



# Teilräumliches Entwicklungskonzept für das Versorgungszentrum Riegelsberg

30.03.2012



## Schwerpunkte:

Marktplatz

+

Am Stumpfen

# Teilräumliches Entwicklungskonzept für das Versorgungszentrum Riegelsberg

---

bearbeitet im Auftrag der

**Gemeinde Riegelsberg**

Saarbrücker Straße 31

66292 Riegelsberg



bearbeitet durch

**ARGUS CONCEPT – Gesellschaft für Lebens-  
raumentwicklung mbH**

Am Homburg 3

66123 Saarbrücken

Tel.: 0681 / 38916-60

Fax: 0681 / 38916-70

E-Mail: [info@argusconcept.com](mailto:info@argusconcept.com)

Internet: [www.argusconcept.com](http://www.argusconcept.com)



**Projektbearbeitung:**

Dipl.-Ing. Raffaella Del Fa

Dipl.-Ing. (FH) Marco Korz

gefördert durch

**Ministerium für Umwelt, Energie & Verkehr  
des Saarlandes**



---

März 2012

Inhaltsverzeichnis

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. VORWORT .....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>2. GEBIETSDEFINITION .....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>3. SWOT-ANALYSE .....</b>   | <b>6</b>  |
| <b>4. ENTWICKLUNGSZIELE / HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN .....</b>  | <b>11</b> |
| 4.1 TEILRÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT .....   | 17        |
| 4.1.1 <i>Übergeordneter Versorgungsschwerpunkt ‚Marktplatz / Rathausvorplatz‘(Priorität 1) .....</i> | <i>17</i> |
| 4.1.2 <i>Untergeordneter Versorgungsschwerpunkt ‚Am Stumpen‘(Priorität 2) .....</i>                  | <i>18</i> |
| 4.1.3 <i>Maßnahmen- und Kostenübersicht .....</i>  | <i>20</i> |
| <b>5. KONTROLL- UND FORTSCHREIBUNGSVERFAHREN .....</b>   | <b>24</b> |
| 5.1 MONITORING .....   | 24        |
| 5.2 EVALUATION .....   | 26        |
| <b>6. ZENTRUMSMANAGEMENT, LENKUNGSGRUPPE UND VERFÜGUNGSFONDS.....</b>                                | <b>27</b> |
| 6.1 ZENTRUMSMANAGEMENT.....  | 27        |
| 6.2 VERFÜGUNGSFONDS.....   | 28        |
| 6.3 LENKUNGSGRUPPE .....   | 29        |
| <b>7. ORGANISATION DER AKTEURS- UND BETEILIGUNGSSTRUKTUR .....</b>                                   | <b>30</b> |
| 7.1.1 <i>Beabsichtigte Öffentlichkeitsarbeit .....</i>   | <i>30</i> |
| 7.1.2 <i>Skizzierung der Entscheidungsabläufe .....</i>  | <i>30</i> |
| 7.1.3 <i>Darlegung der Kommunikationsstrukturen .....</i>  | <i>31</i> |

## 1. VORWORT

Im Jahre 2011 hat die Gemeinde Riegelsberg das Integrierte Gemeindeentwicklungskonzept (GEKO) in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro ARGUS CONCEPT – Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH erstellt und beschlossen.

In das GEKO eingeflossen sind dabei unter anderem die Ergebnisse von Fachgesprächen mit lokalen Akteuren, der Workshops, die mit den Bürgern und Vertretern von lokalen Institutionen stattgefunden haben sowie die Ziele und Handlungsempfehlungen aktueller Planungen und Projekte in der Gemeinde, die in jüngster Vergangenheit umgesetzt worden sind bzw. in Planung sind.

Aufbauend auf einer umfassenden Stärken-Schwächen-Analyse wurden Handlungsempfehlungen zu allen relevanten kommunalen Feldern für die Gemeinde Riegelsberg formuliert sowie ein Leitbild, welches zum Einen als Orientierungshilfe für die Zukunft, zum Anderen als eine Art Vision eines erstrebenswerten Zustands dient, erarbeitet.

Entsprechend den Vorgaben der Verwaltungsvereinbarung zur Städtebauförderung ist nun erforderlich das GEKO durch ein teilsräumliches Entwicklungskonzept zu ergänzen, welches grundsätzliche Bedingung zur Aufnahme in das Städtebauförderprogramm ‚Aktive Stadt- und Ortsteilzentren‘ ist.

Das teilsräumliche Entwicklungskonzept bildet die inhaltliche Basis für alle künftigen Entscheidungen. Weiterhin dient es der Aktivierung der beteiligten Personen und Interessensgruppen, da bereits in einer frühen Phase alle zentrenrelevanten Akteure einbezogen werden sollen.

Dieses teilsräumliche Entwicklungskonzept (kurz TEKO) bezieht sich im Folgenden konkret auf 3 Schwerpunktfelder. Es soll möglichst großen Handlungsspielraum für weitere Betrachtungen gewähren und zeigt deshalb eher grobe bzw. bewusst undetaillierte Entwicklungsrichtungen auf.

Das TEKO legt die Zielsetzung für das Fördergebiet fest, ist aber hinsichtlich der Konkretisierung der Einzelmaßnahmen auf Fortschreibung ausgelegt.

Die Ausgestaltung der Einzelmaßnahmen erfolgt unter Beteiligung der Akteure.

## 2. GEBIETSDEFINITION

Die Analysen im GEKO veranschaulichen die wesentlichsten Problemlagen in der Gemeinde Riegelsberg. Eine Konzentration der städtebaulichen und ökonomischen Missstände gibt es demnach an zweierlei Standorten, die von ihrer funktionalen und gesamtträumlichen Bedeutung jedoch wesentlich zu unterscheiden sind.

### 1. *Übergeordneter Versorgungsschwerpunkt ‚Marktplatz / Rathausvorplatz‘ (Priorität 1)*

Dieser Bereich bildet das Gemeindezentrum mit Sitz des Rathauses. Innerhalb dieses Bereiches befindet sich ein großer Besatz an Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen (Sparkasse, AWO, Bäckerei, Metzgerei, etc.) sowie an gastronomischen Betrieben.

Aufgrund der heutigen unattraktiven Gestaltung des Marktplatzes und der daraus resultierenden mangelhaften Aufenthaltsqualität (überwiegend wird der Marktplatz als öffentlicher Parkplatz genutzt) besteht an diesem Standort dringender Handlungsbedarf.

Die Neugestaltung der Ortsmitte Riegelsberg bildet demnach einen wesentlichen Entwicklungsschwerpunkt. *Es gilt, diesen Bereich als zentralen übergeordneten Versorgungsbereich mit hoher Aufenthaltsqualität auszubauen.*

Um eine städtebauliche Einheit zu erreichen, soll ferner der Rathausvorplatz in die städtebauliche Konzeption integriert werden. Durch gestalterische Maßnahmen kann es künftig gelingen, den Verwaltungssitz funktional und gestalterisch besser in die Ortsmitte aufzunehmen.

## 2. Untergeordneter Versorgungsschwerpunkt ‚Am Stumpen‘ (Priorität 2)

Der Bereich ‚Am Stumpen‘ hat insbesondere eine wichtige Versorgungsfunktion für die Gemarkung Hilschbach und den Ortsteil Walpershofen inne.

An diesem Standort hat sich in der Vergangenheit eine Vielzahl an Einzelhandels-, Bildungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie soziale Infrastruktureinrichtungen angesiedelt, wie beispielsweise eine Sparkassenfiliale, kleinere Einzelhandelsgeschäfte, ein Kindergarten und eine Grundschule sowie verschiedene Ärzte.

Aufgrund des sehr hohen Sanierungsbedarfs der Kirche St. Elisabeth wurde diese im Jahre 2011 bereits vollständig zurückgebaut.

*Ziel ist es nun, diesen Bereich künftig als attraktiven Wohnstandort mit Nähe zu sozialen Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für alle Generationen zu stärken.*

Im Gegensatz zum Versorgungsschwerpunkt ‚Marktplatz / Rathausvorplatz‘ spielt dieser Bereich eine *untergeordnete Rolle*. Zur Stärkung und Sicherung der Versorgungsstruktur in der Gemeinde Riegelsberg ist es jedoch bedeutsam, diesen Bereich für die Zukunft zu attraktivieren – dies kann allerdings nur in enger Wechselbeziehung und in Abstimmung mit der Entwicklung des Marktplatzes geschehen.

## 3. Saarbrücker Straße

Die beiden oben beschriebenen Versorgungsbereiche sind durch die langgestreckte Saarbrücker Straße miteinander verbunden.

Aufgrund der topografischen Bedingungen vor Ort und der daraus resultierenden Dezentralität der Einzelhandels- und sonstigen Infrastruktureinrichtungen in Riegelsberg finden sich entlang der Saarbrücker Straße zwischen den beiden Versorgungsbereichen ‚Marktplatz‘ und ‚Am Stumpen‘ vereinzelt immer wieder kleinere Betriebe.

Eine Konzentration von großflächigen Versorgungseinrichtungen befindet sich am in jüngster Vergangenheit errichteten Walter-Wagner-Platz mit großflächigen Einrichtungen. Da dieser Bereich jedoch weder eine Aufenthaltsqualität bietet, noch gestalterischer Handlungsbedarf besteht noch die Architektur mit der ursprünglichen Siedlungsstruktur der Gemeinde Riegelsberg gemein hat, spielt dieser Bereich im Rahmen der Förderung zunächst keine weitere Rolle.

Dennoch soll dieser Teilbereich der Saarbrücker Straße mit in das Fördergebiet aufgenommen werden, wird jedoch im Rahmen des hier vorliegenden teilräumlichen Entwicklungskonzeptes keine weitere Beachtung finden.

Aus dem Fördergebiet ausgeklammert werden soll dieser Bereich jedoch nicht, da im Falle einer Verschiebung / Änderung der Entwicklungszielrichtungen im Verlauf der Förderperiode auf mögliche Entwicklungsflächen zurückgegriffen werden kann.

Weitere Betrachtungen dieser möglichen Entwicklungsflächen entlang der Saarbrücker Straße lassen sich jedoch erst aus den Zielen des TEKOS ableiten.

Die genaue Abgrenzung des Fördergebiets (38 ha) ist nachfolgendem Planwerk zu entnehmen.

Plan 1: Abgrenzung des Fördergebiets

### 3. SWOT-ANALYSE

Wesentlicher Bestandteil des teilräumlichen Entwicklungskonzeptes für das Fördergebiet ist die Formulierung von vorrangig im Plangebiet zu verfolgenden Entwicklungszielen.

In einem ersten Schritt erfolgt dabei eine umfassende Analyse der Stärken und Schwächen sowie der Potenziale und Risiken.

Erst auf dieser Grundlage resultiert dann in einem zweiten Schritt die Formulierung von identitätsstiftenden Entwicklungszielen.

Bei der sogenannten SWOT-Analyse werden nicht nur die einzelnen Stärken und Schwächen innerhalb des Fördergebietes betrachtet; vielmehr ist es die Aufgabe, aus einer Kombination der Stärken-Schwächen-Analyse und einer Chancen-Risiken-Betrachtung eine umfassende Strategie zu definieren, die alle wesentlichen Eckpfeiler der bisherigen und künftigen Entwicklung berücksichtigt und beinhaltet.

| <i>Stärken</i>   | <i>Schwächen</i>   |
|--|--|
| <p><i>Siedlungsstruktur</i></p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- mangelhafte Gestaltung des Marktplatzes als Ortszentrum</li> <li>- Barrierefreiheit im öffentlichen Raum ist nicht flächendeckend und ausreichend erfüllt</li> </ul>  |
| <p><i>Gebäudebestand</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- denkmalgeschützte und ortsbildprägende Gebäude (Arbeiter- und Arbeiterbauernhäuser)</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Überformung der ursprünglichen Baustrukturen und Bausubstanzen durch Modernisierung und Renovierung</li> <li>- teilweise Verwendung ortsuntypischer Materialien und Stilelemente</li> <li>- mangelhafte Gestaltung der Gebäudevorflächen:             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Gebäude entlang der Saarbrücker Straße</li> <li>o ehemalige Tankstelle Saarbrücker Straße 240-242</li> <li>o ehemaliges Kirchengrundstück St. Elisabeth und Katholischer Kindergarten</li> <li>o Bereich Saarbrücker Straße 86-88</li> </ul> </li> </ul> |
| <p><i>Leerstände, Brachflächen und Baulücken</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- geringer aktueller Wohnungsleerstand (fluktuationsbedingter Bereich)</li> <li>- Baulücken bieten ausreichendes Potenzial für die nächsten Jahre</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- überdurchschnittlich hohe potenzielle Leerstandsquote</li> </ul>  |

| <i>Stärken</i>   | <i>Schwächen</i>  |
|--|---|
| <p><i>Wohnungsbestand</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- überdurchschnittlich große Wohnungen &gt; hohe Wohnqualität</li> <li>- bestehende Wohnbauflächenpotenziale im Innenbereich</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- sinkende Wohnbautätigkeit seit Jahren</li> <li>- kleinteilige Eigentümerstruktur führt zu Problemen bei der Koordination von Modernisierungsmaßnahmen</li> <li>- geringfügiges Angebot spezieller Wohnformen, insbesondere für seniorenrechtliches Wohnen</li> </ul>   |
| <p><i>Einrichtungen für Senioren</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zentral gelegene, gut ausgestattete Seniorenresidenz mit stationärem Wohnen.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- unzureichendes Angebot für seniorenrechtliches Wohnen, beispielsweise im Bereich betreutes Wohnen</li> <li>- fehlende Treffpunkte für Jung und Alt wie Mehrgenerationenhäuser usw.</li> <li>- unzureichende barrierefreie Gestaltung der öffentlichen Einrichtungen</li> </ul>   |
| <p><i>Einrichtungen der Verwaltung und Sicherheit</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zentrale Konzentration des Rathauses und des Polizeikontaktbereichs</li> </ul>  |   |
| <p><i>Lokale Wirtschaft</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sehr hohes Kaufkraftniveau je Einwohner (eines der höchsten im Saarland)</li> <li>- vielfältiges Einzelhandelsangebot für ein Grundzentrum (neben Waren des kurzfristigen Bedarfs auch Branchen des mittelfristigen und langfristigen Bedarfs vorhanden)</li> <li>- attraktiver Einzelhandelsstandort</li> <li>- Nutzungsschwerpunkte sichern die Versorgung der Bevölkerung</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kaufkraftabflüsse in die umliegenden Kommunen, insbesondere nach Saarbrücken</li> <li>- kein klar definiertes Ortszentrum</li> <li>- Angebot bei einigen Branchen (z.B. Herrenbekleidung, Hausrat) unvollständig (Mittelstandsbetriebe wenig vertreten), in den Nachbarkommunen vorhanden</li> <li>- geringe Aufenthaltsqualität des Marktplatzes</li> </ul> |



| <i>Stärken</i>  | <i>Schwächen</i>  |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- gutes Angebot an großflächigen Einzelhandelseinrichtungen → Versorgung mit Nahrungsmitteln gewährleistet</li><li>- großflächiger Einzelhandel nicht „auf der grünen Wiese“/ Konzentration des großflächigen Einzelhandels auf die zentralen Versorgungsstandorte</li><li>- verkehrliche Anbindung der Versorgungseinrichtung durch den ÖPNV</li><li>- gastronomische Angebote</li><li>- wenige gewerbliche Leerstände</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- begrenztes Angebot an ansprechenden Restaurants</li><li>- attraktiver Standort für Marktnutzung fehlt (Parken auf dem Marktplatz)</li><li>- Versorgung mit Lebensmitteln im Marktplatzumfeld nur im höheren Preissegment (Bio-Supermarkt etc.)</li><li>- gewerbliche Leerstände in attraktiver Lage an zentralen Standorten</li></ul> |
| <i>Individualverkehr (PKW, LKW)</i>   | <ul style="list-style-type: none"><li>- teilweise sehr hohe bis hohe Verkehrsbelastungen in der Saarbrücker Straße</li></ul>  |
| <i>Rad- und Fußverkehr</i> <ul style="list-style-type: none"><li>- Fußwegeverbindung zwischen Ellerstraße und Ziegelhütter Straße in Riegelsberg</li></ul>  | <ul style="list-style-type: none"><li>- Radverkehr überwiegend im Mischverkehr / nur vereinzelt Radwege vorhanden</li><li>- teilweise fehlende fußläufige Verbindungen</li></ul>  |
| <i>Ruhender Verkehr</i>   | <ul style="list-style-type: none"><li>- Wegfall zahlreicher Parkplätze an der Saarbrücker Straße im Zuge des Saarbahn-Baus</li><li>- erhebliches Parkplatzdefizit im Bereich Einmündung Ziegelhütter Straße / Walpershofer Straße</li><li>- fehlende Behindertenparkplätze</li></ul>  |

| <i>Stärken</i>   | <i>Schwächen</i>  |
|--|---|
| <p><b>ÖPNV</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Saarbahnanschluss in Riegelsberg seit 2009</li> <li>- Innerortslinien stellen Anschluss an Saarbahn her</li> <li>- Anzahl und Lage der Haltestellen ausreichend</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- erhebliche Mängel in Gestaltung und Ausstattung der Bushaltestellen</li> <li>- Barrierefreiheit nur eingeschränkt erfüllt</li> </ul> |
| <p><b>Landschaft / Naherholung</b></p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- nur wenige öffentlich zugänglichen Grün- oder Freiflächen in Ortsmitte von Riegelsberg</li> </ul>                                    |
| <p><b>Umweltbelastungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aktuell Durchführung von Verkehrszählungen</li> <li>- Lärmaktionsplan in Aufstellung</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Belastungen durch Verkehrslärm in Saarbrücker Straße</li> </ul>  |

| <i>Chancen</i>  | <i>Risiken</i>  |
|---|---|
| <p><b>Städtebau</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Weiterentwicklung zu einem attraktiven Wohnstandort mit hoher Wohn- und Lebensqualität mit Flächenpotenzial für Zwecke der Naherholung im Sinne von Aufenthalts- und Kommunikationsflächen, aber auch für weitere Wohnbauflächen</li> <li>- Nutzung leerstehender Gebäuden zugunsten alternativer Wohnformen</li> <li>- Abriss von leerstehender Bausubstanz zugunsten neuer öffentlicher Freiflächen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fehlen eines Alleinstellungsmerkmals in Gestalt eines zentralen Platzes zur höheren Identifikation mit der Gemeinde</li> <li>- Gefahr der Verödung der Ortskerne und Identifikationsverlust mit der Gemeinde aufgrund mangelhafter Gestaltqualität</li> <li>- Sanierungsstau bei umliegenden Gebäuden durch negatives Image leerstehender Gebäude</li> </ul> |



| <i>Chancen</i>   | <i>Risiken</i>  |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- ausreichendes Entwicklungspotenzial durch Vielzahl an Baulücken und Brachflächen vorhanden</li></ul>   | <ul style="list-style-type: none"><li>- stetige Veränderung des Ortsbildes und Verlust der ortstypischen Eigenart und Unverwechselbarkeit durch Überformung ortsbildprägender Gebäude</li></ul>   |
| <p><i>Wohnen</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Gemeinde mit hoher Wohnqualität für die Zukunft</li><li>- Qualifizierung als Wohnstandort der Zukunft aufgrund der überdurchschnittlich großen Wohnungen als Antwort auf die sich verändernden Wohnraumsprüche</li><li>- Entwicklungsperspektiven aufgrund bestehender Wohnbauflächenpotenziale</li><li>- vorhandenes Angebot an möglichen Gebäuden und Flächen (Leerstände und Baulücken) für das Ansiedeln von speziellen Wohnformen, bedarfsgerechten neuen Dienstleistungs- oder Einzelhandelseinrichtungen</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Entwicklungsstopp durch sinkende Wohnbautätigkeit</li><li>- Entwicklungsstopp durch Rückhaltung von Baulücken bzw. potenzielle Wohnbauflächen durch Eigentümer</li><li>- Minderung der Anziehungskraft als Wohnstandort in Zukunft durch fehlendes Angebot spezieller Wohnformen</li><li>- Attraktivitätsverlust durch überdurchschnittlich hohe potenzielle Leerstandsquote</li><li>- Risiko einer weiter sinkenden Belegungsquote der Wohngebäude</li><li>- zurückgehende Investitionen in den Gebäudeerhalt</li><li>- fehlende Nachnutzer von Gebäuden aufgrund demografischer Veränderungen</li></ul> |
| <p><i>Wirtschaft</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Entwicklung des Marktplatzes als Kommunikationszentrum</li><li>- aktives Leerstands- und Flächenmanagement</li><li>- alternative und innovative Nahversorgungs- und Dienstleistungsideen</li></ul>  | <ul style="list-style-type: none"><li>- demografisch bedingte Reduzierung des Kaufkraftvolumens und des Umsatzvolumens</li><li>- steigende Zahl gewerblicher Leerstände, verbunden mit einem Verlust des Nutzungsmixes</li><li>- Verdrängung von Fachgeschäften durch Problemgewerbe</li></ul>  |

| <i>Chancen</i>   | <i>Risiken</i>  |
|--|---|
| <p><i>Verkehr</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzung von Brachflächen / Abriss leerstehender Gebäude zur Schaffung von Parkplätzen in Riegelsberg</li> <li>- Stärkung des ÖPNV durch gestalterische Aufwertung von Haltestellen und Ausbau der Barrierefreiheit</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verkehrsprobleme durch Defizit an Parkplätzen</li> </ul> |

#### **4. ENTWICKLUNGSZIELE / HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN**

Für die Entwicklung der Gemeinde Riegelsberg ist es bedeutsam, dass künftige Planungen und Maßnahmen auf Basis eines übergeordneten Handlungsrahmens erfolgen.

Dazu sollen die analysierten Entwicklungschancen, die ortsspezifischen Eigenheiten und Problemfelder, aber auch die vorab bestehenden Planungsabsichten seitens der Kommune insgesamt betrachtet und berücksichtigt werden.

Grundsätzlich gilt für Riegelsberg, die Gemeinde als attraktiven Wohn- und Arbeitsort unter Berücksichtigung der ländlich geprägten Siedlungsstruktur zu stabilisieren. Bei der Entwicklung sollte die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs langfristig gesichert werden.

Die historisch gewachsene Eigenart der Gemeinde gilt es dabei zu bewahren. Maßstäblichkeit, Ursprünglichkeit, Atmosphäre, Ausgewogenheit, Überschaubarkeit und Unverwechselbarkeit sind Merkmale, denen hinsichtlich der Ausprägung des örtlichen Charakters eine besondere Bedeutung zukommt.

Alle Maßnahmen der zukünftigen Gemeindeentwicklung sollen in diesem Sinne die Stärkung und den Ausbau der bestehenden Funktionen sowie eine städtebauliche Aufwertung der Ortsmitte zum Ziel haben.

Vor diesem Hintergrund werden für Riegelsberg flächenhaft Entwicklungsansätze bzw. Maßnahmenschwerpunkte herausgearbeitet, die in diesem Kapitel zusammengefasst werden.

1. Um die Gemeinde Riegelsberg in ihrer Funktion als attraktive Wohngemeinde zu stärken, ist die *gestalterische und funktionale Aufwertung des Marktplatzes / Rathausumfeldes als zentraler Versorgungs- und Treffpunkt* von entscheidender Bedeutung.

Das Ziel kann erreicht werden durch:

- klare Funktionenzuordnung / Zonierung: Trennung der Verkehrs- und Aufenthaltsbereiche
- Einbeziehung der Rathausvorfläche in die Gestaltungskonzeption
- Anlage eines durchgängigen Platzbelages
- Begrünung
- Sicherung des Parkplatzangebotes
- Mobilisierung bestehender Leerstände
- Erhalt und Verbesserung der bestehenden Nutzungsbedingungen und Versorgungssituation
- Installation von ansprechenden gastronomischen Angeboten wie Bistros (auch im Außenbereich, z.B. Biergarten)
- Reduzierung der gewerblichen Leerstände



- Optimierung der Rahmenbedingungen für ansiedlungswillige Gewerbetreibende
  - Zwischennutzung der leer stehenden Ladenlokale zu günstigen Konditionen (z.B. für Existenzgründer)
- Durchführung von Verkaufsfördernden Maßnahmen wie kulturellen Veranstaltungen („Erlebnis-Shopping“)
2. *Attraktivierung und Stärkung des Wochenmarktes*: Erfolgreiche Wochenmärkte sind wichtige Frequenzbringer für das Ortsteilzentrum. Das Marktgeschehen bildet einen wichtigen sozialen Treffpunkt. Gleichzeitig profitiert der stationäre Einzelhandel vom verstärkten Kundenaufkommen. Darüber hinaus leisten die regelmäßig stattfindenden Wochenmärkte, wenn sie gut von der Bevölkerung angenommen werden, einen unterstützenden Beitrag zur Nahversorgung.

Dies kann erreicht werden durch:

- bessere Vermarktung des Wochenmarktes durch die Gemeinde (Internetauftritt, Berichterstattung in der örtlichen Presse)
  - gestalterische Aufwertung der Fläche im Ortsteil Riegelsberg, wo der Wochenmarkt stattfindet
  - Förderung und Stärkung des wochenmarkttypischen Angebote mit Obst und Gemüse, Fleisch und Fisch sowie frischen Lebensmitteln → werden besser von der Bevölkerung angenommen als Wochenmärkte mit überproportional vielen Non-Food-Artikeln
3. Neben einem Leerstands- und Baulückenmanagement ist ein nachhaltiger, verantwortungsvoller Umgang mit bestehenden potenziellen Wohnbauflächen erstrebenswert. Ziel der Gemeinde Riegelsberg sollte das Erreichen einer *innerörtlichen Nachverdichtung* vor der Ausweisung neuer Wohnbauflächen sein; das Motto demnach ist „Innen- vor Außenentwicklung“.

Im Fördergebiet handelt es sich insbesondere um die Fläche der ehemaligen Kirche St. Elisabeth am Stumpfen.

Durch den Abriss der maroden Kirche und der daran östlich angrenzenden freien Wohnbauflächen, hat die Gemeinde Riegelsberg die Möglichkeit, an einem zentralen bedeutsamen Standort attraktive Wohneinheiten in unmittelbarer Nähe von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen zu errichten. Ein weiterer Standortvorteil ist dabei die Nähe zum Kindergarten St. Elisabeth und Grundschule. Zum Einen wäre die Ansiedlung von jungen Familien mit Kindern attraktiv, zum Anderen jedoch auch die Bereitstellung von seniorengerechtem Wohnraum wünschenswert.

4. Um Identifikationspunkte und baugeschichtliche Zeugen der Historie Riegelsbergs in der Gemeinde zu erhalten und neu zu gestalten, ist es notwendig, bestehende *historische Strukturen ortsbildgerecht zu sanieren*.

Dies wird erreicht durch:

- Sensibilisierung der ortsansässigen Eigentümer für Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen (z.B. durch Beratungsleistungen von Architekt/ Fachmann)

- Erhalt der charakteristischen Bausubstanzen durch Schulung der gestalterischen Sicherheit der Architekten und aller Beteiligten des Baugewerbes im Umgang mit lokalen und regionalen Bau- und Gestaltungsformen

Die Bauvorschriften sollten insbesondere entlang der *gesamten Saarbrücker Straße* aufgestellt werden. Dabei sind für verschiedene Teilabschnitte, entsprechend den örtlichen Gegebenheiten, unterschiedliche Aussagen zu treffen.

Über die Ausgestaltung und den Informationsgehalt kann diskutiert werden, wie eine ortstypische Bebauung aussehen kann, welche Baumaterialien verwendet werden können oder wo Informationen über diese Sachverhalte zu finden sind.

Grundsätzlich sind einige Regeln wie horizontale / vertikale Gliederung oder ein angepasster Dachausbau bei der Sanierung alter Bausubstanz zu beachten, um eine zeitgemäße und ortstypische Sanierung zu erreichen. Diese gelten dabei für sämtliche Gebäudetypen.

Durch gezielte, direkte Ansprache der Eigentümer durch Fachleute, soll die Aufwertung der Bausubstanz im Fördergebiet angegangen werden. Diese Fachberatung soll zusätzlich zum Zentrumsmanagement angeboten werden. Eine zielorientierte Steuerung hinsichtlich der Ausgestaltung des Ortsbildes kann eine Entwicklung hin zum attraktiven Wohnstandort nachhaltig gewährleisten.

5. Im Rahmen des GEKO wurden bereits die vorhandenen, aber auch die potenziellen Leerstände sowie Baulücken in der Gemeinde Riegelsberg analysiert. Um die Gemeinde in ihrer Wohnfunktion weiterhin erhalten zu können, müssen Strategien zum Umgang mit diesen städtebaulichen Problembereichen erarbeitet werden.

Ein *nachhaltiges Leerstands- und Baulückenmanagement* wird erreicht durch:

- Schließung von Baulücken vor Siedlungserweiterungen
- Nachnutzung von leerstehenden bzw. untergenutzten Bausubstanzen im Ortskern durch neue Wohnformen oder kleineren Dienstleistungseinrichtungen
- Umbaumaßnahmen zum Erhalt der ursprünglichen Nutzungen (Anpassung der Grundrisse an heutige Wohnansprüche)
- Schaffen alternativer Wohnformen für bspw. Senioren oder Familien in den Leerständen
- partieller Rückbau zur Schaffung von neuen Wohnformen, aber auch zur Schaffung neuer Aufenthalts- und Kommunikationsräume (Plätze, öffentliche Grünflächen, etc.)
- Erarbeitung neuer Nutzungskonzepte (z.B. auf die Bedürfnisse älterer Mitbürger zugeschnittene Dienstleistungseinrichtungen)
- Modernisierung / Mobilisierung erhaltenswerter Leerstände
- kontinuierliche Fortschreibung des Leerstandskatasters in regelmäßigen Abständen

Durch einen Baulückenschluss kann über die Bedarfsdeckung hinaus ein gewichtiger Beitrag zur Verbesserung des Ortsbildes geleistet werden, indem durch Bebauung Raumkanten geschaffen werden und der bauliche Zusammenhang wiederhergestellt werden kann. Darüber hinaus kann jedes Gebäude für sich – bei Beachtung bestimmter Gestaltungsprinzipien – im positiven Sinne ortsbildprägende Funktionen übernehmen.

6. Die Attraktivität der Gemeinde Riegelsberg wird wesentlich durch ihr Erscheinungsbild bestimmt. In diesem Zusammenhang geht es jedoch nicht alleinig um die ortsbildprägenden Gebäude; vielmehr gilt es, ein gesamtgemeindliches attraktives Erscheinungsbild zu schaffen. Dies gelingt über die *flächendeckende Beseitigung von Gestaltdefiziten an Gebäuden und Flächen*.

Maßnahmen zur Behebung der Gestaltdefizite sind:

- Entsiegelung großflächig versiegelter Bereiche
- Verwendung ortstypischer Materialien und Stilelemente
- Sanierung und Renovierung von Gebäuden, insbesondere im Bereich „Saarbrücker Straße – Eilerstraße – Ziegelhütter Straße“
- gestalterische Maßnahmen zur Fassung von Räumen / Raumkantenlückenschließung
- gestalterische Aufwertung der Gebäudevorflächen
- teilweise Rückbau von untergenutzten oder leerstehenden Gebäuden und Ersatz durch Neubauten
- Einsatz von Möblierungselementen
- Begrünungsmaßnahmen

Die genannten Maßnahmen beziehen sich insbesondere für folgende Flächen und Gebäude:

- Gebäude entlang der Saarbrücker Straße (generell)
- ehemalige Tankstelle Saarbrücker Straße 240-242
- Kirchengrund St. Elisabeth und Katholischer Kindergarten (siehe Seite 20, 1.1.2 „Am Stumpen“)
- Attraktivierung des Umfelds Saarbrücker Straße 86 und 88

7. Die Untersuchung der Parkplatzsituation ist durch den Wegfall von Parkmöglichkeiten entlang der Saarbrücker Straße (durch den Saarbahnbau) erforderlich.

Dies kann erreicht werden durch:

- *Nutzung von Baulücken und Brachflächen:* entlang der Saarbrücker Straße und im Umfeld des Marktplatzes gibt es zahlreiche Baulücken und Brachflächen, die sich für eine Umnutzung als öffentliche Parkflächen eignen.
- *Eventueller Abriss leerstehender Gebäude:* im Bereich der Saarbrücker Straße kann durch den Abriss leerstehender, teils bereits maroder Gebäude Raum zur Neuanlage von Parkplätzen geschaffen werden.

Es wird erforderlich den tatsächlichen Parkplatzbestand zu ermitteln und den tatsächlichen Parkplatzbedarf gegenüberzustellen. In der weiteren Betrachtung soll zwischen öffentlichen und erforderlichen Stellplätzen unterschieden werden.

Ziel ist es die erforderlichen Stellplätze (im Fördergebiet) unterzubringen und vor allem dem Einzelhandel ein bedarfsgerechtes Angebot ihrer Stellplätze zu sichern.

8. Gerade vor dem Hintergrund zunehmender Überalterung der Bevölkerung wird eine Berücksichtigung der Belange dieser Bevölkerungsgruppe zunehmend erforderlich. Bei sämtlichen baulichen Tätigkeiten ist Wert auf *Barrierefreiheit* zu legen.
9. Um den innerörtlichen Bereich der Gemeinde bezüglich der Wohnraumentwicklung künftig stärken sowie einer unkontrollierten Siedlungserweiterung in den Außenbereich entgegenwirken zu können, ist es

Aufgabe der Gemeinde, entsprechende *Leitlinien für die zukünftige Wohnbauflächenentwicklung aufzustellen*.

- Forcierung des Ziels „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“
- Beschränkung der Wohnbautätigkeit auf die Schließung von Baulücken und im Bestand
- bei Bedarf: Nutzen der potenziellen Wohnbauflächen in zweiter Reihe im Innenbereich

10. Ferner ist es notwendig, *Anpassungsstrategien bezüglich der Wohnraumentwicklung als Reaktion auf den steigenden Wohnflächenbedarf pro Person* für die Gemeinde Riegelsberg zu entwickeln.

Folgende Wege könnten dabei eingeschlagen werden:

- Nutzen der bestehenden überdurchschnittlich großen Wohnraumbestände für alternative Wohnformen
- Anpassung bestehender Wohnraumbestände insbesondere in leerstehenden Gebäuden an veränderte Ansprüche (Größe des Wohnraums pro Person nimmt stetig zu, Trend zu Ein-Personen-Haushalten, etc.)
- Grundstücksaufteilungen > Möglichkeit, den steigenden Wohnflächenbedarf durch Anbauten zu decken

11. In Hinblick auf den steigenden Anteil älterer Personen an der Gesamtbevölkerung in Riegelsberg ist es bedeutsam, entsprechenden Wohnraum für diese Bevölkerungsgruppe zur Verfügung zu stellen. Hierbei wird vor allem *schwellerarmer bzw. barrierefreier Wohnraum* benötigt.

Um jedoch auch für andere Alters- und Bevölkerungsgruppen, insbesondere junge Familien, als Wohnstandort in die engere Wahl zu gelangen, müssen daneben weitere *alternative Wohnformen*, die den Bedürfnissen dieser Gruppen gerecht werden, errichtet werden.

Dies kann gelingen über:

- Nach- und Umnutzung von Leerständen im Innenbereich
- Errichtung neuer Wohneinheiten / -anlagen innerhalb bestehender Baulücken bzw. Brachflächen
- schwellerarmer bzw. barrierefreier Umbau bestehender Wohnungen

12. *Seniorenrechtliche Wohnraumanpassung*

Dies kann umgesetzt werden durch:

- Schaffung *alternativer, bezahlbarer Wohnformen* in zentraler Lage
  - o Errichtung eines Mehrgenerationenwohnens in zentraler Lage in Nähe der Seniorenresidenz St. Josef zur Nutzung von Synergieeffekten, beispielsweise Neubau innerhalb der Baulücken im Rathausumfeld (Ronnertweg / Steigerstraße)
  - o Ausbau des betreuten Wohnens mit Serviceangeboten auf Nachfrage: Errichtung altengerechter Wohnungen, möglichst in Verbindung mit Dienst- und Pflegeleistungsangeboten
  - o Einrichtung betreuter Wohngruppen



- Bereitstellung von Generationenwohngemeinschaften: günstiger Wohnraum für jüngere Menschen, wenn dieses an eine Selbstverpflichtung zur Unterstützung eines älteren Menschen geknüpft ist

13. *Förderung der lokalen Wirtschaft*: Sicherung und Stabilisierung bestehender Betriebe und Einzelhandelseinrichtungen, Ansiedlung von neuen, sich rentierenden Branchen

Dies kann umgesetzt werden durch:

- Bestandspflege und Bereitstellung von Entwicklungsperspektiven für ortsansässige Betriebe
- bedarfsgerechter Ausbau des Einzelhandels: vertiefende Untersuchungen hinsichtlich der Bedarfslage (Fachgeschäfte in den umliegenden Kommunen berücksichtigen)
- Beratung und Unterstützung der regionalen Handwerker, Händler und Dienstleister bei einem notwendigen Umdenken auf eine stetig älter werdende Kundschaft mit speziellen Bedürfnissen und Nachfrageverhalten
- Betreibung eines gezielten Standortmarketings
- Vergabe von freien Gewerbeflächen vorwiegend an Wirtschaftsbranchen aus dem tertiären Sektor mit hohem Innovationspotenzial (Umwelttechnik: Computertechnik, Mikroelektronik, Nanotechnologie, alternative Energien, Forschung und Entwicklung) → Wirtschaftszweige der Zukunft mit den höchsten Produktivitäten und Wachstumssteigerungsraten
- Gründung einer interkommunalen Anlaufstelle (z.B. gemeinsame mit den Köllertalkommunen) für Gewerbetreibende und Unternehmen, die sich aktiv um die Belange der Wirtschaft kümmert

## 4.1 Teilräumliches Entwicklungskonzept

Basierend auf den oben aufgeführten Zielen und Handlungsansätzen wurden folgende flächenhafte und punktuelle Maßnahmeschwerpunkte herausgearbeitet.

### 4.1.1 Übergeordneter Versorgungsschwerpunkt ‚Marktplatz / Rathausvorplatz‘ (Priorität 1)

Bei dem Bereich Marktplatz Riegelsberg gilt es, den Ort als zentralen übergeordneten Versorgungsbereich mit hoher Aufenthaltsqualität auszubauen. Es soll durch **Optimierung der Aufenthaltsbereiche** sowohl des eigentlichen Marktplatzes als auch des Rathaus Vorplatzes und durch die Zonierung der Funktionsbereiche nachhaltig zur Stärkung der Ortsmitte beigetragen werden. Auch soll der Marktplatz als multifunktionaler Bereich den Wochenmarkt sowie die Kirmes oder z.B. das Marktfest weiterhin aufnehmen können. Dies soll unter genauer Prüfung von Lage und Platzbedarf der Kirmes-Fahrgeschäfte geschehen.

Ferner soll eine **gestalterische Verbindung zwischen Rathaus und Marktplatz** als ganzheitliches Gestaltungsmerkmal herausgearbeitet werden. Dies geschieht z.B. über einheitliche Beläge und wiederkehrende Gestaltungskomponenten.

Eine **Verbesserung der Aufenthaltsqualität** wird hierbei vor allem durch eine **Neuordnung der Stellplätze** erreicht, wobei der ruhende Verkehr sich auf den Bereich zu Saarbücker Straße hin beschränkt und die Verweilzonen vor der Marktzeile angeboten werden.

Die genaue Bestimmung der Zahl der Stellflächen wird im weiteren Verlauf der Planung vor dem Hintergrund der Zieldefinition erfolgen. Angestrebt wird auch ggf. wegfallende Stellflächen in unmittelbarer Nähe zu ersetzen. Erklärtes Ziel ist es den Bedarf an Stellplätzen im Fördergebiet zu decken.

Weiterhin ergibt sich durch die mögliche Besetzung der vorderen Eckpunkte des Platzes eine neue Situation, welche den Raum besser fasst und als definierten Platz erlebbar macht, wobei der südliche zweigeschossige Stadtbaustein Priorität genießt gegenüber der im nördlichen Teil des Marktplatzes geplanten Box für den Imbiss. Die Dimensionierung als auch die genaue Lage des südlichen Stadtbausteins ist unter anderem auch mit dem zuvor erwähnten Platzbedarf von Kirmes-Schausteller abzustimmen und kann erst abschließend, auch unter Prüfung der Ver- und Entsorgungsleitungen bestimmt bzw. ggf. geändert werden.

Ein weiterer wichtiger Punkt ist die **Verlegung der Zufahrt zum Marktplatz** in die Marienstrasse und das **Zusammenfassen von Ein- und Ausfahrt** an dieser Stelle, zur Unterbindung der Umfahrung der Saarbrücker Str. über den Marktplatz sofern die allgemeine Verkehrssituation es zulässt.

Es soll auch über eine teilweise Einbahnstraßenführung der Marienstraße nachgedacht werden. Die neue Ein- und Ausfahrtsituation als auch die neugeordneten Parkplätze auf dem Marktplatz sollten, wenn notwendig gerade in Kombination mit der geplanten Einbahnstraßenregelung der Marienstraße mit Hilfe eines dynamischen Verkehrsgutachtens auf den Prüfstand gestellt und im Hinblick auf die Funktionalität des Platzes auf die Zielwirkung erörtert werden.

Unter diesen Gesichtspunkten könnte auch zukünftig über eine Verbesserung der fußläufigen Verbindung zwischen Marktplatz und Marienstraße nachgedacht werden.

Ein weiterer Vorteil ist die erzeugte terrassenartige Situation, die durch eben diese Umlegung der Zufahrt entstehen konnte. Hier wird der Geländeversprung zw. Eisdiele und Optikerfachgeschäft genutzt um die Treppenanlage mit ihren Sitzstufen zwischen Häuserzeile und südl. Stadtbaustein aufzuspannen.

Zusammenfassend kann gelten, dass durch dieses Gesamtkonzept eine neue lebendige Ortsmitte für Riegelsberg geschaffen werden kann, wo sich zentrale Funktionen bündeln und Treffpunkt für die Gemeinde geschaffen wird.

### **Städtebauliche Ziele Bereich Markt: Stärkung der Ortsmitte durch:**

- Verbesserung der Aufenthaltsqualität (Neuordnung Stellplätze)
- gestalterische Verbindung zw. Rathausvorplatz und Marktplatz
- Besetzung der Eckpunkte des Platzes durch sog. Stadtbausteine
- Stärkung des Einzelhandels
- Schaffung von kommunikativem Bereich zw. Marktreihe und Stadtbaustein (Stadtterrasse)
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs
- Schaffung von Vorflächen für den Einzelhandel und Gastronomie

Plan 2: Konzeption Marktplatz / Rathausvorplatz

Im nahen Umfeld der Ortsmitte, nördlich des Marktplatzes böten sich für zukünftige Betrachtungen Flächen an, die erhöhtes Potential für etwaige Ersatzstellplätze aufweisen.

Unter Berücksichtigung der Kernaussagen zur Stärkung der Ortsmitte Riegelsbergs könnten die Flächen eine Weiterentwicklung erfahren.

Im Bereich der Saarbrücker Straße 86-88 könnte durch Immobilienerwerb und Rückbau die räumliche Situation neu geordnet werden.

Auch könnte darüber nachgedacht werden, einen studentischen Ideen-Wettbewerb in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich einer regionalen Hochschule auszuloben. Dies sollte auch aufbauend auf den Grundlage der für den Marktplatz abgestimmten Zielen der 1. Priorität des Teilräumlichen Entwicklungskonzeptes einhergehen.

Die Detailfragen werden eng mit den Akteuren vor Ort bzw. in der Lenkungsgruppe behandelt werden.

Die Gemeinde beabsichtigt die Fachplanung des Marktplatzes an ein Planungsbüro zu übergeben.

#### *4.1.2 Untergeordneter Versorgungsschwerpunkt „Am Stumpen“ (Priorität 2)*

Für den Bereich „Am Stumpen“ gilt es, die Neuordnung des gesamten Quartiers zu verwirklichen.

Durch den Abriss der Kirche sind städtebauliche und gestalterische Chancen entstanden, die es zu nutzen gilt um diesen untergeordnete Versorgungsbereich trotzdem zu erhalten.

Man kann auch von einer Stärkung von innen heraus sprechen, da neue Funktionen, Ideen und Nutzungen im inneren Bereich des Quartiers angeordnet werden. Die Möglichkeit des Gedenkens an die ehemalige Kirche St. Elisabeth sollte in die weitere Überlegung einbezogen werden. Ein weiteres Ziel ist die Entlastung entlang der Saarbrücker Str. von ruhendem Verkehr.

Ein Thema ist sicherlich auch die innerörtliche Nachverdichtung um ein gewisses Maß an modernem Wohnen für junge Familien und aber auch Senioren anzubieten.

Hier bietet es sich an besondere Wohnformen wie barrierefreies, behindertengerechtes und altengerechtes Wohnen anzusiedeln.

Aber auch betreute Plätze für Senioren wie z.B. im nördlichen Bereich des Quartiers sollen angeboten werden, da diesbezüglich ein Mangel innerhalb Riegelsbergs besteht. (siehe SWOT Analyse).

Der Bereich „AM STUMPEN“ bietet sich als besonders günstiger Standort Aufgrund des vorhandenen Angebots von Ärzten, Apotheken, Dienstleistungs- bzw. Einzelhandelseinrichtungen an.

Nicht zu vergessen auch die Nähe von Kindergarten und Schule zur geplanten Seniorenresidenz um positive Synergie-Effekte zu erzielen.

Diese Begegnungsstätte für Jung und Alt z.B. im geplanten Gemeinschaftsgarten kann nachhaltig zu einer Stärkung des sozialen Miteinanders führen. Die Vernetzung durch fußläufige Verbindungen innerhalb des Quartiers gilt es ebenfalls zu Verbessern.

Die Nord-Süd Achse ist nur bis zum KIGA befahrbar und die Wohnlage bewusst nur fußläufig an die Achse angebunden um den Verkehr aus dem Wohngebiet zu herauszuhalten.

Es wird wie bereits gesagt auf die fußläufige Vernetzung des Quartiers großen wert gelegt; z.B. auch im Fall der Anbindung an zwei Stellen an die Saarbrücker Str. um das Ziel eines grünen Mehrgenerationen-Quartiers zu erreichen.

### **Städtebauliche Ziele Bereich Am Stumpen: Stärkung des Quartiers durch:**

- Neuordnung des gesamten „inneren“ Quartiers
- Schaffung zusätzlicher Flächen für ruhenden Verkehr
- innerörtliche Nachverdichtung
- Schaffung von Einrichtungen insbesondere für Senioren
- Erzielen positiver Synergieeffekte zwischen Kindergarten, Schule und geplanter Seniorenresidenz
- Vernetzung der fußläufigen Verbindung innerhalb des Quartiers und fußläufige Anbindung an die Saarbrücker Straße

Eine nähere Ausgestaltung des Bereiches „Am Stumpen“ wird unter Einbindung der Lenkungsgruppe geschehen.

Plan 3: Konzeption ‚Am Stumpen‘

#### 4.1.3 Maßnahmen- und Kostenübersicht

### Grobkosten Varianten:

### GROBKOSTEN MARKTPLATZ :

#### Variante1:

- 1.) Stellplatzmarkierungen 3.500€
  - 2.) Instandsetzung Grünzug (600m<sup>2</sup>) 9.000€
  - 3.) Neue Treppen/Sitzstufen (60 lfdm) 20.000€
  - 4.) Imbiss Box (Gebäude + Versorg.) 40.000€
  - 5.) Neuer Belag Marienstraße (700m<sup>2</sup>) 42.000€
  - 6.) Instandsetzung Kopfsteinpfl. 2500m<sup>2</sup> 90.000€  
(teilweise aufnehmen und neu setzen)
  - 7.) Stadtbaustein (Geb. und Versorg.) 220.000€
  - 8.) Neuer Belag Rathausstraße (250m<sup>2</sup>) 15.000€
  - 9.) Baustelleneinrichtung 10.500€
- 

Netto **450.000€**

#### Variante2:

- 1.) Stellplatzmarkierungen 3.500€
  - 2.) Instandsetzung Grünzug (600m<sup>2</sup>) 9.000€
  - 3.) Neue Treppen/Sitzstufen (60 lfdm) 20.000€
  - 4.) Imbiss Box (Gebäude + Versorg.) 40.000€
  - 5.) Neuer Belag Marienstraße (700m<sup>2</sup>) 42.000€
  - 6a.) Neuer Belag Marktplatz 2500m<sup>2</sup> 150.000€
  - 6b.) Entwässerung + Kanal (250 lfdm) 100.000€
  - 7.) Stadtbaustein (Geb. und Versorg.) 220.000€
  - 8.) Neuer Belag Rathausstraße (250m<sup>2</sup>) 15.000€
  - 9.) Baustelleneinrichtung 10.500€
- 

Netto **610.000€**

#### Variante3:

- 1.) Stellplatzmarkierungen 3.500€
  - 2.) Instandsetzung Grünzug (600m<sup>2</sup>) 9.000€
  - 3.) Neue Treppen/Sitzstufen (60 lfdm) 20.000€
  - 4.) Imbiss Box (Gebäude + Versorg.) 40.000€
  - 5.) Neuer Belag Marienstraße Kopfst. 700m<sup>2</sup>) 126.000€
  - 6a.) Neuer Belag Marktplatz Kopfst. 2500m<sup>2</sup> 450.000€
  - 6b.) Entwässerung + Kanal (250 lfdm) 100.000€
  - 7.) Stadtbaustein (Geb. und Versorg.) 220.000€
  - 8.) Neuer Belag Rathausstraße Kopfst. (250m<sup>2</sup>) 45.000€
  - 9.) Baustelleneinrichtung 10.500€
- 

Netto **1.024.000€**

**Planung, Bauleitung, Ausschreibung:**

- Variante 1: **55.000€**
- Variante 2: **68.000€**
- Variante 3: **88.000€**

Platzbeleuchtung ist nicht in den Kosten berücksichtigt.

**Maßnahmenübersicht:**

| Allgemeine Maßnahmen (teilweise bereits angelaufene Maßnahmen) |   | Grobkostenübersicht   |
|--|---|---|
| 1  | <p><b>Maßnahmen zur barrierefreien Gestaltung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- finanzielle Vergünstigungen für Gewerbetreibende bei Umgestaltungsmaßnahmen</li> <li>- Beseitigung von Hindernissen im öffentlichen Raum (Gehwegabsenkungen, Beseitigung von Pollern, Errichtung von Rampen, Ausbau niveaugleicher Mischflächen)</li> <li>- barrierefreie Gestaltung öffentlicher Einrichtungen (Rampen, Aufzüge)</li> <li>- barrierefreier Zugang zum ÖPNV (Niederflurbusse, Aufwertung von Haltestellen)</li> <li>- Umbau bestehenden Wohnraums (schwellenarm und barrierefrei)</li> <li>- Verbesserung der Ausstattung von Bushaltestellen</li> </ul> | <p>250.000 € + private Investitionen</p> <p>Zeitraum: 2012-15</p>                       |
| 2  | <p><b>Leerstands- und Baulückenmanagement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beseitigung von Gestaltungsmängeln an Gebäuden und Flächen</li> <li>- Schließung von Baulücken</li> <li>- Erstellung von Konzepten zur Nachnutzung</li> <li>- Abriss leerstehender Gebäude</li> <li>- Fortschreibung Leerstandskataster</li> </ul>   | <p>150.000 € + private Investitionen</p> <p>Zeitraum: 2012-15</p>                       |
| 3  | <p><b>Definition örtlicher Bauvorschriften</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherung des Stadtbildes entsprechend der örtlichen Gegebenheiten</li> <li>- Erhalt von Denkmalsgeschützten ortsbildprägenden Gebäuden</li> </ul>  | <p>5.000 €</p> <p>Zeitraum: 2012-15</p>   |
| 4  | <p><b>Anpassungsstrategien zur Wohnraumentwicklung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Umbau bestehender Wohnungen</li> <li>- Neubau alternativer Wohnformen</li> <li>- Ausbau und Optimierung der betreuten Wohnformen</li> <li>- Bereitstellung von Mehrgenerationenwohnangeboten</li> </ul>   | <p>10.000 € (beratende Leistungen) + private Investitionen</p> <p>Zeitraum: 2012-15</p> |
| 5  | <p><b>Allgemeine Lärmschutzmaßnahmen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erstellung eines Lärmaktionsplans</li> </ul>  | <p>5.000 €</p> <p>Zeitraum: 2012-15</p>   |



|   |   |   |
|---|---|---|
| 6 | <p><b>Seniorengerechte Wohnraumanpassung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausbau und Optimierung der niedrighschwelligen Betreuungsangebote</li> <li>- Einrichtung eines Netzwerkes der ehrenamtlichen Nachbarschaftshilfe</li> </ul> | <p>5.000 € + private Investitionen</p> <p>Zeitraum: 2012-15</p> |
|---|---|---|

| <i>Maßnahmen Akteurstruktur</i> |  | <i>Grobkostenübersicht</i>   |
|---------------------------------|--|--|
| 1                               | <p><b>Zentrumsmanager</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nachhaltig, zielgerichtete Maßnahmen zur Ortskernaktivierung</li> <li>- Koordination und Vernetzung bzw. Aktivierung der lokalen Akteure</li> <li>- Sicherung der Programmumsetzung „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“</li> <li>- Initiierung und Koordination aller Aktivitäten zur Zentrenentwicklung</li> <li>- Konzeptentwicklung und Umsetzung von Zwischennutzungen</li> </ul> | <p>000.000 € + xxx</p> <p>Zeitraum: 2012-15</p>  |
| 2                               | <p><b>Beratungsstelle für Eigentümer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beratung durch Fachleute unabhängig vom Zentrumsmanagement</li> <li>- Gestalterische und funktionale Aufwertung der Bausubstanz</li> </ul>   | <p>150.000 € € (beratende Leistungen) + private Investitionen</p> <p>Zeitraum: 2012-15</p> |
| 3                               | <p><b>Gründung einer interkommunalen Anlaufstelle</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anlaufstelle für Belange Gewerbetreibende und Unternehmen</li> <li>- Kommunenübergreifend (Köllertalkommunen)</li> </ul>  | <p>5.000 €</p> <p>Zeitraum: 2012-15</p>  |
| 4                               | <p><b>Anpassungsstrategien zur Wohnraumentwicklung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- xxx</li> <li>- xxx</li> </ul>  | <p>10.000 € (beratende Leistungen) + private Investitionen</p> <p>Zeitraum: 2012-15</p>    |

| <i>Allgemeine Städtebauliche Maßnahmen</i> |  | <i>Grobkostenübersicht</i>  |
|--|--|---|
| 1  | <p><b>Aufwertung Vorfläche Rathaus</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Instandsetzung Wassergebundene Decke</li> <li>- Höheres Maß an Durchgrünung (analog Marktplatz)</li> <li>- Aufwertung der Vorfläche durch Verweilangebote</li> <li>- Neustrukturierung Parken</li> </ul> | <p>250.000 € + private Investitionen</p> <p>Zeitraum: 2012-15</p> |
| 2  | <p><b>Aufwertung von Gebäudevorflächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- xxx</li> <li>- xxx</li> </ul>  | <p>150.000 € + private Investitionen</p> <p>Zeitraum: 2012-15</p> |

|   |   |                   |
|---|---|-------------------|
| 3 | <b>Ausbau des Radwegenetzes</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- xxx</li> <li>- xxx</li> </ul>  | 5.000 €           |
|   |   | Zeitraum: 2012-15 |
| 4 | <b>Verbesserung der fußläufigen Verbindungen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- xxx</li> <li>- xxx</li> <li>- xxx</li> <li>- xxx</li> </ul> | 10.000            |
|   |   | Zeitraum: 2012-15 |

| Städtebauliche Maßnahmen „Am Stumpen“ |  | Kostenübersicht                     |
|---------------------------------------|--|-------------------------------------|
| 1                                     | <b>Altenwohnen „Seniorenresidenz“</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- xxx</li> </ul>  | 3.000.000 € + private Investitionen |
|                                       |  | Zeitraum: 2012-15                   |
| 2                                     | <b>Reha-Zentrum</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- xxx</li> </ul>  | 1.500.000 € + private Investitionen |
|                                       |  | Zeitraum: 2012-15                   |
| 3                                     | <b>Parkplätze</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- erforderliche und öffentliche Stellplätze</li> <li>- xxx</li> </ul>   | 150.000 € + private Investitionen   |
|                                       |  | Zeitraum: 2012-15                   |
| 4                                     | <b>Fußläufige Verbindungen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nord-Süd Achse (teilweise)</li> <li>- Anbindung an Saarbrücker Straße</li> <li>- xxx</li> <li>- xxx</li> </ul>     | 10.000                              |
|                                       |  | Zeitraum: 2012-15                   |
| 4                                     | <b>Nachverdichtung Wohnen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 7-8 Einfamilienhäuser</li> <li>- Freiraumgestaltung</li> <li>- Grundstückserwerb</li> <li>- Erschließung</li> </ul> | 000.000 € + private Investitionen   |
|                                       |  | Zeitraum: 2012-15                   |
| 4                                     | <b>Befahrbare Flächen/ Stichstraßen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nord-Süd Achse (teilweise)</li> <li>- Straßen in Wohnlage</li> </ul>                                      | 200.000                             |
|                                       |  | Zeitraum: 2012-15                   |

|   |   |                   |
|---|---|-------------------|
| 4 | <b>Beleuchtung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beleuchtungskonzept der Nord-Süd Achse</li> </ul>   | 50.000            |
|   |   | Zeitraum: 2012-15 |
| 4 | <b>Freiraumplanung/ Grün</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Straßen und Wegebegleitende Begrünung</li> <li>- Gemeinschaftsgarten/ Mehrgenerationengarten</li> </ul> | 100.000           |
|   |   | Zeitraum: 2012-15 |
| 5 | <b>Gedenkstätte ehem. Kirche St. Elisabeth</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Platzgestaltung und Weg</li> <li>- Sitzmöglichkeiten</li> <li>- Kunst</li> </ul>      | 40.000            |
|   |   | Zeitraum: 2012-15 |

## 5. KONTROLL- UND FORTSCHREIBUNGSVERFAHREN

### 5.1 Monitoring

Dieses Konzept definiert gesamtgemeindliche sowie themenspezifische Ziele und Strategien. Die erarbeiteten Handlungsansätze sollen die langfristigen Strategien umsetzen. Im Sinne einer effektiven integrierten Gemeindeentwicklungsplanung ist es ratsam, die im Vorfeld erarbeiteten Ziele kontinuierlich auf ihren Entwicklungszustand zu überprüfen um ggf. Fehlentwicklungen frühzeitig erkennen bzw. Maßnahmen korrigieren zu können. Ein weiterer Schritt stellt die Zielerfüllungskontrolle (Evaluation) der realisierten Maßnahmen dar, die in diesem Konzept vorgeschlagen wurden.

Im Vorfeld definierte und kooperativ entwickelte, quantitativ messbare Indikatoren können hilfreiche Zustandsanzeiger für die Zielerfüllung sein und sollten kontinuierlich ermittelt und beobachtet werden. Ein Grundsatzproblem bei der Analyse von komplexen Systemen wie z.B. die gebaute Umwelt einer Kommune ist, dass quantitative Indikatoren nur bedingt die Realität abbilden können. Viele wichtige Faktoren wie z.B. die Bewertung der städtebaulichen Qualität oder der Wohnumfeldqualität hängen von verschiedenen, subjektiv sehr unterschiedlich wahrgenommenen Merkmalen ab und können durch ein rein quantitatives Monitoring nur eingeschränkt erfasst werden. Bei der Auswahl der Indikatoren sollte jedoch auf eine höchstmögliche Praxistauglichkeit, Kontinuität sowie Synergieeffekten mit anderen bestehenden Informations- und Berichtssystemen geachtet werden.

Eine größere Anzahl erfasster Indikatoren bedeutet nicht zwangsläufig eine entsprechend proportional bessere Informationsbasis. Um „Datenfriedhöfe“ und nicht-verhältnismäßigen Arbeitsaufwand zu vermeiden, sollte die Liste der Erfolgsindikatoren auf die wichtigsten Basisdaten beschränkt werden und somit für den Verwaltungsapparat überschaubar und handhabbar bleiben.

Da Gemeindeentwicklung heutzutage immer mehr ein Zusammenspiel zwischen verschiedenen Akteuren der verschiedenen Verwaltungsebenen, aber auch der Wirtschaft und Öffentlichkeit darstellt, sollte bei der Entwicklung der Indikatoren auf einen entsprechenden Abstimmungsprozess mit den lokal individuell zu benennenden Schlüsselakteuren Wert gelegt werden. Außerdem stellen diese Schlüsselakteure oftmals wichtige Partner dar, wenn es um den Bezug von Datenmaterial, bzw. um die Analyse und Bewertung der entsprechenden Informationen geht.

Solche Schlüsselakteure können sein:

- Gemeindeverwaltung Riegelsberg
- Ministerien
- kommunale Gesellschaften und Betriebe
- Wirtschaftsunternehmen

- Private und gemeinnützige Träger
- Eigentümer von Grund und Boden
- Investoren und Betreiber
- Vertreter aus Einzelhandel und Gastronomie

Die Beteiligungsbereitschaft sowie die Bedeutung einzelner Indikatoren können unter den potenziellen Kooperationspartnern stark schwanken. Deshalb sollten in entsprechender Vorarbeit bereits einige Fragen geklärt, bzw. als Vorschlagspapier aufbereitet werden um den Kooperationsprozess effektiver durchführen zu können. Themen wie eine erste Vorschlagsliste an Indikatoren, Zuständigkeiten für Datenlieferung, -aufbereitung und -veröffentlichung sollten hierbei beachtet werden.

Erste Schritte eines solchen Kooperationsprozesses können sein:

- Zusammenstellung möglicher Indikatoren durch eine verwaltungsinterne Arbeitsgruppe
- Auswahl potenzieller Partner der Gemeinde im Monitoring
- Anschreiben der Partner mit Information über die ersten Schritte und Frage nach Kooperationsinteresse sowie Bitte um weitere Vorschläge für Indikatoren
- Einladung der interessierten Partner zu einer Veranstaltung, auf welcher erste Indikatoren und weiteres Vorgehen abgestimmt werden

Verwaltungsintern kann in der Gemeindeverwaltung Riegelsberg der Fachbereich ‚Technische Dienste‘ dies übernehmen.

Zum Aufgabenbereich eines zu bestimmenden Fachbereichs gehören die ressortübergreifende Organisation und Steuerung dieses Prozesses, die Sammlung von Daten sowie die Informationsaufbereitung und Veröffentlichung, um die Zielerfüllung anhand der Gemeindeentwicklungsprozesse zu beobachten und ggf. frühzeitig Maßnahmen zu korrigieren oder neue Maßnahmen zur Steuerung der Gemeindeentwicklung zu entwickeln.

Auch in der Informationsgesellschaft lassen sich komplexe Probleme nicht allein durch das verstärkte Sammeln von Informationen lösen. Insgesamt sind nicht die Menge, sondern die Problemorientierung und Aussagekraft der Indikatoren hinsichtlich der Gemeindeentwicklungsziele entscheidend. Insbesondere zu Beginn des Prozesses sollten daher nur die wichtigsten Indikatoren und Daten mit den Beteiligten definiert werden.

| <i>Innerstädtischer Wohnungsmarkindikator</i> | <i>Zielstellung für Ende 2015</i>  |
|---|--|
| Leerstandsentwicklung                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung der innerstädtischen Wohnungsleerstände um 10 %</li> <li>- Sanierung von 10 % der vorhandenen Leerstände oder Gebäude mit Sanierungsstau</li> </ul> |
| Bautätigkeit im Wohnungsbau im Innenbereich   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhöhung des Anteils privater Investitionen um 5 %</li> <li>- Erhöhung des Anteils öffentlicher Investitionen um 5 %</li> </ul>                                 |
| Entwicklung der Grundstückspreise und Mieten  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stabilisierung der Preise auf vorhandenem Niveau</li> </ul>   |

Tabelle 1: Beispielhafte Indikatoren und Ziele für den Bereich ‚Wohnungsmarkt‘

Indikatoren sollten, wenn möglich, zusätzlich mit konkreten, zeitlich begrenzten Zielstellungen hinterlegt werden, anhand derer die Entwicklung in regelmäßigen Abständen messbar gemacht werden kann. Ein weiterer Aspekt bei der Auswertung der Datenbestände ist die Veränderung im räumlichen Kontext. Das bedeutet, dass Indikato-

ren nicht nur zeitlich sondern auch entlang der Raumachse miteinander verglichen werden sollten, um den Vergleich von Entwicklungen eines Indikators in unterschiedlichen Räumen zu ermöglichen.

Eine entsprechende Bewertung der Monitoringergebnisse und die Interpretation zu aussagekräftigen Ergebnissen ist ein weiterer wichtiger Aspekt eines effektiven Monitoringprozesses.

Indikatoren und Zielwerte können im Rahmen dieses Konzeptes aus den oben genannten Gründen nicht festgelegt werden. Als Anfang für den zu initiierten Prozess sind im Folgenden exemplarisch einige Indikatoren und Ziele für den Bereich des Wohnungsmarktes aufgelistet, die sich aus dem vorliegenden Entwicklungskonzept ergeben könnten. Das Prinzip ist entsprechend auf die anderen Stadtteile und Ressorts anzuwenden.

Anhand der Zielstellungen wird die Entwicklung der definierten Indikatoren gemessen und kann so als Informationsgrundlage für eine Zielerfüllungskontrolle der eingeleiteten Maßnahmen herangezogen werden. Dazu werden in festgelegten (z.B. jährlichen) Abständen die entsprechenden Daten (Auslastung / Tragfähigkeit, Leerstände, Sanierungsbedarfe, Einwohnerentwicklung, etc.) zusammengestellt.

## 5.2 Evaluation

Das oben dargestellte Monitoringsystem als Berichtswesen und Informationsbasis über die Gemeindeentwicklungsprozesse mit den entsprechend definierten Zielen stellt den ersten Aspekt einer effektiven Evaluation dar. Darüber hinaus muss eine Bewertung dieser Informationen vor dem Hintergrund der definierten Ziele erfolgen. Kern dieser Bewertung ist einzuschätzen, welche Wirkungen die eingeleiteten Maßnahmen und Projekte hatten und ob sie als erfolgreich im Sinne der im Vorfeld definierten Ziele bezeichnet werden können.

Neben der rein quantitativen Bewertung der indikatorbasierenden Zielstellungen der Projekte sowie der Gesamtstadt muss hier ein Blick auf die Erfüllung der definierten Monitoringziele und somit auf die gesamtstädtische Zielstellungen geworfen werden. Ein weiterer Aspekt der Evaluation stellt auch die Beachtung und Bewertung verschiedener Wirkungsaspekte dar. Zum Beispiel können so genannte Mitnahmeeffekte durch eine Maßnahme entstehen, die entsprechend bei der Wirkungskontrolle beachtet werden müssen. Genauso ist zu beachten, dass einige Maßnahmen keine objektiven messbaren Auswirkungen auf bestimmte Themenbereiche, wie z.B. sozio-ökonomische Statistiken haben.

Gerade bei solchen quantitativ nur schwer zu bewertenden Maßnahmen, wie sie gerade in der Gemeindeentwicklung häufig anzutreffen sind, ist es die Aufgabe eines Evaluationsprozesses, mittels qualitativen Ergänzungen Aussagen über die Wirkung dieser Maßnahmen zu machen.

Im Sinne einer aktiven Gemeindeentwicklungsplanung sollte eine interne Bewertung der kommunalen Entwicklungsprozesse und Maßnahmen kontinuierlich erfolgen. Da allerdings gerade vor dem Hintergrund der Verwendung von Fördermitteln für bestimmte Maßnahmen und Projekte deren Wirkung im Vordergrund steht, sollte eine entsprechende Evaluation zusätzlich in bestimmten zeitlich zu bestimmenden Abständen von einer neutralen Stelle erfolgen, welche:

- den notwendigen Abstand zu den Projekten und Prozessen hat und
- kritikfähig gegenüber den Beteiligten ist.

Diese Aufgabe sollte einem externen Büro bzw. einer externen Institution übertragen werden, welche über reine Information hinaus in die Gemeindeentwicklungsprozesse Riegelsbergs möglichst wenig involviert ist um den entsprechenden objektiven Abstand zu haben um neutral urteilen zu können. Diese externe Prozessbewertung kann in größeren zeitlichen Abständen als die Veröffentlichung der Monitoringberichte stattfinden. Die neutrale und kritische Betrachtung der Entwicklungsprozesse kann im positiven Fall eine Bestätigung der Gemeindeentwicklungspolitik sein. Es muss jedoch auch von allen am Monitoring- und Evaluationsprozess Beteiligten klar sein, dass aufgrund der Evaluationsergebnisse bestimmte Vorgehensweisen oder Projekte modifiziert bzw. gänzlich in Frage gestellt werden können.

Da sich die im externen Evaluationsbericht zu untersuchenden Inhalte systemgemäß stark an den Inhalten des Monitoringsystems orientieren müssen, sollten diese Inhalte im Vorfeld von den Beteiligten genau und problemorientiert definiert werden, um den späteren Arbeitsaufwand auf ein überschaubares Maß zu beschränken sowie ein möglichst konsistentes System zur Verfügung zu haben.

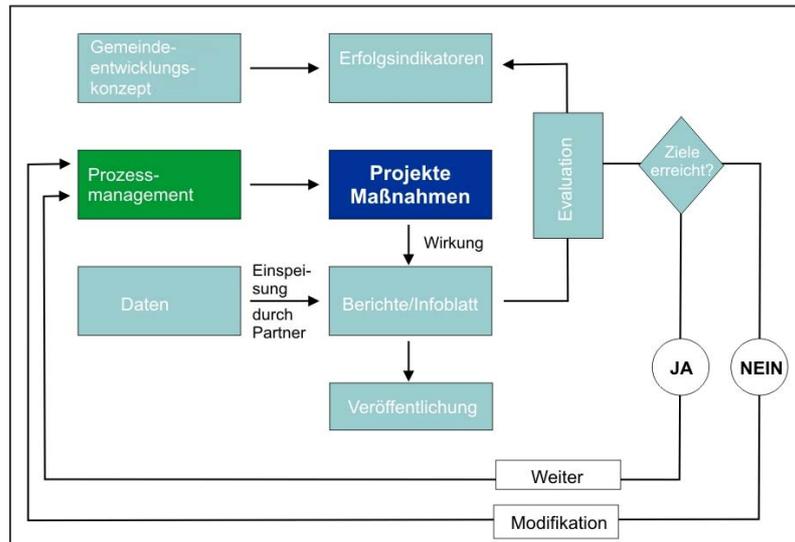


Abb. 1: Schema Monitoringprozess

## 6. ZENTRUMSMANAGEMENT, LENKUNGSGRUPPE UND VERFÜGUNGSFONDS

Zur Aufwertung und Attraktivierung Riegelsberger Zentrums kommen begleitend zu den planerisch-investiven Maßnahmen Instrumente zum Einsatz, die verstärkt privates Engagement und private Finanzressourcen aktivieren: das Zentrumsmanagement, die Lenkungsgruppe sowie der Verfügungsfonds.

Diese Instrumente kommen direkt den verschiedenen Innenstadtakteuren zu Gute, da unter Beachtung bestimmter Voraussetzungen auch private Maßnahmen finanziell gefördert werden. Diejenigen, die sich finanziell beteiligen, können über die Aufgaben des Zentrumsmanagements bzw. der Lenkungsgruppe und die Mittelverwendung des Verfügungsfonds entscheiden. Zentrumsmanagement, Lenkungsgruppe und Verfügungsfonds sind drei unterschiedliche Instrumente, die jedoch eng miteinander verknüpft sind.

Durch die Zusammenlegung finanzieller Mittel (Verfügungsfonds) und der Etablierung einer personellen Struktur (ZentrumsmanagerIn und Lenkungsgruppe) werden Voraussetzungen geschaffen, um Vorhaben zu realisieren, die bislang nur schwierig oder überhaupt nicht möglich waren.

### 6.1 Zentrumsmanagement

Ein qualifiziertes Zentrumsmanagement bietet die Chance, nachhaltige und zielgerichtete Maßnahmen zur Ortskernaktivierung und –belebung professionell zu koordinieren und umzusetzen.

Die Gemeinde Riegelsberg plant zurzeit die Einrichtung eines solchen Zentrumsmanagements. Voraussichtlich wird diese Stelle an eine externe Fachkraft bzw. Fachbüro vergeben.

Die Aufgabe des Zentrumsmanagers beinhaltet unter anderem (nicht abschließend):

- Sicherung der Programmumsetzung „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“
- Vernetzung und Aktivierung der lokalen Akteure
- Initiierung und Koordination aller Aktivitäten zur Zentrenentwicklung
- Konzeptentwicklung und Umsetzung von Zwischennutzungen

Das Aufgabenspektrum verdeutlicht, dass zur Aufgabenerfüllung der Zentrumsmanager unter anderem folgende fachliche Qualitäten mitbringen sollte:

- Fachkenntnisse aus den Bereichen Stadtplanung, -erneuerung und –sanierung, Betriebs- und Immobilienwirtschaft sowie Stadtmarketing
- Erfahrungen im Projektmanagement

- gute Moderations- und Kommunikationsfähigkeit
- Sicherheit in der Ausschreibung, Vergabe, Bauleitung und Abrechnung von Baumaßnahmen

Ferner steuert der Zentrumsmanager die Lenkungsgruppe, agiert als Bindeglied zwischen Lenkungsgruppe und Behörden und verwaltet den Verfügungsfond.

## 6.2 Verfügungsfonds

Mit dem Instrument des Verfügungsfonds steht der Gemeinde Riegelsberg ein hoheitliches Anreizinstrument für die kooperative Unterstützung der Städtebauförderprogramme zur Verfügung, das die *folgenden Ziele* verfolgt:

- Aktivierung privaten Engagements und privater Finanzressourcen für den Erhalt und die Entwicklung zentraler Stadtbereiche
- Herbeiführung und Stärkung von Kooperationen unterschiedlicher Akteure in den Stadt- und Ortsteilzentren sowie in anderen Fördergebieten
- Stärkung der Selbstorganisation der privaten Kooperationspartner
- flexibler und lokal angepasster Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung
- flexible Umsetzung „eigener“ Projekte in Gebieten der Städtebauförderung
- Verstetigung der Beteiligungsprozesse im Quartier

Der Gesamtetat des Verfügungsfonds wird von der Gemeinde jährlich festgelegt. Der Fonds finanziert sich zu mindestens 50% aus privaten Mitteln oder zusätzlichen Mitteln der Stadt und wird zu gleichen Teilen aus Mitteln der Städtebauförderung kofinanziert.

*Der private Anteil des Verfügungsfonds kann von* (nicht abschließend)

- Akteuren der lokalen Wirtschaft (Unternehmen, Gewerbetreibende, Einzelhändler und Gastronomen im Quartier)
- Grundstücks- und Immobilieneigentümern
- bereits vorhandenen Organisationsstrukturen (Interessengemeinschaften, Immobilien- und Standortgemeinschaften, Gewerbevereine, Stadtmarketingvereine, Innenstadtfördervereine, sonstige Vereine oder Stiftungen)
- Sponsoren (Kooperationspartner, Unternehmer außerhalb des Fördergebietes)
- engagierten Privatpersonen (Spenden- und Sponsorengeldern)

sowie durch zusätzliche Mittel der Gemeinde aufgebracht werden und außer für Investitionen und investitionsvorbereitende und –begleitende Maßnahmen auch für nicht-investive Maßnahmen eingesetzt werden.

Die Auswahl der Projekte und Maßnahmen erfolgt durch die eingerichtete Lenkungsgruppe und entsprechend den jeweiligen Programmzielen. Der Gemeinde Riegelsberg wird jedoch empfohlen, örtliche Richtlinien für die Mittelvergabe durch die Lenkungsgruppe zu erstellen. Diese *Richtlinien können beispielsweise enthalten:*

- Ziele der Förderung
- Art und Umsetzung der Förderung, eventuell mit Ober- und Untergrenzen
- Antragsberechtigte und Antragsverfahren
- Kriterien für die Vergabeentscheidungen
- Auszahlungsverfahren
- etc.

### 6.3 Lenkungsgruppe

Zur Vergabe und Bewirtschaftung der Mittel des Verfügungsfonds ist in der Gemeinde Riegelsberg ein lokales *Gremium (Lenkungsgruppe) vor Ort bereits eingerichtet worden.*

In Riegelsberg war die Bildung einer ‚Obergruppe‘ sowie der Bildung einer untergeordneten Arbeitsgruppe ‚Am Stumpen‘ aufgrund der Prioritätensetzung sinnvoll.

Die Riegelsberger Lenkungsgruppe setzt sich zur Zeit wie folgt zusammen:

- Bewohnerschaft (interessierte private Personen)
- Gewerbetreibende und Immobilieneigentümer
- Grundstückseigentümer
- Gewerbeverein
- Fraktionsvertreter

wünschenswert : eine Beteiligung von Vertretern aus a) Bildungseinrichtungen und b) sozialen Einrichtungen

Die Lenkungsgruppe steuert und begleitet die Programmumsetzung in allen Facetten und Arbeitsschritten. Ihre wichtigsten *Aufgabenfelder sind*:

- Vernetzung der lokalen Akteure
- Erarbeitung des Handlungskonzepts „Aktives Zentrum“
- Koordination der Umsetzung des Handlungskonzepts

#### Durchführungsmodalitäten:

17.11.2011 - 1.Sitzung/ Auftaktveranstaltung (Informationsveranstaltung)

- Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
- Ergebnisse GEKO
- erste Vorschläge TEKO

21.11.2011 - BA-Sitzung

- Information TEKO

17.01.2012 - 2.Sitzung/ Lenkungsgruppe

- Handlungskonzepte
- Varianten für Fördergebiete
- weitere Schritte Lenkungsgruppe

07.02.2012 - Lenkungsgruppensitzung

- Abstimmung Varianten für Fördergebiete

13.02.2012 - BA-Sitzung

-Konzeption Fördergebiete

15.03.2012 - Ortsratssitzung

- Konzeption Fördergebiete

27.02.2012 - Gemeinderatssitzung

- Konzeption Fördergebiete

05.03.2012 - BA-Sitzung

- Konzeption Fördergebiete

21.03.2012- Ortsratssitzung

-Konzeption Fördergebiete

## **7. ORGANISATION DER AKTEURS- UND BETEILIGUNGSSTRUKTUR**

### *7.1.1 Beabsichtigte Öffentlichkeitsarbeit*

Die Öffentlichkeitsarbeit wird überwiegend Aufgabe des Zentrumsmanagers sein, da ansonsten die personelle Situation der Gemeindeverwaltung nur wenig Engagement in diesem Bereich zulässt. Unterstützung wird der Zentrenmanager im Bereich der Öffentlichkeitsarbeit durch den Fachbereich ‚Technische Dienste‘ erhalten. Auch die Erarbeitung und Umsetzung einer Mobilisierungsstrategie wird Aufgabe des Zentrumsmanagers sein.

### *7.1.2 Skizzierung der Entscheidungsabläufe*

Größere Projekte werden durch externe Fachbüros geplant, diese werden ebenfalls die Bauleitung übernehmen. Die Projektsteuerung liegt dabei in der Hand des Fachbereichs ‚Technische Dienste‘. Eingebunden in die Planung wird der Zentrumsmanager, der wiederum die Lenkungsgruppe mitwirkend beteiligt. Die letztendliche Entscheidung über diese Projekte liegt aber beim Gemeinderat.

Die kleineren Projekte kann der Zentrumsmanager mit der Lenkungsgruppe unter Einbindung der Stadtverwaltung und mit Unterstützung des Fachbereichs ‚Technische Dienste‘ realisieren. Über Maßnahmen, die keine Mittel oder nur Mittel aus dem Verfügungsfond beanspruchen, entscheidet die Lenkungsgruppe.

### *7.1.3 Darlegung der Kommunikationsstrukturen*

Verantwortliche Abteilung der Gemeindeverwaltung für die Umsetzung des Gemeindeentwicklungskonzeptes und des teilräumlichen Entwicklungskonzeptes ist der Fachbereich „Technische Dienste“. Dieser bindet je nach Bedarf die sonstigen Ämter der Verwaltung mit ein. Aufgenommen hiervon sind die Aufgaben, die gemäß dem Leitfaden ‚Aktive Zentren‘ des Ministeriums für Umwelt, Energie und Verkehr des Saarlandes dem Zentrenmanager und der Lenkungsgruppe zugeordnet werden. Daher bedarf es einer engen Koordination zwischen dem Fachbereich ‚Technische Dienste‘ und Zentrenmanager. Die Einbindung des Gemeinderates und der sonstigen politischen Gremien erfolgt in Abstimmung mit dem Bürgermeister.