

An aerial photograph of a village nestled in a lush green landscape. A river flows through the left side of the image, with a bridge crossing it. In the center, a large, historic church with a tall spire stands out among the houses. The houses are mostly white with dark roofs, and some have solar panels. A green field, possibly a sports field, is visible in the lower right. The overall scene is peaceful and scenic.

# Wohnen und Leben

Strategiepapier Version 1.0

2025  
**REGIONALE**

Bergisches  
RheinLand





# Inhaltsverzeichnis

## REGIONALE 2025 Bergisches RheinLand 4

Leitidee: „Das Beste aus beiden Welten“	4
WeiterDenken, WeiterNutzen, WeiterEntwickeln, Weiter ... Machen	6
Das zeichnet REGIONALE Projekte aus	6
Handlungsfelder und Strategiepapiere	7

## Wohnen und Leben im Bergischen RheinLand 12

Kurzporträt	12
Handlungsfeld und Leitlinien	17
Stadt- und Dorfmitten beleben	20
Flächen und Gebäude (re)aktivieren	22
Vielfältige und bezahlbare Wohnangebote schaffen	24
Gemeinschaft und Begegnung Raum geben	26

## Projektqualifizierung 28

## Impressum 31



# REGIONALE 2025 Bergisches RheinLand

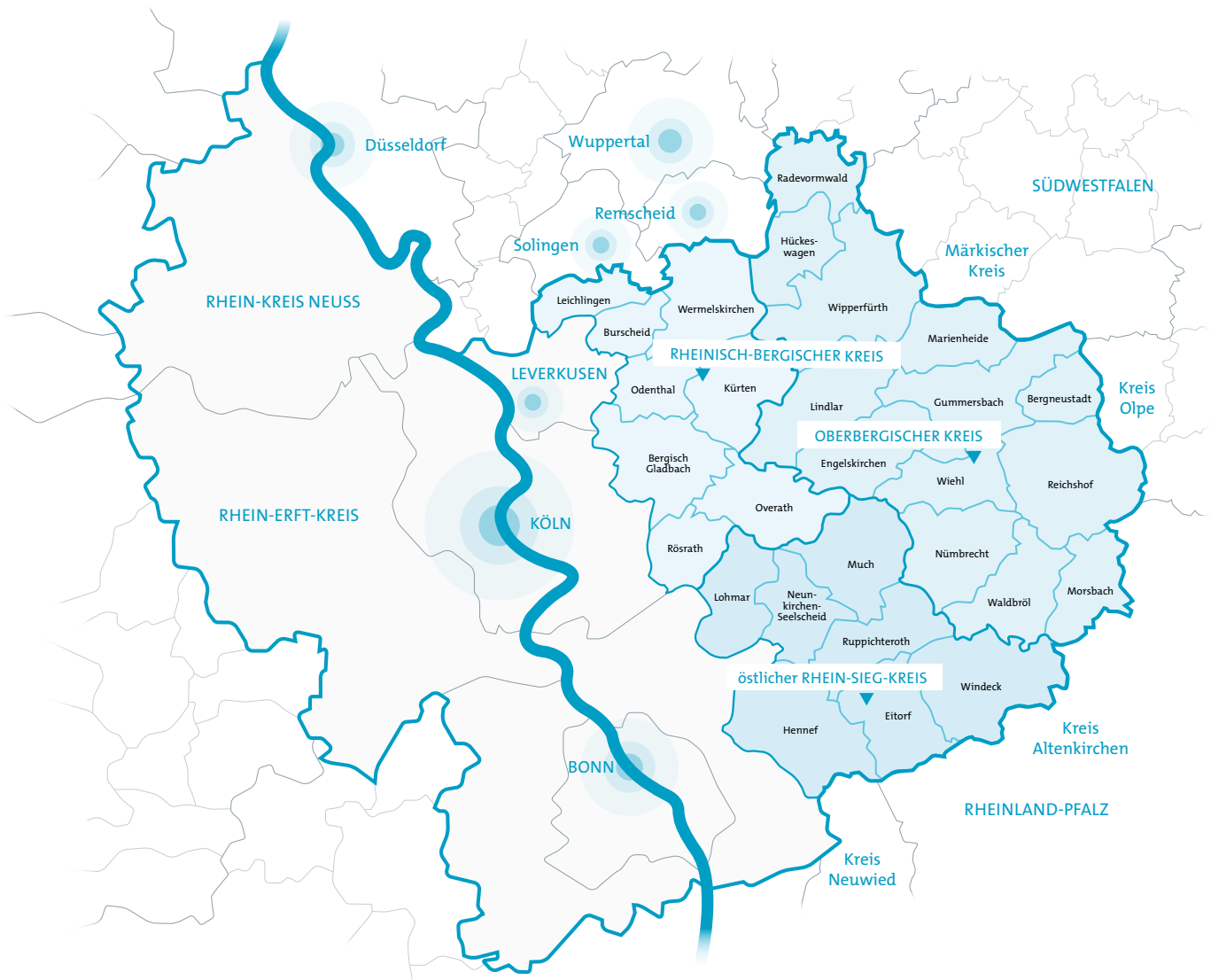
Die REGIONALE 2025 ist ein Strukturförderprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen, mit dem sich das Bergische RheinLand als Teilraum innerhalb der Region Köln/Bonn für die Zukunft positioniert. Ziel der REGIONALE 2025 ist es, bis zur Präsentation im Jahr 2025 und darüber hinaus im Bergischen RheinLand lokale sowie interkommunale Strategien und Projekte mit strukturpolitischer und regionaler Bedeutung zu entwickeln, zu begleiten und umzusetzen.

4

## Leitidee: „Das Beste aus beiden Welten“

Das Bergische RheinLand umfasst den gesamten Oberbergischen und den Rheinisch-Bergischen Kreis sowie den östlichen Teil des Rhein-Sieg-Kreises innerhalb der Region Köln/Bonn. In insgesamt 28 Kommunen leben hier mehr

als 700.000 Menschen. Der Raum zeichnet sich durch seine **hohe Wohnqualität**, seine identitätsstiftende **wasserreiche Kulturlandschaft** mit großen **Grünland- und Waldbereichen** und in Teilen durch seine starke, eigen-



ständige **Wirtschaftskraft** aus. Die Besonderheit des Bergischen RheinLandes ist seine Lagegunst mit unmittelbarem Anschluss an die Rheinschiene und das Bergische Städtedreieck. Die nahegelegenen Großstädte, besonders an der Rheinschiene, sind beliebte Wohn- und Arbeitsstandorte. Die Perspektiven im Bergischen RheinLand sind unterschiedlich: Während in einigen Orten Folgen durch

## Im Bergischen RheinLand können die Vorteile des ländlichen und des urbanen Lebens unmittelbar miteinander verbunden werden.

Pendler-Zuzüge befürchtet werden (Stichworte: Verkehrszunahme, „Schlafstädte“), müssen andere mit Bevölkerungsrückgängen umgehen (Stichworte: Fachkräftemangel, schwindende Daseinsvorsorge). Welche Qualitäten und Projekte braucht das Bergische RheinLand, um von der Entwicklungsdynamik der Region besser profitieren zu können?

Die Leitidee „Das Beste aus beiden Welten“ gibt darauf eine erste Antwort: Im Bergischen RheinLand können die Vorteile des ländlichen und des urbanen Lebens miteinander verbunden werden. Mit den bestehenden Stärken (z.B. Wohnstandorte, Ressourcen der Kulturlandschaft,

Wasserreichtum) und neuen Impulsen (z. B. Nachfrage aus der Rheinschiene, Digitalisierung) gilt es, neue Lösungen im Sinne einer „ländlichen Urbanität“ für das Bergische RheinLand zu entwickeln. Dabei werden die Eigenschaften der Großstädte nicht kopiert, sondern Lösungsansätze auf die eher ländliche Identität und räumliche Struktur des Bergischen RheinLandes abgestimmt. Diese Lösungsansätze zeigen, wie Lebendigkeit in Städten und Dörfern in Zukunft aussieht und wie ein Wohnumfeld mit vielfältigen Nutzungen, gut erreichbaren Angeboten und Erlebnissen die bestehenden Strukturen neu interpretiert. Es geht um ein Lebensgefühl, das Nutzungsmischung, vielfältige Lebensstile und Wohnformen,

Öffentlichkeit, Toleranz, Zusammenhalt und gegenseitige Unterstützung, Innovationskraft, Arbeitsmöglichkeiten, Bildungsräume, Kultur und anderes umfasst. Die Fahrt in die größeren Städte bleibt dann oftmals eine Möglichkeit, ist aber keine Notwendigkeit.

In vorbildhaften Projekten soll gezeigt werden, wie „Das Beste aus beiden Welten“ für die Zukunft vor Ort aussehen kann. Der Umgang mit den dynamischen Entwicklungen an der Rheinschiene und den anstehenden Herausforderungen und Potenzialen des Bergischen RheinLandes machen diesen Raum für die Dauer der REGIONALE 2025 zu einem nordrhein-westfälischen Referenzraum. ■

Blick von Lohmar aus auf die Rheinschiene



# WeiterDenken, WeiterNutzen, WeiterEntwickeln, Weiter ... Machen

Die REGIONALE 2025 hat sich zum Ziel gesetzt, den klugen Umgang mit dem Bestand in den Vordergrund zu rücken. Er soll innovativ weitergenutzt bzw. ertüchtigt und in Ausnahmefällen sinnvoll ergänzt werden. Das Prinzip lautet, vorhandene Strukturen weiter- und umzunutzen, zu qualifizieren und in Wert zu setzen. Es gilt, das Vorhandene für die Zukunft „fit zu machen“, intelligente Nutzungskonzepte umzusetzen und mit allen Ressourcen klug zu wirtschaften.

Dies bezieht sich einerseits auf die räumlichen und baulichen Themen, dort, wo Umbau und Transformation von

Quartieren, Brachflächen und bedeutsamen Einzelstandorten notwendig sind. Andererseits umfasst es auch die Nutzung und Wertschöpfung der landschaftlichen Ressourcen, den zukünftigen Umgang mit den Gewässern, die Anpassung der Mobilitäts- und Gesundheitsangebote sowie den gesellschaftlichen Zusammenhalt. In diesen Themenfeldern sollen notwendige Transformationsprozesse (u. a. Digitalisierung, Herausforderungen des Klimawandels) genutzt und in konkrete Projekte „übersetzt“ werden. Dazu kann im Bergischen Rheinland auf die bestehenden Strukturen und Stärken aufgebaut werden. ■

## Das zeichnet REGIONALE Projekte aus

**REGIONALE Projekte zeigen Lösungen für die aktuellen und zukünftigen Herausforderungen auf. Sie liefern vor Ort einen Beitrag dazu, dass der Raum lebenswert und wettbewerbsfähig bleibt und dabei zukunftsfähig wird. Sie setzen die inhaltlichen Überlegungen der Strategiepapiere der REGIONALE 2025 um. Projekte der REGIONALE 2025 zeichnen sich durch die folgenden qualitativen Charakteristika aus. Sie müssen nicht alle, sollen aber möglichst viele davon erfüllen.**

### Aufgreifen der Begabungen

REGIONALE Projekte setzen an den Qualitäten des Raumes an. Sie greifen die spezifischen „Talente“ des Bergischen Rheinlandes auf. Sie sind von und für die hier lebenden Menschen gemacht. Sie ermöglichen regionale Wertschöpfung und zeigen innovative Lösungsansätze für das Bergische Rheinland als Wohn- und Arbeitsstandort mit hoher Lebensqualität auf. Dabei achten sie darauf, welche Aufgabe sie für den Raum und seine Menschen übernehmen. Nicht zuletzt braucht es in der Realisierung den Blick für eine passende Dimensionierung der Projekte.

### Fokus auf Transformation und Konversion

Projekte der REGIONALE 2025 erfinden Zukunft für existierende Strukturen bzw. entwickeln diese weiter. Mit Innovationen wird gezeigt, wie das Bestehende „fit für die Zukunft“ gemacht werden kann.

### Regionale Ressourcennutzung

REGIONALE Projekte sind Vorreiter im Einsatz regionaler Ressourcen, insbesondere in der Baubranche und in der Energieversorgung. Sie suchen nach ressourcenoptimierenden Lösungsansätzen der Ver- und Entsorgung. Nicht zuletzt unterstützen sie die regionale Wertschöpfung und den Aufbau von Know-how in Zukunftsfeldern für das Bergische Rheinland.

### Zukunftsorientiert und vielschichtig

REGIONALE Projekte füllen die Vision „Das Beste aus beiden Welten“ mit Leben und lassen sie vor Ort Realität werden. Sie gehen dabei Experimente ein, indem sie Neues ausprobieren und vor Ort adaptieren. Sie zeigen Antworten auf aktuelle und zukünftige Herausforderungen. Ein wesentliches Kriterium ist dabei, dass die Vorhaben regional und interkommunal bedeutsam sind und somit vor Ort eine positive, beispielgebende Entwicklung für den Projektraum darstellen. Sie haben Modellcharakter und sind übertragbar.

## Tragfähige Strukturen

Projekte der REGIONALE 2025 entwickeln belastbare Trägerstrukturen und Organisationsformen, die nachhaltig (über den Förderzeitraum hinaus) wirken. Ihre „Machbarkeit“ beweisen sie über nachhaltige Träger- und Finanzierungskonzepte.

## Modelle der Zusammenarbeit und des Zusammenhalts

REGIONALE Projekte bauen stabile Netzwerke auf bzw. stärken bereits bestehende, die sich langfristig, über das Jahr 2025 hinaus, tragen. Sie fördern interdisziplinäres und sektorübergreifendes Denken und Arbeiten, indem sie regionale und interkommunale Kooperationen und Partnerschaften zwischen Kommunen, Kreisen und Behörden, zivilgesellschaftlichen Organisationen, Schulen, Wissenschaft, Vereinen, Unternehmen, Bürgerschaft u. a. m. aufbauen.

## Neue Vorgehensweisen im Prozess

Projekte der REGIONALE 2025 verfolgen eine hohe Qualität in der Prozess- und Planungskultur. Dies beinhaltet die Beteiligung und Einbindung unterschiedlicher Akteure sowie Formate, die Qualität z. B. über Wettbewerbe, Workshops oder auch den Austausch mit der Wissenschaft herstellen. Sie beteiligen die Bürgerschaft und kommunizieren den Prozess und die Veränderung aktiv an die Bevölkerung.

## Gestaltung/räumliche Qualität

REGIONALE Projekte zeigen, wie gute Gestaltung den Raum bereichert. Sie legen Wert auf eine gestalterisch hochwertige Planung und realisieren ansprechende Gebäude und Freiräume. Die regionale Baukultur und die Angemessenheit im räumlichen Kontext werden berücksichtigt. Gleichzeitig entstehen Vorbilder, die zum Bergischen RheinLand passen.

# Handlungsfelder und Strategiepapiere

Die REGIONALE 2025 soll dazu beitragen, ein eigenes Profil für das Bergische RheinLand zu entwickeln, mit dem sich der Raum selbstbewusst als attraktiver Lebensraum in der Nähe zu den Metropolen positioniert – in Balance mit sich selbst und den anderen Teilräumen der Region Köln/Bonn. Dafür sucht die REGIONALE 2025 Projekte, die entsprechende Lösungsansätze für den Raum erarbeiten und ambitioniert umsetzen. Sie füllen die Leitidee der REGIONALE 2025 in den nächsten Jahren mit Leben. Die Projekte aktivieren die Kompetenzen des Bergischen RheinLandes in verschiedenen Handlungsfeldern: ▶



Den Zusammenhang der drei unterschiedlichen Ebenen Leitidee, Handlungsfelder sowie Themenlinien und Projekte zeigt das Schema der Programmatik der REGIONALE 2025. Im Sinne eines Gegenstromprinzips beeinflussen sich die Handlungsfelder und Projekte gegenseitig: Die Projekte entstehen aus den Handlungsfeldern und diese werden auf Basis bestehender Projektanliegen weiter konkretisiert und geschärft.

► Zu allen sechs Handlungsfeldern liegen aussagekräftige, kurze Strategiepapiere vor. Sie spezifizieren die Themen und Herausforderungen des jeweiligen Handlungsfeldes, überführen sie in strategische Leitlinien und benennen die Projektanforderungen.

Die Strategiepapiere sollen zum einen den politischen und fachlichen Austausch zur kooperativen, regionalen Entwicklung im Bergischen RheinLand anregen. Zum anderen dienen sie als Orientierung, Inspiration und Handreichung, um Projekte konkret vor Ort zu initiieren und zu qualifizieren. Hier finden Projektträger Anregungen, wie ihre Projekte zur regionalen Entwicklung besser beitragen können, indem sie in den Gesamtkontext eingebettet werden. Sie sind dabei keineswegs als „Schubladen“ zu verstehen, in die sich Projekte einpassen müssen, sondern beschreiben vielmehr die „Zutaten“ für die Projektqualifizierung. **Die Inhalte der Strategiepapiere sind aufeinander abgestimmt und miteinander kombinierbar. Bei der Projektqualifizierung wird darauf hingewirkt, Leitlinien verschiedener Strategiepapiere gleichzeitig aufzugreifen und miteinander zu verbinden, um so besonders innovative Projekte mit Vorbildcharakter zu entwickeln. So wird der Idee eines integrierten Projektansatzes in der REGIONALE 2025 aktiv Rechnung getragen.**

Im Sinne der kontinuierlichen Weiterentwicklung des programmatischen Rahmens der REGIONALE 2025 werden die Strategiepapiere während der Laufzeit der REGIONALE 2025 voraussichtlich einmal überarbeitet. Das vorliegende Strategiepapier vertieft das Handlungsfeld Wohnen und Leben.

**Alle Strategiepapiere sind in der jeweils aktuellen Fassung auf [www.regionale2025.de](http://www.regionale2025.de) abrufbar.**

Die Erarbeitung der Strategiepapiere wurde eng von den drei Kreisen und dem Region Köln/Bonn e.V. begleitet, Fachgremien der REGIONALE 2025 sowie weitere Experten wurden themenspezifisch mit eingebunden. Sie sind abgestimmt mit den zuständigen Dezernaten der Bezirksregierung Köln und den Ressorts der Landesregierung Nordrhein-Westfalen. Gesamtregionale Strategien und Konzepte wie das Agglomerationskonzept Region Köln/Bonn und die Regionale Klimawandelvorsorgestrategie des Region Köln/Bonn e.V. sind genauso wie die Programme, Strategien und Initiativen des Landes Nordrhein-Westfalen, des Bundes und der EU berücksichtigt. ■



Aufeinander abgestimmte Strategiepapiere liefern „Projektzutaten“



## Berücksichtigung rahmengebender Strategien, Programme, Dokumente

**Übergeordnete und regionale Fragestellungen zur Veränderung in den Bereichen Wohnen, Stadtentwicklung, ländliche Entwicklung etc. werden in bestehenden Strategien und Konzepten auf Ebene von EU, Bund, Land und Region aufgegriffen. Sie finden in der vorliegenden Strategie und in den Projekten der REGIONALE 2025 Berücksichtigung.**

- \ Territoriale Agenda der Europäischen Union 2030 (2020): Eine Zukunft für alle Orte, online abrufbar unter: [https://www.territorialagenda.eu/files/agenda\\_theme/agenda\\_data/Territorial%20Agenda%20documents/DE\\_TerritorialeAgenda\\_201201.pdf](https://www.territorialagenda.eu/files/agenda_theme/agenda_data/Territorial%20Agenda%20documents/DE_TerritorialeAgenda_201201.pdf); letzter Zugriff 03.02.2021.
- \ Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (2020): Neue Leipzig Charta. Die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl. Berlin
- \ Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (Hg.) (2019): Unser Plan für Deutschland. Schlussfolgerungen aus der Arbeit der Kommission für gleichwertige Lebensverhältnisse. Berlin
- \ Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (Hg.) (2019): Neue Partner für die Quartiersentwicklung: Mit gemeinwohlorientierten Initiativen Stadt gestalten. Berlin
- \ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (2019): Klimaschutzprogramm 2030 der Bundesregierung zur Umsetzung des Klimaschutzplans 2050. Berlin
- \ Bundesministerium für Bildung und Forschung (Hg.) (2018): Forschung und Innovation für die Menschen. Die Hightech-Strategie 2025. Berlin
- \ Bundesstiftung Baukultur (Hg.) (2018): Besser Bauen in der Mitte. Handbuch zur Innenentwicklung. 1. Auflage. Potsdam
- \ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hg.) (2018): Interkommunale Kooperation in der Städtebauförderung. Bonn
- \ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hg.) (2018): Urbane Kleinstädte. Bonn
- \ Land Nordrhein-Westfalen (2014): Regionale Innovationsstrategie des Landes Nordrhein-Westfalen im Rahmen der EU-Strukturfonds 2014–2020. Düsseldorf
- \ Ministerium für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (2020): Bau.Land.Leben, online abrufbar unter: [www.baulandleben.de](http://www.baulandleben.de); letzter Zugriff 16.06.2020.
- \ Ministerium für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.) (2019): Städtebauförderung und Soziale Integration im Quartier 2020. Düsseldorf
- \ Ministerium für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.) (2019): Landesinitiative Zukunft. Innenstadt. Nordrhein-Westfalen. Handlungsempfehlungen für eine zukunftsgerichtete Innenstadtentwicklung. Düsseldorf
- \ Ministerium für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.) (2019): Schule im Quartier: Impulse für die kommunale Praxis. Düsseldorf
- \ Ministerium für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (2019): Heimat. Zukunft. Nordrhein-Westfalen. Wir fördern, was Menschen verbindet. Düsseldorf
- \ Ministerium für Kultur und Wissenschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.) (2019): Dritte Orte: Häuser für Kultur und Begegnung im ländlichen Raum. Düsseldorf
- \ Verwaltungsvereinbarung zur Städtebauförderung 2020 über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV Städtebauförderung 2020) vom 19.12.2019
- \ Region Köln/Bonn e. V. (Hg.) (2020): Agglomerationskonzept der Region Köln/Bonn. Köln
- \ Rhein-Sieg-Kreis (2019): Wohnen und Leben im Rhein-Sieg-Kreis. Siegburg
- \ Oberbergischer Kreis (Hg.) (2018): Orientierungs- und Handlungsrahmen für die Entwicklung des Oberbergischen Kreises. 1. Auflage. Gummersbach



Das Bergische RheinLand ist ein vielseitiger Wohnraum mit hoher Lebensqualität. Hier gibt es viele kleine Orte und mittelgroße Städte mitten in einer üppigen Natur. Zahlreiche Erholungsmöglichkeiten, wie etwa hier die Aggertalsperre bei Bergneustadt Hackenberg, laden zum Schwimmen, Tauchen, Wandern oder einfach zum Verweilen ein. Wohnen und Leben im Bergischen RheinLand heißt aber auch gute Dorfgemeinschaften, breit gefächerte Arbeitsplätze und eine gute Anbindung an die Großstädte am Rhein und des Bergischen Städtedreiecks.



# Wohnen und Leben im Bergischen RheinLand

## Kurzporträt

Die folgenden Absätze skizzieren die zentralen Rahmenbedingungen für das Wohnen und Leben im Bergischen RheinLand heute. Die Wohn- und Lebensqualität ist derzeit insgesamt hoch. Gleichzeitig stellen sich Aufgaben für die Stadt- und Regionalentwicklung, die im Handlungsfeld der REGIONALE 2025 aufgegriffen werden (s. S. 16ff.).

### Abwechslungsreicher Lebensraum

Das Bergische RheinLand bietet ein vielfältiges Wohnumfeld. Bilder von Talsperren, Wäldern und Hügeln prägen das Image des Raumes. Die Lage im Grünen ist ein hervorragender Standortfaktor des Bergischen RheinLandes, denn sie ermöglicht Naherholung von höchster Qualität. Aber das Bergische RheinLand ist nicht „nur“ grün. Charakteristisch sind auch die vielen lebendigen Siedlungen, in denen derzeit **über 700.000 Menschen** wohnen und arbeiten. In der Bebauung des Bergischen RheinLandes lässt sich eine regionale Baukultur erkennen, die mit Schiefer, Grauwacke und Fachwerk das Gesicht vieler Ortsmitten prägt. Die Ortsmitten konzentrieren vielfältige Nutzungen, allerdings führt vor allem der Wandel im Einzelhandel zu neuen Herausforderungen und zu Leerständen in den Zentren. In den Tallagen findet sich vielerorts die industrielle Geschichte und Gegenwart – oft in repräsentativer baulicher Form. Hinzu kommen zahlreiche historisch besondere Bauten wie Burgen, Klöster u. v. m. So entsteht insgesamt ein abwechslungsreicher Lebensraum mit besonderem Charakter.



Stadt Hennef (o),  
Schloss-Stadt Hückeswagen (2. v. o.),  
Gemeinde Odenthal (2. v. u.),  
Hansestadt Wipperfürth (u.)

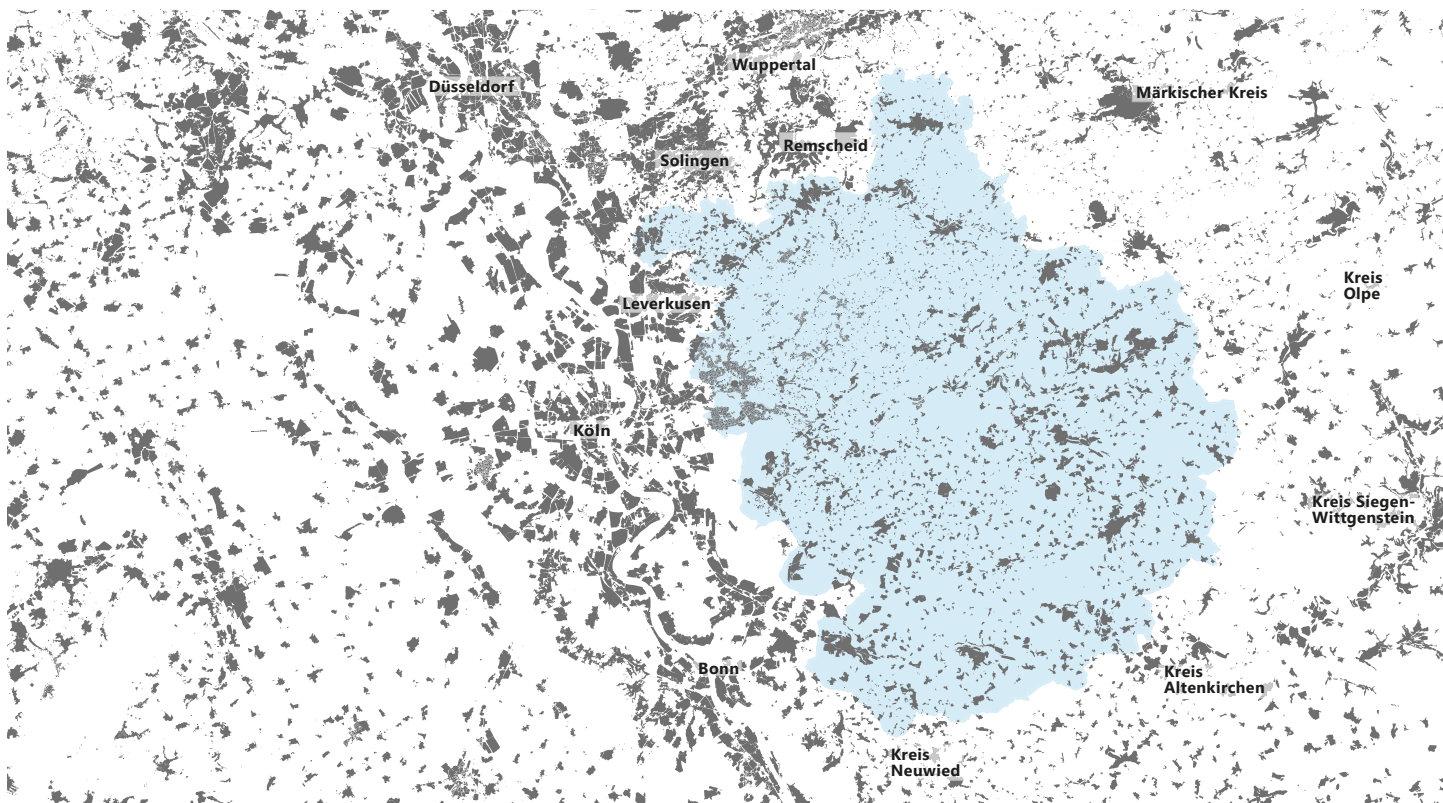
## Funktionierendes Miteinander

Im Bergischen RheinLand besteht ein guter sozialer Zusammenhalt und die lebendigen Nachbarschaften – vor allem in den Dörfern – profitieren von guten Kontakten untereinander. Die Menschen identifizieren sich mit ihrem Ort, was Interesse und Engagement in der Dorf-/Stadtentwicklung bedingt. Zahlreiche Vereine und Initiativen im Bereich Sport, Kultur, Heimat etc. zeugen davon, dass die Menschen im Bergischen RheinLand sich gerne für ihre Heimat vor Ort einsetzen. Besondere Zeiten wie die Corona-Pandemie zeigen in konzentrierter Weise, welche Chancen für das gesellschaftliche Miteinander in bürgerschaftlichem Engagement und Selbstorganisation stecken. Gemeinwohlorientierte Initiativen, bei denen Zivilgesellschaft und Staat Hand in Hand agieren, stabilisieren vor Ort die Daseinsvorsorge und bereichern die Lebensqualität („Knotenpunkte des öffentlichen Lebens“). Dies gilt es bei zukünftigen Projekten aktiv aufzugreifen und zu befördern.

## Das Bergische RheinLand ist nicht nur „grün“ – prägend sind auch viele Kleinstädte und Arbeitsstandorte.

## Kleinteilige Siedlungsstruktur

Im Bergischen RheinLand gibt es viele kleine Siedlungen, die in relativ kurzen Distanzen nebeneinander liegen (s. Abb. unten). Eine solch kleinteilige Siedlungsstruktur ermöglicht Wohnen im Grünen für viele Menschen. Gleichzeitig führt sie vielerorts zu langen Wegen zu Arbeitsplatz, Schule oder Supermarkt und erschwert die flächendeckende Daseinsvorsorge. In der bestehenden Siedlungsstruktur befinden sich nur wenige mittelstädtische Siedlungen, sondern **vor allem Dörfer und Kleinstädte**. Dementsprechend dezentral ist auch die Verteilung verschiedener Funktionen. Während in einigen Kommunen ein „Hauptort“/eine „Mitte“ zentrale Funktionen wie Handel, Bildung, Verwaltung, Kultur bündelt (z. B. in Lindlar, Overath), weisen andere Kommunen mehrere gleichrangig funktionierende Siedlungseinheiten auf (z. B. in Neunkirchen-Seelscheid, Reichshof). In Gänze betrachtet bietet das Bergische RheinLand einerseits einen beträchtlichen Siedlungsraum, der noch dazu in enger Beziehung zur metropolitenen Rheinschiene und dem Bergischen Städtedreieck steht. Andererseits bietet jede Siedlung einzeln betrachtet einen Lebensraum mit eher ländlich geprägter Atmosphäre und Identität. Dies wird im Rahmen der REGIONALE 2025 nicht als Widerspruch, sondern als Stärke des Raumes verstanden. ■



Siedlungsfläche (grau) im Bergischen RheinLand (blaue Markierung) und in der Umgebung  
Eigene Darstellung; Datengrundlage: Open Geodata Nordrhein-Westfalen; Digitales Landschaftsmodell Nordrhein-Westfalen; OSM-Mitwirkende (02/2017)

## Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung

Die Bevölkerungszahl hat sich zwischen 2011 und 2019 für einen Großteil (16) der 28 Kommunen im Bergischen RheinLand steigend entwickelt (s. Abb. rechts). Bis 2040 berechnen Prognosen für den überwiegenden Teil der Städte und Gemeinden des Bergischen RheinLandes moderate Bevölkerungsrückgänge<sup>1</sup> (im Vergleich zu 2014). Ausnahmen finden sich vorrangig in direkter Nähe zur Rheinschiene (vgl. ebd.).

Aufgrund der demografischen Rahmenbedingungen herrscht im Zeitraum der REGIONALE bei der Bevölkerung des Bergischen RheinLandes eine hohe Nachfrage nach altengerechten Wohnungen und familien-gerechten Angeboten. Wenn diese beiden Gruppen mit Wohnangeboten versorgt sind, wird mittelfristig ein demografisch bedingter Nachfragerückgang der ansässigen Bevölkerung prognostiziert.

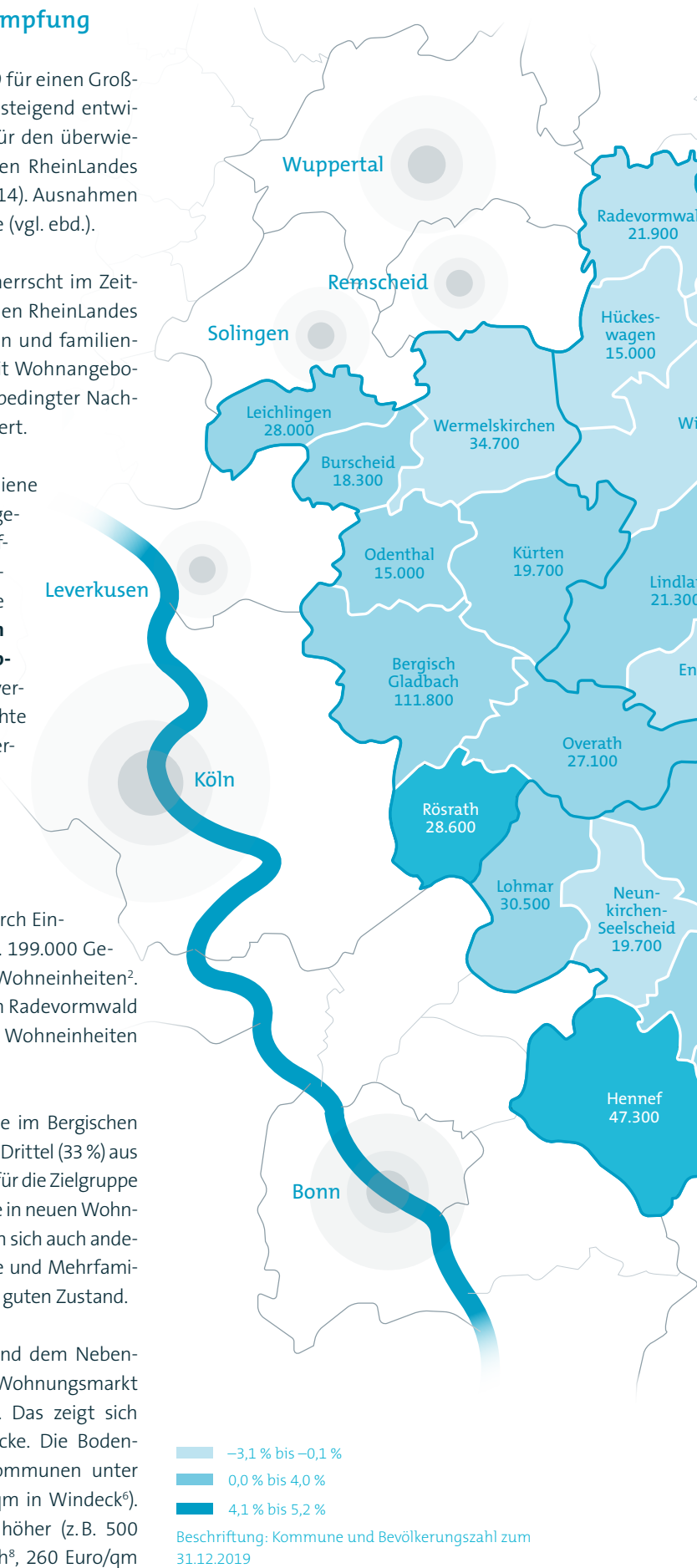
Gleichzeitig besteht in den Großstädten der Rheinschiene ein enormes Wachstumspotenzial, das in den gut ange-bundenen Teilen des Bergischen RheinLandes aufgegrif-fen werden kann. Es gilt bei der Stadt- und Regionalent-wicklung zu differenzieren zwischen Kommunen, die **absehbares Wachstum steuern, potenzielles Wachstum generieren oder mit Eigenentwicklung bzw. Schrump-fung umgehen** müssen. Dabei stellen sich Fragen der ver-kehrlichen Anbindung, der Flächenausweisung, der Dichte und der Daseinsvorsorge im jeweiligen lokalen und inter-kommunalen Kontext.

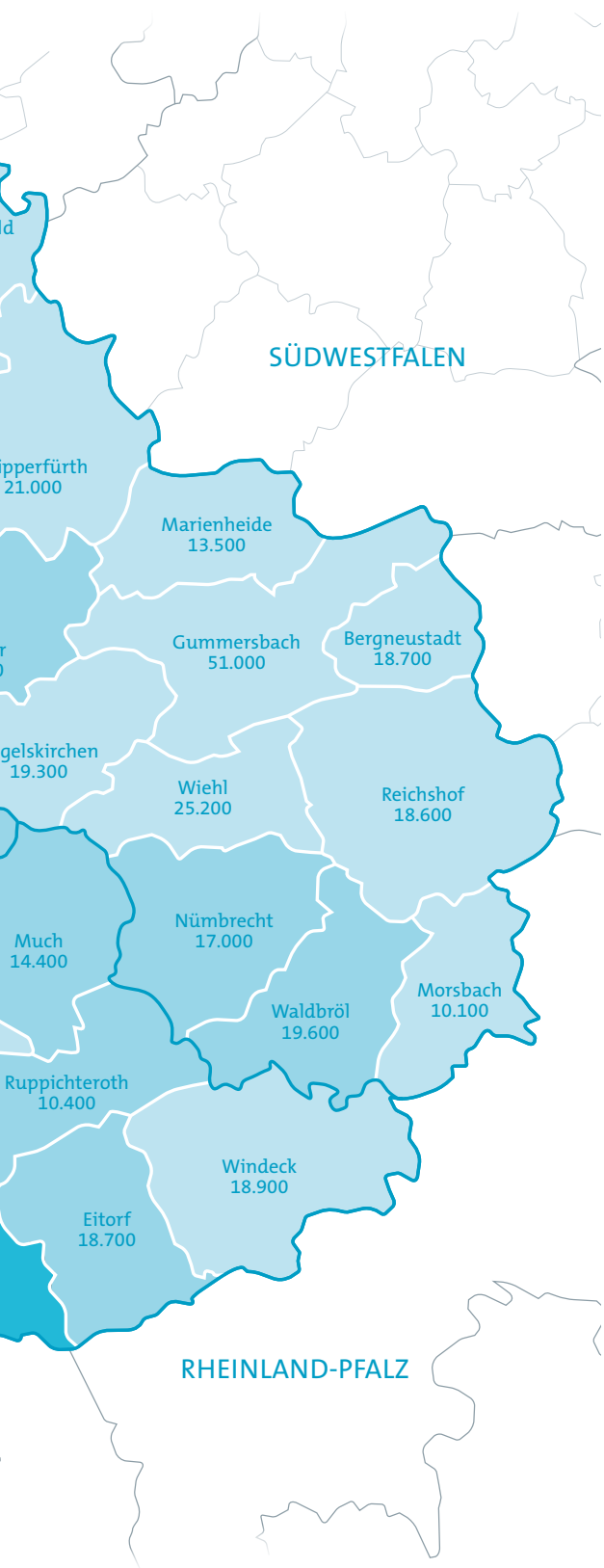
## Lagedifferenzierter Wohnungsmarkt

Im Bergischen RheinLand ist der Wohnungsbestand durch Ein-familienhäuser von Selbstnutzern geprägt. Von den ca. 199.000 Ge-bäuden mit Wohnraum haben 88 % eine oder zwei Wohneinheiten<sup>2</sup>. Der Anteil liegt in Windeck mit 95 % am höchsten und in Radevormwald mit 76 % am niedrigsten (vgl. ebd.). Von den ca. 335.000 Wohneinheiten befinden sich 63 % in diesen Gebäuden (vgl. ebd.).

Laut Zensus 2011 stammt fast die Hälfte aller Gebäude im Bergischen RheinLand (44 %) aus den Jahren 1949 bis 1978 und ca. ein Drittel (33 %) aus den Jahren 1979 bis 2000.<sup>3</sup> In diesen Jahrzehnten wurden für die Zielgruppe der (damals) jungen Familien vielerorts große Grundstücke in neuen Wohn-gebieten bereitgestellt. In den Ortskernen hingegen finden sich auch ande-re, historische, gemischte Strukturen mit erhöhter Dichte und Mehrfam-ilienhäusern. Die Wohngebäude sind in der Regel in einem guten Zustand.

Entsprechend der unterschiedlichen Erreichbarkeiten und dem Neben-einander von Wachstum und Schrumpfung ist der Wohnungsmarkt im Bergischen RheinLand differenziert zu betrachten. Das zeigt sich beispielhaft in der Preisspanne unbebauter Grundstücke. Die Boden-richtwerte<sup>4</sup> mittlerer Lagen betragen in manchen Kommunen unter 100 Euro/qm (z.B. 75 Euro/qm in Morsbach<sup>5</sup>, 75 Euro/qm in Windeck<sup>6</sup>). In anderen Kommunen liegen sie um ein Vielfaches höher (z.B. 500 Euro/qm in Bergisch Gladbach<sup>7</sup>, 370 Euro/qm in Rösrath<sup>8</sup>, 260 Euro/qm





Bevölkerungszahlen 2019 und Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2019  
 Datengrundlage: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (2020), abgerufen von [www.landesdatenbank.nrw.de](http://www.landesdatenbank.nrw.de) am 01.10.2020; eigene Berechnung;  
 Kartengrundlage: Open Geodata Nordrhein-Westfalen;  
 Digitales Landschaftsmodell Nordrhein-Westfalen

in Lohmar<sup>9</sup>). Die Preisentwicklung unbebauter Grundstücke im Bergischen RheinLand von 2014 bis 2018 reicht von -10 % bis +32 %.<sup>10</sup>

Die Kaufpreise für bebaute Grundstücke mit freistehenden Einfamilienhäusern sind zwischen 2014 und 2018 gestiegen – im Oberbergischen Kreis um 17,7 %, im Rheinisch-Bergischen Kreis um 28,7 % und im (gesamten) Rhein-Sieg-Kreis um 29,6 % (vgl. ebd.). Im Oberbergischen Kreis und im Rheinisch-Bergischen Kreis (ohne Bergisch Gladbach) sind die Käufer zu 90 % private Erwerber<sup>11</sup>, die ihren Wohnsitz zum Großteil im jeweiligen Kreis haben (Letzteres gilt auch für Bergisch Gladbach<sup>12</sup>).

Die Mieten steigen moderater als die Kaufpreise. Auch hier bestehen große Unterschiede bei den Kommunen. Bei Neuvermietung von Bestandswohnungen werden zwischen 5,09 und 8,99 Euro/qm aufgerufen; bei Neubauwohnungen zwischen 5,56 und 11,10 Euro/qm (Stand 2018)<sup>13</sup>.

Da im Bergischen RheinLand Schrumpfung und Wachstum unmittelbar nebeneinanderliegen, müssen unterschiedliche Strategien der Wohnraumentwicklung geplant und umgesetzt werden. So ist an gut erreichbaren Standorten im Bergischen RheinLand mit weiteren Preissteigerungen aufgrund der Nachfrage aus den Großstädten zu rechnen. Gleichzeitig wird für Teile des Oberbergischen Kreises langfristig ein steigender Wohnungsüberhang prognostiziert, wenn nicht gegengesteuert wird<sup>14</sup>. Vor dem Hintergrund der steigenden Zahl älterer Menschen, der zunehmend individuellen Lebensstile und Wohnanforderungen sowie der Bezahlbarkeit von Wohnraum stellt sich für die Zukunft die Aufgabe einer **Differenzierung der Wohnangebote unter gleichzeitiger Berücksichtigung des Flächensparens.** ■

<sup>1</sup> Vgl. Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (2019), abgerufen von [www.landesdatenbank.nrw.de](http://www.landesdatenbank.nrw.de) am 01.10.2020

<sup>2</sup> Vgl. Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (2019), abgerufen von [www.landesdatenbank.nrw.de](http://www.landesdatenbank.nrw.de) am 01.10.2020; eigene Berechnung

<sup>3</sup> Vgl. Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (2011), abgerufen von [www.landesdatenbank.nrw.de](http://www.landesdatenbank.nrw.de) am 10.06.2020; eigene Berechnung

<sup>4</sup> Anmerkung: Tatsächliche Kaufpreise weichen je nach individuellen Grundeigenschaften vom durchschnittlichen Bodenrichtwert ab

<sup>5</sup> Vgl. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis (2020): Grundstücksmarktbericht 2020 für den Oberbergischen Kreis. Wiehl

<sup>6</sup> Vgl. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf (2020): Grundstücksmarktbericht 2020 für den Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Troisdorf. Siegburg

<sup>7</sup> Vgl. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach (2020): Grundstücksmarktbericht 2020 für die Stadt Bergisch Gladbach. Bergisch Gladbach

<sup>8</sup> Vgl. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis (2020): Grundstücksmarktbericht 2020 für den Rheinisch-Bergischen Kreis ohne die Stadt Bergisch Gladbach. Bergisch Gladbach

<sup>9</sup> Vgl. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf (2020): Grundstücksmarktbericht 2020 für den Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Troisdorf. Siegburg

<sup>10</sup> Vgl. KSK Immobilien GmbH (2019): Wohnungsmarktbericht 2019. Köln

<sup>11</sup> Vgl. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis (2020): Grundstücksmarktbericht 2020 für den Oberbergischen Kreis. Wiehl; Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis (2020): Grundstücksmarktbericht 2020 für den Rheinisch-Bergischen Kreis ohne die Stadt Bergisch Gladbach. Bergisch Gladbach

<sup>12</sup> Vgl. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis (2020): Grundstücksmarktbericht 2020 für den Oberbergischen Kreis. Wiehl; Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis (2020): Grundstücksmarktbericht 2020 für den Rheinisch-Bergischen Kreis ohne die Stadt Bergisch Gladbach. Bergisch Gladbach; Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach (2020): Grundstücksmarktbericht 2020 für die Stadt Bergisch Gladbach. Bergisch Gladbach

<sup>13</sup> Vgl. KSK Immobilien GmbH (2019): Wohnungsmarktbericht 2019. Köln

<sup>14</sup> Vgl. empirica AG (2017): Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Oberbergischen Kreis. Bonn

Mit Blick in die Zukunft ergeben sich Fragen und Aufgaben in Bezug auf das Wohnen und Leben im Bergischen Rheinland, zu denen die REGIONALE 2025 den Diskurs anregen und Projekte umsetzen möchte:

- \ Welche Funktionen übernehmen die Ortsmitten in Zukunft?
- \ Wie bleiben sie Orte der Gemeinschaft und Identifikation?
- \ Wie bleiben die Dörfer belebt und versorgt?
- \ Wie können Leerstände und Brachen vermieden bzw. nachgenutzt werden?
- \ Wie können Wohnbedarfe und Schonung des Freiraums in Einklang gebracht werden?
- \ Welche Wohnangebote müssen geschaffen werden, damit zukünftig jeder seiner Lebenssituation entsprechend wohnen kann?
- \ Wo entsteht Gemeinschaft? Wie werden Orte der Gemeinschaft in Zukunft gestaltet und organisiert?
- \ Was brauchen junge Menschen, um zu bleiben bzw. zurückzukehren?
- \ Was geht interkommunal gemeinsam, wenn man nicht nur an den eigenen Kirchturm denkt? Welche Beziehung besteht zwischen Zentren und Dörfern?



# Handlungsfeld und Leitlinien

Das Bergische RheinLand bietet hervorragende Voraussetzungen für gutes Wohnen und Leben. Zahlreiche motivierte und kreative Akteure (aus Bürgerschaft, Politik und Verwaltung) und eine bereits heute im Raum vorhandene hohe Lebensqualität ebnen den Weg für weitere Verbesserungen. Mit den bestehenden Stärken und neuen Impulsen kann das Bergische RheinLand zum Referenzraum werden. In welche Richtung soll sich das Wohnen und Leben im Bergischen RheinLand im Zuge der REGIONALE 2025 entwickeln? Entlang welcher Leitlinien werden Projekte der REGIONALE 2025 inhaltlich qualifiziert? Zur Beantwortung dieser Fragen dient das folgende Kapitel. Nach einer allgemeinen Einführung werden einzelne Leitlinien ab S. 20 genauer beschrieben.

## Nutzungsmischung fokussieren

Dem Leitbild der europäischen Stadt folgend ist Nutzungsmischung eine zentrale Voraussetzung für die Lebendigkeit und Funktionalität der Städte und Dörfer. Sie wirkt sich positiv auf die Mobilität aus, weil Wege schlichtweg kürzer werden. Sie stärkt die Gemeinschaft, weil Begegnungen im Alltag leichter entstehen. Die Herausforderung besteht darin, dass die steigenden Anforderungen an diese Nutzungen und die Angebotsvielfalt in einer kleinteiligen Siedlungsstruktur nicht auf gleiche Weise umsetzbar sind wie im städtischen Umfeld. Es braucht **neue Wege der Kooperation und interkommunalen Abstimmung**, um ein vielfältiges Wohnumfeld zu ermöglichen. Auch das Engagement der Menschen vor Ort ist dafür von großer Bedeutung. Nicht erst seit, aber besonders während der Corona-Pandemie zeigt sich die große Kraft der Zivilgesellschaft zur gegenseitigen Unterstützung und Stärkung der lokalen Daseinsvorsorge. Solch **bürgerschaftliches Engagement** soll Hand in Hand mit den Kommunen gepflegt, entwickelt und verstetigt werden.

Die Bereitstellung einer umfangreichen, qualitätvollen Daseinsvorsorge und die Pflege eines lebendigen, identitätsstiftenden Lebensumfeldes sind zentral für die Stabilität der eher ländlich geprägten Räume und für gleichwertige Lebensverhältnisse in Stadt und Land. Schlüssel sind dabei Dezentralität und Arbeitsteilung. Die Stadt-Land-Beziehung verändert sich unter anderem dadurch, dass flexible Arbeitsmodelle zunehmen und infolgedessen Pendlerzahlen abnehmen und die Tagesbevölkerung steigt. Dieser Trend wird durch die Corona-Pandemie zusätzlich verstärkt. Eine höhere Tagesbevölkerung heißt auch: mehr Bedarf und Nachfrage nach **Daseinsvorsorge vor Ort**.

## Wohnangebote mit Vorteilen gegenüber den Metropolen bieten

Auch das Wohnen verändert sich, denn jeder möchte seine individuellen Wohnanforderungen in unterschied-

lichen Lebensphasen erfüllen. Familien, Menschen im Rentenalter, Singles und andere Gruppen brauchen jeweils **bedarfsgerechte Wohnangebote** im Bergischen RheinLand. Dabei gilt es, schon frühzeitig an die gesetzlich vorgegebene (und darüber hinausgehende) Barrierefreiheit und Energieeffizienz zu denken.

## Ein eigenes Profil kann der Raum nur bekommen, wenn er sein „Antlitz“ identitätsstiftend gestaltet.

Neue bzw. wiederentdeckte Wohnformen wie Mehrgenerationenwohnen oder Baugemeinschaften können ihren Platz im Bergischen RheinLand finden. Nicht zuletzt muss das Wohnungsangebot alle sozioökonomischen Möglichkeiten berücksichtigen. Um eine entsprechende Vielfalt in den Wohnungsmarkt zu bringen, müssen Um- und Neubauten erfolgen, die sich in das Ortsbild einfügen, aber auch neue Akzente setzen.

## Ortsbild und Baustil pflegen und weiterentwickeln

Bei Bestands- wie bei Neubauprojekten sollte die regionale Baukultur berücksichtigt werden. (Städte-)Bauliche Maßnahmen prägen das Gesicht der Region für eine lange Zeit, sodass qualitative Planung und Gestaltung sowie die Sensibilisierung für Baukultur von hoher Bedeutung sind. Das gilt nicht nur für denkmalwürdige oder -geschützte Bereiche (z. B. historische Altstädte). Sie können als Inspiration fungieren und verdienen besondere Aufmerksamkeit. Ein eigenes Profil kann der Raum nur bekommen, wenn er sein „Antlitz“ identitätsstiftend gestaltet. Dabei gilt es, die Architektursprache der Region aufzugreifen, aber auch Mut zur Weiterentwicklung zu zeigen. Im Spannungsfeld zwischen Wohnraumschaffung und Freiraumschonung muss die Frage der angemessenen Bebauungsdichte beantwortet werden. Es sind städtebauliche Lösungen ►

► zu verfolgen, die eine regionaltypische Gestaltung und hohe Wohnumfeldqualität (z. B. Bezug zum Freiraum) bei gleichzeitig erhöhter Dichte ermöglichen. Um eine hohe städtebauliche Qualität zu sichern, braucht es eine proaktive Planung, die unter Einbeziehung der Bürgerschaft ein Zielbild entwickelt, vertritt und umsetzt. Instrumente wie Wettbewerbe oder Konzeptvergaben helfen, neue Lösungen zu finden, zu vergleichen und zu realisieren.

### Bestände weiterentwickeln

Die Transformation des Bestehenden bildet in der REGIONALE 2025 ein Querschnittsthema und ist gerade im Handlungsfeld Wohnen und Leben ein Schwerpunkt. Es gilt, Potenziale im baulichen Bestand zu aktivieren. Bestehende Bauten sollen ins Bewusstsein gerufen, in Wert gesetzt und neu interpretiert werden. So können negative Folgen von (potenziellem) Leerstand vermieden und stattdessen positive Wirkungen für das Umfeld und die Stadt-/Dorfentwicklung erzielt werden.

## Die Orte im Bergischen RheinLand sollen „Berliner“ sein. Und dafür muss das Beste nach innen.

In diesem Zusammenhang muss die **Bedeutung der Ortsmitten** in Städten und Dörfern hervorgehoben werden. Wenn am Rande der Orte immer wieder günstige Alternativen für Wirtschaft und Wohnen bereitgestellt werden, fließen Investitionen nach außen statt nach innen. Ein Verfall der Ortsmitten ist die logische Folge und muss aufwendig mit öffentlichen Mitteln aufgefangen werden.

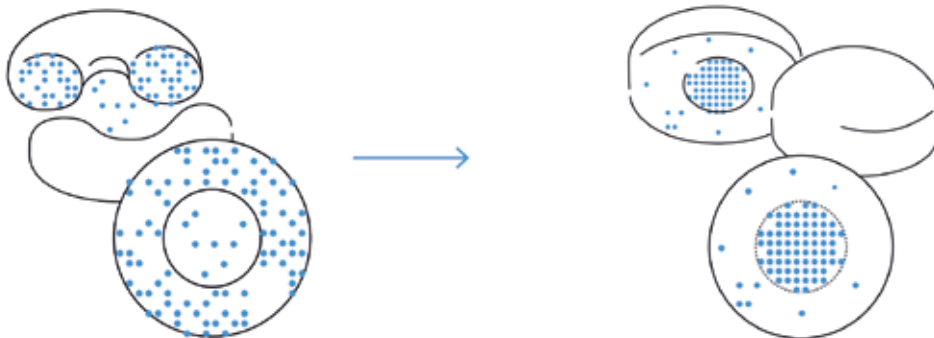
Im Handbuch zur Innenentwicklung (Bundesstiftung Baukultur (Hg.) 2018) wird vom „Donut“-Effekt gesprochen (s. Abb. unten). Ein Nebeneffekt einer ortsrandorientierten Stadt-/Gemeindeentwicklung sind längere Wege bzw. ein steigendes Verkehrsaufkommen. Die Orte im Bergischen RheinLand sollen stattdessen „Berliner“ sein. Und dafür muss das Beste nach innen.

Darüber hinaus soll das Prinzip der „dreifachen Innenentwicklung“ angewendet werden<sup>1</sup>. „Um die negativen Folgen einer Verdichtung [...] von vornherein zu minimieren, gilt es [...] neben der Erhöhung der Bebauungsdichte und Nutzungsvielfalt (Diversifizierung), gleichzeitig die Quantität und Qualität des Freiraums zu erhöhen sowie das Mobilitätsangebot vor Ort multimodal und klimagerecht zu optimieren. [...] Das Agglomerationskonzept formuliert mit der „dreifachen Innenentwicklung“ ein integriertes Entwicklungsprinzip für die Bestandsentwicklung, aber auch für Flächenneuausweisungen.“ (Region Köln/Bonn e.V. (Hg.) 2020)

### Zentralität im Verbund schaffen

Die kleinteilige Siedlungsstruktur des Bergischen RheinLandes erschwert es, in den vielen Siedlungen mit vertretbarem Kostenaufwand umfangreiche öffentliche Nutzungen auf hohem Niveau zu betreiben. Um die fehlende Dichte und Zentralität zu „kompensieren“, bieten sich Kooperationen an, z. B. in Form von „Raumgemeinschaften“<sup>2</sup>. **Raumgemeinschaften sind funktionale Zusammenschlüsse von mehreren Kommunen** mit dem Ziel, in fairer Arbeitsteilung öffentliche Angebote effizient bereitzustellen. In solchen Kooperationen begegnen sich Kommunen auf Augenhöhe, auch wenn sie nicht gleich groß oder gleich strukturiert sind.

#### Das Beste muss nach innen



„Donut“-Gemeinden mit aussterbendem Ortskern und „Berliner“-Gemeinden mit lebendigem Ortskern  
Quelle: Bundesstiftung Baukultur (2016): Baukulturbericht 2016/17; Design Heimann und Schwantes; eigene Änderung

<sup>1</sup> Region Köln/Bonn e.V. (Hg.) (2020): Agglomerationskonzept der Region Köln/Bonn. Köln

<sup>2</sup> Region Köln/Bonn e.V. (Hg.) (2020): Agglomerationskonzept der Region Köln/Bonn. Köln

Nicht jede Kommune kann und muss alles leisten, sondern es werden in Arbeitsteilung Schwerpunkte gebildet und alle profitieren von der regionalen Einbettung. Die gemeinsame Organisation erleichtert es gerade in kleinteiligen Siedlungsstrukturen, vielfältige Funktionen (Bildung, Freizeit, Kultur, Gesundheit, Verwaltung ...) mit hoher Qualität bereitzustellen. Angebote können an den Zentren orientiert sein, müssen aber für die Fläche gemacht sein. Während die ländlichen Qualitäten vor Ort erhalten bleiben, ermöglicht die Zusammenarbeit eine gleichzeitige Ausstattung mit Angeboten von städtischer Qualität – „Das Beste aus zwei Welten wird durch Kooperation Realität.“ ■

Stadt Gummersbach (o. r.),  
 Stadt Blankenberg (Stadt Hennef) (M. r.),  
 Bensberg (Stadt Bergisch Gladbach) (u. r.),  
 Gemeinde Eitorf (u. M.),  
 Schloss-Stadt Hückeswagen (u. l.)

## Leitlinien des Handlungsfeldes Wohnen und Leben

Stadt- und  
 Dorfmitten  
 beleben

Flächen und  
 Gebäude  
 (re)aktivieren

Vielfältige und  
 bezahlbare  
 Wohnangebote  
 schaffen

Gemeinschaft  
 und Begegnung  
 Raum geben



# Stadt- und Dorfmitten beleben

**Die Ortsmitten der Städte und Dörfer sollen mithilfe der REGIONALE 2025 Bergisches RheinLand durch neue funktionale Perspektiven als Identifikations- und Begegnungsorte belebt werden.**

Bereits in der Einleitung wurde auf die Bedeutung der Stadt- und Dorfmitten als Orte der Identifikation und Begegnung eingegangen. Bei der Qualifizierung von REGIONALE Projekten sind die Nutzungsmischung, die ortsspezifische bzw. regionaltypische Gestaltung sowie der partizipative Entwicklungsprozess zu berücksichtigen. Diese „Zutaten“ zur Stärkung und Belebung der Ortsmitten sind durch eine konsequente Innenentwicklung sowie die Berücksichtigung klimatischer Belange zu ergänzen.

Die **Nutzungsvielfalt** in den Ortsmitten soll breit gefächert sein, wobei sich in Zukunft die Aufteilung neu gewichten kann. In einigen zentralen Lagen stehen Ladenlokale leer, sodass die über viele Jahrzehnte prägende und belebende Rolle des Einzelhandels in den Ortsmitten abnimmt. Welche Konzepte gibt es, um Ortsmitten Perspektiven zu geben? Neue oder wiederentdeckte Nutzungsbausteine müssen in den Blick genommen werden, um die Funktionalität in neuer Form zu sichern bzw. wiederherzustellen und zu einer Belebung zu führen, von der wiederum alle innerstädtischen Nutzungen (inkl. Einzelhandel) profitieren. Beispielhaft sind Gewerbe, Co-Working, Wohnen, Kultur, Bildung oder Tourismus zu nennen. Bestimmte Gewerbe- und Handwerksbetriebe sind aufgrund neuer (emissionsmildernder) Technologien wieder ortsmittenverträglich (und vielerorts schon traditionell dort ansässig).

## Öffentlicher Raum und öffentliche Einrichtungen sind das Wohnzimmer der Gesellschaft.

Mit einem entsprechend familienfreundlichen Umfeld können Ortsmitten für junge Familien als Wohn- und Arbeitsstandort wieder interessanter werden. Die ältere Generation schätzt die kurzen Wege einer nutzungsgemischten Ortsmitte und kann mit geeigneten Wohnangeboten ebenso als Bewohnergruppe gewonnen werden. Darüber hinaus sind kulturelle Einrichtungen im Nutzungsmix als Anziehungspunkte und Entwicklungsimpulse geeignet, wobei die vielen bestehenden Angebote in der Region zu berücksichtigen sind. In den Ortsmitten befinden sich vielerorts die SPNV-Haltestellen bzw. ÖPNV-Umstiegs-

punkte. In ihrem Umfeld bzw. im Zusammenhang mit der Einrichtung von Mobilstationen ist die Nutzungsanreicherung besonders zu begrüßen (s. Strategiepapier Mobilität).

Durch mobiles Arbeiten können Menschen häufiger in ihrem Heimatort arbeiten und Fahrwege einsparen (s. Strategiepapier Arbeit und Innovation). Dieser Wandel wird durch die Corona-Pandemie schneller als vermutet erfolgen. Wenn mehr Menschen zum Arbeiten im Heimatort bleiben, steigen dort die Tagesbevölkerung und die Nachfrage nach Dienstleistungen, Daseinsvorsorge und Einzelhandel vor Ort.

Öffentlicher Raum und öffentliche Einrichtungen sind das Wohnzimmer der Gesellschaft. Ihre Gestaltung und Funktionalität befördern oder behindern das Miteinander der Bürgerinnen und Bürger. Öffentlicher Raum und öffentliche Einrichtungen müssen für jedermann zugänglich und nutzbar sein (s. Leitlinie S. 26). Darüber hinaus strahlen sie Entwicklungsimpulse in das Umfeld aus und prägen das städtebauliche Image – positiv oder

negativ. Die Pflege der **regionalen Baukultur** (sowohl bei Gebäuden als auch bei Plätzen, Wegen, Grünflächen) nimmt daher eine besondere Rolle ein. Was bedeutet ortstypische Gestaltung im konkreten Fall? Darauf müssen Antworten gefunden werden. Zum Beispiel sollen mit Blick auf die Freiraumgestaltung **die Gewässer und nahegelegenen Grünräume als regionaltypische Elemente eingebunden werden**, sofern in der Ortslage möglich (s. Strategiepapier Fluss- und Talsperrenlandschaft). Öffentlicher Raum und öffentliche Einrichtungen bilden eine wirkungsvolle Stellschraube für die Städte und Gemeinden, da diese in der Regel Eigentümer sind.

Bei ihrer Gestaltung ist die **Bürgerbeteiligung** bedeutend. Mit welchen Formaten gelingt eine frühzeitige und kontinuierliche aktive Einbindung? Im Rahmen der REGIONALE 2025 sollen neue Formate ausprobiert werden, damit Projekte





entstehen, die später angenommen, gepflegt und bespielt werden. Dazu braucht es die Identifikation und Akzeptanz der Nutzer, die durch einen transparenten und konstruktiven Prozess aktiver Beteiligung entstehen können. So kann eine Aufwärtsspirale erzeugt werden: Menschen identifizieren sich mit attraktiven Orten und sind durch diese Identifikation wiederum bereit, sich für den Ort einzusetzen.

Bei der Entwicklung ihrer Ortsmitten müssen Gemeinden und Städte sich ihrer Stärken und Schwächen bewusst sein und ihre Aufgaben im regionalen und interkommunalen Gefüge kennen, um passende Nutzungskonzepte zu finden. Welche Bausteine machen die jeweilige Ortsmitte aus? Nicht jede Ortsmitte soll gleich aussehen und alles können. Während in einem Ort der Einzelhandel von besonderer Bedeutung ist, kann es am anderen Ort das Schulzentrum, das Wohnen, die Kultur oder das Gesundheitscluster sein. In diesem Zusammenhang sei auf die Bedeutung der regionalen Arbeitsteilung und Kooperation, auch in Raumgemeinschaften, hingewiesen (s. S. 18). ■

Nicht jede Ortsmitte soll gleich aussehen und alles können.

Historisches Zentrum, Stadt Bergneustadt (o. l.),  
 Schloss-Stadt Hückeswagen (2. v. o. l.),  
 Stadt Blankenberg (Stadt Hennef) (2. v. u. l.),  
 Marktplatz, Hansestadt Wipperfürth (u. l.),  
 Gemeinde Odenthal (o. r.),  
 Cyriax (Stadt Overath) (2. v. o. r.),  
 Herchen (Gemeinde Windeck) (2. v. u. r.),  
 Stadt Gummersbach (u. r.)

# Flächen und Gebäude (re)aktivieren

**Die REGIONALE 2025 Bergisches RheinLand legt einen Schwerpunkt auf die nachhaltige Weiter-/Nachnutzung von brachgefallenen Flächen, Gebäuden und bestehenden Quartieren.**

Die Frage des Umgangs mit dem Bestand beschäftigt die REGIONALE 2025 Bergisches RheinLand ganz besonders. Welche Perspektiven können für Flächen und Gebäude gefunden werden, die brachgefallen sind oder brachfallen könnten? Bei der Suche nach Nutzungsperspektiven sind eine sinnvolle, standortabhängige Nutzungsmischung sowie baukulturelle und gesellschaftliche Fragestellungen zu berücksichtigen. In der Kulisse der Geschichte können neue Bilder geschaffen werden, die regionale Identität und Weiterentwicklung gleichermaßen verdeutlichen. Die Entwicklungsdynamik der Rheinschiene kommt dem Bergischen RheinLand dabei zugute. Es braucht hohes Engagement, Durchhaltevermögen und eine proaktive Planung, um die erwartbaren Hürden bei der Reaktivierung von Flächen und Gebäuden zu meistern. Neue Perspektiven sollen gemeinsam mit verschiedenen gesellschaftlichen Akteuren entwickelt werden. Nicht zuletzt spielen die Beteiligung und Mitwirkung der Bürgerschaft in solchen Prozessen eine wichtige Rolle.

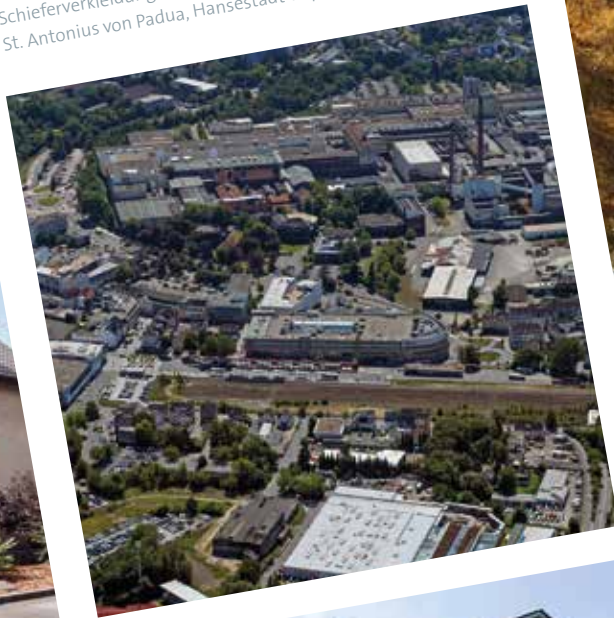
## Die REGIONALE 2025 bietet keinen Rahmen für „08/15-Umnutzungen“ oder Standard-Flächenverwertungen.

Der erste Gedanke fällt beim Thema Brachen auf ehemalige Industrie- und Gewerbestandorte. Auf den zweiten Blick finden sich im Bergischen RheinLand aber auch andere Flächen und Gebäude, die neuer Perspektiven bedürfen. Dazu zählen ehemals militärisch genutzte Standorte, Kirchen, Erholungs- und Freizeitinfrastruktur, Schulen, Krankenhäuser u. v. m. Die REGIONALE 2025 kann eine Gelegenheit sein, diese Flächen und Gebäude zu reaktivieren, auch dort, wo es bisher nur schwer möglich schien. Die REGIONALE 2025 bietet keinen Rahmen für „08/15-Umnutzungen“ oder Standard-Flächenverwertungen im klassischen immobilienwirtschaftlichen Kreislauf, sondern unterstützt Projektträger dabei, sich Herausforderungen mit anspruchsvollen Ausgangslagen und ambitionierten Lösungen zu stellen. In bestimmten Fällen kann es notwendig sein, bisher nicht mögliche Nachnutzungen im Zuge von „Planungslaboren“ auszuprobieren.

Die Leitlinie „Flächen und Gebäude (re)aktivieren“ beschränkt sich nicht nur auf bestimmte Einzelstandorte, sondern greift auch den generellen Umgang mit dem Siedlungsbestand auf. Wie müssen bestehende Quartiere in Zeiten der Innenentwicklung, des Flächensparens und Klimawandels weiterentwickelt werden? Einerseits finden sich im Siedlungsbestand – kleinteilig verstreut – Baulücken und andere Flächen, die zwar erschlossen sind, aber bisher leider keiner adäquaten Nutzung zugeführt wurden. Andererseits bedarf der Gebäudebestand in absehbarer Zeit einer Modernisierung oder Umstrukturierung, um den heutigen Nutzeranforderungen gerecht zu werden (z. B. bezüglich Energieeffizienz oder Grundrissen). Das gilt zum einen, wenn BewohnerInnen aufgrund des steigenden Alters neue Wohnformen nachfragen. Zum anderen, wenn junge Familien ein Bestandsgebäude kaufen oder erben und weiternutzen. Diese Gruppen brauchen passende Angebote, Anreize und Unterstützung. Die Entwicklung des Siedlungsbestands darf im Sinne einer dreifachen Innenentwicklung nicht auf wohnbauliche Fragen beschränkt sein, sondern muss in einem integrierten Planungsansatz Begrünung und Mobilität immer mitdenken (s. S. 18). Die REGIONALE 2025 will den Anstoß liefern und unterstützen, um – auch über kommunale Grenzen hinweg – Instrumente für eine innenentwicklungsorientierte Siedlungsentwicklung zu implementieren. ■



Bestandsgebäude im Bergischen RheinLand (o. l.),  
 Heckberg, Gemeinde Much (M. l.),  
 Rathaus, Schloss-Stadt Hückeswagen (u. l.),  
 Zanders-Gelände, Stadt Bergisch Gladbach (o. M.),  
 Jägerhof, Stadt Bergneustadt (M.),  
 Alte Bücherfabrik, Gemeinde Engelskirchen-Ründeroth (u. M.),  
 Waldkrankenhaus, Gemeinde Windeck-Rosbach (o. r.),  
 Schieferverkleidung im Bergischen RheinLand (M. r.),  
 St. Antonius von Padua, Hansestadt Wipperfürth (u. r.)



# Vielfältige und bezahlbare Wohnangebote schaffen

**Die REGIONALE 2025 Bergisches RheinLand forciert mit ihren Projekten ein differenziertes Wohnangebot für unterschiedliche Zielgruppen unter Berücksichtigung der regionalen Baukultur.**

Zur Lebensqualität im Bergischen RheinLand trägt ganz entscheidend das attraktive Wohnangebot bei. Damit das Wohnangebot auch in Zukunft zu den positiven Standortfaktoren des Bergischen RheinLandes gehört, muss es auf die sich verändernden Anforderungen durch die Individualisierung der Lebensstile eingehen. Senioren, traditionelle Familien, Patchwork-Familien, Alleinerziehende, Singles usw. sind Zielgruppen, die unterschiedliche Wohnformen benötigen. Hinzu kommt, dass sich die Wohnraumansprüche im Laufe des Lebens verändern. In den meisten Kommunen des Bergischen RheinLandes fehlt es an innovativen Wohnformen für die veränderte Nachfrage der heutigen Zeit.

In einem Raum, in dem es ein breites Angebot an Einfamilienhäusern mit alternder Bewohnerschaft gibt, stellt sich die Frage, ob für die langfristige Wohnraumversorgung der Neubau weiterer Einfamilienhäuser in großem, flächenverbrauchendem Stil die richtige Lösung ist. Welche Wohnangebote braucht das Bergische RheinLand? Ergänzend sind kleinere Einheiten, Barrierefreiheit, flexible Grundrisse oder Mehrgenerationenwohnen umzusetzen. Insbesondere der Mietwohnungsbau soll zukünftig im Neubau einen Schwerpunkt darstellen. **Mit beispielhaften Projekten will die REGIONALE 2025 zu einer zielgruppengerechten Diversifizierung des Wohnraumangebotes beitragen.** Wettbewerbe, Mehrfachbeauftragungen oder Konzeptvergaben dienen dazu, die Qualität der Projekte sicherzustellen und die folgenden Kriterien zu berücksichtigen.

Neue Wohnangebote können als Neubau oder durch Umbau entstehen. Flächen für Neubau müssen sich auf integrierte Lagen fokussieren. Eine Arrondierung mit neuen Wohnbauflächen kann im Einzelfall erfolgen, wo die Bedarfsdeckung durch Innenentwicklung nicht möglich ist. Bei der Auswahl entsprechender Flächen muss die Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen bzw. das Mobilitätsangebot eine wichtigere Rolle spielen als bisher. Das Umfeld von regionalen ÖPNV-Haltestellen ist als Suchraum in den Fokus zu nehmen, um Siedlungsentwicklung, Verkehr und Mobilität gemeinsam zu denken (s. Strategiepapier Mobilität).

Eine besondere Qualität entsteht im Wohnungsbau, wenn nicht nur an die Wohnfunktion allein gedacht wird, sondern ein integriertes Konzept verfolgt wird. **Die Einbindung in das**

**Umfeld in Form einer „dreifachen Innenentwicklung“ durch Begrünung und Mobilitätsangebote ist zu berücksichtigen** (s. S. 18). Außerdem spielt das klimagerechte und nachhaltige Bauen unter Berücksichtigung der regionalen Ressourcen im Wohnungsbau eine Rolle (s. Strategiepapier Ressourcenlandschaft). Eine ansprechende Gestaltung und Integration (halb-) öffentlicher Räume befördert die Begegnung der Bewohner miteinander. Solch positiver Einfluss auf das soziale Zusammenleben sowie die Förderung von Bewegung tragen sogar zur Gesundheitserhaltung bei (s. Strategiepapier Gesundheit). Wenn schon frühzeitig daran gedacht wird, wie sich die Wohnbedürfnisse im Laufe des Lebens verändern, entstehen Wohnräume für ein langes, selbstständiges Leben.

Die Bezahlbarkeit ist Voraussetzung, um alle Bevölkerungsgruppen mit Wohnraum versorgen zu können. Aufgrund eines zu geringen Angebotes sind in den Städten der Rheinschiene erhebliche Preissteigerungen bereits real und führen zu steigender Nachfrage in den umliegenden Kommunen. Sie sind besonders in Kommunen zu verzeichnen, die gut an Köln, Bonn oder Leverkusen angebunden sind. Auch dort ist die Bezahlbarkeit des Wohnangebotes eine zunehmende Herausforderung, wenn keine ausreichenden Angebote bereitgestellt werden. Zur Sicherung eines bezahlbaren Angebotes gehört ganz zentral die Schaffung von gefördertem Wohnungsbau. Dieser ist in städtebaulich ansprechender Form umsetzbar und für breite Teile der Bevölkerung nutzbar. In diesem Zusammenhang ist auf die Möglichkeit der mittelbaren Belegung hinzuweisen, die Bindungen im Bestand und Förderungen im Neubau kombiniert. Darüber hinaus trägt der sogenannte preisgedämpfte Wohnungsbau zu einem bezahlbaren Wohnungsmarkt bei. Dabei handelt es sich um Wohnungen, die nicht staatlich gefördert werden und deren Preisniveau im mittleren Bereich liegt. Sie werden häufig durch kommunale Wohnungsbauunternehmen oder Wohnungsbaugenossenschaften realisiert.

Eine regionale Baukultur abseits der Einfamilienhäuser ist in den vergangenen Jahrzehnten verloren gegangen, obwohl Ortsmitten und Höfe zeigen, dass auch andere Gebäudetypen zum Bergischen RheinLand gehören. Auch **dichtere Baustrukturen und urbane Wohnformen** passen ins Bergisches RheinLand, sofern sie angemessen gestaltet sind. Wie sehen Beispiele dafür aus? Eigenschaften der





Gemeinde Kürten

regionalen Architektursprache des Bergischen Rheinlandes sollen in REGIONALE Projekten aufgegriffen und weiterentwickelt werden. Aspekte der **Wohnumfeldqualität** (z. B. Bezug zum Freiraum, Mobilitätsangebote, Nutzungsvielfalt) sind bei neuen städtebaulichen Planungen zu berücksichtigen. Aber auch architektonische Aufgaben, wie z. B. das Zusammenspiel von Alt und Neu oder die Frage nach der **Verwendung regionaler Baustoffe** (s. Strategiepapier Ressourcen), sind zu lösen. Im Rahmen der REGIONALE 2025 sollen neue Bilder im Wohnungsbau entstehen, die zum regionalen und lokalen Baustil passen und diesen gleichzeitig modern interpretieren. Gut gestaltete Beispiele sind die Voraussetzung für mehr Akzeptanz von neuen, nachhaltigeren Siedlungs- und Gebäudetypologien bei Verwaltung, Politik und Bevölkerung.

## Neue Wohnangebote können als Neubau oder durch Umbau entstehen.

Die Weiterentwicklung des Wohnangebotes nimmt auch die bestehenden Quartiere in den Blick, insbesondere die vielen Einfamilienhaus-Quartiere der Nachkriegsjahrzehnte. Dort leben viele Menschen, die aufgrund ihres erhöhten Alters neue Wohnbedürfnisse haben. Vielerorts fehlen passende Wohnangebote, die dem Wunsch nach einer neuen Wohnform und dem Wunsch nach dem Verbleib in der gewohnten Nachbarschaft gerecht werden. Neue Wohnformen (wie barrierefreie Kleinwohnungen, WG-Angebote oder generationenübergreifende Wohnangebote) können Bestandsquartiere so ergänzen, dass sie einen Umzug in-

nerhalb der gewachsenen Nachbarschaft ermöglichen. Die Integration eines Angebotes ambulanter und stationärer Versorgung trägt genauso wie die Kooperationen mit sozialen, pflegerischen und medizinischen Diensten dazu bei, lange selbstständig in der gewohnten Umgebung zu bleiben. Mit dem Bau altengerechter Wohnformen wird in den Quartieren ein Generationenwechsel angestoßen, denn häufig werden die bestehenden Einfamilienhäuser von jungen Familien weitergenutzt. Sie benötigen jedoch mehr Beratung und Anreize, um die Scheu vor Bestandsumbau und -modernisierung (statt eines Neubaus) zu verlieren. Gute Beispiele können zeigen, wie alte Häuser modernen Wohnansprüchen angepasst werden können (z. B. bzgl. Energieeffizienz, Grundrissen).

Einen solchen Generationenwechsel können Kommunen anstoßen, indem sie beispielsweise Flächen/Gebäude identifizieren, Partner finden (z. B. soziale Träger, Wohnungswirtschaft) oder Beratung für Umbau und Modernisierung anbieten. Erfolgsentscheidend, wenn es um die Weiterentwicklung von Bestandsquartieren geht, ist die Kommunikation und Zusammenarbeit mit der Bürgerschaft („Wie wollen Sie in Zukunft wohnen?“). Schon in der Planungsphase sollten unterschiedliche Akteure frühzeitig miteinander ins Gespräch kommen, d. h. Planer und Entwickler mit Gesundheitsorganisationen, Pflegeeinrichtungen und Träger von Mobilitätsangeboten, Apotheken, Vereinen und Initiativen. Außerdem sollte nicht nur das Wohnangebot, sondern auch das Wohnumfeld betrachtet werden, indem z. B. Spielplätze und öffentliches Grün aufgewertet werden. ■

# Gemeinschaft und Begegnung Raum geben

26

Wohnen und Leben im Bergischen RheinLand |

**Die REGIONALE 2025 sucht Projekte, die Begegnung und Austausch zwischen verschiedenen gesellschaftlichen Gruppen und Generationen unterstützen. Ein besonderes Augenmerk liegt auf der Entwicklung öffentlicher Infrastruktur und von Gemeinschaftseinrichtungen als Begegnungsorten.**

Herausforderungen wie Inklusion, Integration oder demografischer Wandel bedürfen eines funktionierenden Gemeinwesens mit entsprechenden Räumlichkeiten für alle Generationen. Ziel ist, dass alle Mitglieder einer Gesellschaft gleichermaßen teilhaben können und der gesellschaftliche Zusammenhalt gestärkt wird. Begegnungsorte sollen auf die Bedürfnisse der vielfältiger werdenden Gesellschaft antworten. Das gelingt insbesondere dann, wenn sie multifunktional nutzbar sind, verschiedene Zielgruppen ansprechen und von den BürgerInnen aktiv „bespielt“ werden. Die Einbindung der Bürgerschaft bei Planung und Realisation ist bei solchen Projekten von großer Bedeutung.

Welche neuen Konzepte für Gestaltung, Nutzung und Organisation von öffentlicher Infrastruktur und Gemeinschaftseinrichtungen sind zukunftsfähig? Die REGIONALE 2025 lädt dazu ein, in diesem Sinne kreativ zu sein und beispielhafte Ideen Realität werden zu lassen. Dabei steht die Weiterentwicklung bestehender Gebäude und Freiräume im Fokus. In diesem Zusammenhang sei auch auf die besondere Situation der Dörfer hingewiesen: Der Charme des Dorflebens, „Man kennt sich“, ist gleichzeitig seine Chance, denn eine zusammenhaltende Dorfgemeinschaft kann viel auf den Weg bringen. Welche Begegnungsorte müssen in den Dörfern etabliert werden, wenn z.B. Pfarren zusammengelegt werden, Gaststätten schließen und nichtkommerzielle Treffpunkte oder ein Café fehlen? Dafür gibt es – auch im Bergischen RheinLand – schon Beispiele (z. B. Dorfläden, Genossenschaftskneipen), die neuen Projekten als Referenz dienen und weiterentwickelt werden können.



Wipperfeld (Hansestadt Wipperfürth)

Gute Bildungsorte, eine lebendige Kulturszene oder moderne Sportanlagen sind nur Beispiele, wo der Begegnung und dem Austausch Raum gegeben werden kann. Schulen entwickeln sich verstärkt zu gesellschaftlichen Treffpunkten im Quartier. Dies gelingt, indem eine (städte-)bauliche Öffnung wahrnehmbar und ein kooperatives Angebot im Netzwerk mit lokalen Akteuren (Vereine etc.) etabliert wird. Kultureinrichtungen tragen in hohem Maße zur positiven Wahrnehmung und Bindung an den Lebensraum bei. Bei ihnen ist gerade im eher ländlich geprägten Raum das Zusammenspiel von ehrenamtlichem und professionellem Angebot sowie die Kooperation verschiedener Einrichtungen untereinander eine zentrale Fragestellung. Außerdem können Kultureinrichtungen im Sinne eines „Dritten Ortes“ mehr sein als Spielstätten, sondern Treffpunkte mit vielfältigen Angeboten, auch im sozialen Bildungs- oder Sportbereich. Sportstätten selbst lassen sich so entwickeln, dass sie das Gemeinwesen breiter in den Blick nehmen, z. B. im Anschluss an Schulen, in Kooperation mit Akteuren des Gesundheitssektors oder als Veranstaltungsorte für besondere Gelegenheiten. Die Kombination unterschiedlicher Nutzungen und NutzerInnen führt zu neuen Qualitäten und Begegnungen.

In der Vergangenheit ist zu sehen, wie öffentliche Nutzungen in den Zentren konzentriert werden, um dort ein hohes Qualitätsniveau in effizienter Weise zu sichern. Dabei ist eine **dezentrale Daseinsvorsorge** entscheidend für die Lebensqualität in eher ländlich geprägten Räumen und die Gleichwertigkeit der städtischen und ländlichen Lebensverhältnisse.

## Begegnungsorte sollen multifunktional nutzbar sein, verschiedene Zielgruppen ansprechen und von den BürgerInnen aktiv „bespielt“ werden.

Um die fehlende Dichte und Zentralität zu „kompensieren“, bieten sich (kommunale) Kooperationen an, z. B. in Form von „Raumgemeinschaften“ (s. S. 18). Verschiedene Nutzungs- und Betriebskonzepte (Private-Public-Partnership, gGmbH, e.V. ...) sind denkbar, um Begegnungsorte zu organisieren und zu finanzieren. Und zwar so, dass Räume von zivilgesellschaftlich engagierten Akteuren genutzt werden können – kostengünstig und unbürokratisch. Ehrenamtliches Engagement ist ein zentraler Baustein solcher Konzepte. Auch im Zuge der Corona-Pandemie wird deutlich, wie groß Freude, Bereitschaft und Nutzen selbstorganisierter, zivilgesellschaftlicher Initiativen sein können. Sie benötigen Unterstützung und Wertschätzung durch staatliche und private Aufgabenträger bzw. Dienstleister. Technologien und digitale Anwendungen unterstützen zusätzlich. Allerdings sind die bekannten Strukturen des Ehrenamtes für junge Menschen oft nicht mehr attraktiv, sodass es hier an Nachwuchs fehlt. Wie können projektbezogene und flexible Formen des freiwilligen Engagements organisiert werden? Lösungen dafür zu entwickeln kann Teil eines Projektes sein.

Projekte zur öffentlichen Infrastruktur und zu Gemeinschaftseinrichtungen passen zur REGIONALE 2025, wenn sie einen beispielhaften Ansatz verfolgen und/oder von hoher regionaler Relevanz sind („Knotenpunkte des öffentlichen Lebens“). Einzelne Projekte müssen in den regionalen und lokalen Zusammenhang eingebettet sein. Insbesondere die städtebauliche Einbindung in das Umfeld spielt eine wichtige Rolle. Ebenso ist an die bauliche Qualität bei Gestaltung (regionale Baukultur) und Ressourceneinsatz (Energieeffizienz, regionale Baustoffe ...) zu denken. Die Qualität der öffentlichen oder auch öffentlich genutzten Orte spielt eine wichtige Rolle für die Lebensqualität. Sie prägen die Wahrnehmung einer Region und haben dadurch großen Einfluss auf die Identifikation bzw. das Heimatgefühl. Außerdem sind sie Kristallisationspunkte des gesellschaftlichen Zusammenhalts und bilden in vielen Fällen wichtige Standorte zur Belebung der Ortsmitten (s. Leitlinie S. 20). ■

Ebenso ist an die bauliche Qualität bei Gestaltung (regionale Baukultur) und Ressourceneinsatz (Energieeffizienz, regionale Baustoffe ...) zu denken. Die Qualität der öffentlichen oder auch öffentlich genutzten Orte spielt eine wichtige Rolle für die Lebensqualität. Sie prägen die Wahrnehmung einer Region und haben dadurch großen Einfluss auf die Identifikation bzw. das Heimatgefühl. Außerdem sind sie Kristallisationspunkte des gesellschaftlichen Zusammenhalts und bilden in vielen Fällen wichtige Standorte zur Belebung der Ortsmitten (s. Leitlinie S. 20). ■

Gemeinde Odenthal (o. l.),  
Gemeinde Nümbrecht (u. l.),  
Stadt Blankenberg (Stadt Hennef) (o. r.),  
Hansestadt Wipperfürth (u. r.)





# Projektqualifizierung

Projekte der REGIONALE 2025 übersetzen die Inhalte der Strategiepapiere in die Realität. Sie werden unter Beteiligung verschiedenster Akteure und Gremien entwickelt und umgesetzt. Damit eine Idee zu einem REGIONALE Projekt wird, durchläuft sie einen Qualifizierungsprozess. Dieser dient dazu, Projekte inhaltlich und organisatorisch zu schärfen, zu verbessern und sie mit anderen Projekten zu verknüpfen. Zentrales Werkzeug für die inhaltliche Qualifizierung in diesem Prozess sind die Leitlinien der Strategiepapiere.

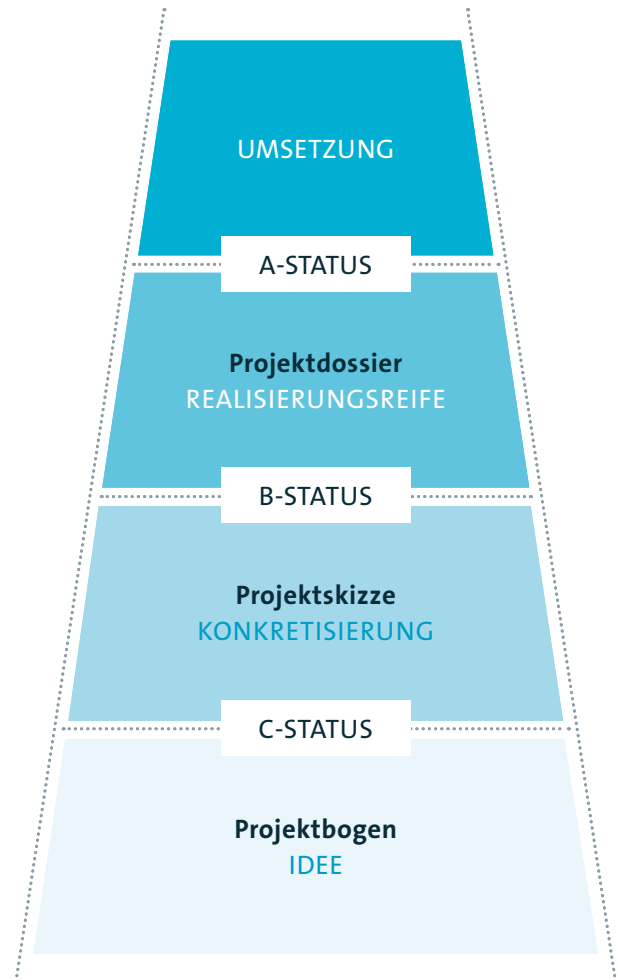
## Qualifizierung mit Unterstützung der REGIONALE 2025 Agentur

Zusammen mit den Kreisen und dem Region Köln/Bonn e.V. unterstützt die REGIONALE 2025 Agentur die Projektträger bei der Weiterentwicklung von Projektideen zu strukturpolitisch und damit regional bedeutsamen sowie förderwürdigen und umsetzungsreifen Projekten. Die Zusammenarbeit erfolgt mit dem gemeinsamen Ziel, aus einer Idee ein wirksames und tragfähiges Projekt zu entwickeln und bis zur Umsetzung zu bringen.

Die REGIONALE 2025 Agentur verfügt grundsätzlich nicht über eigene Fördermittel zur Weitergabe an Projektträger, sondern unterstützt und berät diese u. a. bei der Akquise von Fördermitteln und verknüpft das Projekt mit ihren regionalen Netzwerken und Kontakten. Im Qualifizierungsprozess besteht ein enger Austausch mit der Bezirksregierung Köln und dem Land Nordrhein-Westfalen. Da REGIONALEN Strukturförderprogramme des Landes Nordrhein-Westfalen sind, hat das Land ein entsprechendes Interesse an der prioritären Umsetzung von REGIONALE Projekten.

## Schritte zur Qualifizierung

Die Qualifizierungsschritte der Projekte erfolgen in einem dreistufigen Verfahren, das schon bei der REGIONALE 2010 angewendet wurde. Dabei werden Projekte je nach Konkretisierungsstand mit einem C-, B- oder A-Status versehen. Auf dieser „Qualifizierungsleiter“ (vgl. Grafik) rücken die Projekte Sprosse für Sprosse nach oben. Tragfähige Ideen mit einer soliden Ausgangsbasis und Potenzial für die REGIONALE erhalten den C-Status. Bereits gut ausformulierte Vorhaben, die jedoch noch weiteren Qualifizierungsbedarf haben, werden mit dem B-Status versehen. Projekte mit A-Status sind offizielle Projekte der REGIONALE 2025 mit Empfehlung zur



„Qualifizierungsleiter“ der REGIONALE 2025

Umsetzung. Ihnen wurde—sofern ein Förderbedarf besteht—die Förderwürdigkeit bestätigt.

Die notwendigen Informationen werden vom Projektträger mit Unterstützung der REGIONALE 2025 Agentur und den Kreisverwaltungen nach inhaltlichen Vorgaben als Projektbogen (für den C-Status), Projektskizze (B-Status) und Projektossier (A-Status) aufbereitet. Den gesamten Qualifizierungsprozess begleitet die Operative Steuerungsgruppe (OSG), bestehend aus Vertretern der drei Kreise (Oberbergischer Kreis, Rheinisch-Bergischer Kreis und Rhein-Sieg-Kreis)

und des Region Köln/Bonn e.V. Sie beraten sich auf ihren regelmäßigen Treffen zu den Projekten und der Programmatik der REGIONALE 2025.

Das wichtigste Entscheidungsgremium der REGIONALE 2025 ist der Lenkungsausschuss, der in seinen Sitzungen über den Qualifizierungsstatus von Projekten entscheidet. Dem Lenkungsausschuss gehören als stimmberechtigte Mitglieder die Hauptverwaltungsbeamten der drei Mitgliedskörperschaften (Landräte) und das geschäftsführende Vorstandsmitglied des Region Köln/Bonn e.V. an. Als beratende Mitglieder gehören ihm darüber hinaus an: Vertreter des Landes Nordrhein-Westfalen (Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung) und der Bezirksregierung Köln sowie je ein/-e BürgermeisterIn aus den drei vertretenen Kreisen und der/die OberbürgermeisterIn aus Köln, Bonn oder Leverkusen.

Informationen über die Gremien sowie die Einbindung der politischen MandatsträgerInnen der Bundes-, Landes- und Kreisebene in den Gesamtprozess finden sich auf der Website [www.regionale2025.de](http://www.regionale2025.de).

## Projekteinreichung und weitere Informationen

Der erste Schritt auf dem Weg von einer Idee zum REGIONALE Projekt ist ein Gespräch mit der REGIONALE 2025 Agentur. Daraufhin schickt die REGIONALE 2025 Agentur dem Antragsteller den Projektbogen zu. Dieser muss als Bewerbung zur Aufnahme des Projekts in den Qualifizierungsprozess ausgefüllt und digital zurückgeschickt werden. Der Projektbogen enthält neben einer Projektbeschreibung beispielsweise Informationen über potenzielle Projektpartner, den geplanten Ablauf der Projektentwicklung und den Beitrag zur REGIONALE 2025.

Die Fristen zur Abgabe des Projektbogens richten sich nach den Sitzungen der Gremien der REGIONALE, des Landes Nordrhein-Westfalen und der Bezirksregierung Köln, die über die Aufnahme und im weiteren Verlauf des Qualifizierungsprozesses über den jeweiligen Projektstatus (C, B oder A) beraten und entscheiden. Jedes Jahr gibt es zwei Einreichungsfristen (abrufbar unter [www.regionale2025.de](http://www.regionale2025.de)), und dies voraussichtlich bis zum Jahr 2023.

Die MitarbeiterInnen der REGIONALE 2025 Agentur stehen gerne zur Verfügung, um Fragen zu beantworten und über Projektideen zu sprechen. ■

Gemeinde Ruppichteroth (o.),  
Kreuzberg (Hansestadt Wipperfürth) (M.),  
Stadt Wermelskirchen (u.)



Ansprechpartnerin für das  
Handlungsfeld Wohnen und Leben:

**REGIONALE 2025  
AGENTUR GmbH**

**Anne Jentgens**

Stadtplanerin AKNW  
Projektmanagement  
Raumentwicklung & Mobilität

[jentgens@regionale2025.de](mailto:jentgens@regionale2025.de)  
T +49 (0) 2202 23 56 58-3

An der Gohrsmühle 25  
51465 Bergisch Gladbach

[www.regionale2025.de](http://www.regionale2025.de)





Blick nach Köln über die Große Dhünnlalsperre

# Impressum

## Herausgeber:

REGIONALE 2025 Agentur GmbH  
An der Gohrmühle 25  
51465 Bergisch Gladbach  
[www.regionale2025.de](http://www.regionale2025.de)

## V. i. S. d. P.:

Dr. Reimar Molitor  
Thomas Kemme

## In Kooperation mit:



OBERBERGISCHER KREIS  
DER LANDRAT

Oberbergischer Kreis  
Der Landrat  
Moltkestraße 42  
51643 Gummersbach  
[www.obk.de](http://www.obk.de)

Rheinisch-Bergischer  Kreis

Rheinisch-Bergischer Kreis  
Der Landrat  
Am Rüberzahlwald 7  
51469 Bergisch Gladbach  
[www.rbk-direkt.de](http://www.rbk-direkt.de)



RHEIN SIEG  
KREIS

Rhein-Sieg-Kreis  
Der Landrat  
Kaiser-Wilhelm-Platz 1  
53721 Siegburg  
[www.rhein-sieg-kreis.de](http://www.rhein-sieg-kreis.de)

## REGION KÖLN BONN

Region Köln/Bonn e. V.  
Rheingasse 11  
50676 Köln  
[www.region-koeln-bonn.de](http://www.region-koeln-bonn.de)

Stand: Februar 2021

Texte, Bilder, Schaubilder und Organigramm,  
sofern nicht anders angegeben:  
REGIONALE 2025 Agentur GmbH

Weitere Bilder:

Region Köln/Bonn e. V., Ralf Schuhmann:  
S. 5, S. 20 (2. v. o.);

Rhein-Sieg-Kreis: S. 19 (u. M.);

Volker Barthel: S. 19 (u. I.), S. 26, S. 29 (2. v. u.);

Julia Holland: S. 22/23 (o. I.), S. 27 (u. I.)



## REGIONALE 2025 Agentur GmbH

An der Gohrmühle 25  
51465 Bergisch Gladbach  
+49 (0) 2202 23 56 58-0

[www.regionale2025.de](http://www.regionale2025.de)

### Gesellschafter

Oberbergischer Kreis  
Rheinisch-Bergischer Kreis  
Rhein-Sieg-Kreis  
Region Köln/Bonn e. V.