



Ausgangslage

Das Rathausquartier setzt sich aus vier Teilbereichen zusammen, die für eine zukunftsweisende Entwicklung im Sinne des Stadtumbaus gemeinsam betrachtet wurden:

- der öffentliche Rathausplatz
- die bis zu 14-geschossige ehemalige Randbebauung (Bunte Riesen)
- das Rathaus mit dem Rathaus-Center
- der Geschäftsbereich Am Rathaus

Dieser Bereich war in den vergangenen 15 Jahren mehr und mehr von Funktionsverlusten und Leerständen betroffen. Damit einhergehend hatte auch die Aufenthaltsqualität spürbar abgenommen. Nach den von 2005-2012 erfolgreich umgesetzten Stadtumbaumaßnahmen im Bereich der wichtigsten innerstädtischen Straßen und Plätze sowie der Entwicklung des Bereichs der ehemaligen Weißen Riesen, rückte das Rathausquartier immer stärker in den Fokus des Stadtumbaus und bedurfte dringend einer Erneuerung.

Mit dem Erwerb der Bunten Riesen im Wege der Zwangsversteigerung im März 2015 bot sich die Chance und zugleich große Herausforderung für die Stadt, eine umfassende Umgestaltung des Rathausquartiers in Angriff zu nehmen.

Wohnen in der City!

Die sehr gute Eignung als Wohnstandort wurde bei der Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen herausgearbeitet. Wichtiges Ergebnis der Veranstaltung „Zukunftsforum Wohnen“ war, dass attraktiver Wohnraum an diesem innerstädtischen Ort nur entstehen kann, wenn die Bunten Riesen zurückgebaut und ein ansprechendes Wohnumfeld geschaffen werden. Eine soziale Durchmischung und ein Angebot bezahlbaren Wohnraums sollten besonders berücksichtigt werden.

Die Planungsidee

Der städtebauliche Entwurf für das Rathausquartier wurde in einer öffentlichen Planwerkstatt in 2014 erarbeitet. Der Siegerentwurf „Grüner Salon“ der Büros scheuven+wachten und scape Landschaftsarchitekten zeichnet sich durch seine in die Umgebung passende bauliche Maßstäblichkeit und eine neue Freiraumstruktur und -qualität in der Innenstadt aus. Die Leitidee des Entwurfs: „Eine neue Einzelhandelsansiedlung im Rathaus-Center soll in Verbindung mit dreibis viergeschossigen Wohnhöfen an Stelle der Bunten Riesen sowie einem neuen Rathauspark zu einer Belebung des gesamten Quartiers beitragen.“

Konkretisierung der Planung

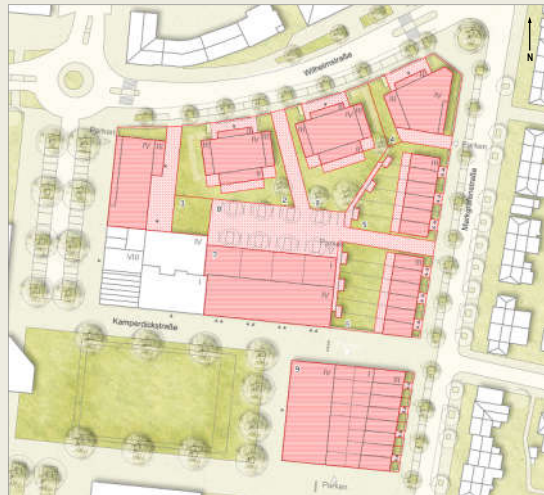
Das städtebauliche Konzept des „Grünen Salons“ wurde gemeinsam mit interessierten Bauherren fortgeschrieben. Die in diesem Planungsprozess entstandene offene Blockrandbebauung fügt sich gut in die Umgebung ein. Nach außen greifen die neuen Gebäude den Straßenverlauf auf.

An der Wilhelmstraße werden drei Mehrfamilienhäuser mit vier Geschossen errichtet, an der Markgrafenstraße entstehen zehn sogenannte Townhäuser sowie ein weiteres Mehrfamilienhaus mit drei Geschossen. Nach innen erhält der neue Rathausplatz durch die Bebauung eine bauliche Fassung: An das Terrassenhaus, das auf mehrheitlichen Wunsch der Eigentümer bestehen bleibt, schließt sich sowohl nach Norden als auch nach Osten ein Neubauriegel an. Am östlichen Ende des Rathausparks wird ein viergeschossiger Baukörper mit Staffelgeschoss realisiert. Somit wird ein vielfältiges Wohnraumangebot für unterschiedliche Zielgruppen entstehen, hierbei wird auch ein Anteil an geförderten Wohnungen berücksichtigt.

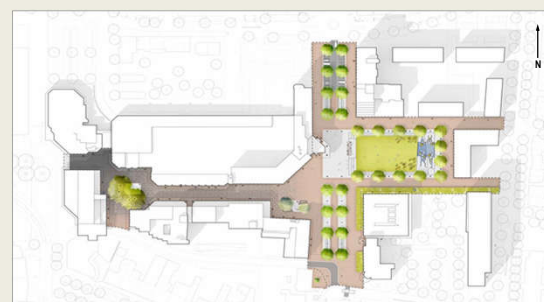
Die Durchwegung des Quartiers für Fußgänger und Radfahrer wird über die Kamperdickstraße und die Markgrafenstraße in Richtung des neuen Rathausparks gewährleistet. Ferner entstehen öffentliche Stellplätze für Fahrräder und Pkw in der Kamperdickstraße.



Wettbewerbsentwurf „Grüner Salon“



Städtebauliches Konzept 2018



Freiraumkonzept

Die Freiraumidee

Zentrales Element des Konzeptes ist der zukünftige Rathausplatz mit dem Rathauspark. Mit einer großzügigen Rasenfläche, die von Bäumen eingefasst wird, entsteht hier ein grüner Ruhepol im Stadtzentrum. Am Ende der Rasenfläche entsteht ein Wasserspiel. Zahlreiche Sitzmöglichkeiten laden zum Verweilen ein. Die Kamperdickstraße wird zum Rückgrat des neuen Quartiers. Aus der Innenstadt bekannte Gestaltungsprinzipien wie das rote Pflaster und die graue Bänderung, werden aufgegriffen. Die Passage Am Rathaus wird durch eine bunte Pflasterung betont, die zwischen der roten Farbgebung des Rathausquartiers zum anthrazitfarbenen Pflaster des Prinzenplatzes vermittelt. Sowohl vor der neuen Mediathek als auch in der Nähe des Rathauseingangs entstehen Aufenthaltsbereiche mit eigens hierfür entworfenen Sitzmöbeln. Insgesamt werden 29 Bäume gepflanzt und 1.830 m² Grünflächen angelegt. Die Grünflächen sind damit doppelt so groß wie im Bestand vor der Umgestaltung.

Meilensteine

2002
Erste Plankonzepte



2014
Öffentliche Planwerkstatt



2015
Erwerb Bunte Riesen durch die Stadt



2015
Sozialplan & Umzugsmanagement



2015-2020
Bauleitplanung



2017-2020
Rückbau Bunte Riesen



2019/2020
Neubau Freiraum



Ab 2020
Neubau Gebäude



Finanzvolumen
Rückbau inkl. Erwerb
und Umbau Freiraum
Gesamtkosten
16.800.000 €
Fördermittel
13.440.000 €
Eigenanteil Stadt
3.360.000 €

Rathausquartier im Rückblick

WILHELMSTRASSE/ MARKGRAFENSTRASSE



RATHAUSPLATZ



AM RATHAUS



KAMPERDICKSTRASSE



Rathausquartier in Zukunft

KAMPERDICKSTRASSE



Straßenansicht



Straßenansicht

Mehrfamilienhaus
16 WE
Bauherr: ESA-Projekt GmbH

WILHELMSTRASSE



Straßenansicht



Rückansicht

Mehrfamilienhaus
34 WE, davon 30 öffentlich gefördert
50-55 m² öffentlich gefördert / 100 m² Penthouse
Bauherr: Ryvola

WILHELMSTRASSE/ MARKGRAFENSTRASSE

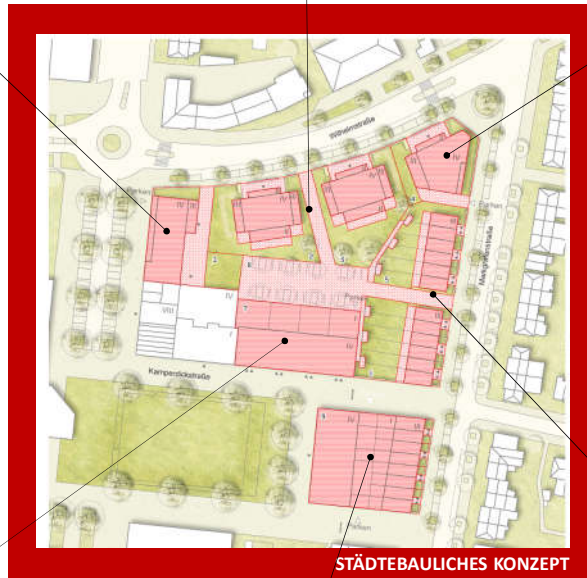


Straßenansicht



Straßenansicht/ Rückansicht

Mehrfamilienhaus
12 WE
50-100 m²
Bauherr: AIP Wohnen GmbH



Aktueller Planungsstand

Derzeit ist die Stadt mit sechs Bauherren im Gespräch. Nach den erfolgten Abstimmungen zwischen Bauherren und Stadt könnte die geplante Bebauung so aussehen wie auf den Ansichten.

RATHAUSPLATZ



Ansicht Rathausplatz



Rückansicht

Mehrfamilienhaus
24 WE / Seniorenbegegnungsstätte im EG
60-70 m²
Bauherr: AWO

RATHAUSPLATZ/ MARKGRAFENSTRASSE



Ansicht Rathausplatz



Straßenansicht

Mehrfamilienhaus
36 WE
44-106 m²
Bauherr: Tecklenburg

MARKGRAFENSTRASSE



Straßenansicht



Rückansicht

Townhäuser
10 WE (öffentlich gefördert)
100-110 m²
Bauherr: AIP Wohnen GmbH

AUFTAKT

Startschuss des Stadtumbaus

Ende 2004 wurde Kamp-Lintfort in das Bund-Länder-Förderprogramm Stadtumbau West aufgenommen. Der Handlungsbedarf im Sinne des Stadtumbaus wurde in verschiedenen Konzepten und Gutachten verdeutlicht: Zum einen wies die Innenstadt funktionale Defizite auf und konnte ihren Versorgungsauftrag nicht mehr adäquat erfüllen. Ebenso war der öffentliche Raum in die Jahre gekommen und wenig attraktiv und einladend. Wohnhochhäuser der 1970er Jahre standen zum Teil leer und boten kein zeitgemäßes Angebot.

- Die Stadtumbaumaßnahmen bezogen sich daher auf
- den Rückbau von nicht mehr bedarfsgerechten Wohnhochhäusern
 - die Ansiedlung von neuen Einzelhandelsnutzungen
 - die Schaffung neuer Wohnbauflächen
 - die Umgestaltung des öffentlichen Raumes

Die Aufnahme in das Programm und die damit verbundene finanzielle Unterstützung bot der Stadt Kamp-Lintfort die Möglichkeit, diese wichtigen Maßnahmen in Angriff zu nehmen und damit eine zukunftsfähige und nachhaltige Stadtentwicklung zu betreiben.

Dieses Plakat gibt einen Überblick über die umgesetzten Projekte und die hierfür erforderlichen Untersuchungen und Planungsschritte.



Stadtumbaugebiet Innenstadt

EINZELHANDEL

Wichtiger Einzelhandelsstandort EK 3 . Die ehemaligen Weißen Riesen

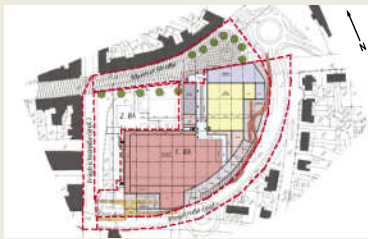
Kamp-Lintfort übernimmt als Mittelzentrum mit seinen Handels- und Dienstleistungsbetrieben eine wichtige Versorgungsfunktion. Durch die Einzelhandelsuntersuchungen in 2002 wurde das Handlungserfordernis des Stadtumbaus deutlich: Die Ausstrahlungskraft und die Funktionsfähigkeit der Stadtmitte war sowohl durch nutzungsstrukturelle und angebotsspezifische als auch durch städtebauliche und gestalterische Mängel nachhaltig beeinträchtigt. Zudem fehlten frequenzstarke Betriebe mit einem attraktiven Angebot in der Hauptgeschäftszone.

Der Bereich der Weißen Riesen wird als eine geeignete Entwicklungsfläche für ein Wohn-/ Geschäfts- und Dienstleistungszentrum angesehen, das sich städtebaulich und funktional gut in den gewachsenen Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz einfügt und die Zentralfunktion der Stadtmitte insgesamt stärkt. Aufgrund der fehlenden Nachfrage und des nicht mehr marktfähigen Wohnungsangebotes war von einer Wiedernutzbarmachung der Gebäude zu Wohnzwecken nicht mehr auszugehen.

Der zielgerichtete Planungs- und Umsetzungsprozess startete in 2005 mit einer öffentlichen Planwerkstatt. Das erforderliche Planungsrecht wurde durch einen Bebauungsplan geschaffen. Die städtebaulichen Qualitäten wurden über einen Wettbewerb festgelegt und in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Investor fixiert. In 2012 konnte das Einkaufszentrum EK 3 feierlich eröffnet werden.



Weiße Riesen - Bestand bis 2009



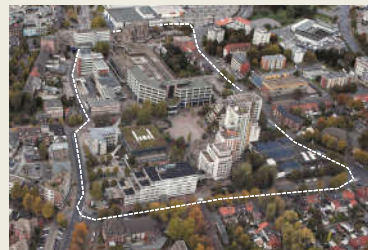
Raumkonzept Einkaufszentrum

WOHNEN

Neues Wohnen im Rathausquartier . Die ehemaligen Bunten Riesen

Eine Entwicklung wie im Bereich der Weißen Riesen zeichnete sich mehr und mehr auch in den Wohnhochhäusern an der Wilhelmstraße/ Markgrafenstraße, den so genannten Bunten Riesen ab. Der Wohnungsleerstand nahm zu, die Ladenlokale im Erdgeschoss standen zum Teil leer und das Umfeld drohte zu verwahrlosen. Daher bestand auch hier Handlungserfordernis, dieser Entwicklung möglichst frühzeitig im Rahmen des Stadtumbaus entgegen zu wirken.

Weitere Informationen zum Planungsablauf und zu umgesetzten Maßnahmen können Sie dem Plakat „Rathausquartier“ entnehmen.



Rathausquartier - Bestand bis 2018

FREIRAUM

Facelifting für den öffentlichen Raum

Der öffentliche Raum Kamp-Lintforts war in die Jahre gekommen: Die Hochbeete der 1970er Jahre, ungeordnetes Parken, fehlende Aufenthalts- und Flanierbereiche boten kein ansprechendes Erscheinungsbild. Das Gesicht der Innenstadt brauchte ein Facelifting. Die notwendige Verbesserung der Gestaltqualität bezog sich dabei auf viele Bereiche wie Platzgestaltung, Begrünung, Beleuchtung, Möblierung, Pflasterung. Neue Flanier- und Platzbereiche sollten Raum für Aufenthalt und Erholung bieten.

Die Grundlage für die Renovierung des öffentlichen Raumes bildet das Innenstadtgestaltungskonzept von scape Landschaftsarchitekten. Das Konzept wurde 2003 vom Rat beschlossen und ist seither der Masterplan zur Erneuerung der wichtigsten Straßen und Plätze in der Innenstadt. Hiernach wurden ab 2007 der Prinzenplatz, die Moerser Straße, der Bereich um den Verkehrspavillon, der Bereich rund um das Rathaus sowie der Busbahnhof nach und nach in Angriff genommen und umgebaut.



Innenstadtgestaltungskonzept

Meilensteine des Stadtumbaus

2004 Aufnahme der Stadt in das Förderprogramm

2005 Beschluss Stadtumbaukonzept & Stadtumbaugebiete

2007 Umbau Prinzenplatz



früher

heute

2009 Umbau Obere Moerser Straße



früher

heute

2009 / 2010 Rückbau und Sprengung Weiße Riesen



2010 Umbau Untere Moerser Straße



früher

heute

2012 Umbau Verkehrspavillon



früher

heute

2012 Eröffnung Einkaufszentrum EK 3 (ehem. Weiße Riesen)



früher

heute

2018 Rückbau Bunte Riesen



2019 / 2020 Umbau Rathausplatz & Am Rathaus



früher

heute

2020 / 2021 Neubebauung Rathausquartier

Finanzvolumen Rückbau und Umbau Freiraum

Gesamtkosten
31.150.000,- €

Fördermittel
22.050.000,- €

Eigenanteil
5.500.000,- €

Anteil privater Dritter
3.600.000,- €