

Anlage 1

der Vorlage

Fortschreibung Stek Opladen 2015

STEK Opladen

Fortschreibung 2015

(Stand: 22.10.2015)

Inhaltsverzeichnis

1.	AUFBRUCH IN OPLADEN – DAS STADTTEILENTWICKLUNGSKONZEPT OPLADEN (STEK OPLADEN)	3
2.	FORTSCHREIBUNG STEK OPLADEN 2015	4
2.1.	Stand Städtebauförderantrag.....	4
2.2.	Projekte mit Projektstart in 2015	5
2.2.1.	Straßenraumgestaltung Opladener Altstadt und Grüne Trittsteine im Stadtteil (Projekt 7)	5
2.2.2.	Stadtteilmanagement Opladen (Projekt 21)	7
2.2.3.	„Quartierstreffpunkt“ Hauptschule Im Hederichsfeld (Projekt 23)	10
2.3.	Projekte mit Projektstart 2016	12
2.4.	Projekte mit privaten Investitionen	26
3.	DIE GREMIEN- UND PROJEKTSTRUKTUR DES STEK OPLADEN	39
3.1.	Die Gremien und Teilnehmer	39
3.2.	Die Projektstruktur	41

ANLAGEN

Anlage 1: Gesamtkostenübersicht STEK Opladen

Anlage 2: Beschluss des Kinder- und Jugendhilfeausschusses vom 15.01.2015

Anlage 3: Konzept zum Stadtteilladen

Anlage 4: Terminübersicht STEK Opladen 2015

Anlage 5: Flyer mit Karte zum STEK Opladen

1. Aufbruch in Opladen – Das Stadtentwicklungskonzept Opladen (STEK Opladen)

Das Stadtentwicklungskonzept Opladen (kurz STEK Opladen) ist mit der Zielsetzung entstanden, Handlungsempfehlungen vorzuschlagen, die das Stadtbezirkszentrum Opladen als Ort komplexer, urbaner Strukturen mit seiner funktionalen Vielfalt stärken sollen, unter besonderer Berücksichtigung der Flächen im Bereich der neuen bahnstadt opladen. Das STEK Opladen wurde im Februar 2014 von der Politik mit dem Auftrag an die Verwaltung beschlossen, die dort beschriebenen Maßnahmen zur Stärkung des Stadtbezirkszentrums weiter zu konkretisieren. Dieser Konkretisierungsprozess fand im Laufe des Jahres 2014 unter Beteiligung der Bürger, der tatkräftigen Mitarbeit der Fachöffentlichkeit sowie der Politik (Bezirk II) statt. Dabei erfuhren die Handlungsempfehlungen, die als Maßnahmenblättern angelegt worden sind, eine generelle Überarbeitung. Als weitere Maßnahmen sind außerdem das Projekt 22: Bebauungspläne Wohnen im 1. OG – vorbereitende Untersuchungen sowie das Projekt 23: „Quartierstreiffpunkt“ Hauptschule Im Hederichsfeld – bei Erhalt des Schulbetriebes – mit in den STEK Opladen-Handlungskatalog aufgenommen worden.

Von diesen nunmehr 23 Projekten sind 14 Projekte förderfähig im Sinne der Städtebauförderung mit einem Gesamtkostenvolumen von aktuell 14,7 Mio. Euro. Dies sind Projekte zur Aufwertung und Umgestaltung des öffentlichen Raumes, Maßnahmen zur Qualifizierung von Einzelhandel und Gastronomie und der Umbau einer Schule, verbunden mit einer Öffnung der Nutzung für die Bürger im Stadtteil. Ein Stadtteilmanagement soll die Projekte koordinieren, im Stadtteil Ansprechpartner sein, Netzwerkarbeit betreiben und eine Quartiersberatungsstelle für die Bürger in Opladen installieren. Die restlichen Projekte sind von privaten Investoren bzw. Eigentümern umzusetzen. Zu nennen ist hier aus dem Baustein Wohnen der Erhalt und die Inwertsetzung der Bahnersiedlung, die westlich an das neu entstehende Quartier nbso-Westseite angrenzt. Die Kosten hierzu werden auf 10 Mio. Euro geschätzt. Eine Gesamtkostenübersicht der Projekte des STEK Opladen ist in Anlage 1 aufgeführt.

Zwei weitere Projekte, namentlich das ‚Studentische Wohnen in Opladen‘ und der ‚Ausbau des geförderten Wohnungsbaus‘, sind hinsichtlich der Zielsetzung weder zeitlich noch räumlich exakt zu verorten und deshalb schwer kalkulierbar. Es ist geplant, dass im Rahmen des Wohnungsneubaus auf der nbso-Westseite geförderter Wohnraum entstehen soll.

Vier Projekte mit Privatinvestitionen liegen im nbso-Fördergebiet. Dies sind die Projekte ‚Grüner Brückenschlag‘, ‚Einkaufszentrum Opladen-Carrée‘ sowie ‚Arbeiten bzw. Wohnen auf den nbso-Westflächen‘. Überwiegend liegen hierzu bei der nbso planungsbedingt noch keine konkreten Zahlen hinsichtlich der Investitionskosten vor. Es werden aber erhebliche private Investitionssummen im Hochbau ausgelöst, gegebenenfalls mit Förderung durch andere Förderprogramme.

Diese 23 Projekte wurden dem Rat als Fortschreibung des STEK Opladen am 01.12.2014 zum Beschluss vorgelegt. Mit der Beschlussfassung zur Fortschreibung des STEK Opladen 2014 beauftragte der Rat die Verwaltung, für die in der Fortschreibung genannten förderfähigen Projekte Städtebaufördermittel zu beantragen.

2. Fortschreibung STEK Opladen 2015

Alle 23 Projekte des STEK Opladen stehen in einem Entwicklungskontext. Einige Projekte sollen hinsichtlich ihrer zeitlichen Umsetzung genau aufeinander abgestimmt werden, wie das Einkaufszentrum Opladen-Carrée und die gestalterische sowie funktionale Aufwertung der Bahnhofstraße. Deshalb sind alle Projekte - auch die mit Privatinvestitionen - in eine Projektstruktur eingebettet, in der die Abläufe aufeinander abgestimmt werden sollen (siehe Punkt 3). Zeitlich ist der Startschuss des STEK Opladen verknüpft mit dem Projektstart des Stadtteilmanagements, voraussichtlich im November 2015. Im letzten Quartal 2015 werden alle verantwortlichen Projektträger zu den Auftaktsitzungen der Projektgruppen eingeladen, in denen zum einen das Stadtteilmanagement vorstellig wird und außerdem die Projekt-abläufe abgestimmt werden sollen.

Seit dem letzten Ratsbeschluss vom 02.12.2014 sind folgende Änderungen und Erweiterungen für das Projekt zu verzeichnen:

- Die Aufgaben in Projekt 17 zur Förderung eines Mehrgenerationenprojektes wurden aufgrund der geringen Gesamthöhe von 10.000,- Euro in den Aufgabenbereich des Stadtteilmanagements integriert.
- In Opladen soll nach Beschluss des Kinder- und Jugendhilfeausschusses vom 15.01.2015 eine zentrale Angebots- und Koordinierungsstelle für Bürgerinnen und Bürger in Opladen installiert werden. Dieser Stadteilladen mit zusätzlichen Kosten von 410.000 Euro ist als Teilprojekt dem Stadtteilmanagement zugeordnet worden. Er soll nach Bewilligung der Fördermittel für 2016 - frühestens ab Mitte des Jahres - in Opladen in bevorzugter Auflage, z. B. in der Fußgängerzone, eröffnet werden.
- In der Hauptschule Im Hederichsfeld führt ein Asbestfund zu einer Kostenausweitung der Gesamtmaßnahme um 1,26 Mio. Euro. In Absprache mit der Bezirksregierung Köln ist die Asbestsanierung förderfähig. Sie wurde in das Maßnahmenblatt eingefügt und wird mit dem Antrag 2016 nachträglich in das STEK Opladen eingebracht.

Die Projekte mit Projektstart 2015, sowie alle Änderungen und Erweiterungen sowie die Projekte mit Projektstart 2016 werden im Folgenden beschrieben.

2.1. Stand Städtebauförderantrag

Der Förderantrag für das Stadterneuerungsprogramm 2015 wurde noch im Dezember 2014 mit einer Gesamtsumme von rund 13,5 Mio. Euro¹ bei der Bezirksregierung Köln eingereicht. Am 28. Juni 2015 verkündete das Ministerium die Aufnahme des STEK Opladen in das Stadterneuerungsprogramm Stadtumbau West. Das Förderprogramm hat eine Laufzeit von fünf Jahren.

Aufgrund der hohen Kosten des Umbaus der Schule Im Hederichsfeld (Projekt 23) und einer drohenden Überzeichnung des Gesamtprogramms Stadterneuerung wurden einige Projekte hinsichtlich des Projektbeginns nach 2016 verschoben.

Künftig werden dem Rat am Ende des Jahres mit der Fortschreibung zu jedem begonnenen Projekt die aktualisierten Maßnahmenblätter mit der erweiterten Rubrik ‚Dokumentation‘ vorgelegt.

¹ Der Asbestfund und die dadurch notwendig gewordene und förderfähige Asbestsanierung von 1,2 Mio. Euro waren zu diesem Zeitpunkt noch nicht bekannt.

2.2. Projekte mit Projektstart in 2015

In 2015 ist mit drei Projekten begonnen worden:

- Projekt 7: Straßenraumgestaltung Opladener Altstadt und Grüne Trittsteine im Stadtteil,
- Projekt 21: Stadtteilmanagement,
- Projekt 23: „Quartierstreffpunkt“ Hauptschule Im Hederichsfeld.

Der Sachstand der drei Projekte wird im Folgenden beschrieben.

2.2.1. Straßenraumgestaltung Opladener Altstadt und Grüne Trittsteine im Stadtteil (Projekt 7)

Im 4. Quartal 2015 soll ein Gärtnerei- und Landschaftsbaubetrieb mit dem Austausch von drei kranken Platanen inklusive Boden- und Pflasteraustausch beauftragt werden. Hierin enthalten ist auch die Pflege der neu gesetzten Bäume mit einer Laufzeit von zwei Jahren.

PROJEKT 7	STRASSENRAUMGESTALTUNG OPLADENER ALTSTADT UND GRÜNE TRITTSTEINE IM STADTTEIL
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In der Opladener Altstadt ist im Gegensatz zu den anderen Quartieren des Stadtteils der Straßenraum wenig begrünt. Auch die Straßenraumaufteilung (Fahrbahn, Parken bzw. private und öffentliche Flächen) ist nicht immer eindeutig. Diese Struktur sollte verbessert werden. Da in diesem Bereich Kanalarbeiten anstehen, sollte in dieser Maßnahme die partielle Neustrukturierung des Straßenraumes angestrebt werden. Darunter fällt maßgeblich die raumstrukturierende Eingliederung von Baumstandorten. ▪ Zudem sind im Stadtteil viele kleine „grüne Restflächen“ verteilt. Diese sollen konzeptionell einheitlich bearbeitet werden. Als Idee wurde die Kette aus grünen Trittsteinen entwickelt, die für den Stadtteil die Anpflanzung von heimischen Obstbäumen oder Wildblumen vorsieht. Über die grünen Trittsteine kommen Fußgänger aus dem Stadtteil in die grünen Erholungsbereiche um den Stadtteil herum.
Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Maßnahmen sollten im Rahmen der regelmäßigen Instandhaltung und Pflege erfolgen. Baumscheiben sollen im Rahmen der Straßenbaumaßnahme realisiert werden. ▪ Die Vermittlung von Baumscheibenpatenschaften ist anzustreben. ▪ Optimal wäre eine zeitliche Einplanung der Grünen Trittsteine im Zuge der Erneuerung der Innenstadt von Opladen, um zeitgleich den Erneuerungsimpuls zu stärken. ▪ Ein möglicher Umbau des Rhein-Wupper-Platzes ist noch offen.
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 128.000 €

Förderung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtebauförderung 		
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Öffentliche Hand 		
Beginn	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2015 		
Dauer (Zeitraumen)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2015 – 2018 		
Verantwortlichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Federführung: Fachbereich Stadtgrün ▪ Mitarbeit: Fachbereiche Tiefbau, Stadtplanung und Bauaufsicht 		
Aufgabe Stadtteilmanager	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nein 		
Anmerkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beachtung der Abwasserproblematik 		
Dokumentation ab Projektbeginn			
Projektbeginn	<ul style="list-style-type: none"> ▪ November 2015 		
Projektgruppe	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Projektgruppe 1 		
Städtebauförderung		Beantragte Mittel (in €)	Tatsächlicher Mittelabfluss (in €)
	2015	27.000	
	2016	18.000	

2.2.2. Stadtteilmanagement Opladen (Projekt 21)

In einem Gespräch mit der Bezirksregierung Köln zum eingereichten Städtebauförderantrag im Januar 2015 wurde angeraten, die Aufgaben in Projekt 17 zur Förderung eines Mehrgenerationenprojektes aufgrund der geringen Gesamthöhe von 10.000,- Euro in den Aufgabenbereich des Stadtteilmanagements zu integrieren.

In diesem Gespräch wurden auch die Möglichkeiten erörtert, ein in Opladen zu schaffendes Beratungsangebot für die Opladener Bürger in das STEK Opladen einzubinden. Grundlage hierfür ist ein Beschluss des Kinder- und Jugendhilfeausschusses vom 15.01.2015 (siehe Anlage 2). Die Fachbereiche ‚Kinder und Jugend‘ sowie ‚Soziales‘ erläuterten ihr Konzept zur Einrichtung einer zentralen Angebots- und Koordinierungsstelle für Bürgerinnen und Bürger, den sogenannten „Op-Laden“ (siehe Anlage 3). Er soll an fünf Tagen in der Woche mit zwei halben Stellen nach Möglichkeit in zentraler Lage, z.B. in der Fußgängerzone, besetzt sein. Nach Fertigstellung der Umbaumaßnahmen der Hauptschule Im Hederichsfeld sollen zielgruppenorientierte Angebote und Projektarbeit des Stadtteilladens auch dort stattfinden. Die Bezirksregierung begrüßte eine solche Beratungs- und Koordinationsstelle, denn damit würde der Charakter eines Quartierstreffpunkts der Schule zusätzlich unterstrichen werden. Sie sagte eine Förderfähigkeit vor dem Hintergrund der Einbindung der Schule Im Hederichsfeld zu.

Es wurde abgestimmt, dass der „Op-Laden“ als Teilprojekt dem Stadtteilmanagement zugeordnet wird und das Stadtteilmanagement die Installation des „Op-Laden“ übernehmen soll. Die Kosten belaufen sich auf 410.000 Euro. Der Stadtteilladen soll nach Bewilligung der Fördermittel für 2016 - frühestens ab Mitte des Jahres - in Opladen in bevorzugter Auflage, z. B. in der Fußgängerzone, eröffnet werden.

Das Maßnahmenblatt zum Stadtteilmanagement wurde deshalb entsprechend angepasst, die Gesamtkosten belaufen sich nunmehr auf 920.000 Euro. In diesen Gesamtkosten enthalten sind die Kosten

- für das eigentliche Stadtteilmanagement mit 500.000 Euro,
- die Kosten für das Projekt 17 ‚Mehrgenerationenwohnen‘ mit 10.000 Euro sowie
- die Kosten für den „Op-Laden“ mit 410.000 Euro.

Das Profil des Stadtteilmanagements wurde im 1. Quartal 2015 vom Fachbereich Stadtplanung gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung Leverkusen in der ‚STEK Opladen intern‘ ausgearbeitet und im 2. Quartal dem Lenkungskreis STEK Opladen vorgestellt. Aufgrund der vielseitigen Aufgaben des Stadtteilmanagements wurde beschlossen, ein Büro zu beauftragen. Aufgrund der Höhe der Gesamtkosten für das eigentliche Stadtteilmanagement von 510.000 Euro musste eine europaweite Ausschreibung nach der Vergabeordnung für freiberufliche Leistungen (VOF) durchgeführt werden. Das ausgewählte Büro kann voraussichtlich im November 2015 seine Arbeit in Opladen aufnehmen.

PROJEKT 21	STADTTEILMANAGEMENT OPLADEN
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ein zentrales Anliegen des Konzeptes ist, die Entwicklung des Stadtteils parallel zur Entwicklung der neuen bahnstadt opladen zu steuern und einem Ungleichgewicht zwischen Alt und Neu entgegenzuwirken. Mit dem Stadtteilentwicklungskonzept sind zentrale Themen wie Wohnen, Einzelhandel und weiche Standortfaktoren untersucht worden. Das hier vorliegende Paket setzt auch mit Blick auf die begrenzten finanziellen Möglichkeiten den Fokus auf die wichtigsten Maßnahmen. Mit diesen Maßnahmen sollen Entwicklungsimpulse gesetzt werden, so dass sich zum einen der gewachsene Stadtteil Opladen erneuert und zum anderen die Impulse der Stadteilerweiterung durch die neue bahnstadt opladen auch zu einer Erneuerung und Stärkung der gewachsenen Strukturen führen. ▪ Um die im Maßnahmenpaket aufgeführten Aktivitäten zu initiieren, zu steuern und zu begleiten, soll für eine begrenzte Zeit ein Stadtteilmanagement einen besonderen Entwicklungsimpuls in den Stadtteil geben. Es soll als Koordinator, Motivator, Kommunikator und Moderator die Aktivitäten im sich wandelnden Opladen fungieren und der erste Ansprechpartner im Stadtteil sein. ▪ Außerdem soll es den „Op-Laden“ installieren, eine Beratungs- und Koordinierungsstelle in Opladen. Mit dieser Einrichtung verbindet sich das Ziel, zielgruppenorientierte Angebote und Projektarbeit für die Bürger in Opladen nach Fertigstellung auch in den Räumen der Schule Im Hederichsfeld anbieten zu können. ▪ Der zeitliche Schwerpunkt seines Einsatzes wird dann gesehen, wenn neue Strukturen, vor allem das Carrée, geplant und umgesetzt werden sowie für die erste Zeit danach, wenn die neuen Einzelhandelsangebote eröffnet haben. Um das gut vorzubereiten, ist ein Start der Arbeit mindestens 3 Jahre vor der geplanten Eröffnung des Carrées wünschenswert. Der Einsatz sollte bis zwei Jahre nach der Eröffnung dauern, um die erste Phase der geplanten neuen Situation in Opladen zu begleiten.
Umsetzung	<p>Die Aufgaben des Stadtteilmanagers beziehen sich auf den überwiegenden Teil der im Stadtteilentwicklungskonzept formulierten Maßnahmen. Nicht nur Mitarbeit sondern auch federführende Aufgaben ergeben sich daraus. Seine Mitarbeit wird insbesondere bei folgenden Maßnahmen gesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Projekt 1: Gestaltung und Funktionsaufwertung Fußgängerzone Kölner Straße ▪ Projekt 2: Gestaltung und Funktionsaufwertung Fußgängerzone Bahnhofstraße ▪ Projekt 4: Gestalterische Aufwertung Opladener Platz ▪ Projekt 8: Qualifizierung des bestehenden Einzelhandels ▪ Projekt 9: Geschäftsflächenmanagement ▪ Projekt 10: Förderung marktgerechter Geschäftslokale ▪ Projekt 11: Qualitätsoffensive Gastronomie in Opladen ▪ Projekt 12: ISG Bahnhofstraße ▪ Projekt 17: Mehrgenerationenwohnen Opladen ▪ Projekt 18: Studentisches Wohnen in Opladen <p>Seine Aufgaben innerhalb dieser Maßnahmen erstrecken sich z. B. auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ die aktivierende Ansprache von Eigentümern, Wohnungsgesellschaften und Eigentümergemeinschaften bei sanierungsbedürftigen Gebäudestrukturen, ▪ die Initiierung von modellhaften Erneuerungsbereichen, z. B. im direkten Über-

	<p>gang zu den neuen Entwicklungsflächen der nbso-Westseite,</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ die Organisation von Informationsveranstaltungen, ▪ die Begleitung und Steuerung der gestalterischen Erneuerungsmaßnahmen auf der Kölner Straße und der Bahnhofstraße, ▪ die Beratung von Eigentümern bezogen auf Fördermöglichkeiten, ▪ die Unterstützung der Wirtschaftsförderung und der IHK bei den Gesprächen mit den Gewerbetreibenden und Eigentümern im zentralen Einkaufsbereich, ▪ Mitarbeit bei einem Brachflächen- und Leerstandsmanagement (Einzelhandel, Gewerbe, Wohnen), ▪ generelle Image- und Öffentlichkeitsarbeit zur Unterstützung des Veränderungsprozesses, ▪ die Teilnahme an Sitzungen der AGO und der nbso-Abstimmungsgremien. 		
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kosten für fünf Jahre: 920.000 €, darin enthalten sind 500.000 €, inkl. Sach- und Ausstattungskosten für Stadtteilmanagement 410.000 € für den Stadteilladen „Op-Laden“ 10.000 € für Projekt 17 Mehrgenerationenwohnen in Opladen 		
Förderung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtebauförderung 		
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ AGO, Öffentliche Hand 		
Beginn	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Frühestmöglich in 2015 		
Dauer (Zeitraumen)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2015 bis 2021 bzw. permanente Einrichtung 		
Dokumentation ab Projektbeginn			
Projektbeginn	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Voraussichtlich November 2015 		
Projektgruppe	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Federführend Projektgruppe 1, Teilnahme Projektgruppe 2 		
Städtebau- förderung		Beantragte Mittel (in €)	Tatsächlicher Mittelabfluss (in €)
	2015	50.000	
	2016	207.000	
Bemerkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Antrag auf vorzeitigen Maßnahmenbeginn im August 2015 bewilligt ▪ Europaweite Ausschreibung zum Stadtteilmanagement nach VOF (Juli bis November) ▪ Gesamtkosten erhöhen sich durch eine vom Management einzurichtende Koordinierungsstelle um 410.000 Euro und Übernahme der Aufgabe des Mehrgenerationenwohnens von 10.000 Euro auf 920.000 Euro. 		

2.2.3. „Quartierstreffpunkt“ Hauptschule Im Hederichsfeld (Projekt 23)

Um im Jahr 2015 noch mit den ersten Arbeiten beginnen zu können, wurde am 25.08.2015 ein Antrag auf vorzeitigen Maßnahmenbeginn gestellt. Dieser wurde am 26.08.2015 von der Bezirksregierung gestattet. Im Vorfeld der Gesamtmaßnahme sollten erste Abbruch- und Erkundungsarbeiten getätigt werden. Die zu ersetzenden haustechnischen Anlagen sollten demontiert werden. Bereits bekannte Schadstoffe sollten ausgebaut werden. Bei der weiteren Sondierung dieser Schadstoffe musste festgestellt werden, dass die gesamte Schule im Wand- und Deckenputz asbesthaltige Spachtelmassen aufweist.

Die für 2015 geplanten Abbrucharbeiten wurden gestoppt, ein Schadstoffgutachten erstellt und die Kosten ermittelt. Die Kosten für die Schadstoffsanierung und Wiederherstellung der Putze belaufen sich auf 1,26 Mio. Euro und sind nach Rücksprache mit der Bezirksregierung Köln förderfähig. Sie können nachträglich in das STEK Opladen aufgenommen werden. Die Gesamtkosten des Projektes 23 erhöhen sich dadurch auf 12,1 Mio. Euro.

Geplant war das Freiziehen der Schule zu den Sommerferien 2015 und Auslagerung in den Standort Görresstraße. Aufgrund der Flüchtlingsunterbringung in der Görresstraße konnte eine Auslagerung jedoch weder zu den Sommerferien 2015 noch zu den Herbstferien 2015 erfolgen. Es wird nach einer anderen Auslagerungsmöglichkeit für die Schule gesucht. Sobald der Auszug stattgefunden hat, werden die Arbeiten beginnen.

Zurzeit läuft ein europaweites VOF-Verfahren zur Beauftragung der Architektenleistungen. Voraussichtlich Ende Oktober 2015 kann ein Architekturbüro für die Maßnahme beauftragt werden.

Eine weitere Neuerung ist, dass Mitte des Jahres 2015 das an die Schule angebaute Hausmeisterhaus freigezogen wurde. Es ist ein zweigeschossiger Anbau mit einer Gesamtfläche von 86,6 m², der sich nach Umbau der Schule für verschiedene Nutzungen anbietet. Denkbar wären z. B. Hausaufgabenhilfe, Schul-AGs oder Sprechstunden des „OP-Laden“ etc. Es ist vorgesehen, das Hausmeisterhaus parallel zum Umbau der Schule ebenfalls zu sanieren und die vorhandene Verbindung zum Hauptgebäude wieder zu aktivieren. Eine konkrete Umsetzung hinsichtlich Brandschutzanforderungen, Nutzung und Kosten wird zurzeit noch geprüft.

Projekt 23	„QUARTIERSTREFFPUNKT“ HAUPTSCHULE IM HEDERICHSFELD MEHRZWECKNUTZUNG, BARRIEREFREIHEIT, ENERGETISCHE SANIERUNG
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Schule öffnet sich für den Bürger, die Bürgerin. ▪ Der Außenraum wird erlebbar und zugänglich für Alle. ▪ Die Barrierefreiheit wird ermöglicht. ▪ Der Energiebedarf des Gebäudes wird im Rahmen des Machbaren gesenkt. ▪ Die Aspekte des Denkmalschutzes werden berücksichtigt.
Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schulhof- und Vorplatzgestaltung für und mit der Schule und den Anwohnern, Öffnung als Quartiersgrün. ▪ Umsetzung der energetischen Betrachtung der infas enermetric Consulting GmbH im Rahmen der denkmalrechtlichen Möglichkeiten. (Dach, Fenster, Haustechnik). ▪ Anbindung eines Aufzuges zur Herstellung der Barrierefreiheit. ▪ Umbau der Turnhalle in einen Mehrzweckraum mit Drittnutzerzugang und Bistroküche (Vermietung, Quartiersnutzung, Jugendarbeit, Seniorentreff, Mittagimbiss, Schüler Café etc.). ▪ Umbau der Aula zu Fachräumen für Musikschule/VHS und Nutzung der Klassenräume für Schülerhilfe und Sprachförderung in Doppelnutzung mit der Schule. ▪ Neu: Asbestsanierung, Demontage der Wand- und Deckenputze aufgrund einer Asbestbelastung. Wiederherstellung nach Demontage der schadstoffhaltigen Bauteile.
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 898.000 € Außenanlagen ▪ 5.175.500 € Konstruktive und energetische Sanierung Dachgeschoss ▪ 1.142.000 € Herstellung der Barrierefreiheit ▪ 1.671.500 € Mehrzweckraum ▪ 1.953.500 € Umbau Hauptgebäude, energetische Sanierung und Drittnutzer ▪ 10.840.500 € Gesamtkosten (bisher) ▪ Neu in 2015: 1.260.000 € Asbestsanierung ▪ 12.100.500 € Gesamtkosten (aktuell)
Förderung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtebauförderung
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Öffentliche Hand (Stadt, Land)
Beginn	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Konzept 2015
Dauer (Zeitraum)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2015 – 2019

Verantwortlichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Federführend: Fachbereich Gebäudewirtschaft ▪ Mitarbeit: Fachbereich Schulen, Fachbereich Stadtgrün, Stadtteilmanager 		
Aufgabe Stadtteilmanager	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja, Mitarbeit sozialer Treffpunkt 		
Dokumentation ab Projektbeginn			
Projektbeginn	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anfang November 2015 		
Projektgruppe	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Projektgruppe 1 		
Städtebauförderung		Beantragte Mittel (in €)	Tatsächlicher Mittelabfluss (in €)
	2015	500.000,-	
	2016	500.000,-	
Bemerkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Antrag auf vorzeitigen Maßnahmenbeginn im August 2015 bewilligt ▪ Europaweites VOF-Verfahren zur Beauftragung der Architektenleistungen. ▪ Gesamtkosten erhöhen sich durch Asbestfund September 2015 um 1,26 Mio. Euro auf 12.100.500 Mio. Euro 		

In 2016 werden die oben genannten Projekte nach Bewilligung der Fördermittel fortgesetzt.

2.3. Projekte mit Projektstart 2016

Folgende förderfähige Projekte sollen nach Genehmigung des kommunalen Haushaltes und Bewilligung der Fördermittel 2016 voraussichtlich ab Mitte des Jahres starten:

- Projekt 1: Gestaltung und Funktionsaufwertung Fußgängerzone Kölner Straße
- Projekt 2: Gestaltung und Funktionsaufwertung Fußgängerzone Bahnhofstraße
- Projekt 4: Gestalterische Aufwertung Opladener Platz
- Projekt 5: Verbesserung der Wegeführung und Orientierung im Stadtteil
- Projekt 8: Qualifizierung des bestehenden Einzelhandels
- Projekt 9: Geschäftsflächenmanagement
- Projekt 10: Förderung marktgerechter Geschäftslokale
- Projekt 11: Qualitätsoffensive Gastronomie in Opladen
- Projekt 12: ISG Bahnhofstraße
- Projekt 22: Bebauungspläne Wohnen im 1. OG – Vorbereitende Untersuchungen.

Die Maßnahmenblätter zu den Projekten werden im Folgenden dargestellt.

PROJEKT 1	GESTALTUNG UND FUNKTIONSAUFWERTUNG FUSSGÄNGERZONE KÖLNER STRASSE
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbesserung des Gesamteindrucks der Fußgängerzone unter Beibehaltung der 1995 geförderten Gestaltung, punktuelle Neugestaltung ▪ Präsentation der Fußgängerzone neu und modern zum Zeitpunkt der Eröffnung des neuen Einkaufscarrées am zukünftigen DB-Haltepunkt ▪ Neugestaltung und Aufwertung der Eingangsbereiche , einladendes und freundliches Entree ▪ Generationen- und familienfreundliche Gestaltung ▪ Reduzierung des Schilderwaldes ▪ Mindestens drei Orientierungstafeln (Beschilderungssystem für Fußgänger) an prominenten Stellen ▪ Vermittlung von Baumscheiben- und Grünflächenpatenschaften
Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Konzeptentwicklung „Erlebbar und familiengerechte Innenstadt Opladen“: <ol style="list-style-type: none"> 1. Analyse von Erneuerungspotenzialen und Gestaltungsvorschläge für einen erneuerten und modernen Gesamteindruck mit neuen Highlights 2. Entwicklung von kleinteiligen Aufenthaltsbereichen, an denen Bewegung und Spaß für Kinder und Familien möglich ist 3. Erfassung von Bereichen, an denen Erholung und „Pausen“ möglich sind. Zu berücksichtigen sind sowohl die Feuerwehrezufahrten als auch die Veranstaltungsaufstellungspläne für die Fußgängerzone.
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Konzept: 35.000 € ▪ Umsetzung „Erlebbar und beispielbare Innenstadt Opladen“ 350.000 € ▪ Orientierungstafeln: 50.000 € ▪ Einzelne Elemente, wie z. B. Willkommensschilder, auch als Gemeinschaftsfinanzierung im Rahmen einer ISG möglich
Förderung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtebauförderung ▪ Verfügungsfonds ISG
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ AGO, Händler, Öffentliche Hand (Stadt, Land), ISG
Beginn	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Konzept 2016
Dauer (Zeitraumen)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2016 – 2018 und fortlaufend ▪ Die Maßnahme ist zeitlich so einzuplanen, dass eine Fertigstellung zur Eröffnung des neuen Einkaufsmagneten am neuen DB-Haltepunkt zu erreichen ist. Damit soll die Planung 2016 beginnen und die Umsetzung bis spätestens 2018 abgeschlossen sein ▪ Maßnahmen der ISG sind ebenfalls so zu steuern und zu planen, dass sie im Rahmen der Gesamtmaßnahme umgesetzt werden können
Verantwortlichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Federführung: Stadtteilmanager, ISG ▪ Mitarbeit: AGO, Händler, Öffentliche Hand (Stadt, Land)
Aufgabe Stadtteilmanager	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ja
Anmerkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Querbeziehung ISG und Orientierung im Stadtteil beachten

PROJEKT 2	GESTALTUNG UND FUNKTIONSAUFWERTUNG FUSSGÄNGERZONE BAHNHOFSTRASSE
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbindung der neu entwickelten zentralen Angebote (Carrée) raumfunktional eng mit den gewachsenen Einkaufslagen (Übergang von Carrée zur Bahnhofstraße). Der Übergang muss so gestaltet sein, dass die Kunden des Carrées durch eine geschickte Wegführung und eine interessante Gestaltung in die Bahnhofstraße gelenkt werden. ▪ Ergänzung der Bahnhofstraße durch akzentuierte, neue Gestaltungselemente, so dass ein neuer Gesamteindruck entsteht. Dieser soll eng auf die Gestaltung des Außenraumes des Carrées abgestimmt sein, so dass ein einheitlicher und fließender Übergang entsteht. ▪ Aufwertung der Gebäude und neue Angebotsstruktur auf der Bahnhofstraße, Stärkung der Aufenthaltsqualität. ▪ Vermittlung von Baumscheiben- und Grünflächenpatenschaften. ▪ Café/Gastronomie mit Außenbereich etablieren.
Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prüfung eines Wasserlaufs oder ebenerdigen Wasserspiels, welches den Verlauf der Bahnhofstraße mit ihrem Gefälle zur Kölner Straße hin betont. ▪ Weitere Gestaltungselemente sind aus jetziger Perspektive eine einheitliche Bepflanzung vor den Geschäften sowie attraktive und hochwertig gestaltete Außengastronomiebereiche. ▪ Der PKW-Durchgangsverkehr in der Bahnhofstraße muss unterbunden werden. Er entsteht nicht unwesentlich durch auf dem Vorplatz des Bunkers geparkte Fahrzeuge. ▪ Sollte für die Bahnhofstraße eine ISG gegründet werden, sind in deren Rahmen private Maßnahmen zu planen und umzusetzen. ▪ Nachfolgenutzung des Bunkers (Machbarkeitsstudie), Feststellung der Eigentumsverhältnisse.
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Gestaltungselemente des Carrée-Außenbereiches bis zum Eingang der Bahnhofstraße müssen vertraglich dem Investor zugeschrieben werden. Es muss vertraglich gesichert werden, dass die Gestaltung der Bahnhofstraße mit dem Außenbereich Carrée gestalterisch verbunden sein muss. ▪ Für die Planung und Gestaltung der Bahnhofstraße sind Kosten in Höhe von 450.000 € einzuplanen (Konzept 50.000 € / Umsetzung 400.000 €). ▪ Durch die Gestaltung der Geschäftsvorbereiche und der Außengastronomie entstehen Kosten, die von den Gewerbetreibenden und Eigentümern zu tragen sind. ▪ Machbarkeitsstudie Bunker (ca. 50.000 €).
Förderung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kosten für die Gestaltung der Außenflächen sind der Städtebauförderung zuzuordnen. ▪ Maßnahmen im Rahmen des ISG sind durch den Verfügungsfonds und durch privaten Invest zu finanzieren.
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ AGO, Händler, Öffentliche Hand (Stadt, Land)
Beginn	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Konzept 2016 ▪ Umsetzung, wenn Realisierung Carrée geklärt

Dauer (Zeitraumen)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kurz- bis mittelfristig 2016 – 2020 ff ▪ Die Maßnahme ist so zeitlich einzuplanen, dass eine Fertigstellung zur Eröffnung des neuen Einkaufsmagnetes am neuen DB-Haltepunkt gesichert ist. Die Planungen und die Zusammenarbeit sowie die Abstimmung mit Investor und Eigentümern sollten 2016 beginnen, die Umsetzung bis spätestens 2018 abgeschlossen sein. ▪ Maßnahmen der Gewerbetreibenden sind ebenfalls so zu steuern und zu planen, dass sie im Rahmen der Gesamtmaßnahme umgesetzt werden können.
Verantwortlichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Federführung: Stadtteilmanager, ISG ▪ Mitarbeit: AGO, Händler, Öffentliche Hand (Stadt, Land)
Aufgabe Stadtteil- manager	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ja
Anmerkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Querbeziehung ISG und Orientierung im Stadtteil beachten

PROJEKT 4	GESTALTERISCHE AUFWERTUNG OPLADENER PLATZ
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Opladener Platz ist ein zentraler Platz mitten in der Innenstadt Opladens, der eine große Bedeutung als zentraler, bewirtschafteter Parkplatz innehat. An den Randbereichen haben sich verschiedene gastronomische Angebote etabliert. Die Außenbereiche sind durch Hecken von den Parkflächen abgegrenzt. Ziel ist, die Freiflächen und die Abgrenzungen optisch und gestalterisch aufzuwerten. Auch die Bereiche zum Straßenraum sollen aufgewertet werden. ▪ Falls der Bedarf, diese Fläche als Parkplatz zu nutzen, z. B. durch neue Parkplatzangebote, am Carrée nachlassen sollte und sich Optionen ergeben, die Anzahl der Stellplätze zu reduzieren, sollte die partielle Gestaltung des Opladener Platzes zu einem Stadtplatz mit urbanem Flair geprüft werden. In einem solchen Rahmen könnte der Gastronomie weiterer Raum für Außengastronomie zur Verfügung gestellt werden.
Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erstellung eines stufenförmig umzusetzenden Konzeptes zur Gestaltung des Opladener Platzes. Als erste Stufe Aufwertung der Randbereiche zur Optimierung der gastronomischen Außenbereiche, Gestaltung der Übergangsbereiche zur Straße Opladener Platz, Gestaltung durch neue Bepflanzung und künstlerische Interventionen ▪ In weiteren Planungsschritten könnten die Außengastronomiebereiche erweitert oder Teile des Platzes einer multifunktionalen Nutzung im Sinne eines „Shared Space“ entwickelt werden. Dann wäre neben der Parkplatzfunktion auch die Nutzung als Veranstaltungs- und Aufenthaltsraum möglich.
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stufenförmiges Umnutzungskonzept (Teile der Planung Fußgängerzone) ▪ Konzept und Umsetzung (1. Stufe): 50.000 €
Förderung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Gestaltungskonzept für den Opladener Platz in der ersten Stufe (randliche Aufwertung) sollte zusammen mit dem Gestaltungskonzept Fußgängerzone bearbeitet werden. ▪ Die Umsetzung der ersten Stufe sollte ebenfalls im Rahmen der Städtebauförderung einbezogen werden.
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ AGO, Händler, öffentliche Hand (Stadt, Land)
Beginn	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2016
Dauer (Zeitraumen)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2016 – 2017 ▪ Zeitnah zum Umbau der Fußgängerzone, zuvor oder parallel.
Verantwortlichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Federführung: Stadtteilmanager und ISG ▪ Mitarbeit: AGO, Händler, öffentliche Hand (Stadt, Land)
Aufgabe Stadtteilmanager	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ja
Anmerkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ zukünftige Verkehrsströme und Parkverkehre beachten

PROJEKT 5	VERBESSERUNG DER WEGEFÜHRUNG UND ORIENTIERUNG IM STADTTEIL
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Für Besucher und Externe ist eine Orientierung im Stadtteil schwierig. Zudem ist die Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer an vielen Stellen nicht optimal. Im Rahmen der Umsetzung des Stadtteilentwicklungskonzeptes sollten die Orientierung und innerstädtische Wegeverbindungen als auch die überörtlichen Anbindungen verbessert werden.
Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mit einer extern zu vergebenden Analyse sollen die Möglichkeiten der optimierten Fuß- und Radwegeführung im Stadtteil und der Anbindung an die Balkantrasse und die überörtlichen Naherholungsangebote, wie die Silberseen etc., untersucht werden. ▪ Dabei soll auch eine neue Wegweisung entwickelt werden, welche nach örtlichen Zielen als auch für innerörtliche Ziele unterscheidet und aufeinander abgestimmt ist. Für den ganzen Stadtteil ist eine einheitliche Beschilderung zu wählen. Sollten auf den Flächen der neuen Bahnstadt o.ä. bereits Formate ausgewählt sein, ist zu prüfen, ob sie auch für den gewachsenen Stadtteil genutzt werden können.
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 100.000 € ▪ Die innerstädtische Wegweisung kann im Rahmen einer ISG kofinanziert werden.
Förderung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtebauförderung
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Öffentliche Hand
Beginn	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2016
Dauer (Zeitbedarf)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mittelfristig (2016 – 2019)
Verantwortlichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Federführung: Fachbereich Tiefbau ▪ Mitarbeit: AGO u. a.
Aufgabe Stadtteilmanager	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nein
Anmerkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bezug zu Projekten 1 und 2

PROJEKT 8	QUALIFIZIERUNG DES BESTEHENDEN EINZELHANDELS
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ziel des Projektes ist die Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit der ansässigen Unternehmen und die Verbesserung des Branchenmixes in den verschiedenen Geschäftslagen der Opladener Innenstadt entsprechend der vorgeschlagenen unterschiedlichen Profilierungsrichtungen. ▪ Die Federführung für das Projekt könnte die WFL Leverkusen GmbH in Zusammenarbeit mit der örtlichen Werbegemeinschaft AGO übernehmen. ▪ Zu Verbesserung des Marktauftritts der Unternehmen werden vorgeschlagen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ die Vermittlung von Betriebsberatern ▪ die Durchführung von Informationsveranstaltungen und Schulungskursen ▪ die Auszeichnung von innovativen Konzepten ▪ die Auflage eines kommunalen Förderprogrammes „Einzelhandel“ ▪ Industrie- und Handelskammern und Einzelhandelsverbände bieten bzw. vermitteln häufig Betriebsberatungen im Einzelhandel. ▪ Über den Einzelbetrieb hinaus ist der Ansatz „Geschäftslagenprofilierung“ durch „Runde Tische“ in einzelnen Lagen mit den örtlichen Akteuren zu diskutieren; Konsequenzen für die betriebliche Marketing-/ Angebotspolitik sind aufzuzeigen. ▪ Schaffung eines geordneten Erscheinungsbildes des Einzelhandels in Opladen ▪ Verbindliche Regelungen zu Werbung und Warenpräsentation im öffentlichen Raum
Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Projektinitiierung (Gespräche zwischen WFL und AGO; Verständigung über Einzelschritte, Zeitplan, Öffentlichkeitsarbeit, Aufgabenverteilung, Gewinnung von Betriebsberatern) ▪ Kick-Off-Veranstaltung; Impulsveranstaltung ▪ „Runde Tische“ in einzelnen Geschäftslagen ▪ Einzelgespräche ▪ Inforeihen der AGO ▪ Umsetzung der Einzelbausteine ▪ Anpassung und Ergänzung des Warenangebotes in Opladen
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 77.000 €
Förderung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Als Finanzierungshilfe für kleine und mittelständische Betriebe fördert u.a. das Regionale Wirtschaftsförderungsprogramm (RWP) Beratungen hinsichtlich der Neuausrichtung der Finanzstruktur, einer grundlegenden Umstrukturierung, die Erschließung neuer Absatzmärkte oder die Nachfolgeregelung. ▪ Ergänzend fördert der Mittelstandskredit mit einer Ausfallbürgschaft (bis zu 80 % der Kreditsumme) durch die Bürgschaftsbank NRW z. B. Erwerb von Grundstücken und Gebäuden, Anschaffung und/oder Herstellung von Betriebs- und Geschäftsausstattung etc. ▪ Städtebauförderung
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Öffentliche Hand
Beginn	<ul style="list-style-type: none"> ▪ kurzfristig Impulsveranstaltung sofort, jederzeit möglich
Dauer (Zeitraumen)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2016 - 2020
Verantwortlichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Federführung: WFL ▪ Mitarbeit: AGO, IHL, Fachbereich Stadtplanung, Stadtteilmanager
Aufgabe Stadtteil-	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ja

manager	
Anmerkungen	<ul style="list-style-type: none">▪ Auf abgestimmtes Vorgehen zwischen den Akteuren achten, aktive Zusammenarbeit.▪ Koordinierung der Aktionen durch die WFL in Abstimmung mit Stadtteilmanagement.▪ In Abstimmung mit den Projekten 9 und 10

PROJEKT 9	GESCHÄFTSFLÄCHENMANAGEMENT												
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Während Bestandsaufnahme wurden 28 leer stehende Ladenlokale in der Innenstadt erfasst, die zu städtebaulichen Defiziten und Funktionsverlusten führen. ▪ Das Projekt „Geschäftsflächenmanagement“ geht über die Erfassung leer stehender Ladenlokale in der Opladener Innenstadt hinaus und schließt die aktive und zielgerichtete Vermarktung und Revitalisierung der Leerstände ein: <hr/> <div style="background-color: #e0e0e0; padding: 2px;">Kernelemente eines aktiven Geschäftsflächenmanagements</div> <hr/> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Erfassung freier Ladenlokale</td> <td>Größe und Zustand der Objekte – Verfügbarkeit - Mietpreis</td> </tr> <tr> <td>Kontakt Eigentümer</td> <td>Beratung (Vermarktungsstrategie, Mietkonditionen, Investitionen in das Ladenlokal, alternative Nutzungen)</td> </tr> <tr> <td>Eigeninitiative zur Flächenoptimierung</td> <td>Zusammenführung von Eigentümern und Fachexperten, Klärung von Auflagen</td> </tr> <tr> <td>Ansprache potenzieller Mieter</td> <td>Erstellung von Suchprofilen Ansprache potenzieller Mieter Persönliche Kontakte</td> </tr> <tr> <td>Zwischennutzungen</td> <td>Kunstaktionen, Pop-Up-Lokale, Dekorationen etc.</td> </tr> <tr> <td>Fördermittelberatung</td> <td>Finanzielle Förderung von Umbaumaßnahmen bzw. Ansiedlungen</td> </tr> </table> <hr/> <p><i>Quelle: CIMA GmbH 2013</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die WFL Leverkusen GmbH ist bereits im Bereich Geschäftsflächenmanagement aktiv (u. a. WFL-Projekt „Zwischennutzungsmanagement“, mit dem leer stehende Ladenlokale an interessierte Unternehmen, Künstler und soziale Einrichtungen vermittelt werden). Die dort vorliegenden Erfahrungen sollten für das Projekt „Geschäftsflächenmanagement Innenstadt Opladen“ genutzt werden und die Federführung auf die WFL Leverkusen GmbH übertragen werden. ▪ Eine enge Abstimmung des Projektes mit dem Projekt 3 „Förderung marktgerechter Geschäftslokale“ wird empfohlen. 	Erfassung freier Ladenlokale	Größe und Zustand der Objekte – Verfügbarkeit - Mietpreis	Kontakt Eigentümer	Beratung (Vermarktungsstrategie, Mietkonditionen, Investitionen in das Ladenlokal, alternative Nutzungen)	Eigeninitiative zur Flächenoptimierung	Zusammenführung von Eigentümern und Fachexperten, Klärung von Auflagen	Ansprache potenzieller Mieter	Erstellung von Suchprofilen Ansprache potenzieller Mieter Persönliche Kontakte	Zwischennutzungen	Kunstaktionen, Pop-Up-Lokale, Dekorationen etc.	Fördermittelberatung	Finanzielle Förderung von Umbaumaßnahmen bzw. Ansiedlungen
Erfassung freier Ladenlokale	Größe und Zustand der Objekte – Verfügbarkeit - Mietpreis												
Kontakt Eigentümer	Beratung (Vermarktungsstrategie, Mietkonditionen, Investitionen in das Ladenlokal, alternative Nutzungen)												
Eigeninitiative zur Flächenoptimierung	Zusammenführung von Eigentümern und Fachexperten, Klärung von Auflagen												
Ansprache potenzieller Mieter	Erstellung von Suchprofilen Ansprache potenzieller Mieter Persönliche Kontakte												
Zwischennutzungen	Kunstaktionen, Pop-Up-Lokale, Dekorationen etc.												
Fördermittelberatung	Finanzielle Förderung von Umbaumaßnahmen bzw. Ansiedlungen												
Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Systematische Erfassung der Leerstände ▪ Aufbau persönlicher Kontakte zu Hauseigentümern ▪ Durchführung objektübergreifender Maßnahmen (Kunstaktionen etc.) ▪ Durchführung objektbezogener Maßnahmen (Eigentümerberatung etc.) ▪ Zwischennutzungskonzepte 												
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 25.000 € 												
Förderung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtebauförderung 												
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Öffentliche Hand 												
Beginn	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2016 												
Dauer (Zeitraumen)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2016 - 2020 												
Verantwortlichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Federführung: WFL ▪ Mitarbeit: AGO, IHL, Fachbereich Stadtplanung, Stadtteilmanager 												
Aufgabe Stadtteilmanager	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ja 												

Anmerkungen	<ul style="list-style-type: none">▪ auf abgestimmtes Vorgehen zwischen den Akteuren achten, aktive Zusammenarbeit▪ Koordinierung der Aktionen durch die WFL in Abstimmung mit Stadtteilmanagement▪ Information über baurechtliche Rahmenbedingungen▪ In Abstimmung mit den Projekten 8 und 10
--------------------	--

PROJEKT 10 FÖRDERUNG MARKTGERECHTER GESCHÄFTSLOKALE			
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Analyse der Fußgängerzone ergab als eine zentrale Strukturschwäche der 1 A-Geschäftslage die geringe durchschnittliche Größe der vorhandenen Ladenlokale. ▪ Mit der Förderung marktkonformer Verkaufsflächen durch das Zusammenlegen benachbarter kleinflächiger Ladenlokale oder die Erweiterung bestehender Objekte soll ein Beitrag zur langfristigen Wettbewerbsfähigkeit der Fußgängerzone geleistet werden. <p>Ein Beispiel hierfür könnten zwei benachbarte Geschäftsimmobilien in der Kölner Straße sein, die heute mehrere kleinteilige Ladenlokale beherbergen. Sowohl in der Kölner Straße 29 als auch der Kölner Straße 31 könnten durch das Zusammenlegen der kleinen Ladenlokale marktgerechte und moderne Geschäftsräume mit einer Verkaufsfläche zwischen 150 m² und 200 m² geschaffen werden.</p>  <p style="text-align: center; font-size: small;">Ladenzeile an der Kölner Straße</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top; border-right: 1px solid red; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Geschäftshaus Kölner Str. 29: ▪ zwei Ladenlokale mit je ca. 45 m² Verkaufsfläche (zzgl. Lager- und Sozialräume je Ladenlokal) </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Geschäftshaus Kölner Str. 31: ▪ vier Ladenlokale zwischen 20 und 50 m² Verkaufsfläche (zzgl. Lager- und Sozialräume je Ladenlokal) </td> </tr> </table> <div style="text-align: center; margin: 10px 0;">  </div> <p style="text-align: center;"><u>Potenzial für zwei größere Ladenlokale</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Anstoß für einen gezielten Umbau einzelner Objekte kann durch eine kostengünstige Erstberatung der Eigentümer über einen Quartiersarchitekten – unter Umständen in Verbindung mit einem Immobilienmakler – erfolgen. ▪ Die Verbindung der Eigentümerberatung mit einer Bezuschussung von Sanierungsmaßnahmen über ein kommunales Förderprogramm ist zu prüfen. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geschäftshaus Kölner Str. 29: ▪ zwei Ladenlokale mit je ca. 45 m² Verkaufsfläche (zzgl. Lager- und Sozialräume je Ladenlokal) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geschäftshaus Kölner Str. 31: ▪ vier Ladenlokale zwischen 20 und 50 m² Verkaufsfläche (zzgl. Lager- und Sozialräume je Ladenlokal)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geschäftshaus Kölner Str. 29: ▪ zwei Ladenlokale mit je ca. 45 m² Verkaufsfläche (zzgl. Lager- und Sozialräume je Ladenlokal) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geschäftshaus Kölner Str. 31: ▪ vier Ladenlokale zwischen 20 und 50 m² Verkaufsfläche (zzgl. Lager- und Sozialräume je Ladenlokal) 		
Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundlage für das Projekt muss ein Gutachten bilden, das den Einzelhandelsflächenbestand in Opladen auf seine nachhaltige Verwertbarkeit als Handelsflächen untersucht und Empfehlungen trifft, welche Flächen nachhaltig marktgängig sind, welche Flächen ggf. zusammengelegt, reaktiviert, umgebaut, umgenutzt oder stillgelegt werden sollten. ▪ Klärung der organisatorischen Grundlagen (Projektträger, Auswahl des Quartiersarchitekten etc.) ▪ Prüfung der Auflage eines Förderprogramms für Sanierungsmaßnahmen ▪ Erstinformation relevanter Hauseigentümer ▪ Beratung interessierter Hauseigentümer durch den Quartiersarchitekten (eventuell über gefördertes Gutscheinsystem) ▪ Modernisierung und Instandsetzung 		
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 92.000 € 		

Förderung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtebauförderung
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Öffentliche Hand
Beginn	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2016
Dauer (Zeitraumen)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2016 - 2020
Verant- wortlichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Federführung WFL ▪ Mitarbeit AGO, IHK, Fachbereich Stadtplanung, Stadtteilmanager
Aufgabe Stadtteil- manager	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ja
Anmerkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ auf abgestimmtes Vorgehen zwischen den Akteuren achten, aktive Zusammenar- beit ▪ Koordinierung der Aktionen durch die WFL in Abstimmung mit Stadtteilmanage- ment ▪ Information über baurechtliche Rahmenbedingungen ▪ In Abstimmung mit den Projekten 8 und 9

PROJEKT 11	QUALITÄTSSOFFENSIVE GASTRONOMIE IN OPLADEN
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Gastronomie in Opladen zeigt einen geringen Besatz an individuellen, qualitätsorientierten gastronomischen Angeboten in der Opladener Innenstadt. ▪ Der Projektvorschlag dient einer stärkeren Qualifizierung und Positionierung der vorhandenen Gastronomiebetriebe, auch für spezielle Zielgruppen (Berufstätige, Senioren etc.) ▪ Begleitend zu den Aktivitäten zur Attraktivitätssteigerung des gastronomischen Angebotes auf der einzelbetrieblichen Ebene ist das gastronomische Angebot in gemeinsamen Aktionen aktiv zu vermarkten.
Umsetzung	<p>Sensibilisierungsphase:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bildung einer Projektgruppe (AGO, Gastronomen, Hoteliers, weitere relevante Institutionen) ▪ Verständigung über die Projektdefinition und Ablauf <p>Planungsphase:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Handlungskatalog (Gutachten) mit Qualifizierungsmaßnahmen und Projekten ▪ Initiierung einer Betriebsberatung <p>Realisierungsphase:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Durchführung von einzelbetrieblichen Qualifizierungsmaßnahmen ▪ Durchführung von betriebsübergreifenden Qualifizierungsmaßnahmen (z.B. Standorte und Erscheinungsbild der Außengastronomie) ▪ Durchführung von Marketingaktionen (z. B. „Opladener Kneipennacht mit Livemusik“)
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 83.000 €
Förderung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtebauförderung
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Öffentliche Hand
Beginn	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sofort
Dauer (Zeitraumen)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2016 - 2020
Verantwortlichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Federführung: AGO ▪ Mitarbeit: Stadtteilmanager
Aufgabe Stadtteilmanager	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ja

PROJEKT 12	IMMOBILIEN- UND STANDORTGEMEINSCHAFT BAHNHOFSTRASSE
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mit der Initiierung einer ISG Bahnhofstraße können einerseits das Interesse der Hauseigentümer und Gewerbetreibenden in der Bahnhofstraße an dem Standort geweckt und andererseits private Mittel zur Umsetzung und Realisierung von Maßnahmen und Projekten zur Standortaufwertung gewonnen werden.
Umsetzung	<p>Sensibilisierungsphase:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bildung einer informellen Initiativgruppe (WFL Leverkusen GmbH, Stadt Leverkusen, AGO, Hauseigentümer und Gewerbetreibende in der Bahnhofstraße, engagierte Bürger) ▪ Information interessierter Bürger und möglicher Projektpartner über die Projektidee (Informationsveranstaltung, Flyer, Besuch vergleichbarer Projekte) ▪ Erstellung einer ersten Projektskizze („Impulsprojekt“) <p>Konzeptphase:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Intensiver Prozess der Eigentümermobilisierung ▪ Erstellung Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ▪ Abgrenzung und Definition des Projektgebietes ▪ Klärung der Organisationsform (e. V. oder sonstige Vereinigung) ▪ Antragstellung zur Gründung der ISG Bahnhofstraße <p>Realisierungsphase:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Installation der gesetzlichen ISG Bahnhofstraße ▪ Umsetzung weiterer Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung der Bahnhofstraße
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 97.000 €
Förderung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ein spezielles Förderprogramm zur Initiierung von Immobilien- und Standortgemeinschaften existiert nicht. ▪ In der Umsetzungsphase können in Stadterneuerungsgebieten, z. B. über sogenannte Verfügungsfonds Projekte über Mittel der Stadterneuerung vom Land Nordrhein-Westfalen gefördert werden.
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ AGO, Händler, Öffentliche Hand (Stadt, Land)
Beginn	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sofortiger Kommunikationsbeginn
Dauer (Zeitraumen)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sensibilisierungsphase und Konzeptphase: Ab 2016 ▪ Realisierungsphase: 2016 – 2019
Verantwortlichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Federführung: WFL ▪ Mitarbeit: AGO und Stadt sowie frühestmögliche Mitarbeit Stadtteilmanagement
Aufgabe Stadtteilmanager	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ja, frühestmögliche Einbindung!
Anmerkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zeithorizont der Realisierung des „Opladen Carrée“ beachten ▪ Bedeutung der Bahnhofstraße in der Zukunft kommunizieren ▪ Projekt Bahnhofstraße beachten ▪ freiwillige ISG <> gesetzliche ISG

2.4. Projekte mit privaten Investitionen

Von den 23 Projekten des STEK Opladen sollen neun Projekte durch Privatinvestoren bzw. Eigentümer umgesetzt werden. Dies sind neben einem gestalterischen und einem Grünprojekt vor allem Projekte aus den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen, durch die erhebliche private Investitionssummen im Hochbau ausgelöst werden:

- Projekt 3: Stadtteil Eingang Berliner Platz,
- Projekt 6: Grüner Brückenschlag – Grüne Mitte auf den nbso-Westflächen,
- Projekt 13: Einkaufszentrum Opladen-Carrée auf den nbso-Westflächen,
- Projekt 14: Arbeiten auf den nbso-Westflächen,
- Projekt 15: Erhalt und Inwertsetzung der Bahnersiedlung,
- Projekt 16: Innenentwicklung Baublock Bracknellstraße / Gartenstraße/
Kanalstraße / Birkenbergstraße,
- Projekt 18: Studentisches Wohnen in Opladen,
- Projekt 19: Ausbau des geförderten Wohnungsbaus,
- Projekt 20: Wohnen auf den nbso-Westflächen.

Die Projekte ‚Studentisches Wohnen in Opladen‘ und ‚Ausbau des geförderten Wohnungsbaus‘ sind hinsichtlich der Zielsetzung weder zeitlich noch räumlich exakt zu verorten und werden in die laufenden Planungsarbeiten des Fachbereiches Stadtplanung eingebunden. Zudem ist konkret geplant, dass im Rahmen des Wohnungsneubaus auf der nbso-Westseite geförderter Wohnraum entstehen soll.

Im Bauleitplanverfahren zur Westseite nbso wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit abgeschlossen. Zurzeit wird die öffentliche Auslegung vorbereitet. Der Abschluss der Verfahren ist für das 2. Quartal 2016 geplant. Für das Einkaufszentrum Opladen-Carrée soll im 4. Quartal 2015 ein Verträglichkeitsgutachten zur Sortimentszusammensetzung als Ergänzung des bereits bestehenden Einzelhandelsangebotes im Zentrum Opladen in Auftrag gegeben werden.

Die Maßnahmenblätter aller Projekte mit privater Investition werden im Folgenden dargestellt.

PROJEKT 3	STADTEILEINGANG BERLINER PLATZ
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Optimierung des Stadteileingangs am Berliner Platz durch Einfassung der Ränder, künstlerische Interventionen zur Verbesserung des Entrees in den Einkaufsbereich Opladens, Schaffung eines Eingangstors zur Düsseldorfer Straße.
Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Am neu gestalteten Kreisverkehr Berliner Platz ist die Eingangssituation zum Einkaufsbereich in der Düsseldorfer Straße nicht prominent hervorgehoben. Lediglich für Ortskundige ist klar, dass in der Düsseldorfer Straße der Einkaufsbereich beginnt. Eine Maßnahme ist daher, ein Willkommens- und Eingangstor zu Beginn der Düsseldorfer Straße zu schaffen, an dem Hinweise auf Geschäfte und Funktionen angebracht sind. Gemeinsam mit den Anliegern der Düsseldorfer Straße sind die Gestaltung und Finanzierung zu diskutieren. ▪ Es ist zu prüfen, ob an der Schieferwand des mehrgeschossigen Gebäudes der GBO ggf. eine bedruckte Leinwand (z. B. mit einem Bild bzw. Bildern von den vielen architektonischen Highlights, die sich im Stadtteil „verstecken“) angebracht werden kann. Das könnte Signalwirkung dafür sein, an verschiedenen anderen Eingangsbereichen ebenfalls Bilder mit einem Willkommensgruß aufzuspannen bzw. auszustellen.
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 10.000 bis 50.000 € je nach technischer Umsetzung
Förderung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ GBO, Händler, Sponsoren
Beginn	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sofort
Dauer (Zeitraumen)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ jederzeit umzusetzen
Verantwortlichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Federführung: AGO und GBO ▪ Mitarbeit: Fachbereich Stadtplanung
Aufgabe Stadtteilmanager	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nein
Anmerkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Klärung bauaufsichtlicher Fragen und stadtgestalterischer Aspekte

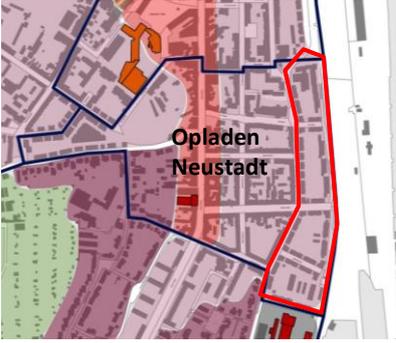
PROJEKT 6	PROJEKT GRÜNER BRÜCKENSCHLAG - GRÜNE MITTE
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neben der Scharnierfunktion des Carrées zwischen dem gewachsenen Einkaufsbereich und der neuen bahnstadt opladen sieht die erste Baumassenstudie für die neuen Entwicklungsflächen nach der Gütergleisverlegung (Westflächen) als Projekt auch eine „grüne“ Verbindung über die Bahngleise hinweg vor. Die „Grüne Mitte“ der neuen bahnstadt opladen soll zum gewachsenen Stadtteil westlich der Gleise „gedanklich“ verlängert werden. Nördlich der Campusbrücke soll ein neuer urbaner Stadtteilpark entstehen bzw. die Brücke wird in den Stadtteilpark integriert. Damit kann das Defizit an innerstädtischen öffentlichen Erholungs- und Grünflächen ausgeglichen und Attraktivität des neuen Wohnangebotes erhöht werden. Die Fläche sollte eine Minimalgröße von 0,4 ha haben (wie derzeit in der Baumassenstudie dargestellt). Um die unterschiedlichen, bereits identifizierten Ansprüche unterzubringen, sollte dieses Areal, sofern möglich, durch Erweiterung der Flächen südlich der Campusbrücke 1 ha groß sein. Das könnte ermöglicht werden, wenn die in der Baumassenstudie dargestellte Erschließungsstraße entfällt, die Brücke in den Park integriert wird und die Fläche des Parks auf Areale südlich der Brücke ausgeweitet werden. ▪ Der Stadtteilpark soll folgende Nutzungen beherbergen: Innovative Bewegungs- und Spielstationen für unterschiedliche Altersgruppen, Grünfläche/ Wiese zum Picknicken und Erholen, Flächen und Mobiliar für Jugendliche zum „Chillen“, möglicherweise eine Parcours-Anlage unter der Brücke, ein Ausgangspunkt für eine innerstädtische Jogging- und Walkingstrecke über die gesamte neue Erschließungsfläche. Mit diesem Spektrum wären Angebote für alle Altersgruppen vorhanden. Die Angebote sollen so miteinander vernetzt sein, dass ein Aufenthalt für die ganze Familie interessant ist. ▪ Neben den Aktivitäten soll der Park sowohl für die Angestellten der neuen Büro-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, für Studenten, für die Zielgruppen der Wohnungen als auch für den ganzen Stadtteil Kommunikations- und Erholungsfläche von der Mittagspause bis zum Abendspaziergang sein. ▪ In den Randbereichen könnten gastronomische Betriebe angesiedelt werden, die den Park auch für ihre Außengastronomie nutzen können und den Park beleben. ▪ Es sollten multifunktionale Flächen vorgesehen werden, auf denen möglicherweise auch spontane künstlerische Aktionen stattfinden können, wie z. B. ein Straßentheater oder Musik im Freien.
Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Planung des Parks sollte vor oder parallel zu der Entwicklung der Baufelder zwischen Park und Carrée erfolgen. Die Planung ist extern zu vergeben; aufgrund der hohen Ansprüche an den Park ist es empfehlenswert, einen Wettbewerb auszuloben oder ein Gutachterverfahren durchzuführen.
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umsetzung: 850.000 € (bei alllastenfreiem Boden)
Förderung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Bereich des Stadtumbaugebietes der nbso.
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Privater Invest
Beginn	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2016
Dauer (Zeitraumen)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mittel- (2016 – 2017) bis langfristig (2018 – 2020)

Verantwortlichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Federführung: nbso ▪ Mitarbeit: Fachbereiche Stadtgrün und Stadtplanung
Aufgabe Stadtteilmanager	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nein
Anmerkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Ausgestaltung der Maßnahme hängt von der Vermarktung und Ertragslage der nbso ab.

PROJEKT 13	EINKAUFSZENTRUM OPLADEN-CARRÉE AUF DEN NBSO-WESTFLÄCHEN
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Projekt „Einkaufszentrum Opladen-Carrée“ beinhaltet die Entwicklung eines Einkaufszentrums mit Magnetfunktion für die gesamte Innenstadt von Opladen auf dem nördlichen Teil der nbso-Westflächen. ▪ Das bestehende Einzelhandelsangebot in der Opladener Innenstadt ist maßgeblich durch den Facheinzelhandel geprägt. Zudem sind die Einzelhandelsstrukturen in der Innenstadt mehrheitlich von kleinteiligen Ladenlokalen dominiert. ▪ In Bezug auf die Realisierung von weiteren Einzelhandelsflächen auf den westlichen Bahnflächen ist es daher einerseits von Bedeutung den bestehenden Facheinzelhandel durch moderne Filialisten und Fachmarktkonzepte zu ergänzen und andererseits marktgerechte Verkaufsflächenstrukturen zu schaffen. ▪ Um die positiven Synergien zwischen den Einzelhandelsflächen des Opladen-Carrée und den bestehenden Betrieben in der Kölner Straße / Düsseldorfer Straße möglichst vollständig ausschöpfen zu können, sollte die Entwicklung von qualitätsorientiertem und innenstadtrelevantem Einzelhandel unmittelbar an die Bahnhofstraße andocken. ▪ Das Opladen-Carrée sollte eine zusammenhängende Gesamtverkaufsfläche zwischen 6.000 und 7.000 m² in Erdgeschosslage erreichen, um die notwendige Attraktivität für den Kunden entfalten zu können. Gleichzeitig ist bei dieser Verkaufsflächendimensionierung nicht davon auszugehen, dass ein deutliches Ungleichgewicht unter den Einzelhandelslagen entsteht, das mit wesentlichen Frequenzverlagerungen aus den traditionellen Einzelhandelslagen an den Standort des Opladen-Carrée verbunden ist. ▪ Auf Basis der Einzelhandelsbestandsanalyse sowie der Potenzial- und Branchenmixanalyse empfehlen wir folgende Verkaufsflächenstruktur: <ul style="list-style-type: none"> - Lebensmittelverbrauchermarkt: 1.600 - 1.800 m² VKF - 1 - 2 Magnetbetriebe: je 1.200 - 1.400 m² VKF aus den Branchen Bekleidung und Unterhaltungselektronik (insgesamt 2.600 - 2.800 m² VKF) - 2 - 3 ergänzende Einzelhandelsmagneten mittlerer Größe (je 400 - 700 m² VKF; insgesamt 1.100 - 1.650 m² VKF) aus den Branchen Bekleidung, Schuhe, Drogerie etc. - 4 - 5 ergänzende kleinere Shops (je 150 - 200 m² VKF; insgesamt 700 - 1.000 m² VKF) aus den Branchen Schuhe, Bekleidung, Geschenkartikel, Bücher etc. - Für Einzelhandelsflächen in dieser Größenordnung sollten rd. 330 Parkplätze geschaffen werden.
Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzungskonzept für das Opladen-Carrée auf den westlichen Flächen der nbso ▪ Kommunikation ▪ Investorengespräche ▪ Qualifizierungsverfahren (Investorenwettbewerb) ▪ Schaffung des Planungsrechtes ▪ Baumaßnahmen zur Entwicklung des Opladen-Carrée
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Privater Invest ▪ Investorenwettbewerb: nbso
Förderung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Fördermöglichkeiten bekannt
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Privater Invest
Beginn	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2016

Dauer (Zeitraumen)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2016 – 2020
Verant- wortlichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Federführung: nbso ▪ Mitarbeit: Stadt und WFL
Aufgabe Stadtteil- manager	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nein
Anmerkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Alle anderen Projekte sind zeitlich mit diesem und auf dieses Projekt abzustimmen!

PROJEKT 14	ARBEITEN AUF DEN NBSO-WESTFLÄCHEN
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Westflächen der nbso sollen sich zu einem urbanen Stadtquartier mit einer Funktionsmischung entwickeln und gleichzeitig marktkonforme Angebote für die Nachfrage nach Büro- / Verwaltungsflächen und Gewerbegrundstücke bieten. ▪ Die innenstadttypischen Büronutzungen konzentrieren sich auf den nördlichen Abschnitt der Westflächen. Sie ergänzen die geplanten Einzelhandelsnutzungen, profitieren von den Standortvorteilen der Innenstadt und der Nähe zu Bus und Bahn. ▪ In die Flächenentwicklung einbezogen wird die Option zur räumlichen Konzentration einer noch festzulegenden Anzahl von Fachstellen der städtischen Verwaltung. ▪ Mit einer abschnittsweisen und nachfrageorientierten Entwicklung der übrigen Büroflächen wird der Marktnachfrage entsprochen, eine Flächenkonkurrenz zu den östlichen Bahnflächen wird vermieden. ▪ Im südlichen Abschnitt der Westflächen bietet sich die Chance, insgesamt ca. 14.800 m² Gewerbegrundstücke für gewerbliche Nutzer vorzuhalten, die mit der angrenzenden Wohnbebauung verträglich sind. Hierzu zählen u.a. bestimmte Handwerker, ausgewählte produzierende Betriebe und produktionsnahe Dienstleister. Es ist von einer Vermarktung dieser Flächen in einem Zeitraum von 2 – 3 Jahren auszugehen. Neben Handwerkerhöfen mit entsprechenden Mietangeboten sind auch Einzelobjekte mit einer Kombination von Büroeinheiten und Lager-, Ausstellungs-, Labor- bzw. Werkstattflächen vorgesehen. ▪ Es ist darauf zu achten, die Gewerbeflächen der Baumassenstudie nicht zu beschneiden.
Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Integration der vorgeschlagenen Nutzungen in die Planungen für die Entwicklung des Opladen-Carrée bzw. die städtebauliche Rahmenplanung für die Westflächen ▪ Schaffung des Planungsrechtes ▪ Herrichtung und Vermarktung der Flächen ▪ Investorenwettbewerb
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ privater Invest
Förderung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Fördermöglichkeiten bekannt
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ privater Invest ▪ Investorenwettbewerb: nbso
Beginn	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2018
Dauer (Zeitraum)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2018 – 2020
Verantwortlichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Federführung: nbso ▪ Mitarbeit: Stadt und WFL
Aufgabe Stadtteilmanager	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nein
Anmerkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzungsmischung Wohnen – Gewerbe endgültig klären ▪ KOFI-nbso-West: Vermarktungszeiträume beachten

PROJEKT 15	
ERHALT UND INWERTSETZUNG DER BAHNERSIEDLUNG	
	 
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Projekt „Erhalt und Inwertsetzung der Bahnersiedlung“ verfolgt das Ziel, die Attraktivität eines bestehenden Wohnquartiers wiederherzustellen und einem drohenden „Trading-Down“ entgegenzuwirken. ▪ Die bereits begonnene abschnittsweise Sanierung der Wohnungen in der Bahnersiedlung, die mit einer Inwertsetzung der begrünten Innenbereiche einhergehen sollte, ist weiter fortzusetzen. Die Wohnungen verfügen z. T. über großzügige Grundrisse und sind daher auch für Familien und studentische Wohngemeinschaften geeignet. ▪ Die Bahnersiedlung zeichnet sich durch ihre Nähe zu den öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen (Innenstadt Opladen) aus; dies macht die Bahnersiedlung für viele Zielgruppen attraktiv. ▪ Mittelfristig wird die Bahnersiedlung das Scharnier zwischen der gründerzeitlichen Neustadt und den neuen Wohnquartieren auf den unmittelbar angrenzenden Westflächen der nbso darstellen. ▪ Es sollte angestrebt werden, die jetzige Bewohnerschaft zu erhalten.
Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandsermittlung ▪ Sanierungsplanung, einschließlich geeigneter Maßnahmen zur energetischen Optimierung, Modernisierung und Instandsetzung ▪ Inwertsetzung der Innenbereiche als vielfältig nutzbare Aufenthaltsräume ▪ abschnittsweise Realisierung
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kostenermittlung nicht möglich; private Maßnahme
Förderung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ggfs. Städtebauförderung oder spezielle Wohnungsbauförderprogramme
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Privater Invest
Beginn	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sofortiger Kommunikationsbeginn
Dauer (Zeitraumen)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2016 – 2018
Verantwortlichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Federführung: Privat ▪ Mitarbeit: Gesprächsangebote Stadt (Untere Denkmalbehörde, Bauaufsicht)
Aufgabe Stadtteilmanager	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nein
Anmerkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Denkmalschutz beachten ▪ Verdrängung der derzeitigen Bewohnerschaft vermeiden

PROJEKT 16	INNENENTWICKLUNG BAUBLOCK BRACKNELL-STRASSE/ GARTENSTRASSE/ KANALSTRASSE/ BIRKENBERGSTRASSE
	
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Projekt „Innenentwicklung Baublock Bracknellstraße / Gartenstraße / Kanalstraße / Birkenbergstraße“ verfolgt das Ziel der Verbesserung des Wohnumfeldes eines bestehenden Wohngebietes bei gleichzeitig behutsamer Nachverdichtung in Form einer ergänzenden Bebauung. ▪ Das Projekt schließt einen intensiven Dialogprozess mit den Anwohnern und Grundstückseigentümern ein.
Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auftaktveranstaltung zur Information der Eigentümer und Anwohner über die Ziele des Projektes ▪ städtebauliche und funktionale Bestandsaufnahme ▪ Durchführung von Planungswerkstätten mit den Akteuren vor Ort ▪ Erarbeitung und Diskussion von alternativen Szenarien ▪ Erarbeitung eines Rahmenplans und eines Maßnahmenkonzeptes ▪ schrittweise Umsetzung des Rahmenplanes
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kosten für die Moderation und den Planungsprozess: ca. 15 - 20.000 €
Förderung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Fördermöglichkeiten bekannt
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Privater Invest
Beginn	<ul style="list-style-type: none"> ▪ offen
Dauer (Zeitrahmen)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ langfristig
Verantwortlichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eigentümerinitiative
Aufgabe Stadtteilmanager	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja, Mitarbeit bei Brachflächen- und Leerstandsmanagement
Anmerkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kleinteilige Eigentümerstruktur und Erschließungsprobleme erschweren die Umsetzbarkeit. ▪ Brachflächen-/Leerstandsmanagement

PROJEKT 18	STUDENTISCHES WOHNEN IN OPLADEN
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mit einem Projekt „Studentisches Wohnen in Opladen“ sollen zusätzliche Wohnraumangebote für die Studenten des Campus Leverkusen geschaffen werden. ▪ Für das Projektgebiet Opladen ist bereits kurzfristig eine signifikante Nachfrage studentisches Wohnen zu erwarten. Insbesondere die gründerzeitliche Neustadt und die Bahnersiedlung verfügen z. T. über große Wohnungen, die sich für studentische Wohngruppen anbieten. ▪ Ergänzend stehen langfristig die westlichen Entwicklungsflächen der nbso auch für studentisches Wohnen zur Verfügung; die räumliche Nähe zum Campus Leverkusen ist dabei der besondere Standortvorteil dieser Flächen.
Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Initiierung eines regelmäßigen Austauschs zwischen der Stadt Leverkusen, Vertreter der FH Köln/ Campus Leverkusen, Studentenwerk, nbso, weitere relevante Institutionen) zur Förderung des Wohnraumangebotes für Studenten in Opladen ▪ Einbringen des Bedarfs für studentisches Wohnen in die relevanten Planungen (z.B. Westflächen der neuen bahnstadt opladen) ▪ Kampagne zur Mobilisierung vorhandener Wohnraumreserven für Studenten („Opladener vermieten unter!“) ▪ Bauberatung privater Investoren für studentische Wohnraumangebote / Marketing
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Privater Invest
Förderung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sowohl den Studentenwerken als auch Wohnungsunternehmen und privaten Investoren steht ein zinsgünstiges Förderdarlehen des Landes Nordrhein-Westfalen zur Verfügung, das die Realisierung von preiswertem studentischem Wohnraum fördert (nähere Informationen siehe: www.miwf.nrw.de).
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Privater Invest
Beginn	<ul style="list-style-type: none"> ▪ jederzeit
Dauer (Zeitraumen)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ kurz- / mittel- / langfristig
Verantwortlichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Federführung: FB 20 und nbso (Vermarktung) und Dez. IV (Konzept) ▪ Mitarbeit: 61 (Informationsverantwortung, Stadtteilmanagement)
Aufgabe Stadtteilmanager	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja, Lotsen- und Vermittlungsfunktion
Anmerkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einbindung Cleverkusen in Marketingstrategien, eventuell sogar für die Gesamtstadt

PROJEKT 19	AUSBAU DES GEFÖRDERTEN WOHNUNGSBAUS
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Projekt „Ausbau des geförderten Wohnungsbaus“ hat die Zielsetzung, das Angebot an preiswerten Wohnraum in Opladen gezielt auszubauen. ▪ Das Projekt soll dem stark rückläufigen Bestand an öffentlich geförderten Wohnungsbau im Stadtgebiet Leverkusen entgegenwirken (2010 sind im gesamten Stadtgebiet nur 42 geförderte Wohnungen neu entstanden). ▪ Das Projekt erfordert - zunächst unabhängig von der konkreten Wohnraumsituation in Opladen - eine grundsätzliche Verständigung über die zukünftige Wohnbaulandpolitik in Leverkusen. ▪ Dabei sind die verschiedenen Maßnahmen zur Förderung von preiswertem Wohnraum auf den Prüfstand zu stellen und die Handlungsmöglichkeiten der Kommune zu prüfen, u. a.: <ul style="list-style-type: none"> - Quoten-Festlegung für den Bau von geförderten Mietwohnungen auf Bauflächen für den Geschosswohnungsbau - bevorzugte Mobilisierung von Brachflächen und Baulücken sowie Entwicklung von Baugebieten für den Neubau von geförderten Wohnungen - aktive Wohnraumpolitik über die städtische Wohnungsbaugesellschaft. ▪ Für die gesamtstädtische Wohnraumvorsorge im Bereich des preiswerten Wohnungsbaus bedeutsam sind die westlichen Flächen der neuen bahnstadt opladen: sie stellen das einzige größere zusammenhängende Flächenpotenzial für den Geschosswohnungsbau im Stadtgebiet dar. Ein noch festzulegender Anteil an geförderten Wohnungen, der im Einklang steht zur verfolgten Gesamtentwicklung der Westflächen, sollte Bestandteil der weiteren Planung sein. ▪ Es ist auf eine kleinteilige Umsetzung zu achten. ▪ Projekt „südliche Kölner Straße“ ▪ Auch auf den nbso-Westflächen sollte geförderter Wohnungsbau entstehen.
Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erarbeitung eines Grundlagenpapiers zur Förderung preiswerten Wohnraums in Leverkusen und Verabschiedung durch den Rat der Leverkusen ▪ Ableitung von Schlussfolgerungen aus dem Grundlagenpapier für die Wohnbauentwicklung in Opladen (Werkstattgespräche mit Vertretern der Stadt Leverkusen, der nbso und der Wohnungsbaugesellschaften) ▪ Umsetzung der abgeleiteten Maßnahmen
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kostenermittlung derzeit nicht möglich
Förderung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnraumförderungsprogramm NRW
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ privater Invest
Beginn	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Planungsbeginn sofort
Dauer (Zeitraumen)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ langfristig
Verantwortlichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Federführung: FB 20 und nbso ▪ Mitarbeit: Stadt (Bauberatung, Aufklärung über Fördermöglichkeiten) <p>Stadt und nbso (ev. Durchführung eines immobilienwirtschaftlichen Workshops zum Thema)</p>
Aufgabe Stadtteilmanager	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nein

PROJEKT 20 WOHNEN AUF DEN NBSO-WESTFLÄCHEN	
Zielsetzung	<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zur Förderung des innerstädtischen Wohnens in Opladen und zur Deckung der auch langfristig erwarteten Nachfrage nach Mehrgeschosswohnungen in Leverkusen wird die Entwicklung des mittleren Abschnitts der westlichen nbso-Bahnflächen als Wohnbaufläche vorgeschlagen. ▪ Der Standort vereinigt die Vorteile und Anreize innerstädtischen Wohnens mit der Chance ein durch verschiedene Wohnformen und Wohnungsgrößen gekennzeichnetes urbanes Quartier zu entwickeln. ▪ Die nbso-Westflächen leisten damit einen wichtigen Beitrag zu der in Leverkusen verfolgten Wohnungsbaupolitik, u. a. bieten sie die Möglichkeit des geförderten Wohnungsbaus und der Etablierung von bislang in Opladen nicht vorhandenen Wohnformen. ▪ Mit der Wohnnutzung werden auch die angrenzenden Wohnbereiche der Nordstadt aufgewertet und gesichert.
Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Baumassenstudie des Stadtteilentwicklungskonzeptes (Variante1) sieht rd. 300 Wohneinheiten im mittleren Abschnitt der westlichen Bahnflächen vor. Diese Variante wird gutachterlich empfohlen. In der Variante 2 sind Mischnutzungen aus Wohnen und Büro/Dienstleistungen bzw. nicht störendem Gewerbe vorgesehen. ▪ Die Sicherstellung der gewünschten Wohnqualität und einer städtebaulich anspruchsvollen Gestaltung der nbso-Westflächen wird durch die Schaffung von Grünbereichen im Inneren der Baublöcke und die Orientierung der lärmempfindlichen Nutzungen zu den bahnabgewandten Seiten erreicht. ▪ Die weitere Qualifizierung der Planung ist im Rahmen der Gesamtplanung für die nbso-Westflächen sicherzustellen. ▪ Eine abschnittsweise Realisierung der Wohnbauflächen bietet sich an.
Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nbso-Maßnahme
Förderung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Aufbereitung der Bahnflächen wird mit Mitteln der Städtebauförderung finanziell unterstützt; für spezielle Wohnformen und den preisgünstigen Wohnungsbau sind spezielle Förderprogramme zu prüfen. ▪ Planungskosten werden im Rahmen der Stadtumbauförderung der nbso gefördert.
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ privater Invest
Beginn	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2018

Dauer (Zeitraumen)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ langfristig (2018 – 2020)
Verant- wortlichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Federführung: FB 20 und nbso ▪ Mitarbeit: Fachbereich Stadtplanung- und Bauaufsicht, Fachbereich Finanzen
Aufgabe Stadtteil- manager	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nein
Anmerkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umsetzung Lärmschutz ▪ Flexible Grundrisse

3. Die Gremien- und Projektstruktur des STEK Opladen

3.1. Die Gremien und Teilnehmer

Um den Prozessablauf der Projekte optimal zu koordinieren, zu steuern und zu gegebener Zeit notwendige Beschlüsse herbeizuführen, sind drei Gremien erforderlich. Die STEK Opladen intern stimmt die Koordination der Projekte untereinander und verwaltungsintern ab und bereitet Entscheidungen, Vorlagen, etc. vor. Die STEK intern trifft sich in der Regel alle zwei Monate und ad hoc nach Bedarf. Es hat seine Arbeit bereits zu Beginn des Jahres 2015 aufgenommen, um notwendige Planungsvorbereitungen abzustimmen, wie z. B. die Erarbeitung eines Aufgabenprofils oder die Vorbereitung der Ausschreibung des Stadtteilmanagements (siehe Zeitplan in Anlage 3). Teilnehmer der STEK Opladen intern sind:

- Abteilung 612 (Projektleitung),
- Wirtschaftsförderung Leverkusen (kurz WfL),
- nbso GmbH,
- Stadtteilmanagement.

Die Sach-, Zwischen- und Endergebnisse der STEK Opladen intern werden in einem regelmäßigen Turnus der Steuerungsebene, der Lenkungsgruppe STEK Opladen vorgestellt. Diese befindet darüber und vergibt gegebenenfalls Arbeitsaufträge an die STEK intern. Die Auftaktsitzung der Lenkungsgruppe fand im Juni 2015 statt. Es wurden das Aufgabenprofil und das Ausschreibungsverfahren des Stadtteilmanagements vorgestellt sowie die Gremien- und Projektstruktur des STEK Opladen. Die Lenkungsgruppe soll ein Mal pro Quartal tagen. Teilnehmer sind:

- Abteilung 612 (Geschäftsführung)
- Fachbereich 66
- Fachbereich 67
- Fachbereich 50
- Fachbereich 51
- Fachbereich 20
- Büro Dez. IV - Referent
- WfL
- Stadtteilmanagement
- nbso GmbH, Geschäftsführung
- nbso, Aufsichtsratsvorsitzender
- Bezirksvorsteher Bezirk II
- AGO, Vorstand
- ISG Bahnhofstraße
- IHK

bei Bedarf

- Abt. 613
- Fachbereich 63
- Fachbereich 65.

Ergebnisse der Lenkungsgruppe STEK Opladen werden – je nach erforderlicher Entscheidungstiefe – dem Verwaltungsvorstand, dem Bezirk II und dem Rat zur Entscheidung vorge-

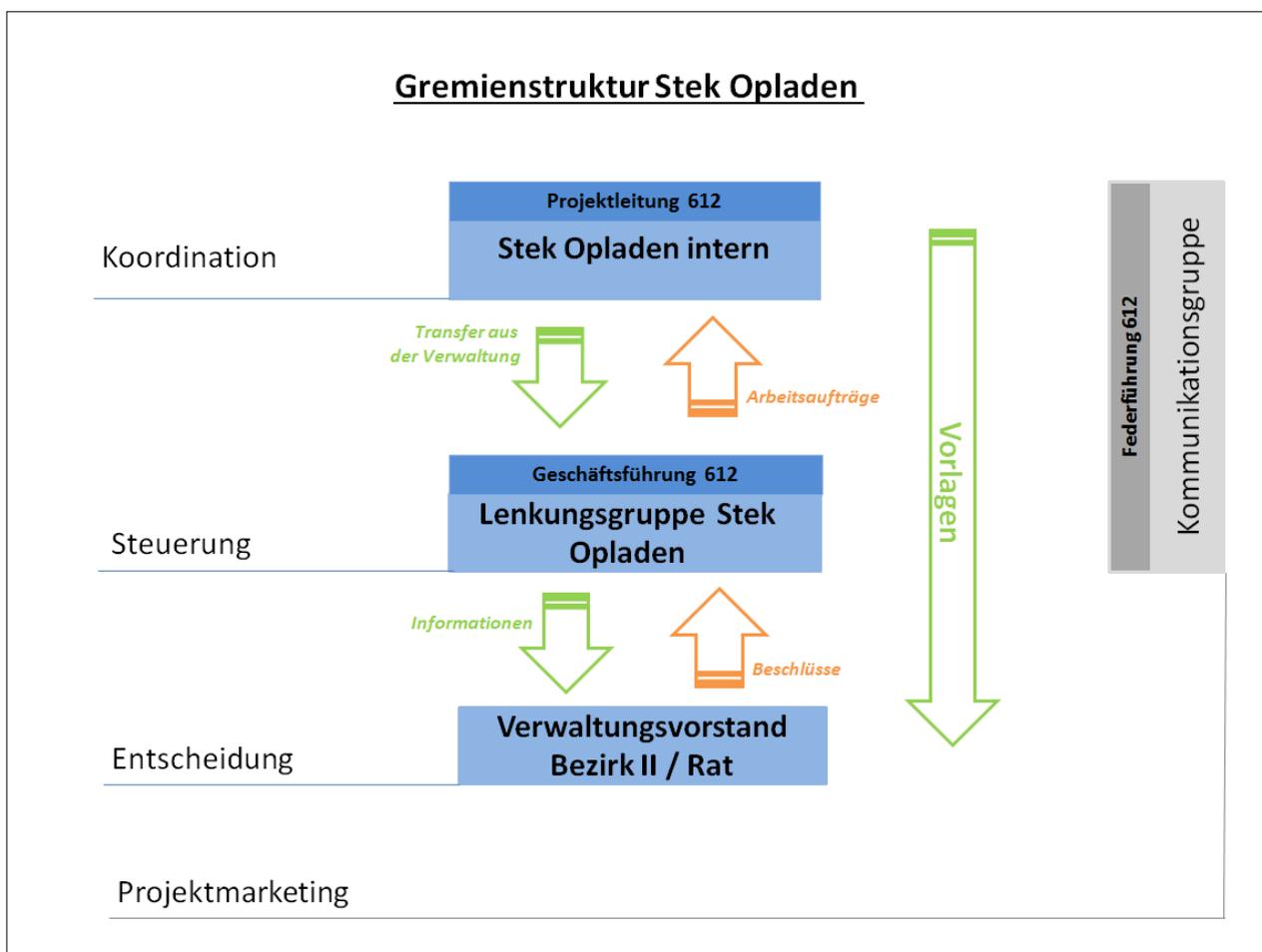
legt. Die Beschlüsse der Entscheidungsebene fließen über die Lenkungsgruppe als Arbeitsaufträge wieder der STEK intern zur weiteren Bearbeitung zu.

Flankierend zu den Managementebenen Koordination, Steuerung und Entscheidung soll ein Projektmarketing die Öffentlichkeitsarbeit, z. B. Pressearbeit, Informationsmaterial, Flyer, Informationsveranstaltungen mit Bürgern, etc. des STEK Opladen koordinieren und kommunizieren. In der Kommunikationsgruppe STEK Opladen sollen unter Beteiligung des Stadtteilmanagements entsprechende Termine und Inhalte abgestimmt werden. Die Kommunikationsgruppe soll sich ein Mal pro Quartal treffen und wird überdies viele Inhalte, vor allem Pressemitteilungen, ad hoc abstimmen. Teilnehmer sind:

- Abteilung 612 (Federführung)
- Fachbereich 01-Presse
- nbso GmbH
- WfL
- Stadtteilmanagement

bei Bedarf

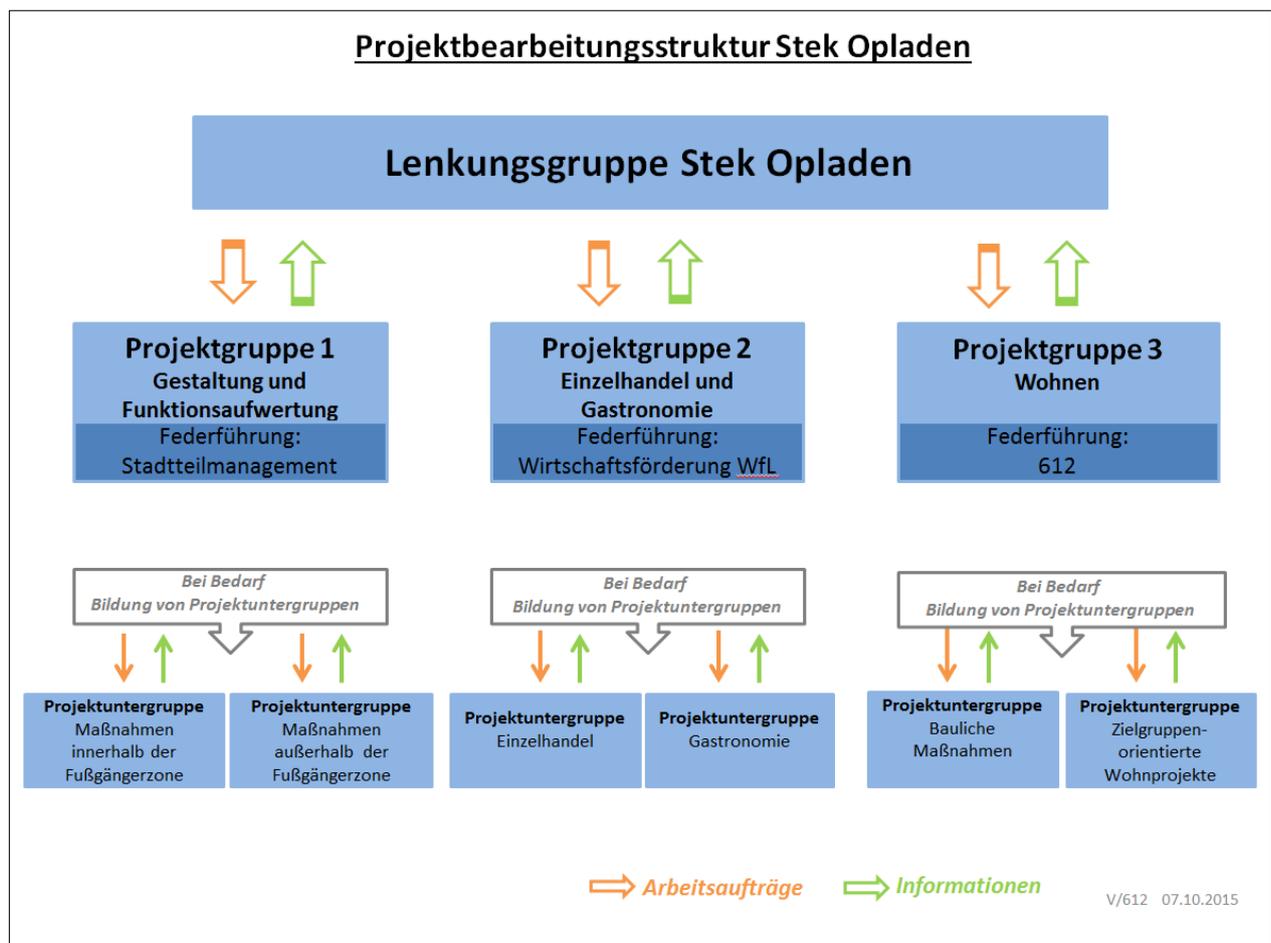
- Gemeinnütziger Bauverein Opladen (kurz GBO).



Quelle: Fachbereich Stadtplanung, eigene Darstellung

3.2. Die Projektstruktur

Um den Prozessverlauf der einzelnen Projekte mit- und aufeinander abstimmen zu können und die zum Teil starken Projektzusammenhänge im Umsetzungsprozess miteinander vernetzt realisieren zu können, sollen alle Projekte in thematischen Projektgruppen organisiert werden. In Projektgruppe 1 finden sich z. B. alle gestalterischen und baulichen Projekte wieder. Gegebenenfalls können bei Bedarf weitere Projektuntergruppen gebildet werden. Analog zu den Maßnahmenblättern der Projekte sind für jede Projektgruppe jeweils die Federführung und die Teilnehmer benannt worden. Entscheidungen der Lenkungsgruppe STEK Opladen werden über die Federführer in die Projektgruppen transportiert. Umgekehrt wird die Lenkungsgruppe über die Federführer zum Sachstand in den Projekten informiert.



Quelle: Fachbereich Stadtplanung, eigene Darstellung

Im Folgenden werden die teilnehmenden Fachbereiche bzw. Abteilungen (kurz Abtl., FB) der Verwaltung und externen Akteure analog zu den Maßnahmenblättern dargestellt.

Projektgruppen des STEK Opladen

Projektgruppe 1 – Gestaltung und Funktionsaufwertung	
Federführung	Statteilmangement
Projektuntergruppe	<p>➡ Maßnahmen innerhalb der Fußgängerzone mit:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Projekt 1: Gestaltung und Funktionsaufwertung Fußgängerzone Kölner Straße ▪ Projekt 2: Gestaltung und Funktionsaufwertung Fußgängerzone Bahnhofstraße
Projektuntergruppe	<p>➡ Maßnahmen außerhalb der Fußgängerzone mit:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Projekt 3: Stadtteil Eingang Berliner Platz ▪ Projekt 4: Gestalterische Aufwertung Opladener Platz ▪ Projekt 5: Verbesserung der Wegeführung und Orientierung im Stadtteil ▪ Projekt 6: Grüner Brückenschlag ▪ Projekt 7: Straßenraumgestaltung Opladener Altstadt und „Grüne Trittsteine“ im Stadtteil ▪ Projekt 23: „Quartierstreffpunkt“ Im Hederichsfeld
Teilnehmer/Mitarbeit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ISG Bahnhofstraße ▪ Abt. 612 ▪ Abt. 613 (bei Bedarf) ▪ FB 65 ▪ FB 66 ▪ FB 67 ▪ WfL ▪ AGO ▪ nbso GmbH ▪ Händler ▪ IHK ▪ GBO (bei Bedarf)
Anmerkungen	Projektzusammenhang mit Projekt 8, 9, 10, und 13

Projektgruppe 2 – Einzelhandel und Gastronomie	
Federführung	Wirtschaftsförderung Leverkusen
Projektuntergruppe	<ul style="list-style-type: none"> ☛ Einzelhandel mit: <hr style="border-top: 1px dotted black;"/> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Projekt 8: Qualifizierung des bestehenden Einzelhandels ▪ Projekt 9: Geschäftsflächenmanagement ▪ Projekt 10: Förderung marktgerechter Geschäftslokale ▪ Projekt 12: ISG Bahnhofstraße
Projektuntergruppe	<ul style="list-style-type: none"> ☛ Gastronomie mit: <hr style="border-top: 1px dotted black;"/> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Projekt 11: Qualitätsoffensive Gastronomie in Opladen
Teilnehmer/Mitarbeit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ISG Bahnhofstraße ▪ Abtl. 612 ▪ Stadtteilmanagement ▪ AGO ▪ IHK ▪ nbso GmbH ▪ Händler/Gastronomen ▪ FB 20/204 (bei Bedarf)
Anmerkungen	Projektzusammenhang mit Projekt 1,2,13 und 22

Projektgruppe 3 – Wohnen	
Federführung	612, Abteilung Generelle Planung
Projektuntergruppe	➤ Bauliche Maßnahmen mit:
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Projekt 15: Erhalt und Inwertsetzung der Bahnersiedlung ▪ Projekt 19: Ausbau des geförderten Wohnungsbaus ▪ Projekt 20: Wohnen auf den nbso-Westflächen
Projektuntergruppe	➤ Zielgruppenorientierte Wohnprojekte mit:
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Projekt 16: Innenentwicklung Baublock Bracknellstraße/Gartenstraße/Kanalstraße/ Birkenbergstraße ▪ Projekt 17: Mehrgenerationenwohnen in Opladen ▪ Projekt 18: Studentisches Wohnen in Opladen
Teilnehmer/Mitarbeit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Abt. 612 ▪ FB 63 (bei Bedarf) ▪ FB 20/204 ▪ Dez. IV ▪ nbso GmbH ▪ Stadtteilmanagement ▪ GBO (bei Bedarf + und Interesse) ▪ Cleverkusen (bei Bedarf + und Interesse) ▪ LEG (bei Bedarf + und Interesse) ▪ Private (bei Bedarf) ▪ MBWSV (auf Anfrage und bei Bedarf)
Anmerkungen	Projektzusammenhang mit Projekt 21 und 22

Anlagen

Zur Fortschreibung Stek Opladen 2015

ANLAGE 1: STEK Opladen - Kostenübersicht aller 23 Projekte

Projekte des STEK Opladen	Kosten der Projekte	Im Fördergebiet Stek Opladen		Im Fördergebiet nbso
		Projekte mit Städtebauförderung	Privatinvest	Privatinvest
Projekt 0: Stadtteilentwicklungskonzept Opladen	109.000 €	109.000 €		
Projekt 1: Gestaltung und Funktionsaufwertung Fußgängerzone Kölner Straße	435.000 €	435.000 €		
Projekt 2: Gestaltung und Funktionsaufwertung Fußgängerzone Bahnhofstraße	500.000 €	500.000 €		
Projekt 3: Stadtteil Eingang Berliner Platz	50.000 €		50.000 €	
Projekt 4: Gestalterische Aufwertung Opladener Platz	50.000 €	50.000 €		
Projekt 5: Verbesserung der Wegeführung und Orientierung im Stadtteil	100.000 €	100.000 €		
Projekt 6: Grüner Brückenschlag – Grüne Mitte	850.000 €			850.000 €
Projekt 7: Straßenraumgestaltung Opladener Altstadt und „Grüne Trittsteine“ im Stadtteil	128.000 €	128.000 €		
Projekt 8: Qualifizierung des bestehenden Einzelhandels	77.000 €	77.000 €		
Projekt 9: Geschäftsflächenmanagement	25.000 €	25.000 €		
Projekt 10: Förderung marktgerechter Geschäftslokale	92.000 €	92.000 €		
Projekt 11: Qualitätsoffensive Gastronomie in Opladen	83.000 €	83.000 €		
Projekt 12: ISG Bahnhofstraße	97.000 €	97.000 €		
Projekt 13: Einkaufszentrum Opladen-Carrée auf den nbso-Westflächen	<i>derzeit noch keine Kosten bekannt</i>			<i>derzeit noch keine Kosten bekannt</i>
Projekt 14: Arbeiten auf den nbso-Westflächen	<i>derzeit noch keine Kosten bekannt</i>			<i>derzeit noch keine Kosten bekannt</i>
Projekt 15: Erhalt und Inwertsetzung der Bahnersiedlung (Kosten geschätzt)	10.000.000 €		10.000.000 €	
Projekt 16: Innenentwicklung Baublock Bracknellstraße / Gartenstraße / Kanalstraße / Birkenbergstraße (Sensibilierungsphase)	20.000 €		20.000 €	
Projekt 18: Studentisches Wohnen in Opladen	<i>nicht schätzbar</i>			
Projekt 19: Ausbau des geförderten Wohnungsbaus	<i>siehe Projekt 20</i>			
Projekt 20: Wohnen auf den nbso-Westflächen (darin geförderter Wohnungsbau)	<i>derzeit noch keine Kosten bekannt</i>			<i>derzeit noch keine Kosten bekannt</i>
Projekt 21: Stadtteilmanagement (inkl. Projekt 17 Mehrgenerationenwohnen und Stadteilladen)	920.000 €	920.000 €		
Projekt 22: Bebauungspläne Wohnen im 1. OG – vorbereitende Untersuchungen	30.000 €	30.000 €		
Projekt 23: „Quartierstreffpunkt“ Hauptschule Im Hederichsfeld	12.100.500 €	12.100.500 €		
Gesamt	25.666.500 €	14.746.500 €	10.070.000 €	850.000 €

ANLAGE 1: STEK Opladen - Kostenübersicht aller 23 Projekte

Erläuterung zu den Kostenschätzungen

Projekt 15

Quelle: Die Baukosten können aufgrund des derzeitigen Planungsstandes nur grob geschätzt werden. Grundlage für die Berechnung ist der Erfahrungswert im Bereich Modernisierungen lokaler Wohnungsunternehmen (Wert wurde nachgefragt), der auf 500,-/qm angesetzt wird für Standardmodernisierung innen zzgl. energetische Sanierung außen. Annahmen für die Berechnung: Geschätzter Bestand Bahnersiedlungen 400 Wohneinheiten à 50 qm. Anmerkung: Der tatsächliche Modernisierungsaufwand dürfte aufgrund von Denkmalschutzaufgaben und dem hohen Sanierungsaufwand zumindest eines Teils des Bestandes noch deutlich über diesem Kostansatz liegen. Sie werden im weiteren Planungsverlauf noch konkretisiert.

ANLAGE 2

Beschluss des Kinder- und Jugendhilfeausschusses vom 15.01.2015

Auszug aus der Niederschrift

Frühe Hilfen" in Leverkusen - Nr.: 2015/0334

Beschluss:

1. Der Kinder- und Jugendhilfeausschuss nimmt den Auswertungsbericht der „Frühen Hilfen“ in Leverkusen zur Kenntnis (Anlage 1 der Vorlage).

2. Er beauftragt die Verwaltung, für die „Frühen Hilfen“

a) in den Stadtteilen

- Steinbüchel (Wohnpark Steinbüchel): Träger Kooperationsverbund Katholische Jugendagentur, Caritasverband und Katholische Erziehungsberatungsstelle
- Manfort: Träger Diakonisches Werk
- Rheindorf-Nord: Träger Stadt Leverkusen (Fachbereich Kinder und Jugend)

die dauerhafte Fortsetzung ab 2016 vorzubereiten.

b) einen Standort für die Region 2 (Opladen, Berg. Neukirchen, Quettingen) zusammen mit dem Fachbereich Soziales aufzubauen unter Einbezug des Stadtteilentwicklungskonzeptes Opladen.

- einstimmig -

ANLAGE 3

„Op-Laden“

***eine zentrale Angebots- und Koordinierungsstelle für Bürgerinnen und Bürger
in Leverkusen-Opladen***

Ein Kooperationsprojekt:

Stadt Leverkusen:

Fachbereich Kinder und Jugend

Fachbereich Soziales

Stadtplanung

Freie Träger

Situationsbeschreibung Opladen

Der Stadtteil Opladen ist einer von 16 Stadtteilen in Leverkusen mit derzeit 23.702 Einwohnern (Stand: 31.12.2013).

Entwicklungstendenzen im Stadtteil:

- Der größte Anteil der Bevölkerung in Opladen befindet sich in der Altersgruppe 18 bis 65 Jahre (63 %). Ca. 20 % der Menschen in Opladen sind 65 Jahre und älter. In Opladen ist damit eine leichte Überalterung festzustellen.
- Bezogen auf die Struktur der Haushalte in Opladen stellen den prozentual größten Anteil (41 %) die Single Haushalte. 27 % der gezählten Haushalte entfallen auf Familien. Zu den verbleibenden 26 % der Haushalte gehören u.a. die Rentner-Haushalte.
- Die Arbeitslosenquote im Wohnquartier Opladen Zentrum liegt bei 13,5 % (Stadt Leverkusen: 9 %, Stand 31.12.2011).
- 13,76 % (3.536 Personen) der im Stadtteil lebenden Menschen sind 18 Jahre oder jünger. Gemessen an den 16 Stadtteilen liegt Opladen damit an erster Stelle.
- Der Anteil junger Menschen der Altersgruppe 0 bis 22 Jahre mit Migrationshintergrund beträgt im Quartiersbereich „Opladen-Zentrum“ 48,4 % und liegt damit um 20,2 % über dem gesamtstädtischen Durchschnitt.
- Bei den Sozialindikatoren Arbeitslosigkeit und Bedarfsgemeinschaften nach SGB II in der Altersgruppe 0 bis 22 Jahre liegt Opladen im gesamtstädtischen Vergleich an 2. bzw. 3. Stelle.
- Im Bereich der Hilfen zur Erziehung sowie der Fallzahlen der Kindeswohlgefährdung nach § 8a SGB VIII liegt der Stadtteil Opladen im Vergleich zu den anderen Stadtteilen mit dem Stadtteil Quettingen im oberen Drittel. Träger der Familien- und Erziehungshilfe stellen neben den klassischen Anfragen von Familien und Eltern zu Erziehungsfragen einen zunehmenden Unterstützungsbedarf von Alleinerziehenden sowie von Familien mit psychischen Erkrankungen oder Suchterkrankungen fest.

Seit April 2011 gibt es an drei Standorten in Leverkusen (Rheindorf, Steinbüchel, Manfort) das Projekt „Frühe Hilfen“, seit 2012 unter finanzieller Beteiligung des Bundes. Die Bundesinitiative ist ein Kernstück des seit dem 1. Januar 2012 gültigen Bundeskinderschutzgesetzes. Grundansatz ist, dass (werdende) Familien einfach zugängliche Hilfe finden. „Frühe Hilfen“ unterstützen mit niedrigschwelligen Angeboten insbesondere Familien, die neben den alltäglichen Herausforderungen mit weiteren Belastungen konfrontiert sind. Im Rahmen der Evaluation 2014 konnte festgestellt werden, dass (werdenden) Eltern aus allen Bevölkerungsschichten die Angebote der Standorte nutzen und die verschiedensten Nationalitäten vertreten sind. Es handelt sich in der Regel um Multiproblemfamilien. Fehlende Netzwerke, Überlastungssituationen, finanzielle Problemlagen, mangelhafte Wohnverhältnisse, Erziehungsschwierigkeiten sind u. a. häufig benannte Risikofaktoren bezogen auf die Eltern. Zu psychosoziale Problemlagen kommen oft gesundheitliche Risikofaktoren, wie psychische und physische Belastungssituationen und Erkrankungen. Bei den Kindern waren häufig Entwicklungsauffälligkeiten und -störungen sowie fehlendes Bindungsverhalten, aber auch gesundheitliche Problemlagen, wie z.B. Schlaf- und Schreistörung, Gedeihstörung, sichtbar.

Deutlich wurde, dass (werdende) Eltern und Kinder durch die Angebote und Maßnahmen erreicht werden konnten. Sie konnten in alltagspraktischen Situationen unterstützt werden und es konnte ein Beitrag zur Entlastung, zur Beruhigung und Deeskalation der Familiensituation geleistet werden. Gelingende interfamiliäre Netzwerke konnten aufgebaut, die Elternkompetenz gestärkt und Risikofaktoren vermindert werden. Psychosoziale Gesundheit konnte gefördert und ein Beitrag zu einem guten Start ins Leben ermöglicht werden.

Deutlich wurde aber auch, dass die Angebote im Rahmen der „Frühen Hilfen“ und der Jugendhilfe insgesamt allein nicht ausreichen hinsichtlich gelingender Lebenslaufförderung. Wichtig sind flankierende Maßnahmen und für den Stadtteil Opladen eine Einbindung in den integrierten Ansatz des Stadtteilentwicklungskonzeptes.

Im Stadtteil Opladen bestehen zurzeit vielfältige Angebote der Jugend-; Gesundheits- und Altenhilfe sowie verschiedener Sozialleistungsträger, die von verschiedenen Einrichtungen bereitgestellt werden. Es existieren bereits verschiedene Netzwerke sowohl im Rahmen der sozialräumlich orientierten Kinder- und Jugendhilfe, als auch im Bereich der Gesundheits- und Sozialhilfe im Stadtteil Opladen. Diese verschiedenen Netzwerkstrukturen gilt es konsequent miteinander zu verknüpfen und stärker aufeinander abzustimmen.

Zurzeit gibt es noch keinen „Quartierstreffpunkt“ in Opladen (Projekt 23 im STEK Opladen). Die Räumlichkeiten im „Quartierstreffpunkt“ Im Hederichsfeld können erst ab 2019 genutzt werden. Das Projekt Stadteilladen „Op-Laden“ als Teilprojekt innerhalb des Projektes 21 Stadtteilmanagement des STEK Opladen kann 2016 starten. Zentrale Aufgabe des „Op-Ladens“ ist es, alle Informationen, Angebote und Unterstützungsmaßnahmen im Stadtteil Opladen zu bündeln mit dem Ziel ab 2019 den „Quartierstreffpunkt“ Im Hederichsfeld als zentrale Anlaufstelle mit Informations- und Angebotsstruktur zu nutzen.

Durch den „Op-Laden“ sollen ab 2016 jedoch nicht nur Informationen bzgl. Angeboten und Maßnahmen der verschiedenen Träger gebündelt und transparent gemacht werden. Es wird die Vernetzung der im Stadtteil tätigen Akteure aktiv weiter vorangetrieben. Es handelt sich um einen integrierten Projektansatz, der den Einbezug aller Träger psychosozialer Versorgung im Sinne eines partnerschaftlichen Modells der Zusammenarbeit erfordert. Er bedient sich dabei einer systemischen Herangehensweise mit dem Ziel, neue, abgestimmte und ressourcen-verschränkende Angebote für die Bürgerinnen und Bürger in Opladen zu schaffen und verstärkt ehrenamtliches Engagement einzubinden. Entwicklungsimpulse können in den Stadtteil gegeben, eine Erneuerung und eine Stärkung bereits gewachsener Strukturen unterstützt werden.

Projektidee

Der „Op-Laden“ ist geplant als eine leicht zugängliche, erste und offene Kontakt- und Beratungsstelle für Menschen in Opladen. Er soll sich in zentraler Lage in Opladen befinden. Bis zur Nutzung der Räumlichkeiten des „Quartierstreffpunktes“ Im Hederichsfeld muss hierzu noch ein Ladenlokal angemietet werden.

Der „Op-Laden“ begreift sich als niedrigschwellige koordinierende Anlaufstelle für die verschiedensten Beratungs- und Angebotsstrukturen im Stadtteil sowie von Stadtteil-Aktivitäten, wie Stadtteilstesten, Hilfsaktionen, etc. Die Erfahrungen im Rahmen der „Frühen Hilfen“ haben gezeigt, dass durch die zentrale Koordinierung der verschiedenen Angebote im Stadtteil sowie den erleichterten Zugang zu Unterstützungs- und Hilfsangeboten durch zentrale Information und Transparenz die Lebenssituation und die Hilfsstruktur für die Menschen im Stadtteil entscheidend verbessert werden kann.

Es sollen vor allem diejenigen erreicht werden, die bislang keinen oder nur wenig Kontakt zu sozialen Einrichtungen haben und von diesen nicht oder nur schwer erreicht werden können. Insofern hat das Projekt präventiven Charakter.

Zielgruppe sind die Bürgerinnen und Bürger in Opladen: Jung und alt, Menschen mit und ohne Zuwanderungsgeschichte, Alleinstehende, Alleinerziehende oder Familien, Studentinnen und Studenten sowie Wohnungssuchende. Es sollen die unterschiedlichen Bedürfnisse Berücksichtigung finden.

Ziel ist es, die bestehenden Angebote im Bereich Jugend-, Gesundheits-, Alten- und Sozialhilfe zu vernetzen, Informationen zu bündeln, gemeinsam die Arbeit vor Ort zu gestalten und kontinuierlich neue am jeweiligen Bedarf orientierte Angebote zu entwickeln, um den Menschen kurze Wege und passgenaue und schnelle Unterstützungsangebote vermitteln zu können. Dabei sollen ehrenamtlich tätige Menschen mit einbezogen werden. Insofern bietet der „Op-Laden“:

- Aktuelle Informationen zu nachbarschaftlicher Selbsthilfe, zu kommunalen und staatlichen Unterstützungsangeboten im Bereich der Jugend-, Gesundheits-, Alten- und Sozialhilfe sowie zu vielen Freizeit- und Bildungsangeboten
- Informationen und Anmeldung für verschiedene Gruppenangebote und Aktivitäten im Stadtteil Opladen
- Gespräche und Beratung für Menschen aller Altersgruppen
- Unterstützung bei dem Zugang zu Beratungs- und Gruppenangeboten
-

Ziele und Inhalte:

Stadtteilorientierte Sozialarbeit:

Der „Op-Laden“ soll, wie bereits o. g., eine erste Anlaufstelle sein für Fragen, Probleme, Anregungen, Mitteilungen, etc. Er ist darüber hinaus keine anonyme Anlaufstelle, die vereinzelt Personen Hilfe gewährt, sondern er stellt in der Hauptschule Im Hederichsfeld Räumlichkeiten zur Verfügung, die den Stadtteilbewohnerinnen und Stadtteilbewohnern erlauben, Kontakte zueinander aufzunehmen, Lebens-Räume miteinander zu teilen, Probleme zu besprechen und sich gegenseitig bei deren Lösung zu helfen. Durch die zentrale Lage und die Niederschwelligkeit des Ladenlokals ist der „Op-Laden“ in das Leben im Stadtteil integriert.

Information / Beratung Weitervermittlung:

Wie bereits erwähnt ist der „Op-Laden“ für die Sammlung und Weitergabe von Informationen bzw. Vermittlung an zuständige soziale Einrichtungen bei Fragen und Problemlagen im Jugend-, Gesundheits-, Alten-, Freizeit- und Sozialbereich zuständig. Das soziale Hilfesystem und freizeitpädagogische Möglichkeiten in

Opladen werden für die Bürgerinnen und Bürger transparent und zugänglich. Auf diese Weise kann der „Op-Laden“ dazu beitragen, die kleinen und die großen Probleme des Lebens zu bewältigen.

Zu festgelegten Öffnungszeiten können Koordinatoren als erste Ansprechpartner im Laden bei der Suche nach Angeboten und Maßnahmen unterstützen und zu den verschiedensten Unterstützungs- und Beratungsangeboten weitervermitteln. Erste Fragen können hier beantwortet, erste Unterstützungsmöglichkeiten geboten werden, wie z. B. Hilfestellung beim Ausfüllen von Anträgen, Austeilen der gelben Säcke. Die Bürgerinnen und Bürger können eine erste allgemeine Beratung bekommen sowie für die Annahme weiterer Hilfen motiviert werden. Eine stundenweise Sprechstunde von Sozialdiensten (z. B. Schuldnerberatung, Suchtberatung, Schwangerschaftsberatung etc.) ist geplant. Ziel ist eine flexible, zuverlässige, dauerhafte und zeitnahe Unterstützung aller Menschen im Stadtteil.

(Präventive) Sozialarbeit mit jungen Familien („Frühe Hilfen“)

Durch niederschwellige, nicht stigmatisierte Angebote (z. B. Ernährungssprechstunde, Kinderausstattungs-Tauschbörse) im vertrauten Lebensumfeld sollen Familien mit Kindern aller Altersgruppen erreicht werden, die von sich aus keinen Kontakt zu Beratungsstellen und pädagogischen Hilfsangeboten aufnehmen. Es ist Ziel des „Op-Ladens“, durch Information, Transparenz und Unterstützung bei der Weitervermittlung an die verschiedenen Angebote für junge Familien evtl. vorhandene Hemmschwellen gegenüber beraterischer Unterstützung abzubauen und präventiv auch schon bei kleineren Erziehungsproblemen Hilfestellung zu geben.

Einen Schwerpunkt soll hierbei das bereits oben erwähnte Konzept der „Frühen Hilfen“ in Leverkusen bilden, als Unterstützungsangebot mit koordinierenden Hilfsangeboten für Eltern mit Kindern von 0 bis 3 Jahren. Ziel ist eine Lebenslaufförderung und somit eine frühzeitige und nachhaltige Verbesserung der Entwicklungsmöglichkeiten. Neben alltagspraktischer Unterstützung wollen „Frühe Hilfen“ insbesondere einen Beitrag leisten zur Förderung der Beziehungs- und Erziehungskompetenz von (werdenden) Müttern und Vätern. „Frühe Hilfen“ basieren dabei auf multiprofessioneller Kooperation sowie der Stärkung sozialer Netzwerke. Es handelt sich um einen interdisziplinären Ansatz mit breitgefächelter, passgenauer und niedrigschwelliger Angebotsstruktur. Die Angebotspalette erstreckt sich dabei über verschiedene Beratungsangebote, wie z. B. die Schreispfachstunde, über offene Angebote z. B. im Rahmen von Elterncafes, Kursangeboten, wie die Babymassage oder erste Hilfe am Kind und alltagspraktischen Unterstützungsangeboten, z.B. beim Ausfüllen von Antragsformularen. Auf die Erfahrungen an den bereits bestehenden drei Standorten in Leverkusen kann hier zurückgegriffen werden. Eine Einbindung in das bereits bestehende Netzwerk der „Frühen Hilfen“ wird stattfinden.

Zielgruppenorientierte Angebote und Projektarbeit u. a. in den Räumen der Hauptschule Im Hederichsfeld

Der „Op-Laden“ soll nicht nur Beratung und Unterstützung in besonderen Lebenslagen anbieten. Er soll Ausgangs- und Treffpunkt für verschiedenste Aktivitäten aller Alters- und Interessensgruppen sein im Sinne einer „Begegnungsstätte“. Orientiert an den wahrgenommenen Bedarfen gibt es für die unterschiedlichen Alters- und Zielgruppen Projektangebote, die sie entweder

unterstützt in Eigenregie planen und durchführen oder die gezielt von einem Träger initiiert werden. Denkbar wären z. B. eine Sprechstunde der Stadtteilkümmernin, Sprechstunde der Lupe und der Willkommenspatinnen, Taschengeldbörse, Leihomas als Beispiele für ehrenamtliches Engagement.

Einen Schwerpunkt bildet die Integrationsförderung für jugendliche Migrantinnen und Migranten durch bedarfsgerechte Bildungs- und Freizeitangebote. Ein wichtiger Kooperationspartner ist hier das Kommunale Integrationszentrum.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt in den Angeboten für Senioren. Neben den Sprechstunden verschiedener Anbieter der Altenhilfe sind verschiedene, insbesondere generationenübergreifende Angebote geplant, z. B. Wohnen für Hilfe.

Vernetzung

Menschen im Stadtteil:

Der „Op-Laden“ soll die Vernetzung von Menschen im Stadtteil fördern mit dem Ziel eines spontanen ehrenamtlichen Begegnungs-, Hilfe- und Unterstützungsnetzwerks. Das soziale Miteinander zwischen Generationen und Kulturen soll gefördert und internationale Netzwerke ausgebaut werden. Den Menschen in Opladen soll hier die Möglichkeit gegeben werden, einander zu begegnen, gemeinsam Aktivitäten und Veranstaltungen zu planen, sich miteinander auszutauschen, sich für ihre Interessen einzusetzen, sich zu informieren und das Stadtteilleben aktiv und kreativ zu gestalten. Dem Stadtteilmanagement kommt hier die Aufgabe zu, alle diese Angebote und Bedarfe zusammen zu führen.

Einrichtungen:

Der „Op-Laden“ soll den Erfahrungsaustausch unter den tätigen Akteuren im Stadtteil fördern und eine Basis bieten, gemeinsam Ideen für neue bedarfsgerechte Projekte und Angebote zu entwickeln, um das soziale Hilfesystem im Stadtteil zu verbessern. Angebote sollen kontinuierlich weiterentwickelt, die Entwicklung von ergänzenden Projekten und die Umsetzung neuer Projektideen ermöglicht werden.

Zu den Akteuren im Stadtteil Opladen gehören z. B.:

- Fachbereich Kinder und Jugend
- Fachbereich Soziales
- Frauenbüro Stadt Leverkusen
- Stadtplanung
- Interdisziplinäre Frühförder- und Beratungsstelle
- Kommunales Integrationszentrum
- Profamilia
- Sozialdienst Katholischer Frauen
- Sozialdienst Katholischer Männer
- Caritasverband
- AWO-Familienseminar
- AWO Beratungsstelle für Schwangerschaft, Sexualität und Partnerschaft
- Fachstelle Sexualisierte Gewalt an Jungen und Mädchen (AWO)
- Suchthilfe
- Deutscher Kinderschutzbund
- Selbsthilfekontaktstelle Bergisches Land, Selbsthilfebüro Leverkusen des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes
- Beratungsstelle gegen sexualisierte Gewalt

- Frauenberatungsstelle Leverkusen e.V.
- Katholische Jugendagentur Leverkusen
- DRK-Kreisverband e.V.
- Gemeinnütziger Bauverein Opladen eG
- CBT Wohnhaus Upladin (Seniorenwohnen)
- Wurzelwerk
- KoKoBe (Koordinierungs-, Kontakt und Beratungsstelle für Menschen mit geistiger Behinderung)

Den Einrichtungen soll Raum geboten werden, ihre Angebote aktiv zu bewerben bzw. Kontakte zu knüpfen und zu vermitteln. Es entsteht eine umfassende und niederschwellige Beratungs- und Angebotsstruktur, die ineinander greift und Ressourcen nutzt.

Arbeitsweise und Methode

Zentrales Anliegen ist eine auf die Menschen zugehende Arbeitsweise, welche die Akzeptanz des „Op-Ladens“ erhöht und sukzessive eine Identifikation mit den Inhalten und Zielen des „Op-Ladens“ ermöglicht. Der Stadtteilladen soll als Ort konkreter Stadtteilarbeit, der auf Veränderung und Steigerung der Lebensqualität zielt, erfahrbar sein. Der „Op-Laden“ soll von den Bürgerinnen und Bürgern als Ort empfunden werden, an dem gemeinsames Lernen und Erleben aktiv gestaltet werden kann. Grundlage hierfür ist

- zuverlässige, dauerhafte und vertrauensvolle Ansprechpartner
- eine Unterstützung, die Hand in Hand geht und Barrieren beseitigt
- Angebote, die von den Bürgerinnen und Bürgern als attraktiv, hilfreich und förderlich empfunden werden

Die Aufgabenstellung dieses Projektes ist der Aufbau eines Systems, bei dem die Bedarfe der Menschen und ihre verschiedenen Lebenslagen als Ausgangspunkt jeglicher Angebotsstruktur erfasst und zusammengetragen werden.

Wichtig ist dabei die Zusammenführung aller Akteure vor Ort. Kennenlernen und gegenseitige Information beseitigt Informationsdefizite, fördert Akzeptanz und Wertschätzung sowie Formen der Kooperation und Beteiligung. Unterstützt wird dies u. a. durch noch zu gründende Arbeitskreise, gemeinsame Fortbildungen und Fachtagungen.

Die bereits in den verschiedenen Einrichtungen bestehenden und die neu zu entwickelnden Angebote müssen gesammelt und zentral angeboten werden. Erreicht werden soll, dass die Angebote die Bürgerinnen und Bürgern zeitnah, einfach und verständlich erreichen und sie somit auch an ihnen teilnehmen können. Nicht nur aus ökonomischen Gründen haben die Anbieter ein Interesse, ihre Zielgruppe zu erreichen, so dass ihre Angebote genutzt werden.

Eine regelmäßige Öffentlichkeitsarbeit, z. B. in Form von Pressemitteilungen, Flyern, Infowänden, gibt umfassende Informationen zu den verschiedenen Veranstaltungen und Angeboten. Sie erhöht den Bekanntheitsgrad des „Op-Ladens“ und eröffnet somit Möglichkeiten, unterschiedliche Formen bürgerschaftlicher Partizipation zu entwickeln und umzusetzen.

Qualitätsmanagement/-entwicklung unter Federführung des Stadtteilmanagements

Hinsichtlich einer kontinuierlichen Qualitätsentwicklung ist es notwendig, einen Qualitätszirkel und/oder eine Steuerungsgruppe zu gründen, um Fehlentwicklungen rechtzeitig zu erkennen und gegensteuern zu können.

Diese Fachteams treffen sich mehrmals jährlich. Sie setzen sich zusammen aus Vertretern des Fachbereichs Kinder und Jugend, Vertreter des Fachbereichs Soziales, Vertretern des Fachbereichs Stadtplanung sowie Vertretern der unterschiedlichen Projektträger (z. B. Kinderschutzbund, SKF, SKM, AWO, Caritasverband, Katholische Jugendagentur, Diakonie, Profamilia, Bürgernetz Opladen etc).

Grundannahme für die Einrichtung solcher Fachteams ist, dass ein ständiger Abgleich zwischen Konzeptzielen und deren Realisierung stattfinden muss. Konzepte müssen sich in der Praxis bewähren und müssen somit der sich ändernden Bedarfslage angepasst werden. Es handelt sich hiermit um einen laufenden Prozess, bei dem mit den beteiligten Akteuren u. a. Fragen hinsichtlich sowie Zielentwicklung und Zielerreichung permanent zu erörtern und zu klären sind.

Die Planung basiert auf den Erfahrungen der Akteure vor Ort sowie den Ergebnissen der Evaluation. Die dadurch wahrgenommen Bedarfe an notwendigen und geeigneten, rechtzeitigen und ausreichenden Angeboten werden gebündelt und als „Maßnahme-Empfehlungen“ formuliert. Es findet eine kontinuierliche Bestandsanalyse von Angeboten und Maßnahmen als Grundlage einer zielgruppenspezifischen Bedarfsermittlung und Maßnahme Planung statt.

Aus der Ermittlung der Bedarfe in den entsprechenden Lebenssituationen entsteht ein Kreislauf aus Bedarf und Angebot. Durch den Informationsfluss zwischen Bürgerinnen und Bürgern und Einrichtungen einerseits und dem Anpassen, Erneuern und Umsetzen von benötigten Angeboten durch die Anbieter entsteht eine Qualitätsfortschreibung. Selbsthilfepotentiale der Hilfsbedürftigen werden durch wirksam greifende Unterstützung aktiviert. Motivation und Eigeninitiative der Bürger werden geweckt und die Menschen lernen ihren Stadtteil anders kennen und nutzen.

Evaluation

Dokumentation und Evaluation haben das Ziel, durch Monitoring von Prozessabläufen und deren Entwicklung Handlungsstrukturen zu verbessern. Sie begleiten Prozesse, bewerten Prozessabläufe, dokumentieren die Wirksamkeit von Maßnahmen, bereiten neue Prozesse vor, legitimieren Prioritätenfestsetzung und müssen die Darstellung von Bedarfslagen untermauern. Dabei geht es um eine Einschätzung und Bewertung, die sich aus der Reflexion der Praxis ergibt. Die Ergebnisse sind die Grundlage für Aussagen zu Erfolg und Wirkung von Maßnahmen. Sie dienen als Entscheidungsgrundlage für deren Fortsetzung.

Diesbezüglich müssen für die Evaluation Instrumente der Bewertung entwickelt werden, die sich an den Zielen orientieren und sowohl quantitative als auch qualitative Methoden der Sozialforschung berücksichtigen.

Kriterien für die Gestaltung der Dokumentation sind:

- möglichst knapp
- verständlich
- machbar
- begrenzter Umfang, d. h., nicht alles muss aufgenommen werden

In der Folge können z.B. folgende Maßnahmen und Instrumente der Erhebung und Bewertung definiert werden:

- jährliche Berichte
- Dokumentationsbogen zum Erstkontakt.
- Nutzerfragebögen

Die Ergebnisse der Evaluation müssen regelmäßig aufgearbeitet und in den noch zu bildenden Fachteams vor Ort diskutiert und bewertet werden. Hierzu könnte einmal jährlich eine Ideenwerkstatt (Tagung) stattfinden. Unter Anleitung eines Moderators und mit Anwesenheitspflicht für die Anbieter findet eine Evaluation des alten Jahres statt sowie eine Zielfestsetzung für das neue Jahr.

Personelle Ausstattung

Als zentrale Koordinierungsstelle dient der „Op-Laden“ der Präsenz vor Ort und ermöglicht unterschiedlichen Akteuren konkrete Stadtteilarbeit. Wie oben beschrieben, sollen Bedarfe im Stadtteil zeitnah erkannt und durch entsprechende Angebote darauf reagiert werden. Durch Erneuerung und Anpassung der Angebote auf die situativen Erfordernisse soll eine aktuelle Arbeit geleistet werden. Durch wirkungsvolle Verbreitung von Information sollen Bürger zeitnah über Angebote im Stadtteil informiert werden.

Für die Transparenz, Abstimmung und Planung der gesamten Angebotsstruktur sowie die Reflexion der Praxis und Entwicklung innovativer bedarfsgerechter Angebote sind Koordinatoren unerlässlich. Zu ihren Aufgaben zählen Qualitätsentwicklung und Qualitätsfortschreibung. Sie sind für alle administrativen und koordinierenden Aufgaben vor Ort zuständig, d. h.: die Bündelung und Koordination der Angebote, Informationsverbreitung und Transparenz, die Ermittlung der Bedarfe der Menschen vor Ort, die laufende Überprüfung der Angebotsstruktur, (Besucherstruktur, Teilnehmerquantität, Bedarfsorientierung) und ggf. neue Angebote anzustoßen, mit den Akteuren zu entwickeln, umzusetzen und auszuprobieren.

Eine dauerhafte Präsenz im Stadtteil und im „Op-Laden“ ist Bedingung, um Bedarfe ´live´ mitzuerleben, die Niedrigschwelligkeit zu gewährleisten und das Gesamtprojekt langfristig angepasst auf die Situation vor Ort weiterentwickeln zu können. Es braucht Sprechzeiten, um den Menschen mit Information und Beratung zur Seite zu stehen und um wiederum Raum und Zeit zu geben, Bedarfe und Wünsche seitens der Nutzer äußern zu können.

Dazu ist der Einsatz von zwei 0,5 Vollzeitstellen (E9 oder SuE 11 TvöD) erforderlich. Der Finanzbedarf beläuft sich auf jährlich ca. 72.000 € für Personalkosten. Realistisch werden Miet- und Nebenkosten in Höhe von ca. 15.000 € p.a. sowie Sachmittel in Höhe von 5.000 € p.a. benötigt.

Gesamtkosten pro Jahr: 92.000 €.

Perspektiven:

Wesentlicher Aspekt ist die dauerhafte Motivation, Partizipation und Stärkung der Selbsthilfeaktivitäten der Menschen vor Ort durch die Bereitstellung einer sozialen Angebotsstruktur auf der Grundlage von Kooperation, Vernetzung und Transparenz.

Als feste und dauerhafte Anlaufstelle soll der „Op-Laden“ als Kommunikations- und Begegnungsstätte im Stadtteil dazu beitragen, ein Klima der wechselseitigen Akzeptanz zwischen Menschen verschiedener Kulturen und Generationen zu fördern.

Das Projekt „Op-Laden“ soll von möglichst vielen Akteuren getragen und auch praktisch unterstützt werden und somit zu einer optimalen Nutzung der Ressourcen des sozialen Raumes führen. Durch den „Op-Laden“ wird die Vernetzung der im Stadtteil tätigen Akteure aktiv weiter vorangetrieben. Akteuren aus Leverkusen soll Raum gegeben werden, sich im Stadtteil Opladen zu verorten.

Anlage 4

Stek Opladen

Jahresüberblick Termine 2014 / 2015

	2014				2015					
	Dezember				1. Quartal			2. Quartal		
	KW 49 01.- 07.12.2014	KW 50 08.- 14.12.2014	KW 51 15.- 21.12.2014	KW 52 22.- 28.12.2014	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni
Ratsvorlage Fortschreibung Stek Opladen 2014	Rat 1.12.14									
Städtebauförderung Stek Opladen für Step 2015		Antrag für 2015								Verkündung Aufnahme
Sitzungen Stek Opladen intern					1. Sitzung		2. Sitzung		3. Sitzung	4. Sitzung
Sitzungen Lenkungskreis Stek Opladen										1. Sitzung
Sitzungen Projektgruppen										
Stadtteilmanagement										
Ratsvorlage Fortschreibung Stek Opladen 2015										
Städtebauförderung Stek Opladen für Step 2016										

P1 = Projektgruppe 1

P2 = Projektgruppe 2

2015					
3. Quartal			4. Quartal		
Juli	August	September	Oktober	November	Dezember
	5. Sitzung	6. Sitzung			
				2. Sitzung P1+P2	
VOF 1. Stufe		VOF 2. Stufe		Projektstart	Vorstellung in Bez. II
					Rat 14.12.15
					Antrag für 2016

Kurzbeschreibung der Projekte

Projekt 1: Gestaltung und Funktionsaufwertung Fußgängerzone Kölner Straße

Aufwertung der Fußgängerzone durch punktuelle, generationen- und familienfreundliche Neugestaltung.

Projekt 2: Gestaltung und Funktionsaufwertung Fußgängerzone Bahnhofstraße

Qualitätsvolle Angebote und attraktive Gestaltungselemente verbinden das neue Opladen-Carrée mit der Fußgängerzone.

Projekt 3: Stadtteil Eingang Berliner Platz

Aufwertung der Eingangssituation zum Einkaufsbereich durch Einfassung der Ränder und künstlerische Interventionen.

Projekt 4: Gestalterische Aufwertung Opladener Platz

Optische und gestalterische Aufwertung der Freiflächen und Abgrenzungen zwischen Parkflächen und Außenbereichen.

Projekt 5: Verbesserung der Wegführung und Orientierung im Stadtteil

Optimierung der Fuß- und Radwegführung sowie Anbindung an die überörtlichen Naherholungsangebote durch neue Wegweisung.

Projekt 6: Grüner Brückenschlag – Grüne Mitte

Erweiterung der „Grünen Mitte“ der nbso durch einen Stadtteilpark auf der Westseite für Anwohner, Berufstätige und Studenten.

Projekt 7: Straßenraumgestaltung Opladener Altstadt und grüne Trittsteine im Stadtteil

Neustrukturierung des Straßenraums und Schaffung grüner Inselketten als Trittsteine mit Obstbäumen und Wildblumen.

Projekt 8: Qualifizierung des bestehenden Einzelhandels

Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit der ansässigen Unternehmen und Verbesserung des Branchenmixes in der Opladener Innenstadt.

Projekt 9: Geschäftsflächenmanagement

Erfassung der leer stehenden Ladenlokale, aktive zielgerichtete Vermarktung und Revitalisierung der Leerstände.

Projekt 10: Förderung marktgerechter Geschäftslokale

Förderung marktkonformer Verkaufsflächen durch Zusammenlegen benachbarter kleinflächiger Ladenlokale und Erweiterung von Objekten.

Projekt 11: Qualitätsoffensive Gastronomie in Opladen

Qualifizierung und Positionierung der vorhandenen Gastronomie, auch für spezielle Zielgruppen wie Berufstätige, Studenten oder Senioren.

Projekte 12: ISG Bahnhofstraße

Standortaufwertungsmaßnahmen im privaten Raum mit privaten Mitteln einer Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG).

Projekte 13: Einkaufszentrum Opladen-Carrée auf den nbso-Westflächen

Das Opladen-Carrée soll Magnetfunktion für die gesamte Innenstadt Opladen aufweisen durch moderne Filialisten und Fachmärkte.

Projekt 14: Arbeiten auf den nbso-Westflächen

Schaffung marktkonformer Angebote für die Nachfrage nach Büro- und Verwaltungsflächen sowie Gewerbegrundstücken.

Projekt 15: Erhalt und Inwertsetzung der Bahnersiedlung

Fortsetzung der Sanierung der Wohnungen in der Bahnersiedlung und Modernisierung der begrünten Innenbereiche.

Projekt 16: Innenentwicklung Baublock Bracknellstraße/ Gartenstraße/ Kanalstraße/ Birkenbergstraße

Verbesserung des Wohnumfeldes in einem bestehenden Wohngebiet und behutsame Nachverdichtung durch ergänzenden Neubau.

Projekt 17: Mehrgenerationenwohnen in Opladen

Schaffung eines Wohnraumbereiches mit gemeinsamen Wohn- und Aufenthaltsräumen für Menschen unterschiedlicher Altersgruppen.

Projekt 18: Studentisches Wohnen in Opladen

Unterstützung der Wohnraumschaffung für Studenten des Campus Leverkusen durch intensive Bauberatung und Werbekampagnen.

Projekt 19: Ausbau des geförderten Wohnungsbaus

Der Neubau von geförderten Wohnungen soll dem Rückgang des bestehenden preiswerten Wohnraums entgegenwirken.

Projekt 20: Wohnen auf den nbso-Westflächen

Die Ziele der Förderung des innerstädtischen Wohnens und Schaffung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern werden hier umgesetzt.

Projekt 21: Stadtteilmanagement

Ein Management soll die Projekte initiieren, steuern und begleiten sowie einen besonderen Entwicklungsimpuls in den Stadtteil geben.

Projekt 22: Bebauungspläne Wohnen im 1. OG – vorbereitende Untersuchungen

Schaffung von Wohnraum durch Prüfung der Bebauungspläne im Kerngebiet mit dem Ziel, im 1. OG Wohnen zuzulassen.

Projekt 23: Quartierstreiffpunkt HS Im Hederichsfeld

Öffnung der Schule für die Menschen im Quartier, Schaffung einer Mehrzweckhalle, Schulhof- und Vorplatzgestaltung als Quartiersgrün.

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung



Bildquellen: Cima Beratung + Management GmbH und Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH ; Wirtschaftsförderung Leverkusen

Besuchen Sie unsere Internetseite:
www.leverkusen.de/leben-in-lev/bauen-und-wohnen/stadteilentwicklungskonzept-opladen

Ansprechpartner
Wohnaufwertung:
Stadt Leverkusen
Stadtplanung
Roland Schneider
Hauptstraße 101
51373 Leverkusen
0214/406-6410
0214/406-6302
Roland.Schneider@stadt.leverkusen.de

Ansprechpartner
Stk Opladen:
Stadt Leverkusen
Stadtplanung
Monika Mohr
Hauptstraße 101
51373 Leverkusen
0214/406-6124
0214/406-6102
Monika.Mohr@stadt.leverkusen.de

Ansprechpartner
Generelle Planung:
Stadt Leverkusen
Stadtplanung
Dr. Daniel Zerweck
Hauptstraße 101
51373 Leverkusen
0214/406-6120
0214/406-6102
Daniel.Zerweck@stadt.leverkusen.de

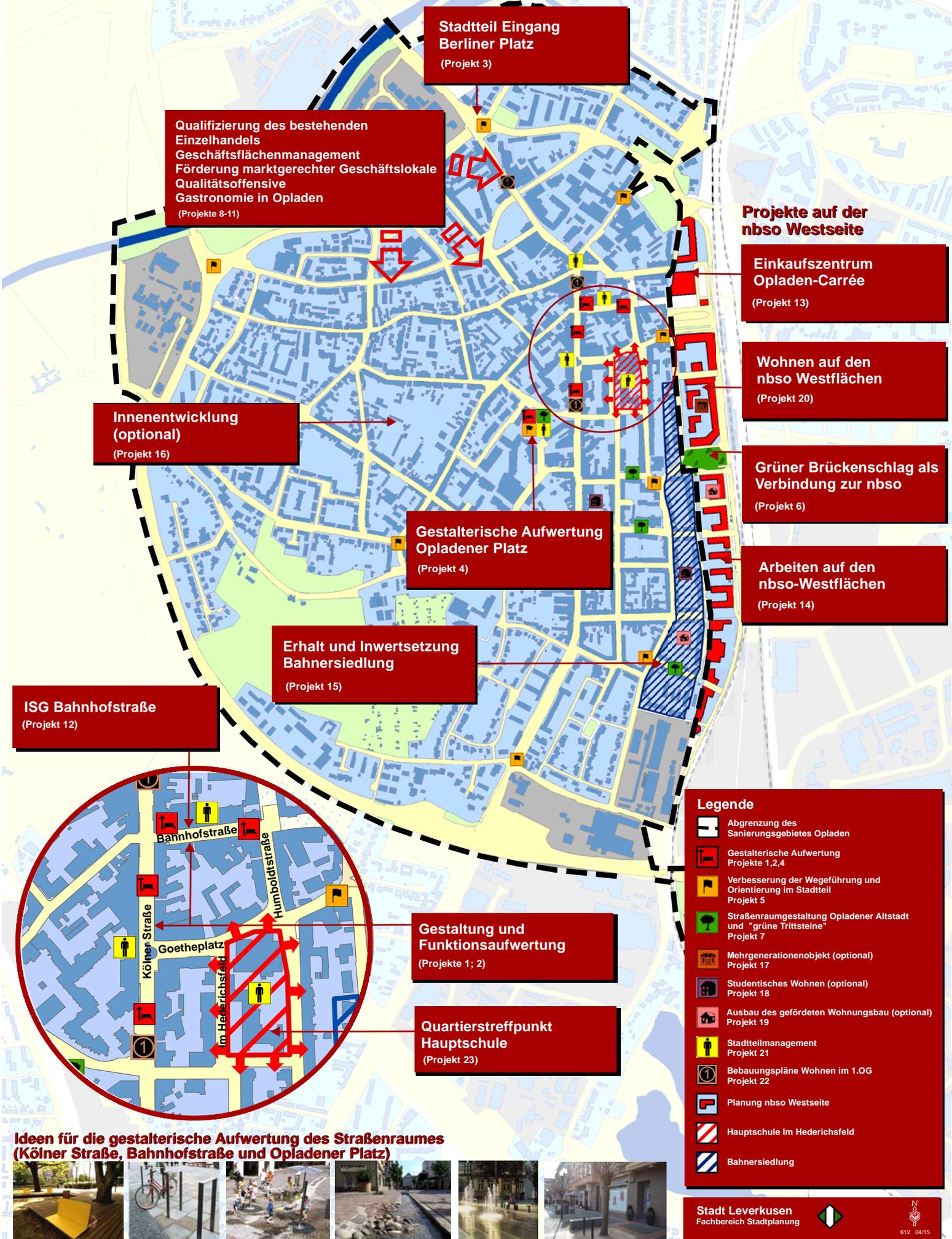
Stadtteilentwicklungskonzept Opladen

Projekte zur Aufwertung und Neugestaltung des Zentrums



Stadtteilentwicklungskonzept Opladen

Projekte zur Aufwertung und Neugestaltung des Zentrums



Stadtteil Eingang Berliner Platz
(Projekt 3)

Qualifizierung des bestehenden Einzelhandels
Geschäftsflächenmanagement
Förderung marktgerechter Geschäftslokale
Qualitätsoffensive
Gastronomie in Opladen
(Projekte 8-11)

Projekte auf der nbso Westseite
Einkaufszentrum Opladen-Carrée
(Projekt 13)

Innenentwicklung (optional)
(Projekt 16)

Wohnen auf den nbso Westflächen
(Projekt 20)

Grüner Brückenschlag als Verbindung zur nbso
(Projekt 6)

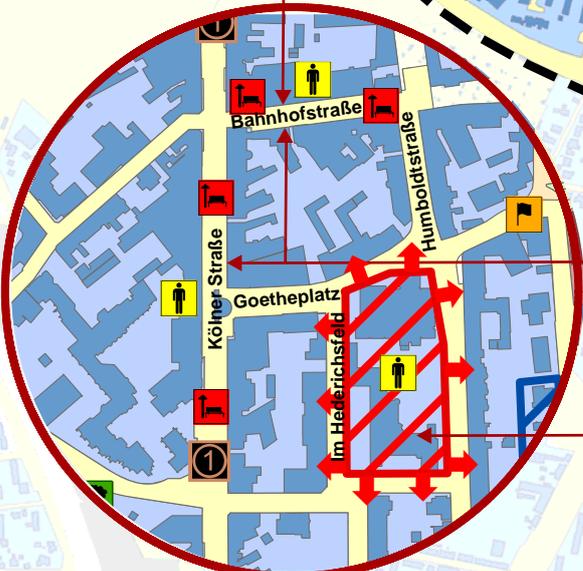
Gestalterische Aufwertung Opladener Platz
(Projekt 4)

Arbeiten auf den nbso-Westflächen
(Projekt 14)

Erhalt und Inwertsetzung Bahnersiedlung
(Projekt 15)

ISG Bahnhofstraße
(Projekt 12)

- Legende**
- Abgrenzung des Sanierungsgebietes Opladen
 - Gestalterische Aufwertung Projekte 1,2,4
 - Verbesserung der Wegeführung und Orientierung im Stadtteil Projekt 5
 - Straßenraumgestaltung Opladener Altstadt und "grüne Trittsteine" Projekt 7
 - Mehrgenerationenobjekt (optional) Projekt 17
 - Studentisches Wohnen (optional) Projekt 18
 - Ausbau des geförderten Wohnungsbau (optional) Projekt 19
 - Stadtteilmanagement Projekt 21
 - Bebauungspläne Wohnen im 1.OG Projekt 22
 - Planung nbso Westseite
 - Hauptschule Im Hederichsfeld
 - Bahnersiedlung



Gestaltung und Funktionsaufwertung
(Projekte 1; 2)

Quartierstreffpunkt Hauptschule
(Projekt 23)

Ideen für die gestalterische Aufwertung des Straßenraumes (Kölner Straße, Bahnhofstraße und Opladener Platz)

