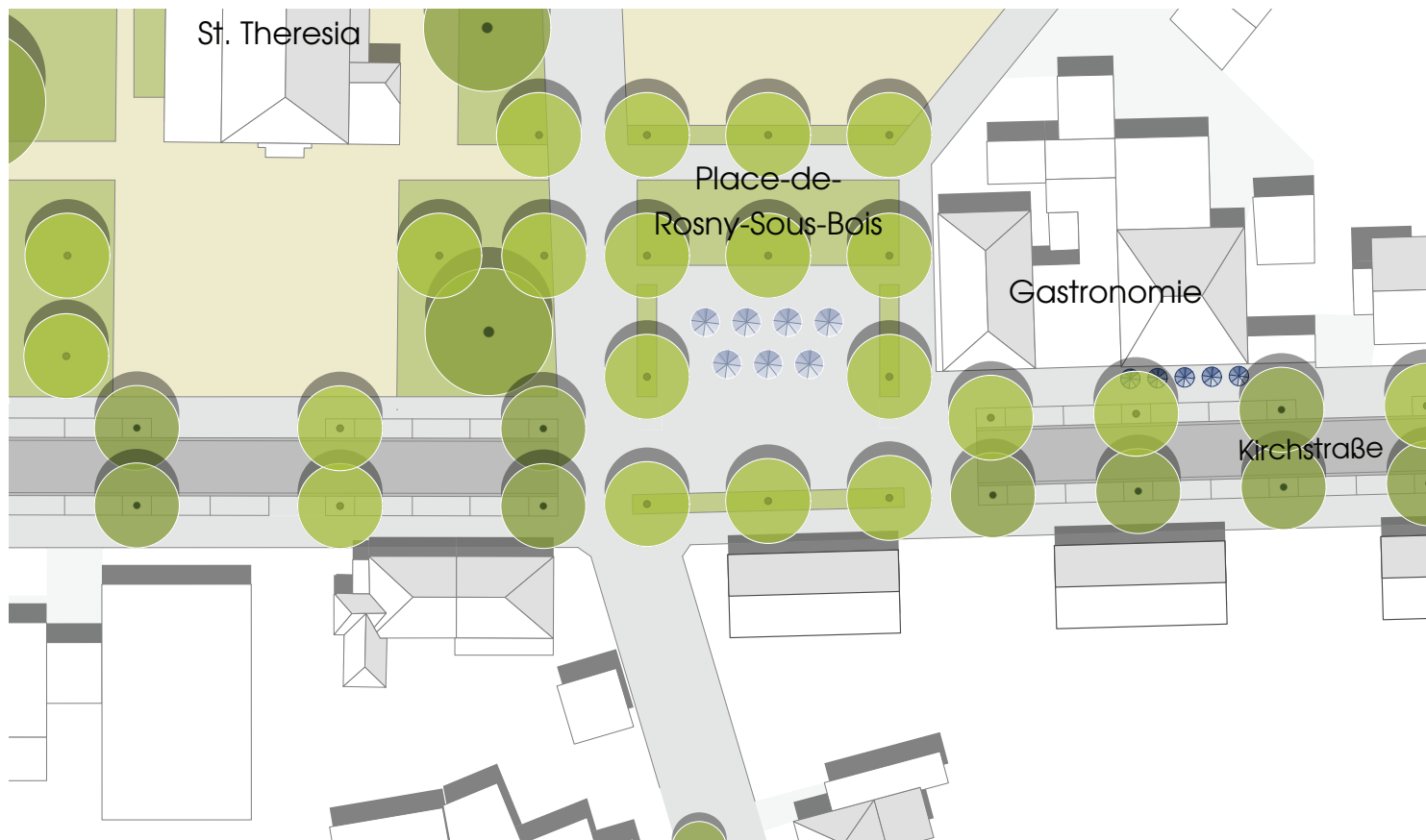
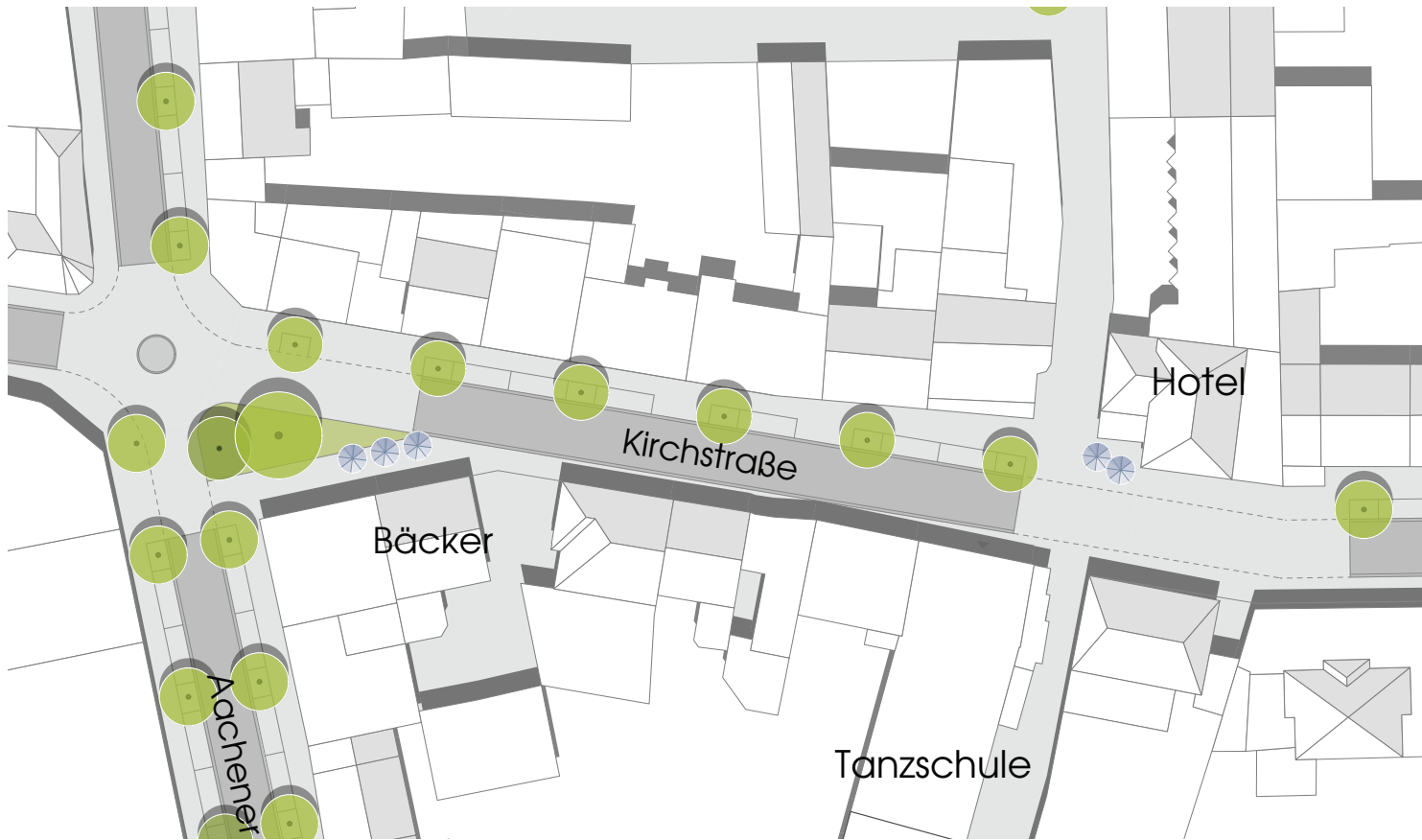
Projektinformationen

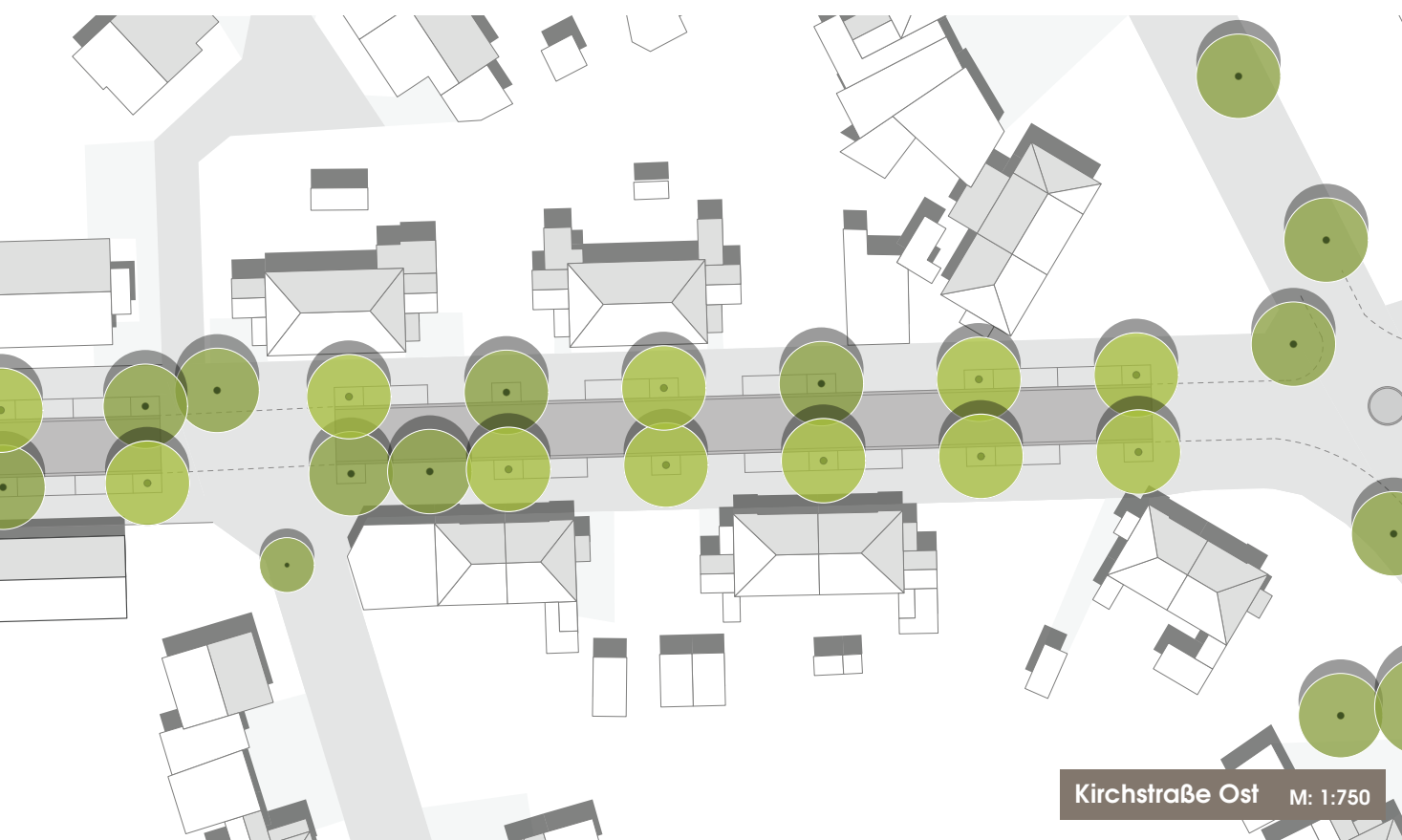
Name Kirchstraße
Projektträger öffentlich
Gesamtkostenschätzung 3.319.200,00 Euro
Förderung z. T. Städtebauförderung
förderfähige Kosten 2.671.200,00 Euro
Priorisierung mittlere / hohe Priorität

Förderzugang

Ordnungsmaßnahmen nach § 147 BauGB – Erschließung

- Steigerung Gestaltqualität
- Steigerung Aufenthaltsqualität
- Stärkung der Zentralität
- Inklusion, Integration und Barrierefreiheit
- Schaffung von Grünflächen, Klimaschutz





2.5 PLACE DE ROSNY-SOUS-BOIS



Der Place de Rosny-Sous-Bois wird zurzeit fast ausschließlich als Parkplatz der Sporthalle Palenberg genutzt und verfügt über wenig Aufenthaltsqualität.

Der südliche Teil des Platzes an der Kirchstraße wird unter Verzicht auf eine Stellplatzreihe nach Norden hin aufgeweitet und mit offenen Grünflächen sowie einem Baumkarree räumlich gefasst. Der nördliche Teil an der Sporthalle bleibt als zentrumsnaher Parkplatz erhalten. Der vergrößerte Platz könnte in unmittelbarer Nachbarschaft zur Kirche als multifunktionaler Platz für Wochenmarkt und Kulturveranstaltungen sowie für Aufenthalt, Spiel und Außenbewirtung dienen. Außerdem stellt die Fläche einen wichtigen Treffpunkt in der Mitte von Palen-

berg dar. Die Grünflächen werden in ihrer ökologischen Wertigkeit durch bspw. insektenfreundliche Blühwiesen und Schatten spendende Baumpflanzungen gestärkt und die Klimaresilienz verbessert.

Mit der Kapellen-, Kirchstraße und dem Kapellenumfeld bildet der Place de Rosny-Sous-Bois das Zentrum von Palenberg. Es gilt mit einer attraktiven Gestaltung die Aufenthaltsqualität zu unterstützen und so zur Funktionsstärkung des Stadtteilzentrums beizutragen. Wichtiges Leitbild ist auch hier die Kunst- und Kulturachse (vgl. Projekt 1.5).

Das Projekt ist als Zukunftsprojekt nicht Teil der Städtebauförderung.

Projektinformationen

Name Place de Rosny-Sous-Bois
Projektträger öffentlich
Gesamtkostenschätzung 918.000,00 Euro
Förderung sonstige Förderung
förderfähige Kosten N.N.
Priorisierung mittlere Priorität



2.6 BAHNHOFSUMFELD



Mehrgenerationenhaus,
Bahnhof, RaumPlan

Der Bahnhof Übach-Palenberg an der Bahnstrecke Aachen - Düsseldorf ist von gesamtstädtischer Bedeutung. Dem Bahnhofsumfeld fehlt jedoch eine adäquate Gestaltung. Der heutige Zustand geht auf eine geförderte Umbaumaßnahme vor etwa 10 Jahren zurück und unterliegt noch der Zweckbindung.

Das Bahnhofsgebäude wurde von der Stadt Anfang der 2000er Jahre mit Hilfe von Fördermitteln des Bundes erworben und zu einem gut funktionierenden ‚Mehrgenerationenhaus‘ umgebaut. Das zentrale Problem des Bahnhofs ist die fehlende Sozialkontrolle, der enge, verwinkelte Tunnel und die Lage des westlichen Bahnsteiges / der P&R-Anlage zum Wurmatal.

Die Neugestaltung verfolgt eine Strategie der kleinen Schritte: Geplant sind punktuelle Einzelmaßnahmen wie eine neue Beleuchtung des Tunnels (Tageslichtunterstützung), eine künstlerische Gestaltung der Rampenwände, eine Verbesserung der Einsehbarkeit der Rampen, der Zugänge zu den Bahnsteigen

und die Installation einer Videoüberwachung.

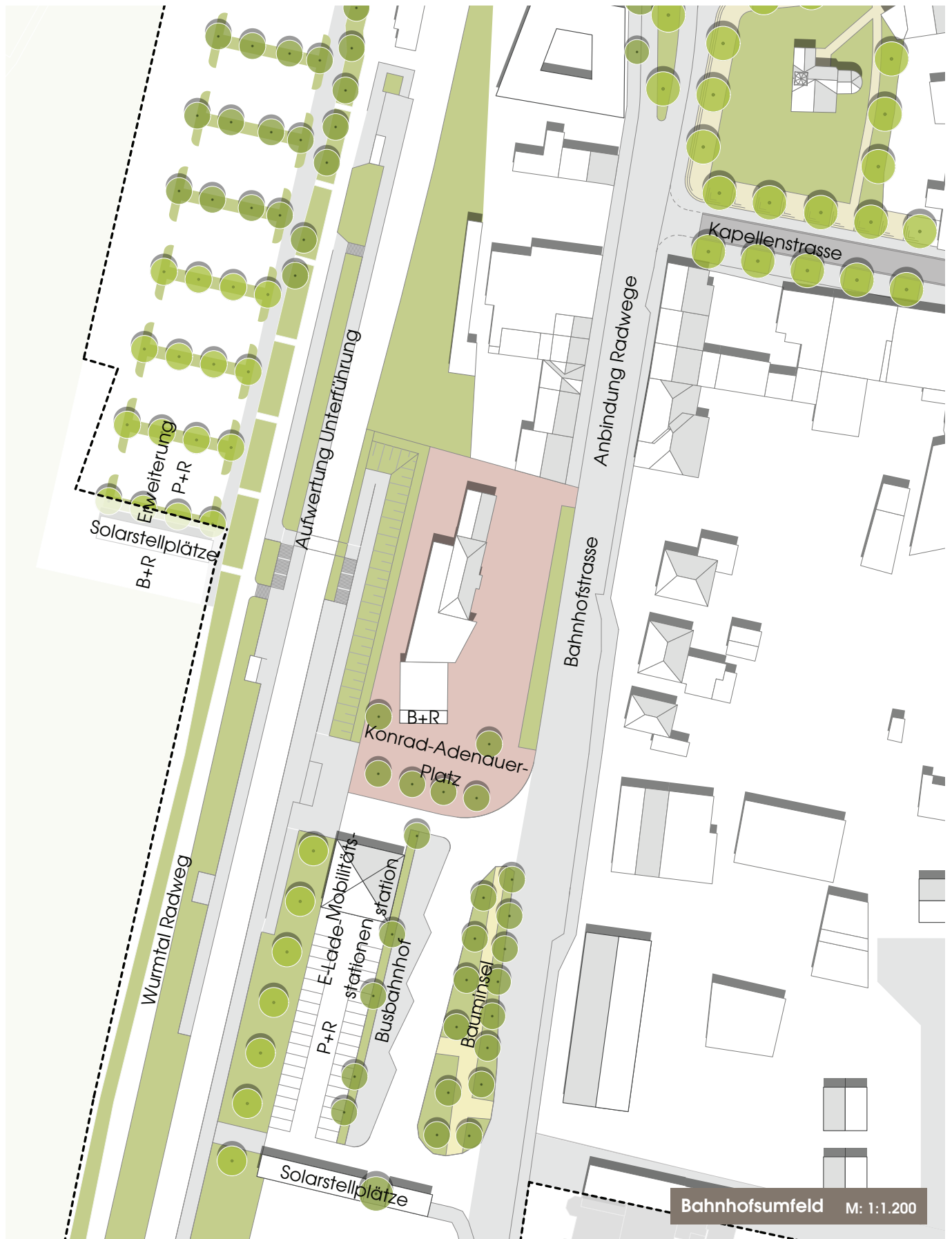
Im Rahmen des Sofortprogramms sind bereits Einzelmaßnahmen wie die beidseitige Installation zusätzlicher Fahrradboxen und überdachter Abstellanlagen geplant. Das Bike&Ride-Angebot soll durch eine Mobilitätsstation mit überdachten Abstellplätzen und E-Bike Ladestation ergänzt werden. Die Verbesserung der Anbindung des Bahnhofs ist ein wesentlicher Aspekt des Mobilitätskonzeptes. Das Parkraumangebot auf der Ostseite der Bahn steht in Konkurrenz zu dem Stellplatzbedarf des Stadtteilzentrums. Geplant ist daher die Erweiterung der Park&Ride-Anlage in der Wurmatalaue von heute 114 auf 188 Stellplätze, davon ein Teil als überdachte Solarparkplätze mit Photovoltaik und Lademöglichkeit.

Kooperationspartner ist das Bahnhofsmanagement (Station&Service), Fördergeber ist der Zweckverband Nahverkehr go.Rheinland. Das Projekt ist nicht Teil der Städtebauförderung.

Projektinformationen

Name Bahnhofsumfeld
 Projektträger öffentlich
 Gesamtkostenschätzung 2.100.000,00 Euro
 Förderung sonstige Förderung
 förderfähige Kosten N.N.
 Priorisierung hohe Priorität



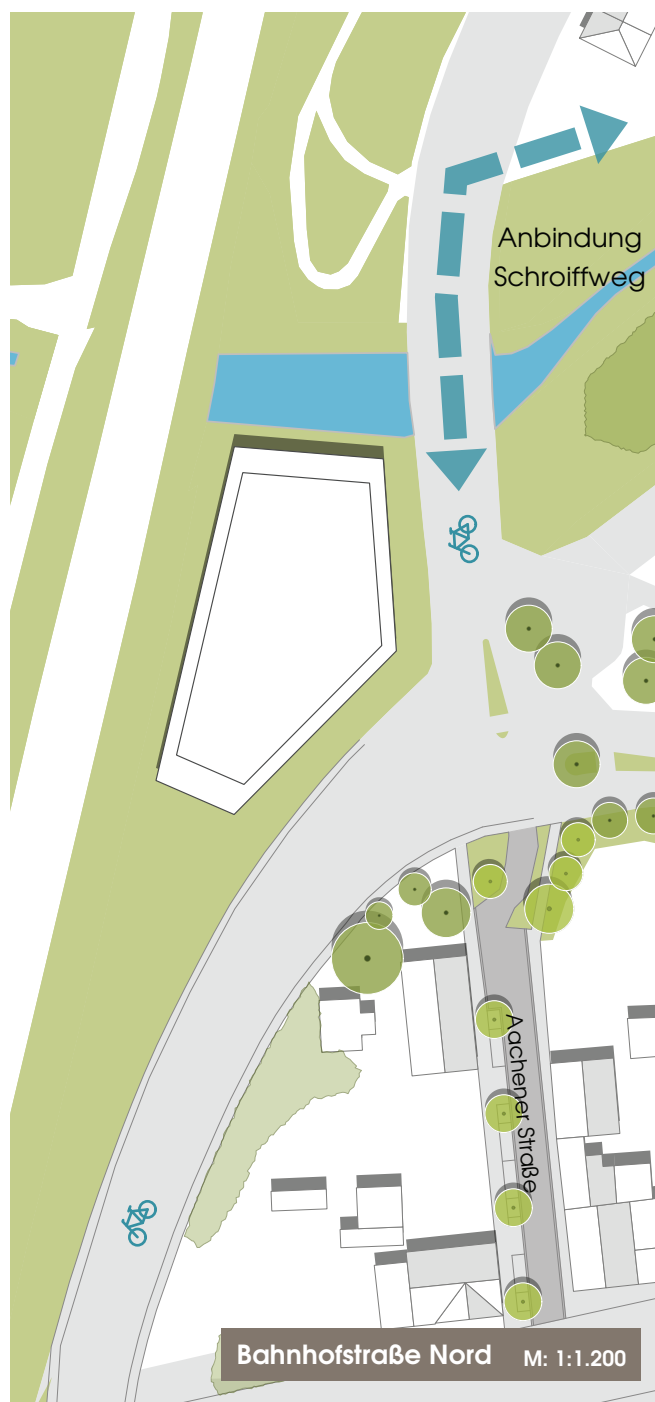


2.7 BAHNHOFSTRASSE

Die Bahnhofstraße wurde 1948 benannt und führt zum Bahnhof. Bis 1948 hieß die Straße Frankenstraße. Die Bahnhofstraße ist Landesstraße (L47) und Teil des um das Stadtteilzentrum verlaufenden Hauptverkehrsstraßenrings. Die Straße ist in schlechtem Zustand und soll erneuert werden.

In dem Mobilitäts- und Verkehrskonzept inklusive dem Radverkehrskonzept mit besonderem Fokus auf den Radverkehr nimmt die Bahnhofstraße eine bedeutende Verbindungsfunktion zwischen dem Schroiffweg und dem Bahnhof ein. Entlang des Schroiffwegs bzw. des Übachs / ehemaligem Bahndamms der Zeche verläuft die geplante zentrale Velo-Route 1 zwischen Rathaus und Bahnhof. Der Lückenschluss entlang der Bahnhofstraße soll im Zuge der Neugestaltung der Landesstraße verkehrssicher für den Fuß- und Radverkehr werden.

Die Neugestaltung der Bahnhofstraße ist ein Projekt von Straßen.NRW. Im InHK wird das Projekt nachrichtlich aufgeführt. Das Projekt ist nicht Teil der Städtebauförderung.



Projektinformationen

Name.....Bahnhofstraße
 Projektträger.....öffentlich
 Gesamtkostenschätzung 840.000,00 Euro
 Förderungsonstige Förderung
 förderfähige Kosten N.N.
 Priorisierung.....hohe Priorität





3.1 NAHERHOLUNGSGEBIET WURMTAL



Info-Point mit Seetreff,
Naherholungsgebiet Wurmtal, RaumPlan

Das Naherholungsgebiet Wurmtal ist 1989 als Grün- und Freizeitoase zwischen Palenberg und Marienberg entstanden. Auf einer Fläche von etwa 247.000 m² entstanden sechs Seen (60.000 m² Wasserfläche) und verschiedene kleine Plätze für Schach, Boccia, Minigolf, Tennis, Basket-, Fuß- und Handball. Ein Spielplatz und ein Konzertpavillon ergänzen die Attraktionen. 1992 kam die Rekonstruktion eines bei den Bauarbeiten entdeckten römischen Badehauses im Südosten des Naherholungsgebietes hinzu.

Das Gebiet ist von zahlreichen Wanderwegen durchzogen. Die ‚grüne Lunge‘ war eine Reaktion auf die Schließung der Zeche und die schwindenden Freiräume innerhalb des Stadtgebiets aufgrund der steigenden Bevölkerungszahl. Neben dem Naherholungscharakter ist das Wurmtal auch ein Lebensraum für zahlreiche Tiere.

Mit der EuRegionale 2008 wurde das Naherholungsgebiet weiter ausgebaut. Auf der Ostseite konzentrie-

ren sich die meisten Aktiv- und Freizeitmöglichkeiten. Hier wurde ein Seetreff mit Info-Point eingerichtet und der Kinderspielplatz zu einem Mehrgenerationenspielplatz ausgebaut. Heute ist der Park ein wertvoller Bestandteil für Natur und Freizeit.

Im Rahmen des InHK soll der Aktivbereich im Südosten des Naherholungsgebietes Wurmtal durch neue punktuelle Maßnahmen ergänzt werden. Hierzu gehören zum Beispiel ein Action Park für die Jugend, eine Picknick-Allee und ein Sitzkreis am Römerbad. Außerdem ist für den Konzertpavillon ein See-Forum geplant, um die Nutzbarkeit zu verbessern. Der Seetreff/Info-Point ist für die nächsten drei Jahre noch in der Zweckbindung und soll auch darüber hinaus unterhalten werden. Das Wasserbecken des Weiher (Obersee) soll renaturiert werden, Radwegeverbindungen ausgebaut und eine Brücke saniert werden. Die geplanten Maßnahmen tragen zur ökologischen und sozialen Aufwertung des Naherholungsgebietes bei.

Projektinformationen

Name Naherholungsgebiet Wurmtal
Projekträger öffentlich
Gesamtkostenschätzung 2.326.800,00 Euro

Förderung Städtebauförderung
förderfähige Kosten 2.326.800,00 Euro

Priorisierung höchste Priorität

Förderzugang

Ordnungsmaßnahmen nach § 147 BauGB – Erschließung

- Steigerung Gestaltqualität
- Steigerung Aufenthaltsqualität
- Stärkung der Zentralität
- Inklusion, Integration und Barrierefreiheit
- Schaffung von Grünflächen, Klimaschutz



3.2 GRÜNVERBINDUNG ÜBACH



Der Schroiffweg verläuft parallel des Übachs und des Bahndamms der ehemaligen Trasse der Zechenbahn. Er bildet das nördliche grüne Rückgrat der Stadt Übach-Palenberg und ist gleichzeitig die grüne Verbindung zwischen den Stadtteilen Übach und Palenberg mit deren jeweiligen Naherholungsgebieten Bergehalde Carolus-Magnus und Wurmthal.

Die Grünverbindung Übach lässt sich in drei Abschnitte gliedern, den Schroiffweg West, Mitte und Ost. Durch den Ausbau entsteht eine attraktivere Wegeverbindung. Der Weg soll als Fußweg und Fahrradroute (Velo-Route1) zwischen Rathaus und Bahnhof mit punktuellen Aufenthaltsbereichen weiterentwickelt werden. Hierzu gehören der Aus-

bau des Weges sowie Ausstattungselemente (Beleuchtung, Bänke etc.).

So werden die umweltverträgliche Mobilität gefördert und gleichzeitig attraktive Grünräume geschaffen. Hierzu ist der Lückenschluss zwischen Alte Aachener Straße und Bahnhofstraße bis zum Bahnhof zu bedenken (vgl. Projekt 2.6).

Parallel zum InHK wird die Bahnhofstraße von Straßen.NRW erneuert. Hier ist der Fuß- und Radverkehr zu bedenken, um die Velo-Route verkehrssicher an den Bahnhof anzubinden.

Projektinformationen

Name Grünverbindung Übach
Projekträger öffentlich
Gesamtkostenschätzung 577.200,00 Euro
Förderung Städtebauförderung
förderfähige Kosten 577.200,00 Euro
Priorisierung höchste Priorität

Förderzugang

Ordnungsmaßnahmen nach § 147 BauGB – Erschließung

- Steigerung Gestaltqualität
- Steigerung Aufenthaltsqualität
- Stärkung der Zentralität
- Inklusion, Integration und Barrierefreiheit
- Schaffung von Grünflächen, Klimaschutz

3.3 AUFWERTUNG KIRCHENUMFELD



Das Kirchenumfeld von Sankt Theresia ist der städtebauliche Mittelpunkt der ehemaligen Zechensiedlung und stark von Grünflächen geprägt. Das Umfeld ist von großem, erhaltenswertem Baumbestand gesäumt. Die Fläche stellt neben dem Kapellenumfeld die einzige öffentliche Grünfläche im Stadtteilzentrum dar.

Das Kirchenumfeld soll durch Baumneupflanzungen verstärkt gefasst werden, dies geschieht insbesondere im westlichen Bereich. Die Grünflächen werden durch Blüh- und Insektenwiesen ökologisch wertvoller genutzt.

Der dem Haupteingang vorgelagerte Platz eignet sich als multifunktionale Fläche für temporäre

Bespielungen. So könnte der angegliederte Jugendtreff Veranstaltungen auf dem Platz organisieren. Denkbar ist auch ein temporärer Sandkasten analog zum archimedischen Sandkasten auf dem Katschhof in Aachen.

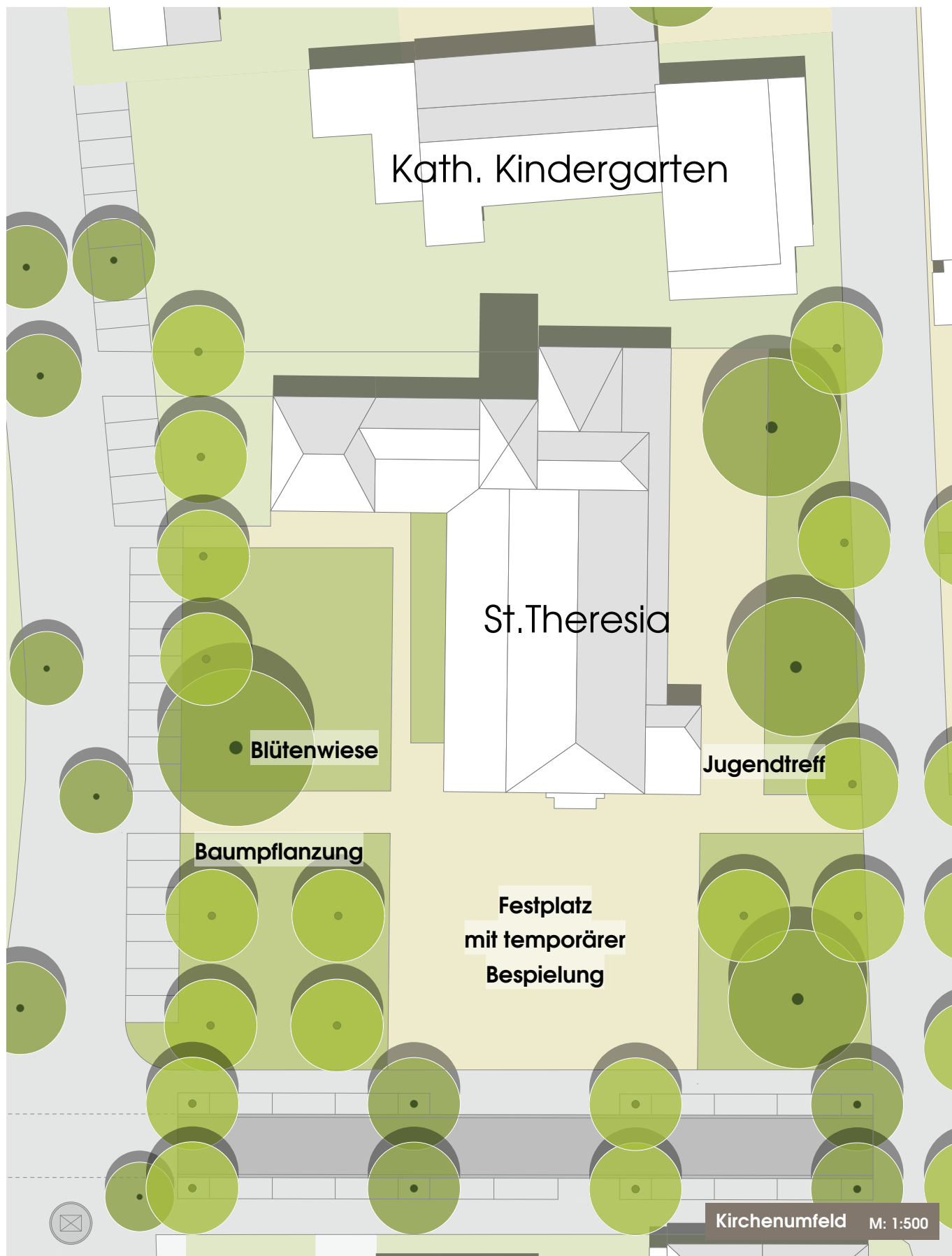
Das Kirchenumfeld nimmt als grüner Freiraum in zentraler Lage an der Kunst- und Kulturachse eine wichtige Rolle ein, dessen Potenzial es zu nutzen gilt.

Das Projekt ist nicht Teil der Städtebauförderung.

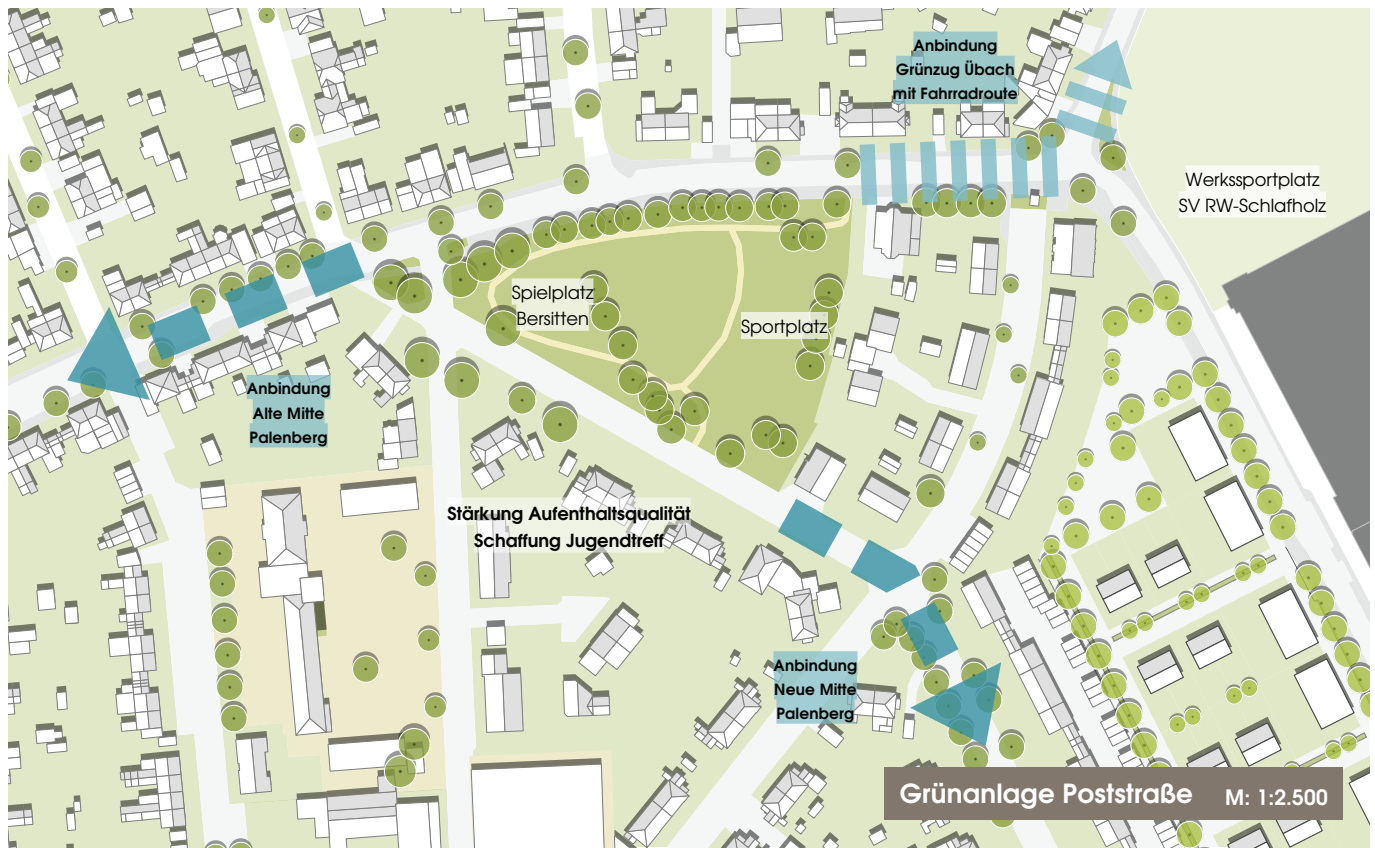
Projektinformationen

Name Aufwertung Kirchenumfeld
Projektträger öffentlich
Gesamtkostenschätzung 387.000,00 Euro
Förderung sonstige Förderung
förderfähige Kosten N.N.
Priorisierung mittlere Priorität





3.4 GRÜNANLAGE POSTSTRASSE



Die Grünanlage Poststraße befindet sich auf dem Gelände des ehemaligen Bersitter Hofes, eines Gehöfts aus vorindustrieller Zeit, inmitten der Zechensiedlung von Palenberg und ist von einer bewegten Topografie geprägt. Die Wiesenflächen sind mit Bäumen bestanden. Außerdem gibt es zwei definierte Spielflächen, die eine ist der Spielplatz ‚Bersitten‘ für Kinder und die andere ein Bolzplatz für Jugendliche.

Der Spielplatz soll durch weitere Spielgeräte und Sitzmöglichkeiten in seiner Aufenthaltsqualität ergänzt und der Bolzplatz aufgewertet werden. Denkbar wäre auch die Verlagerung des Bolzplatzes in das Naherholungsgebiet Wurmatal in unmittelbarer Nähe zu dem angedachten Jugendtreff im ehe-

maligen Stellwerk. Alternativ könnte in der Grünanlage Poststraße ein Jugendforum entstehen.

Als größte, zusammenhängende öffentliche Grünfläche innerhalb der Siedlungsstruktur übernimmt die Grünanlage neben der Freizeitfunktion zudem ökologische Funktionen der Biodiversität und Regenwasserversickerung.

Das Projekt ist nicht Teil der Städtebauförderung.

Projektinformationen

Name Grünanlage Poststraße
 Projektträger öffentlich
 Gesamtkostenschätzung 108.000,00 Euro
 Förderung sonstige Förderung
 förderfähige Kosten N.N.
 Priorisierung mittlere Priorität



3.5 GRÜNLANLAGE GERHART-HAUPTMANN-WEG



Grünanlage Gerhart-Hauptmann-Weg M: 1:1.000

Die Grünanlage Gerhart-Hauptmann-Weg stellt in ihrem aktuellen Zustand eine weitgehend ungenutzte Wiese in Hanglage ohne Baumbestand dar. An der südöstlichen, oberen Hangseite ist eine Stellplatzreihe angeordnet. Benannt ist die Straße nach dem schlesischen Dramatiker und Schriftsteller Gerhart Hauptmann (15.11.1862 – 06.06.1946), der 1912 den Nobelpreis für Literatur erhielt. Die Siedlung wurde vornehmlich für Flüchtlinge aus dem deutschen Osten (z.B. Schlesien) gebaut, die nach dem Krieg nach Übach-Palenberg kamen.

Die Grünfläche soll als Quartiersplatz für die angrenzende denkmalwerte Zechensiedlung ausgebaut werden. Der Höhenversprung zur Alte Aachener Straße wird durch eine Mauer aufgefangen.

Der Quartiersplatz wird durch Bäume räumlich gefasst und die vorhandenen Stellplätze werden über Parken unter Bäumen integriert. Eine Bepflanzung der Grünfläche geschieht durch Spiel- und Aufenthaltsflächen.

Die Freifläche stellt ähnlich wie die Grünanlage Poststraße (vgl. Projekt 3.4) eine wohnumfeldnahe Grünfläche mit sozialer Bedeutung dar.

Das Projekt ist nicht Teil der Städtebauförderung.

Projektinformationen

Name Grünanlage Gerhart-Hauptmann-Weg
Projekträger öffentlich
Gesamtkostenschätzung 216.000,00 Euro
Förderung sonstige Förderung
förderfähige Kosten N.N.
Priorisierung mittlere Priorität



3.6 STÄRKUNG GRÜN IM STRASSENRAUM

Die Stadt Übach-Palenberg ist stark von Grünstrukturen geprägt. Hierzu tragen die großen privaten Gärten der ehemaligen Zechensiedlung bei, aber auch Grünanlagen und Baumpflanzungen im öffentlichen Raum. Mit der Stärkung Grün im Straßenraum sollen punktuelle Maßnahmen den grünen Charakter ausbauen.

Die Carolus-Magnus-Allee ist durch den grünen, mittigen Pflanzstreifen, der mit Kirschbäumen bestanden ist, geprägt. Die besondere weiß-rosafarbene Blüte der alten Kirschbäume hebt den Straßenraum der Carolus-Magnus-Allee im Frühjahr besonders hervor und schafft Wiedererkennungswert. Sowohl am Straßenrand als auch im mittigen Pflanzstreifen sind punktuelle Baumnachpflanzungen vorgesehen, um den Baumbestand zu vervollständigen und zu stärken.

Die Aachener Straße ist eine der zentralen Achsen, deren Eingänge in den Stadtteil Palenberg von großzügigen Verkehrsflächen mit mangelhafter Grüngestaltung geprägt sind. Am nördlichen Stadtteileingang soll die Querung für Fußgänger und Radfahrer sicherer gestaltet werden und durch punktuelle Baumpflanzungen der Eingang in den Stadtteil akzentuiert werden.

Zusätzliche Baumpflanzungen im Straßenraum verbessern das Mikroklima, spenden Schatten und stärken die Aufenthaltsqualität. Zusätzlich filtern sie Schadstoffe aus der Luft und können mittels unterirdischer Rigolen Regenwasser speichern (Thema Schwammstadt), was als Teil der Klimafolgenanpassung von immer höherer Wichtigkeit ist.



Projektinformationen

Name Stärkung Grün im Straßenraum
Projekträger öffentlich
Gesamtkostenschätzung 371.040,00 Euro
Förderung Städtebauförderung
förderfähige Kosten 371.040,00 Euro
Priorisierung hohe Priorität

Förderzugang

Ordnungsmaßnahmen nach § 147 BauGB – Erschließung

- Steigerung Gestaltqualität
- Steigerung Aufenthaltsqualität
- Anpassung an den Klimawandel
- Vernetzung von Grün- und Freiflächen

4.1 WOHNEN UND ARBEITEN IM ORTSKERN



Der Stadtteil Palenberg ist als Nebenzentrum und lebendiges Stadtteilzentrum zu sichern. Es sind einige Leerstände zu verzeichnen, die zu einem ‚Trading-Down-Prozess‘ führen und denen es entgegenzuwirken gilt. Gleichzeitig steigt die Nachfrage an Wohnraum.

Ziel ist es, die Leerstände durch Initiierung innovativer Pilotprojekte von Wohnen und Arbeiten zu beseitigen. Als kurzfristige Maßnahmen können provisorisch hergerichtete Räume zum Beispiel Künstlern oder Kunsthandwerkern unter der Auflage einer öffentlichkeitswirksamen ‚Bespielung‘ zur Verfügung gestellt werden. Neue öffentlichkeitswirksame oder gewerbliche Nutzungen können mit dem

Wohnen in den rückwärtigen Erdgeschossen oder Obergeschossen kombiniert werden. Insbesondere durch die Corona-Pandemie ist die Bedeutung von Homeoffice stark gestiegen.

Neben der unmittelbaren Kombination von Wohnen und Arbeiten können moderne Formen von Mietarbeitsplätzen oder Bürogemeinschaften (Co-Working) geschaffen werden.

Im Rahmen des Sofortprogramms zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren hat die Stadt Übach-Palenberg einen Centrumsmanger eingestellt (vgl. Projekt 1.2). Er ist zusammen mit der Energie- und Bauberatung (vgl. Projekt 4.4) der ‚Kümmerer‘ für die Stärkung von Wohnen und Arbeiten im Orts-

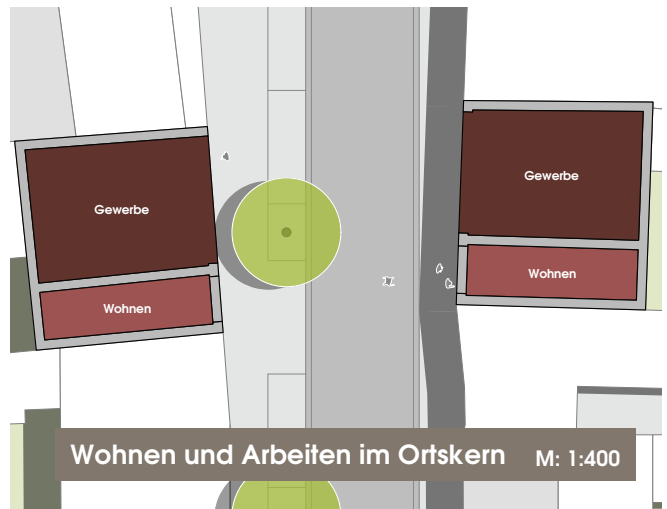
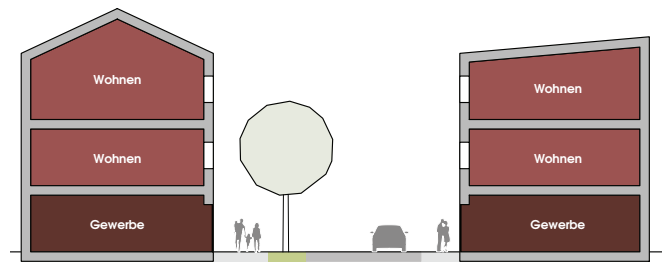
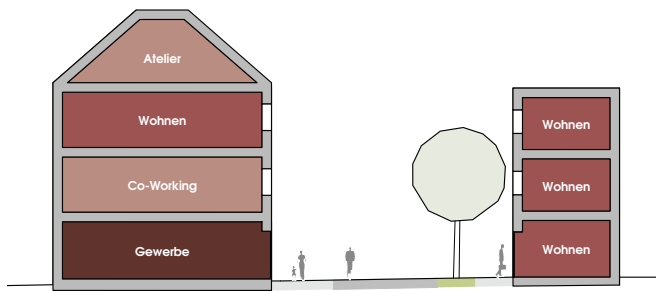
Projektinformationen

Name Wohnen und Arbeiten im Ortskern
 Projektträger öffentlich
 Gesamtkostenschätzung 0,00 Euro

Förderung ggf. Sonderprogramme
 förderfähige Kosten N.N.

Priorisierung hohe Priorität





kern. Der ‚Kümmerer‘ geht gezielt auf die Eigentümer von geeigneten (leerstehenden) Gebäuden zu und entwickelt gemeinsam Konzepte für adäquate, zukunftsfähige Nutzungen.

Seit Mai 2022 konnte der Centrumsmanger bereits einige Gespräche zur Nachnutzung leerstehender Ladenlokale führen. So gibt es bspw. für das Ladenlokal Aachener Straße 72a die Absicht dort ein Geschäft für Lebensmittel, Haushaltswaren und Dekoartikel anzusiedeln. Für das benachbarte leerstehende Ladenlokal Aachener Straße 72b werden Gespräche mit einer Eisdienkette geführt, die mit Außengastronomie den öffentlichen Raum bespielen kann. Sonstige Gespräche wurden zur Café- / Bistronutzung im Ladenlokal Kirchstraße 25 und einem Pop-Up-Store im Ladenlokal Aachener Straße 62 geführt. Eine weitere, mögliche Bespielung des öffentlichen Raumes liegt im Kapellenumfeld, wo eine Marktnutzung Raum finden kann, die künftig auf den Festplatz vor Sankt Theresia umgesiedelt werden könnte.

Im Kernbereich (dem historischen Zentrum Palenbergs) sollte das Wohnen im Erdgeschoss möglichst vermieden werden, um das Nebenzentrum in seiner Funktion zu stärken. In den Obergeschossen kann eine Wohnnutzung stattfinden.

Über das Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren konnten folgende Bausteine gefördert werden:

- Verfügungsfonds Anmietung
- Unterstützungspaket Einzelhandelsgroßimmobilien
- Zwischenerwerb von Einzelhandelsimmobilien
- Anstoß eines Zentrenmanagements und Innenstadt-Verfügungsfonds
- Schaffung von Innenstadt-Qualitäten (z. B. Anschaffung von Stadtbäumen, Stadtmöblierung, Street-Art)
- Abwicklungskosten

Unter dem Projekt 1.2 Centrumsmangement wird eine Verstetigung dieser Bausteine vorgesehen, die als Instrumente für die Stärkung von Wohnen und Arbeiten im Ortskern dienen.

4.2 GESTALTUNGSFIBEL



Für das Sanierungsgebiet bzw. für besondere Teilbereiche des Sanierungsgebietes wird zusätzlich zur Sanierungssatzung die Erarbeitung einer Gestaltungsfibel empfohlen. Grundlage ist die Bestandsanalyse der Gestaltwerte der ortstypischen Bauweise, des gestalterischen ‚Vokabulars‘ und des gestalterischen Maßstabs regionalen Bauens. Für Palenberg besonders typisch sind der Stadtgrundriss und der homogene, bauliche Charakter der noch weitgehend erhaltenen Zechensiedlung.

Auf Basis der Darstellung des ortstypischen Material- und Formenkanons, der Farbigkeit ortstypischer Gebäude und der Bedeutung von Werbung, Licht und Ausstattungselementen im öffentlichen Raum wird eine Gestaltungsfibel erstellt. Die Gestaltungs-

fibel beinhaltet wünschenswerte Beispiele in zeichnerischer und / oder fotografischer Darstellung mit Erläuterungen und Anregungen für Bestandssanierungen, -erweiterungen und zukünftige Bauvorhaben. Ziel ist der Erhalt des Charakters von Palenberg und die Stärkung, Pflege und Entwicklung des Stadtteilbildes.

Die Gestaltungsfibel ist ein Instrument der Energie- und Bauberatung und zeigt den gestalterischen Rahmen für das Hof- und Fassadenprogramm auf.

Projektinformationen

Name.....Gestaltungsfibel
 Projektträger.....öffentlich
 Gesamtkostenschätzung.....30.000,00Euro
 Förderung.....Städtebauförderung
 förderfähige Kosten.....30.000,00Euro
 Priorisierung.....hohe / höchste Priorität

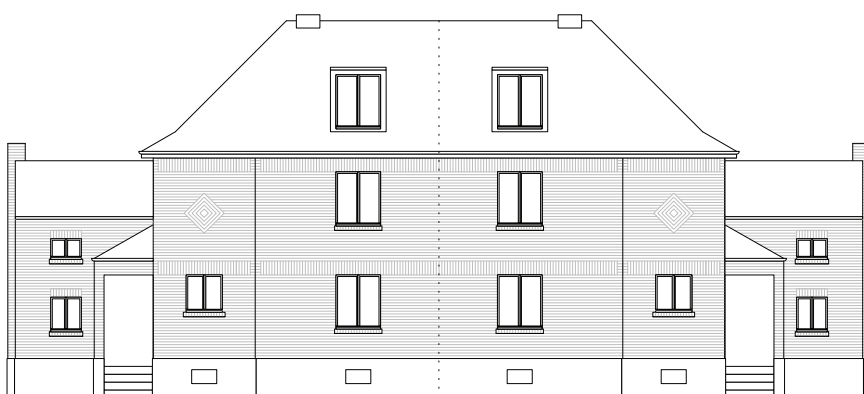


4.3 SANIERUNG ORTSTYPISCHER GEBÄUDE

Bestand



Gestaltungsvorschlag



Die als ortstypisch eingestuftten Gebäude im Stadtteil Palenberg machen inklusive der Baudenkmale (0,4 Prozent) und der denkmalwerten Gebäude (10,3 Prozent) insgesamt etwa 91 Prozent des Bestandes aus. Ortstypisch ist insbesondere die Zechensiedlung. Diese Gebäude tragen maßgeblich zum Charakter des Stadtbildes von Palenberg bei. Im Stadtteil sind etwa 79,5 Prozent der Gebäude im mittleren und etwa 4,3 Prozent im schlechten Zustand. Vereinzelte Leerstände und der Verfall von ortstypischen Gebäuden beeinflussen das Stadtteilbild negativ.

Ziel der Sanierung des Stadtteilzentrums ist die Erhaltung und Erneuerung wertvoller Altbausubstanz, die energetische Gebäudesanierung, die gestalte-

rische Aufwertung von ortsuntypischen Gebäuden und der Klimaschutz. Das kann im Einzelnen auch durch Abbruch und maßstäblichen Wiederaufbau im Sinne des regionalen Bauens erreicht werden. Als Instrumente stehen dabei die Energie- und Bauberatung (vgl. Projekt 4.4), das Fassaden- und Hofprogramm (vgl. Projekt 4.5) sowie die KfW-Förderinstrumente im Sanierungsgebiet zur Verfügung.

Die Bedeutung der energetischen Altbausanierung liegt neben dem Klimaschutz auch in sozialen Fragen. Die Sanierung des Altbaubestandes gewährleistet ein bezahlbares Wohnen insbesondere für junge Familien. Hier können kommunal gestützte Konzepte wie ‚Jung kauft Alt‘ erfolgreich steuernd eingreifen.

Projektinformationen

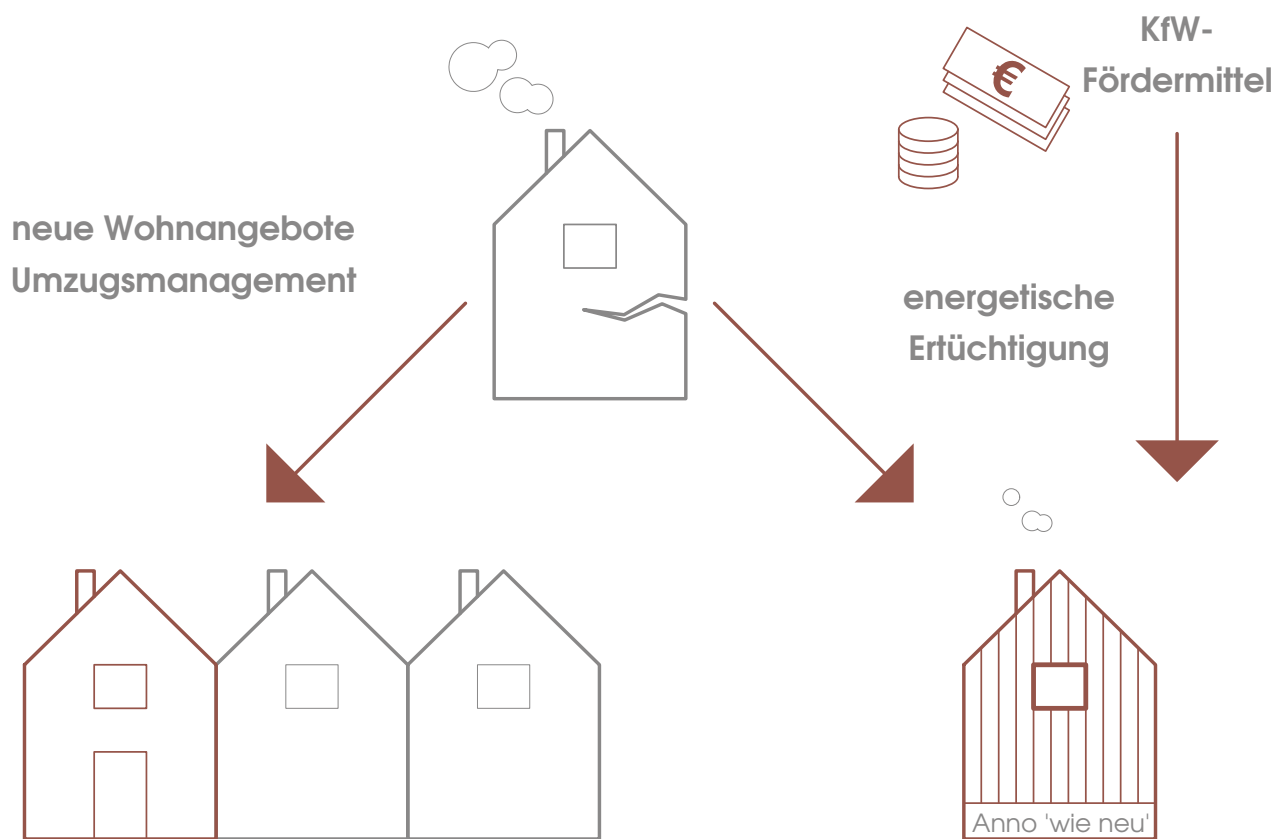
Name Sanierung ortstypischer Gebäude
Projekträger öffentlich
Gesamtkostenschätzung 44.080.000,00 Euro

Förderung ggf. Sonderprogramme
förderfähige Kosten N.N.

Priorisierung hohe Priorität



4.4 ENERGIE- UND BAUBERATUNG



Die Energie- und Bauberatung dient als Beratungsangebot für private Eigentümer von Immobilien zur Unterstützung der Altbauerneuerung und des Denkmalschutzes, Entwicklung und Umsetzung von Ideen für die Umnutzung leerstehender Gebäude sowie zur Aktivierung von Neubau- und Nachverdichtungspotenzialen.

Dabei geht die Energie- und Bauberatung gezielt auf die Eigentümer von Gebäuden mit Sanierungsstau zu und informiert über energetische Sanierungsmaßnahmen, barrierefreie Grundrissgestaltung und neue Formen des Wohnens und Arbeitens im Ortskern. Im Fokus stehen ortsbildprägende Gebäude und die Förderung von regionalem Bauen nach den Kriterien der Gestaltungsfilbel (vgl. Projekt

4.2).

Außerdem werden interessierten Eigentümern die verschiedenen Fördermöglichkeiten aufgezeigt, dazu zählt neben den KfW-Förderungen auch die Städtebauförderung, die durch die Lage im Sanierungsgebiet in Form des Fassaden- und Hofprogramms (vgl. Projekt 4.5) wahrgenommen werden kann.

Im Rahmen des Integrierten Klimaschutzkonzeptes (vgl. Projekt 4.6) für Übach-Palenberg wurde ein Klimaschutzmanager eingestellt. Hier bestehen Synergien mit der Energie- und Bauberatung. Im Rahmen dieses Konzeptes werden zukunftsfähige Strategien zu erneuerbaren Energien entwickelt.

Projektinformationen

Name Energie- und Bauberatung
 Projektträger öffentlich
 Gesamtkostenschätzung 170.000,00 Euro
 Förderung Städtebauförderung
 förderfähige Kosten 170.000,00 Euro
 Priorisierung höchste Priorität

Förderzugang

Besondere städtebauliche Maßnahmen - Stadtteilbüro, Stadtteilmanagement

- aktives aufsuchendes Beratungsangebot
- Aufzeigen von Fördermöglichkeiten
- Förderung privates Engagement
- energetische Gebäudesanierung und Klimaschutz

4.5 FASSADEN- UND HOFPROGRAMM

Bestand



Gestaltungsvorschlag



Das Fassaden- und Hofprogramm richtet sich an Eigentümer von Gebäuden innerhalb des Sanierungsgebietes. Sie haben die Möglichkeit, Zuschüsse zur Erneuerung von Außenwänden, Fenstern, Türen, Dächern und Hofflächen zu erhalten. Förderfähig sind Maßnahmen auf vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Flächen. Die Förderanträge werden gemeinsam mit der Energie- und Bauberatung vorbereitet und anschließend bei der Stadt eingereicht.

Grundlage für die Förderung im Rahmen des Fassaden- und Hofprogramms ist die Entwicklung einer kommunalen Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Aufwertung von privaten Fassaden und Freiflächen im Plangebiet. Ein Förderkriterium ist die Einhaltung der Ziele der Gestaltungsfibel (vgl. Projekt 4.2). Außerdem ist eine maximale Obergrenze der Förderung zu definieren. Eine ergänzende Inanspruchnahme verschiedener Fördertöpfe ist möglich und erwünscht. Gefördert werden:

- Kosten einer fachlichen Beratung, Planung und Betreuung durch einen Architekten, Fachingenieur oder Fachplaner, jedoch keine Verwaltungs- und Finanzierungskosten
- Instandsetzung und Modernisierung von Fassaden, sowie dazu erforderliche Vorarbeiten (Reinigen, Verputzen, Streichen),
- der Rückbau von Fassadenverkleidungen und die Wiederherstellung erhaltenswerter ursprünglicher Fassaden- und Fenstergliederungen,
- Instandsetzung und Erneuerung der Dachdeckung und vorhandener Dachgauben,
- Gestaltung von Gärten, Vorgärten und öffentlich zugänglichen Innenhöfen,
- Begrünung von Dachflächen, Fassaden, Mauern und Garagen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Herrichtung der Flächen,
- vorbereitende Maßnahmen wie Entrümpelung, Abbruch von Mauern und Gebäudeteilen, Verbesserung von Zugängen oder Durchwegungen, Entsiegelung von Hofflächen.

Projektinformationen

NameFassaden- und Hofprogramm
 Projektträgeröffentlich
 Gesamtkostenschätzung 674.250,00 Euro

FörderungStädtebauförderung
 förderfähige Kosten 674.250,00 Euro

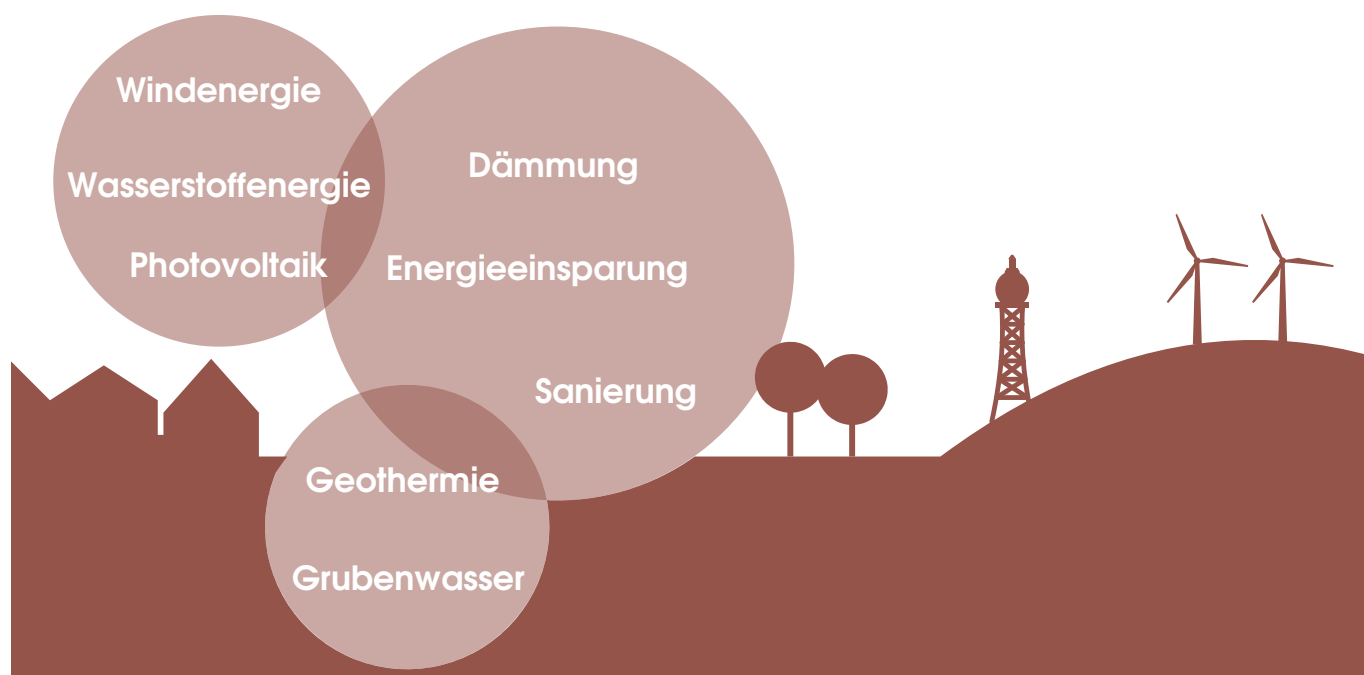
Priorisierunghohe Priorität

Förderzugang

Baumaßnahmen nach § 148 BauGB – Profilierung und Standortaufwertung

- Modernisierung/Instandsetzung priv.Gebäude
- Profilierung, Standortaufwertung
- Aktivierung privater Eigentümer
- energetische Gebäudesanierung, Klimaschutz
- Stärkung Grün, Entsiegelung

4.6 INTEGRIERTES KLIMASCHUTZKONZEPT



Übach-Palenberg unterstützt die Ziele der Bundesregierung gemäß dem geltenden Klimaschutzgesetz (Treibhausgasneutralität bis spätestens 2045) unter Berücksichtigung ihrer lokalen Potenziale und Möglichkeiten. Die öffentliche Verwaltung der Stadt Übach-Palenberg möchte eine Vorbildfunktion für die Bürgerschaft sowie für die Industrie- und Gewerbetreibenden haben und versucht das oben genannte Ziel zeitlich früher zu erreichen. Ziel ist eine Treibhausgasneutralität im Jahr 2040.

Die Stadt Übach-Palenberg hat 2021 einen Klimaschutzmanager eingestellt. Aufgabe ist die Vernetzung verschiedener Akteure und die Erstellung des Integrierten Klimaschutzkonzeptes. Klimaschutzmanager und -konzept werden über den kommunalen Klimaschutz gefördert.

Für das Integrierte Klimaschutzkonzept wird zunächst eine Bestandsanalyse erarbeitet, auf dessen Basis Potenziale und daraus resultierende Maßnahmen

definiert werden. Das Integrierte Klimaschutzkonzept wird im Sommer 2024 fertiggestellt. Für die einzelnen Maßnahmen werden Steckbriefe verfasst. Der Umsetzungszeitraum für die Maßnahmen umfasst 15 Jahre, bis 2038.

Zurzeit findet die Bestandsanalyse für das Klimaschutzkonzept statt. Der gesamte Energieverbrauch der Stadt Übach-Palenberg wird bilanziert. Parallel läuft eine PV-Potenzialanalyse für kommunale Dach- und Freiflächen. Für die kommunale Wärmeplanung gibt es eine Förderung mit einer Quote von 90 Prozent, die um weitere 10 Prozent aufgrund der Lage im Braunkohlerevier aufgestockt wird. Gefördert werden die Planungskosten.

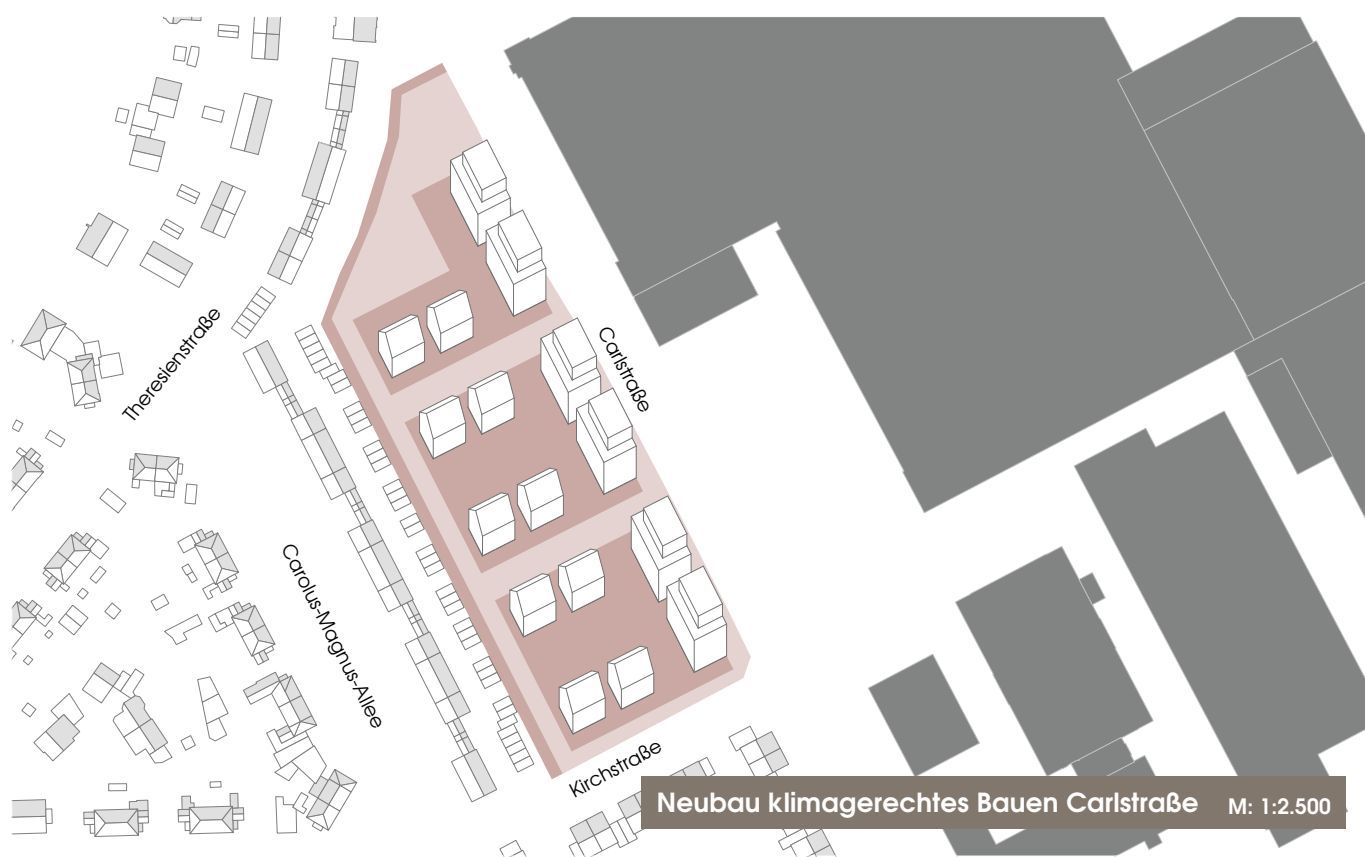
Erste Ideen für Maßnahmen des Integrierten Klimaschutzkonzeptes sind z.B. die Sektorenkopplung (Elektromobilität und erneuerbare Energien), kalte Nahwärme aus der Wurm, Windenergie, Wärme aus Abwasser und PV-Anlagen.

Projektinformationen

Name Integriertes Klimaschutzkonzept
Projektträger öffentlich
Gesamtkostenschätzung 200.000,00 Euro
Förderung Sonderprogramm
förderfähige Kosten N.N.
Priorisierung höchste Priorität



4.7 NEUES KLIMAGERECHTES BAUEN



Neubau klimagerechtes Bauen Carlstraße M: 1:2.500

Nachverdichtungs- und Neubaupotenziale sind innerhalb des Stadtteils Palenberg nur begrenzt vorhanden. In der Verlängerung der Fahrradrouten entlang des Übachs in unmittelbarer Nähe zur Bahntrasse entstehen Studentenwohnungen. Weiter südlich gibt es zwei weitere Grundstücke für Nachverdichtungspotenziale, für die es erste Ideen einer Bebauung gibt.

Großflächigere Potenziale für Geschosswohnungsbau in Verbindung mit einer Durchwegung und Verbindung der angrenzenden Straße liegen auf dem Parkplatz an der Carlstraße.

Für die Nachverdichtung wird eine hohe Qualität angestrebt, die zudem den ortstypischen Maßstab

wahrt und auf die Gestaltungsfibel abgestimmt ist (vgl. Projekt 4.2). Unter dem Aspekt des Klimaschutzes sind in Verbindung mit dem Integrierten Klimaschutzkonzept (vgl. Projekt 4.6) für das neue Bauen sehr hohe energetische Standards vorgesehen.

Projektinformationen

Name Neues klimagerechtes Bauen
Projektträger öffentlich
Gesamtkostenschätzung 61.648.200,00 Euro
Förderung ggf. Sonderprogramme
förderfähige Kosten N.N.
Priorisierung hohe Priorität





Nachverdichtungen klimagerechtes Bauen M: 1:6.000



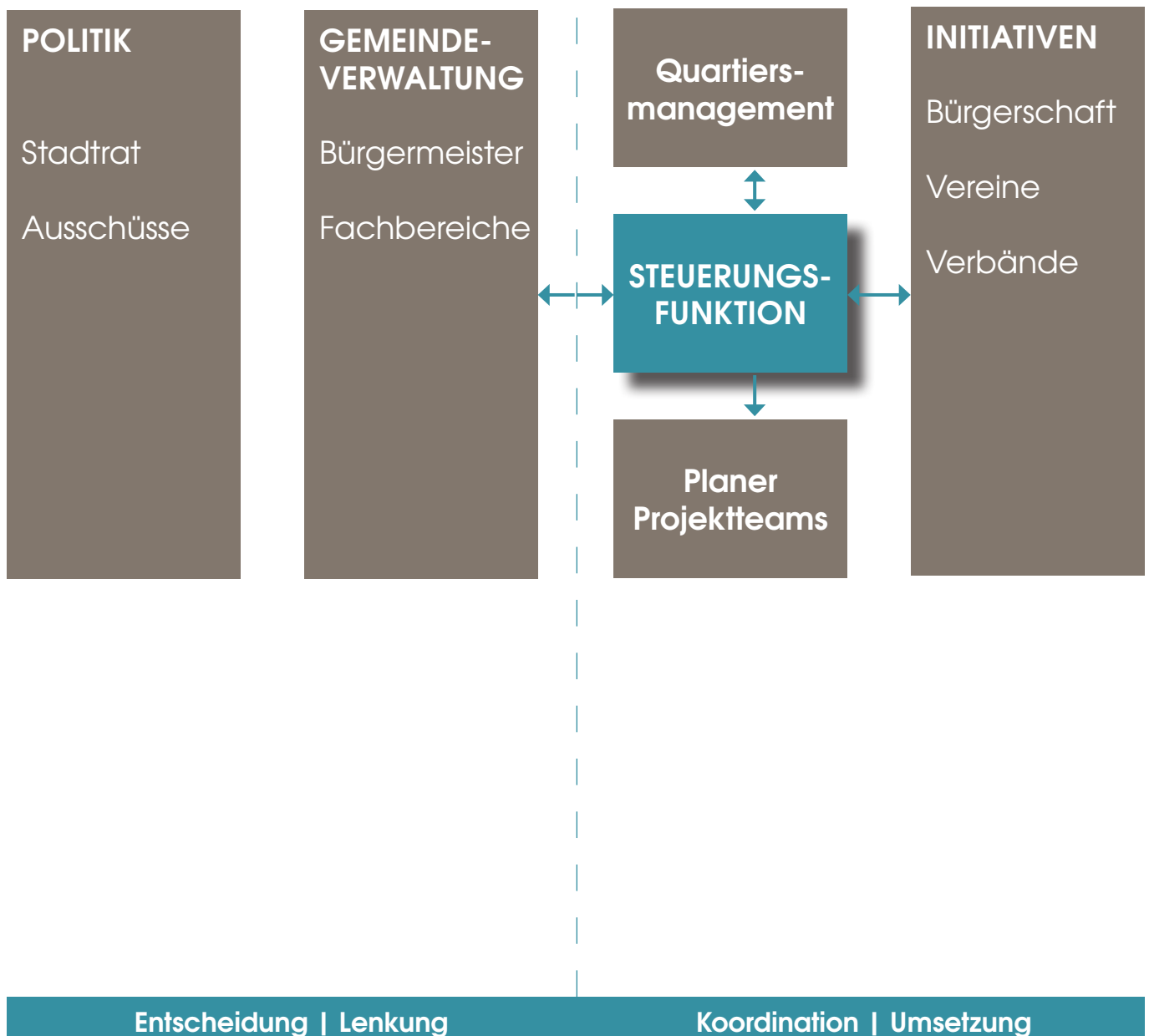
5 | PROZESSSTEUERUNG

Im Prozess der Umsetzung des InHK Palenberg gibt es zwei verschiedene Ebenen: Die Stadt mit ihren politischen Institutionen und der Verwaltung auf der einen Seite sowie bürgerschaftliche Akteure, Eigentümer, Investoren, Initiativen, das Quartiersmanagement, die Projektsteuerung, die Energie- und Bauberatung und Planer / Projektteams auf der anderen Seite. An der Schnittstelle der beiden Ebenen wird bei der Stadt Übach-Palenberg eine Steuerungsgruppe angesiedelt, welche die Verantwortung für die Zusammenarbeit aller Projektbeteiligten trägt und eine größtmögliche Transparenz zwischen den verschiedenen Akteuren sicherstellt.

Die Aufgabe des Quartiersmanagements und der Projektsteuerung (vgl. Projekt 1.3) besteht darin, die inhaltliche Positionierung, Umsetzung, Koordination und Qualitätskontrolle der Projekte des InHK sowie die Öffentlichkeitsarbeit bzw. Präsenz vor Ort während des Förderzeitraums zu gewährleisten. Wesentliche Aufgabe der Projektsteuerung ist die Erstellung der Förderanträge (Erstantrag und jährliche Folgeanträge) über den Zeitraum der Umsetzung des InHK. Die Projektsteuerung kann separat oder in Kombination mit dem Quartiersmanagement erfolgen.

Die Evaluation der Gesamtmaßnahme wird von einer Steuerungsgruppe in Kooperation mit dem Quartiersmanagement durchgeführt. In enger Zusammenarbeit mit der Stadt werden die Strategie und die Notwendigkeit geplanter Maßnahmen und Projekte überprüft und eine Erfolgskontrolle für die abgeschlossenen Projekte durchgeführt, um zu gewährleisten, dass die gewünschten Wirkungen der Maßnahmen und Projekte erfolgreich umgesetzt werden. Im Rahmen der Fördermaßnahme sind zu dem Zweck jährliche Sachstandsberichte zu erstellen.

Die Evaluation ist eine wesentliche Bewertung der Umsetzung des InHK Palenberg. Für alle investiven Maßnahmen des InHK ist der Grad der Zielerfüllung nachzuweisen. Im Planungs- und Umsetzungsprozess können etwa äußere Umstände oder geänderte Zielvorstellungen den zeitlichen Ablauf beeinflussen, zu einer Verschiebung der Prioritäten einzelner Projekte führen und eine Anpassung der Gesamtmaßnahme erfordern. Projektziele und Prioritäten sind gegebenenfalls in enger Abstimmung mit dem Fördermittelgeber und den Projektbeteiligten nachzujustiert.





Carolus-Magnus-Allee mit Erlöserkirche, RaumPlan

KOSTENÜBERSICHT

1 FUNKTIONSSTÄRKUNG STADTEILZ.	Gesamt- kosten (€)	förderfähige Kosten (€)	städtischer Anteil (€)	sonstige Kosten (€)
1.1 Städtebauliche Planung	107.500,00	107.500,00	43.000,00	0,00
1.2 Centrumsmanagement	150.000,00	0,00	0,00	150.000,00
1.3 Quartiersmanagement u. Projektsteuerung	370.000,00	370.000,00	148.000,00	0,00
1.4 Zentrenkonzept	15.500,00	0,00	0,00	15.500,00
1.5 Kunst- und Kulturachse	0,00	0,00	0,00	0,00
1.6 Verfügungsfond	200.000,00	100.000,00	40.000,00	100.000,00
1.7 Tag der Städtebauförderung	10.000,00	10.000,00	4.000,00	0,00
Summe	853.000,00	587.500,00	235.000,00	265.500,00

2 GESTALTUNG ÖFFENTLICHER RÄUME	Gesamt- kosten (€)	förderfähige Kosten (€)	städtischer Anteil (€)	sonstige Kosten (€)
2.1 Mobilitäts- und Verkehrskonzept	103.500,00	0,00	0,00	103.500,00
2.2 Kapellenumfeld	1.830.600,00	1.830.600,00	732.240,00	0,00
2.3 Aachener Straße	1.252.800,00	0,00	0,00	1.252.800,00
2.4 Kirchstraße	3.319.200,00	2.671.200,00	1.068.480,00	648.000,00
2.5 Place-de-Rosny-Sous-Bois	918.000,00	0,00	0,00	918.000,00
2.6 Bahnhofsumfeld	2.100.000,00	0,00	0,00	2.100.000,00
2.7 Bahnhofstraße	840.000,00	0,00	0,00	840.000,00
Summe	10.364.100,00	4.501.800,00	1.800.720,00	5.862.300,00

3 LANDSCHAFT UND FREIRAUM	Gesamt- kosten (€)	förderfähige Kosten (€)	städtischer Anteil (€)	sonstige Kosten (€)
3.1 Naherholungsgebiet Wurmtal	2.326.800,00	2.326.800,00	930.720,00	0,00
3.2 Grünverbindung Übach	577.200,00	577.200,00	230.880,00	0,00
3.3 Aufwertung Kirchengrund	387.000,00	0,00	0,00	387.000,00
3.4 Grünanlage Poststraße	108.000,00	0,00	0,00	108.000,00
3.5 Grünanlage Gerhart-Hauptmann-Weg	216.000,00	0,00	0,00	216.000,00
3.6 Stärkung Grün im Straßenraum	371.040,00	371.040,00	148.416,00	0,00
Summe	3.986.040,00	3.275.040,00	1.310.016,00	711.000,00

4 BAUKULTUR UND KLIMASCHUTZ	Gesamt- kosten (€)	förderfähige Kosten (€)	städtischer Anteil (€)	sonstige Kosten (€)
4.1 Wohnen und Arbeiten im Ortskern	0,00	0,00	0,00	0,00
4.2 Gestaltungsfibel	30.000,00	30.000,00	12.000,00	0,00
4.3 Sanierung ortstypischer Gebäude	44.080.000,00	0,00	0,00	43.405.750,00
4.4 Energie- und Bauberatung	170.000,00	170.000,00	68.000,00	0,00
4.5 Fassaden- und Hofprogramm	674.250,00	674.250,00	269.700,00	674.250,00
4.6 Integriertes Klimaschutzkonzept	200.000,00	0,00	0,00	200.000,00
4.7 Neues klimagerechtes Bauen	61.648.200,00	0,00	0,00	61.648.200,00
Summe	106.802.450,00	874.250,00	349.700,00	105.928.200,00

GESAMT	Gesamt- kosten (€)	förderfähige Kosten (€)	städtischer Anteil (€)	sonstige Kosten (€)
Handlungsfeld 1	853.000,00	587.500,00	235.000,00	265.500,00
Handlungsfeld 2	10.364.100,00	4.501.800,00	1.800.720,00	5.862.300,00
Handlungsfeld 3	3.986.040,00	3.275.040,00	1.310.016,00	711.000,00
Handlungsfeld 4	106.802.450,00	874.250,00	349.700,00	105.928.200,00
Summe	122.005.590,00	9.238.590,00	3.695.436,00	112.767.000,00

1 | FUNKTIONSSTÄRKUNG ORTSKERN - Infrastruktur, Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung

1.1 Städtebauliche Planung	Kosten (psch.) (€)		Gesamt- kosten (€)	förderfähige Kosten (€)	städtischer Anteil (€)
Städtebauliche Planung*	107.500,00		107.500,00	107.500,00	43.000,00
Summe			107.500,00	107.500,00	43.000,00

* Kosten aus Auftrag

1.2 Centrumsmangement	Kosten (psch.) (€)		Gesamt- kosten (€)	förderfähige Kosten (€)	sonstige Kosten (€)
Centrumsmangement*	150.000,00		150.000,00	0,00	150.000,00
Summe			150.000,00	0,00	150.000,00

* Kosten aus Auftrag, Sofortprogramm Zukunft.Innenstadt.Nordrhein-Westfalen

1.3 Quartiersm. u. Projektsteuerung	Dauer (Jahre)	Kosten pro Jahr (psch.) (€)	Kosten gesamt (€)	Gesamt- kosten (€)	förderfähige Kosten (€)	städtischer Anteil (€)
Quartiersmanagement* u. Projektsteuerung**	5	74.000,00	370.000,00	370.000,00	370.000,00	148.000,00
Summe				370.000,00	370.000,00	148.000,00

* Kosten entsprechend Angebot

** Tagessatz 340,00 € x 2 Tage x 40 Wochen x 5 Jahre, zuzügl. 5 % Nebenkosten, zuzügl. 19 % MwSt.

1.4 Zentrenkonzept	Kosten (psch.) (€)		Gesamt- kosten (€)	förderfähige Kosten (€)	sonstige Kosten (€)
Zentrenkonzept*	15.500,00		15.500,00	0,00	15.500,00
Summe			15.500,00	0,00	15.500,00

* Kosten aus Auftrag

1.5 Kunst- und Kulturachse			Gesamt- kosten (€)	förderfähige Kosten (€)	sonstige Kosten (€)
Kunst- und Kulturachse			0,00	0,00	0,00
Summe			0,00	0,00	0,00

1.6 Verfügungsfond	Kosten* (psch.) (€)		Gesamt- kosten (€)	förderfähige Kosten (€)	privates Investment (€)
Verfügungsfond*	200.000,00		200.000,00	100.000,00	100.000,00
Summe			200.000,00	100.000,00	100.000,00

* Schätzkosten

1.7 Tag der Städtebauförderung	Dauer (Jahre)	Kosten pro Jahr (psch.) (€)	Kosten gesamt (€)	Gesamt- kosten (€)	förderfähige Kosten (€)	städtischer Anteil (€)
Tag der Städtebauförderung*	5	2.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	4.000,00
				10.000,00	10.000,00	4.000,00

* Werbemittel, Plakate, Moderation etc.

2 | GESTALTUNG ÖFFENTLICHER RÄUME - Straßen, Plätze, Mobilität, Verkehr und Barrierefreiheit

2.1 Mobilitäts- und Verkehrskonzept*

	Kosten (psch.) (€)	Gesamt- kosten (€)	förderfähige Kosten (€)	sonstige Kosten (€)
Mobilitäts- und Verkehrskonzept	83.200,00	83.200,00	0,00	83.200,00
Radverkehrskonzept	20.300,00	20.300,00	0,00	20.300,00
Summe		103.500,00	0,00	103.500,00

* Kosten entsprechend Angebote

2.2 Kapellenumfeld

	Fläche (qm)	Baukosten/ (€/qm)	Baukosten gesamt (€)	Bauneben- kosten 20 % (€)	Gesamt- kosten (€)	förderfähige Kosten (€)	städtischer Anteil (€)
Summe					1.830.600,00	1.830.600,00	732.240,00

2.2.1 Kapellenumfeld*

Grunderneuerung Terrassen	950	350,00	332.500,00	66.500,00	399.000,00	399.000,00	159.600,00
Grunderneuerung Grünflächen	1.500	50,00	75.000,00	15.000,00	90.000,00	90.000,00	36.000,00
Ausstattung	2.450	40,00	98.000,00	19.600,00	117.600,00	117.600,00	47.040,00
Summe					606.600,00	606.600,00	242.640,00

* Kosten entsprechend Anlage Handlungsfeld 2 / 3

2.2.2 Frankenstraße*

Grunderneuerung	1.400	350,00	490.000,00	98.000,00	588.000,00	588.000,00	235.200,00
Ausstattung	1.400	70,00	98.000,00	19.600,00	117.600,00	117.600,00	47.040,00
Summe					705.600,00	705.600,00	282.240,00

* Kosten entsprechend Anlage Handlungsfeld 2

2.2.3 Kapellenstraße*

Grunderneuerung	1.200	320,00	384.000,00	76.800,00	460.800,00	460.800,00	184.320,00
Ausstattung	1.200	40,00	48.000,00	9.600,00	57.600,00	57.600,00	23.040,00
Summe					518.400,00	518.400,00	207.360,00

* Kosten entsprechend Anlage Handlungsfeld 2

2.3 Aachener Straße

	Fläche (qm)	Baukosten/ (€/qm)	Baukosten gesamt (€)	Bauneben- kosten 20 % (€)	Gesamt- kosten (€)	förderfähige Kosten (€)	städtischer Anteil (€)
Summe					1.252.800,00	0,00	0,00

2.3.1 Aachener Straße Nord*

Grunderneuerung**	850	320,00	272.000,00	54.400,00	326.400,00	0,00	0,00
Ausstattung**	850	40,00	34.000,00	6.800,00	40.800,00	0,00	0,00
Summe					367.200,00	0,00	0,00

* Kosten entsprechend Anlage Handlungsfeld 2, ** Teilausbau 1.700qm Gesamtfläche x 0,5

2.3.2 Aachener Straße Mitte*

Grunderneuerung	2.050	320,00	656.000,00	131.200,00	787.200,00	0,00	0,00
Ausstattung	2.050	40,00	82.000,00	16.400,00	98.400,00	0,00	0,00
Summe					885.600,00	0,00	0,00

* Kosten entsprechend Anlage Handlungsfeld 2

2.4 Kirchstraße

	Fläche (qm)	Baukosten/ (€/qm)	Baukosten gesamt (€)	Bauneben- kosten 20 % (€)	Gesamt- kosten (€)	förderfähige Kosten (€)	städtischer Anteil (€)
Summe					3.319.200,00	2.671.200,00	1.068.480,00

2.4.1 Kirchstraße West*

Grunderneuerung	5.300	350,00	1.855.000,00	371.000,00	2.226.000,00	2.226.000,00	890.400,00
Ausstattung	5.300	70,00	371.000,00	74.200,00	445.200,00	445.200,00	178.080,00
Summe					2.671.200,00	2.671.200,00	1.068.480,00

* Kosten entsprechend Anlage Handlungsfeld 2

2.4.2 Kirchstraße Ost*

Grunderneuerung**	1.500	320,00	480.000,00	96.000,00	576.000,00	0,00	0,00
Ausstattung**	1.500	40,00	60.000,00	12.000,00	72.000,00	0,00	0,00
Summe					648.000,00	0,00	0,00

* Kosten entsprechend Anlage Handlungsfeld 2, ** Teilausbau 3.000qm Gesamtfläche x 0,5

2.5 Place de Rosny-Sous-Bois*

	Fläche (qm)	Baukosten/ (€/qm)	Baukosten-gesamt (€)	Bauneben-kosten 20 % (€)	Gesamt-kosten (€)	förderfähige Kosten (€)	städtischer Anteil (€)
Grunderneuerung	1.700	380,00	646.000,00	129.200,00	775.200,00	0,00	0,00
Ausstattung	1.700	70,00	119.000,00	23.800,00	142.800,00	0,00	0,00
Summe					918.000,00	0,00	0,00

* Kosten entsprechend Anlage Handlungsfeld 2

2.6 Bahnhofsumfeld*

	Fläche (qm)	Baukosten/ (€/qm)	Baukosten-gesamt (€)	Bauneben-kosten 20 % (€)	Gesamt-kosten (€)	förderfähige Kosten (€)	sonstige Kosten (€)
Solarcarports			750.000,0	150.000,00	900.000,00	0,00	900.000,00
Mobilitätsstation			750.000,0	150.000,00	900.000,00	0,00	900.000,00
Aufwertung Unterführung			250.000,00	50.000,00	300.000,00	0,00	300.000,00
Summe					2.100.000,00	0,00	2.100.000,00

* Kosten entsprechend Erfahrungswerten aus vergleichbaren Projekten

2.7 Bahnhofstraße

	Baukosten-gesamt (€)	Bauneben-kosten 20 % (€)	Gesamt-kosten (€)	förderfähige Kosten (€)	städtischer Anteil (€)	sonstige Kosten (€)
Grunderneuerung*	700.000,00	140.000,00	840.000,00	0,00	0,00	840.000,00
Summe			840.000,00	0,00	0,00	840.000,00

* Kosten entsprechend Angebot

ANLAGE Handlungsfeld 2

Baukosten*

Baukosten/
(€/qm)

Beschreibung

Projekt

Grunderneuerung

Grunderneuerung Straße 1. Ordnung	320,00		Kapellenstraße, Aachener Straße Nord, Aachener Straße Mitte, Kirchstraße Ost, Bahnhofstraße, Carolus-Magnus-Allee
Grunderneuerung Straße 2. Ordnung	350,00		Kapellenumfeld, Frankenstraße, Kirchstraße West
Grunderneuerung Platz 1. Ordnung	350,00		Kirchenumfeld
Grunderneuerung Platz 2. Ordnung	380,00		Place-de-Rosny-Sous-Bois

Ausstattung

Ausstattung 1. Ordnung	40,00	wenige Ausstattungselemente (Bänke, Leuchten, Bäume, etc.)	Kapellenumfeld, Kapellenstraße, Aachener Straße Nord, Aachener Straße Mitte, Kirchstraße Ost, Bahnhofstraße, Carolus-Magnus-Allee
Ausstattung 2. Ordnung	70,00	besondere Ausstattungselemente (Bänke, Leuchten, Bäume, etc.)	Frankenstraße, Kirchstraße West, Place-de-Rosny-Sous-Bois

* Kosten entsprechend BKI und Erfahrungswerten aus eigenen vergleichbaren Projekten

3 | LANDSCHAFT UND FREIRAUM - Umwelt, Naherholung und Klimaschutz

3.1 Naherholungsgebiet Wurmthal*	Fläche (qm)	Baukosten/ (€/qm)	Baukosten gesamt (€)	Bauneben- kosten 20% (€)	Gesamt- kosten (€)	förderfähige Kosten (€)	städtischer Anteil (€)
Action Park			691.000,00	138.200,00	829.200,00	829.200,00	331.680,00
Römerbad			44.000,00	8.800,00	52.800,00	52.800,00	21.120,00
Picknick Allee			109.000,00	21.800,00	130.800,00	130.800,00	52.320,00
See Forum			274.000,00	54.800,00	328.800,00	328.800,00	131.520,00
See Karree			376.000,00	75.200,00	451.200,00	451.200,00	180.480,00
Fahrradweg & Brücke			275.000,00	55.000,00	330.000,00	330.000,00	132.000,00
Renaturierung Oberteich			170.000,00	34.000,00	204.000,00	204.000,00	81.600,00
Summe					2.326.800,00	2.326.800,00	930.720,00

* Schätzkosten 3PLUS, zuzügl. 19 % MwSt. auf Baunebenkosten

3.2 Grünverbindung Übach	Fläche (qm)	Baukosten/ (€/qm)	Baukosten gesamt (€)	Bauneben- kosten 20% (€)	Gesamt- kosten (€)	förderfähige Kosten (€)	städtischer Anteil (€)
Summe					577.200,00	577.200,00	230.880,00

3.2.1 Schroiffweg West*

Grunderneuerung	2.050	100,00	205.000,00	41.000,00	246.000,00	246.000,00	98.400,00
Ausstattung	2.050	30,00	61.500,00	12.300,00	73.800,00	73.800,00	29.520,00
Summe					319.800,00	319.800,00	127.920,00

* Kosten entsprechend BKL und Erfahrungswerten aus vergleichbaren Projekten

3.2.2 Schroiffweg Mitte*

Teilerneuerung	900	100,00	90.000,00	18.000,00	108.000,00	108.000,00	43.200,00
----------------	-----	--------	-----------	-----------	------------	------------	-----------

3.2.3 Schroiffweg Ost*

Grunderneuerung	750	100,00	75.000,00	15.000,00	90.000,00	90.000,00	36.000,00
Ausstattung	750	30,00	22.500,00	4.500,00	27.000,00	27.000,00	10.800,00
Summe					117.000,00	117.000,00	46.800,00

* Kosten entsprechend BKL und Erfahrungswerten aus vergleichbaren Projekten

3.3 Aufwertung Kirchenumfeld*	Fläche (qm)	Baukosten/ (€/qm)	Baukosten gesamt (€)	Bauneben- kosten 20% (€)	Gesamt- kosten (€)	förderfähige Kosten (€)	städtischer Anteil (€)
Grunderneuerung Platz	700	350,00	245.000,00	49.000,00	294.000,00	0,00	0,00
Grunderneuerung Grün	850	50,00	42.500,00	8.500,00	51.000,00	0,00	0,00
Ausstattung (Platz)	700	50,00	35.000,00	7.000,00	42.000,00	0,00	0,00
Summe					387.000,00	0,00	0,00

* Kosten entsprechend Anlage Handlungsfeld 2 / 3, Teilausbau 3.100qm Gesamtfläche x 0,5

3.4 Grünanlage Poststraße*	Fläche (qm)	Baukosten/ (€/qm)	Baukosten gesamt (€)	Bauneben- kosten 20% (€)	Gesamt- kosten (€)	förderfähige Kosten (€)	städtischer Anteil (€)
Grunderneuerung Sportplatzbereich	800	50,00	40.000,00	8.000,00	48.000,00	0,00	0,00
Ausstattung (pauschal)			50.000,00	10.000,00	60.000,00	0,00	0,00
Summe					108.000,00	0,00	0,00

* Kosten entspr. Anlage Handlungsfeld 3, BKL u. Erfahrungswerten aus vgl. Projekten

3.5 Grünanlage Gerhart-Hauptm.-Weg*	Fläche (qm)	Baukosten/ (€/qm)	Baukosten gesamt (€)	Bauneben- kosten 20% (€)	Gesamt- kosten (€)	förderfähige Kosten (€)	städtischer Anteil (€)
Grunderneuerung	1.000	100,00	100.000,00	20.000,00	120.000,00	0,00	0,00
Ausstattung	1.000	30,00	30.000,00	6.000,00	36.000,00	0,00	0,00
Sonderelement Mauer			50.000,00	10.000,00	60.000,00	0,00	0,00
Summe					216.000,00	0,00	0,00

* Kosten entspr. Anlage Handlungsfeld 3, BKL u. Erfahrungswerten aus vgl. Projekten

3.6 Stärkung Grün im Straßenraum

Fläche (qm)	Baukosten/ (€/qm)	Baukosten gesamt (€)	Bauneben- kosten 20% (€)	Gesamt- kosten (€)	förderfähige Kosten (€)	städtischer Anteil (€)
sehbaren Projekten			Summe	371.040,00	371.040,00	148.416,00

* Kosten entsprechend BKI und Erfahrungswerten aus vergleichbaren Projekten

3.6.1 Neugestaltung Carolus-Magnus-Allee*

Grunderneuerung	720	320,00	230.400,00	46.080,00	276.480,00	276.480,00	110.592,00
Ausstattung	720	40,00	28.800,00	5.760,00	34.560,00	34.560,00	13.824,00
				Summe	311.040,00	311.040,00	124.416,00

* Kosten entsprechend Anlage Handlungsfeld 2, ** Teilfläche 7.200 qm Gesamtfläche x 0,1

3.6.2 Ortseingang Aachener Straße Nord

Ortseingang Aachener Straße Nord			50.000,00	10.000,00	60.000,00	60.000,00	24.000,00
				Summe	60.000,00	60.000,00	24.000,00

ANLAGE Handlungsfeld 3

Baukosten*

Baukosten/
(€/qm)

Beschreibung

Projekt

Grunderneuerung

Grunderneuerung Grünfläche 1. Ordnung	50,00		Kapellenumfeld, Kirchengrundstück, Grünverbindung Übach, Grünanlage Poststraße, Grünanlage Römerhof
Grunderneuerung Grünfläche 2. Ordnung	100,00		Grünverbindung Übach, Grünanlage Gerhart-Hauptmann-Weg

Ausstattung

Ausstattung 1. Ordnung	30,00	wenige Ausstattungselemente (Bänke, Leuchten, Bäume, etc.)	Grünverbindung Übach, Grünanlage Gerhart-Hauptmann-Weg
Ausstattung 2. Ordnung	50,00	besondere Ausstattungselemente (Bänke, Leuchten, Bäume, etc.)	Kirchengrundstück

* Kosten entsprechend BKI und Erfahrungswerten aus eigenen vergleichbaren Projekten

4 | BAUKULTUR UND KLIMASCHUTZ - Denkmalschutz, regionales Bauen, Wohnen und Energie

4.1 Wohnen u. Arbeiten im Ortskern

			Gesamt- kosten (€)	förderfähige Kosten (€)	städtischer Anteil (€)
Wohnen und Arbeiten im Ortskern			0,00	0,00	0,00
Summe			0,00	0,00	0,00

4.2 Gestaltungsfibel*

	Kosten (psch.) (€)		Gesamt- kosten (€)	förderfähige Kosten (€)	städtischer Anteil (€)
Gestaltungsfibel	30.000,00		30.000,00	30.000,00	12.000,00
Summe			30.000,00	30.000,00	12.000,00

* Schätzkosten

4.3 Sanierung ortstypischer Gebäude*

	Kosten (psch.) (€)		Gesamt- kosten (€)	förderfähige Kosten (€)	privates Invest (€)
Sanierung ortstypischer Gebäude*	44.080.000,00		44.080.000,00	0,00	43.405.750,00
Summe			44.080.000,00	0,00	43.405.750,00

* 350 Gebäude, Berechnung siehe Anlage Handlungsfeld 4 abzüglich Fassaden- und Hofprogramm

4.4 Energie- und Bauberatung

	Dauer (Jahre)	Kosten pro Jahr (psch.) (€)	Kosten gesamt (€)	Gesamt- kosten (€)	förderfähige Kosten (€)	städtischer Anteil (€)
Energie- und Bauberatung*	5,0	34.000,00	170.000,00	170.000,00	170.000,00	68.000,00
Summe				170.000,00	170.000,00	68.000,00

* Kosten entsprechend Angebot

4.5 Fassaden- und Hofprogramm

	Kosten (psch.) (€)		Gesamt- kosten (€)	förderfähige Kosten (€)	städtischer Anteil (€)
Fassadenprogramm*	609.000,00		609.000,00	609.000,00	243.600,00
Hofprogramm**	65.250,00		65.250,00	65.250,00	26.100,00
Summe			674.250,00	674.250,00	269.700,00

* Teilnahmequote 10%, ** Teilnahmequote 10%, Berechnung siehe Anlage Handlungsfeld 4

4.6 Integr. Klimaschutzkonzept

	Kosten (psch.) (€)		Gesamt- kosten (€)	förderfähige Kosten (€)	sonstige Kosten (€)
Integriertes Klimaschutzkonzept*	200.000,00		200.000,00	0,00	200.000,00
Summe			200.000,00	0,00	200.000,00

* Kosten aus Auftrag

4.7 Neues klimagerechts Bauen*

	Kosten (psch.) (€)		Gesamt- kosten (€)	förderfähige Kosten (€)	privates Invest (€)
Alte Aachener Straße Studentenwohnen	16.881.480,00		16.881.480,00	0,00	16.881.480,00
Bahnhofstraße 21-23	3.758.400,00		3.758.400,00	0,00	3.758.400,00
Bahnhofstraße / Aachener Straße	3.967.200,00		3.967.200,00	0,00	3.967.200,00
Carlstraße	10.523.520,00		10.523.520,00	0,00	10.523.520,00
Carolus-Magnus-Allee / Carlstraße	5.011.200,00		5.011.200,00	0,00	5.011.200,00
Kapellenumfeld	17.539.200,00		17.539.200,00	0,00	17.539.200,00
Kirchstraße 14 Anbau Theater Traumkarussell	2.088.000,00		2.088.000,00	0,00	2.088.000,00
Kirchstraße 40-46	1.879.200,00		1.879.200,00	0,00	1.879.200,00
Summe			61.648.200,00	0,00	61.648.200,00

* Kosten entsprechend Anlage Handlungsfeld 4

4.5.2 Hofprogramm

	Anzahl Höfe	Fläche (qm)	Bauk. (€/qm)	Baukosten gesamt (€)	Baunebenk. 16 % (€)	Gesamt- kosten (€)	förderf. Kosten (€)	privates Invest (€)
Hof Referenzgebäude (10mx10m)	1	100						
Hofprogramm (150 Höfe)	150	15.000	75,00	1.125.000,00	180.000,00	1.305.000,00	0,00	0,00
Förderung max. 50 % der Baukosten, Teilnahmequote 10%						Summe	1.305.000,00	0,00

Hofsanierung mit Förderung (10%)						130.500,00	65.250,00	65.250,00
						Summe	130.500,00	65.250,00

4.7 Neues klimagerechtes Bauen	Grund- fläche (qm)	Ge- schosse	BGF (qm)	Bauk. (€/qm)	Baukosten gesamt (€)	Baunebenk. 16 % (€)	Gesamtkosten gerundet (€)	förderf. Kosten (€)	privates Invest (€)
Alte Aachener Straße Studentenw.	1.470	5,5	8.085	1.800,00	14.553.000	2.328.480	16.881.480	0	16.881.480
Bahnhofstraße 21-23	600	3,0	1.800	1.800,00	3.240.000	518.400	3.758.400	0	3.758.400
Bahnhofstraße / Aachener Straße	760	2,5	1.900	1.800,00	3.420.000	547.200	3.967.200	0	3.967.200
Calrstraße	1.440	3,5	5.040	1.800,00	9.072.000	1.451.520	10.523.520	0	10.523.520
Carolus-Magnus-Allee / Carlstraße	1.200	2,0	2.400	1.800,00	4.320.000	691.200	5.011.200	0	5.011.200
Kapellenumfeld	2.400	3,5	8.400	1.800,00	15.120.000	2.419.200	17.539.200	0	17.539.200
Kirchstraße 14 Anbau Theater Traumk.	500	2,0	1.000	1.800,00	1.800.000	288.000	2.088.000	0	2.088.000
Kirchstraße 40-46	450	2,0	900	1.800,00	1.620.000	259.200	1.879.200	0	1.879.200
Summe							61.648.200	0	61.648.200

ANLAGE Handlungsfeld 4

4.3 Sanierung ortstyp. Gebäude*

	Grund- fläche (qm)	Ge- schosse	BGF (qm)	Bauk. (€/qm)	Baukosten gesamt (€)	Baunebenk. 16 % (€)	Gesamt- kosten (€)	förderf. Kosten (€)	privates Invest (€)
Gebäude in schlechtem Zust. (40 Stk.)	5.000	2,0	10.000	1.000,00	10.000.000,00	1.600.000,00	11.600.000,00	0,00	11.600.000,00
Gebäude in mittlerem Zust. (660 Stk.)	66.000	2,0	132.000	500,00	66.000.000,00	10.560.000,00	76.560.000,00	0,00	76.560.000,00

* unter der Annahme einer Sanierung von 50% der Gebäude innerhalb des Förderzeitraums

Gebäude in schlechtem Zust. (20 Stk.)	2.500	2,0	5.000	1.000,00	5.000.000,00	800.000,00	5.800.000,00	0,00	5.800.000,00
Gebäude in mittlerem Zust. (330 Stk.)	33.000	2,0	66.000	500,00	33.000.000,00	5.280.000,00	38.280.000,00	0,00	38.280.000,00
Summe							44.080.000	0	44.080.000

4.5 Fassaden- und Hofprogramm

	Anzahl Gebäude	Fläche (qm)	Bauk. (€/qm)	Baukosten gesamt (€)	Baunebenk. 16 % (€)	Gesamt- kosten (€)	förderf. Kosten (€)	privates Invest (€)
Summe						1.348.500,00	674.250,00	674.250,00

4.5.1 Fassadenprogramm

Fassade Referenzgebäude (2 Ges.)	1	200						
Fassadensanierung (350 Gebäude)	350	70.000	150,00	10.500.000,00	1.680.000,00	12.180.000,00	0,00	0,00
Förderung max. 50% der Baukosten, Teilnahmequote 10%						Summe	12.180.000,00	0,00

Fassadensanierung mit F. (10%)						1.218.000,00	609.000,00	609.000,00
Summe						1.218.000,00	609.000,00	609.000,00

