

SWOT-Analyse Gemünd **nach Handlungsfeldern**

Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses · Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Ortsteil Gemünd

Von der Beteiligung zur Handlungsfeld-SWOT

- Datengrundlage: Online-Befragung (386 vollständige Fragebögen, 68 % aus Gemünd, 88 % täglich/mehrmals wöchentlich vor Ort) und Bürgerworkshop am 18. März 2026 (ca. 100 Teilnehmende, Präsenzformat mit Stellwänden).
- Ergänzt um fachliche Auswertung: Kreuztabellen, Importance-Performance-Analyse und Freitext-Themenscan sowie die mit der Verwaltung abgestimmten Projektideen.
- Für jedes der sechs Handlungsfelder liegt jetzt eine eigenständige, vertiefte SWOT vor – Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken, jeweils mit Quellenangabe.
- Methodischer Grundsatz: Schwächen benennen echte städtebauliche Missstände, nicht Eigenschaften der Erhebung selbst – erhebungsmethodische Hinweise sind separat dokumentiert.
- Diese SWOT bildet die fachliche Grundlage für die anschließende Zielmatrix und den Erstantrag Städtebauförderung „Lebendige Zentren“, Programmjahr 2027.

Stärken

- Autofreie Fußgängerzone als funktionsfähige Grundstruktur mit Entwicklungspotenzial (Bürgerworkshop)
- Marienplatz als touristischer Ausgangspunkt, Start-/Zielpunkt von Eifelsteig-Etappen (Bürgerworkshop)
- Beste Zufriedenheitswerte der Umfrage: touristische Infrastruktur Ø3,69, Einzelhandel Ø3,07
- Breite bestätigte Zustimmung zu einheitlichem Gestaltungskonzept (Umfrage, Bürgerworkshop, Verwaltungs-Briefing)
- Konkrete Gestaltungsvorschläge für Katharinenplatz–Marienplatz–Eifel-Ardennen-Platz liegen bereits vor

Schwächen

- Öffentliche Plätze/Straßen kritisch bewertet, Ø2,68 (Umfrage)
- Defizite in Begrünung, Möblierung, Aufenthaltsqualität (Bürgerworkshop)
- Fehlende bzw. unzureichende öffentliche Toiletten, Umfang ungeklärt (Bürgerworkshop)
- Pflege- und Sauberkeitsdefizite, u. a. Hundekot (Bürgerworkshop)
- Subjektive Unsicherheitswahrnehmung Am Plan/Rewe-Parkplatz
- Am Plan (9,8 %) und Marienplatz (9,2 %) als Orts-Hotspots „Handlungsbedarf“ bestätigt

Chancen

- Aufwertung der Platzfolge Nepomuk-Allee – Schule – Marienplatz plus Eifel-Ardennen-Platz
- Neue Gastronomie/Freizeit: Außengastronomie, evtl. neues Café, Weihnachtsmarkt, Boulebahn, Springbrunnen
- Stärkere Inszenierung des Nationalparkbezugs im öffentlichen Raum
- Verbesserung Wegebeziehungen Parkallee – Dreiborner Straße, Barrierefreiheit

Risiken

- Funktionsverlust und sinkende Aufenthaltsqualität bei ausbleibender Umsetzung
- Wirtschaftliche Tragfähigkeit neuer Gastronomie abhängig von Ankerimmobilienstrategie (HF4)
- Negative Außenwirkung durch fortbestehende Pflegedefizite trotz touristischer Positionierung
- Akzeptanzverlust bei zu abstraktem oder nicht ortsangepasstem Konzept
- Zielformulierung sollte wegen 85 %-Quote (FRL Nr. 19.4) nicht zu ambitioniert sein

Stärken

- Meistgenutzter Freiraum: 59 % erwähnen ihn spontan, Bewohner sogar 68,8 % (Umfrage)
- Sommer-Sportangebote bereits aktiv genutzt und geschätzt, keine reine Wunschidee (Bürgerworkshop)
- Vorhandene Grün-/Freiraumqualität, Bezug zum Wandernetz, breite Zustimmung „Kurpark bleibt!“
- Höchste Wiedererkennung/Identifikation aller Einzelorte der Beteiligung
- Katharinenplatz/-hof als bereits vorgedachte räumliche Erweiterungsoption

Schwächen

- Höchste Unsicherheitswahrnehmung: 46,4 % aller Nennungen „unsicher/unangenehm“
- Zugleich Spitzenreiter „Orte mit Handlungsbedarf“: 29,7 %
- Konkrete, räumlich benannte Angsträume im Umfeld (Bürgerworkshop)
- Wahrnehmung „Hundeklo“, unzureichende Pflege, zu früh endende Angebote, schwache Ausleuchtung
- Fehlende Wegeverbindung Kurpark – Aatal/Ortskern – Unterstadt
- Beleuchtungsdefizit auch quantitativ belegt – Frauen deutlich stärker betroffen (9,5 % vs. 4,3 %)

Chancen

- Mehrfach bestätigte Nachfrage nach Sport-/Bewegungsangeboten – jetzt Prüfauftrag „Minimalmodul“
- „Wasser erlebbarer machen“: Naturwasser-Kneipp-Anlage
- Beleuchtung/Sichtachsen/Belebung als sachliche Antwort auf das Sicherheitsgefühl
- Klare Wiederaufbau/ISEK-Abgrenzung als Modell – Kurpark komplett über Wiederaufbau finanziert
- Verzahnung mit Handlungsfeld 5 (Wege) und Handlungsfeld 3 (Blau-grünes Band)

Risiken

- Doppelförderungsrisiko durch vollständige Herausnahme strukturell gelöst
- Sicherheitsgefühl-Risiko bleibt bei ausbleibender Aufwertung bestehen
- Kommunikationsrisiko „Ignorieren des meistgenutzten Ortes“ – Gegenformulierung liegt vor und sachlich geboten durch Wiederaufbau

Blau-grünes Band (Wasser erlebbar machen, Natur im Innenraum stärken)

Stärken

- Nationalpark- und Wasserlage als landschaftliches Alleinstellungsmerkmal, Zusammenfluss Urft/Olef
- Bestehender Bürgerwunsch nach Wassererlebbarkeit: Ufertreppe, Kneipp, „Badestrand“
- Flut/Wiederaufbau starkes, breit geteiltes Thema – 25,9 % Bewohner, 25,2 % Auswärtige
- Eignung als Bildungs- und Vermittlungsort für Klimabildung und Resilienzvermittlung

Schwächen

- Bauliche Bestandsaufnahme (IKEK 2017) veraltet, muss neu erhoben werden
- Höhere rechtliche/eigentumsrechtliche Komplexität (Wasserrecht, Hochwasserschutz, Uferzugänge)
- Sichtbar unbewältigte Flutfolgen: „Flutruinen“ von 25,6 % spontan benannt

Chancen

- Bewusste Leitbild-Erweiterung „Wasser, Flutgeschichte, Resilienz“ – Bruch mit IKEK-2017-Leitthema
- Kombination aus Klimabildung, Hochwasserschutz und Aufenthaltsqualität als Alleinstellungsmerkmal
- Verifizierte Datenquellen vorhanden (flussgebiete.nrw, Open.NRW, Wiederaufbau-Verwaltungsdaten)
- Enge Verzahnung mit Handlungsfeld 2 (Wasserbezug Kurpark) bleibt bestehen
- Ein „Blau-grünes Band“ ermöglicht Konzeption als verbindendes Freiraumband

Risiken

- Zielwert nur auf Konzeptebene (Machbarkeitsstudie) – sonst Rückzahlungsrisiko bei 85 %-Quote
- Kernmaßnahmen-Einstufung verschärft dieses Risiko zusätzlich (doppelte Gewichtung)
- Zielkonflikte zwischen Hochwasserschutz und Denkmalschutz
- Wasserrechtliche Genehmigungsverfahren können den Zeitplan unabhängig verzögern
- Differenzierte Beteiligungsdarstellung nötig (online dünn, im Workshop stark)

Stärken

- Leerstände/Gebäudenutzung kritischster Einzelwert der gesamten Umfrage, Ø1,79
- Mehrere konkrete Schlüsselimmobilien: Hotel Friedrichs 56 Nennungen (14,5 %), Café Poth 28, Katharinenhof/OSE je 18
- Konkrete Nutzungsideen liegen vor: Hotel/Biergarten Friedrichs, private Übernahmen
- Cluster-Bildung datengetrieben, nicht willkürlich erfolgt
- Privates Interesse an Café Poth entlastet Handlungsfeld, schafft Kapazität für andere Schlüsselimmobilien

Schwächen

- Abriss-Idee bislang ohne Bausubstanzgutachten/Wirtschaftlichkeitsbetrachtung,
- Kommunaler Ankauf förderrechtlich anspruchsvoll: Erforderlichkeit, Wirtschaftlichkeit, Verkehrswert
- Bei privater Folgenutzung hohe Abhängigkeit von Dritten

Chancen

- Hotel Friedrichs bleibt eigenständiger Prüfauftrag
- Verzahnung mit Handlungsfeld 1 (Ortsmitte) und Handlungsfeld 5 (Parkplatzsituation)
- Sprachregelung „Prüfung/Vorbereitung“ statt „Kauf und Abriss“ schafft kommunikativen Spielraum gegenüber Fördermittelgeber
- Datengetriebene, nachvollziehbare Priorisierung stärkt Argumentation gegenüber Fördermittelgeber

Risiken

- Kommunikationsrisiko bleibt, ist jetzt aber durch explizite Begründung entschärft
- Ohne Gutachten ist eine Abrissentscheidung fachlich nicht zu verantworten – soll als Teilprojekt in das ISEK
- Leerstandsquote nur begrenzt kommunal steuerbar – Risiko für 85 %-Quote (FRL Nr. 19.4)

Stärken

- Grundsätzlich gute Erreichbarkeit, ausreichende Parkplatzverfügbarkeit im Alltag
- Teilweise bereits funktionierende Verkehrsabwicklung als Ausgangsbasis
- Klare Verwaltungsentscheidung zur Radverkehrsführung Dreiborner Straße – kein offener Konflikt
- Gute Anbindung an Eifelsteig/Wandernetz, Wegeverbindungen Müsgesauel/Kurpark

Schwächen

- Fehlende/unsichere Radverkehrsinfrastruktur, v. a. Dreiborner Straße; ÖPNV-Lücken abends/Wochenende
- Nutzungskonflikte, fehlende Steuerung im ruhenden Verkehr, Barrierefreiheit-Defizite
- Kein Parkleitsystem – ungesteuerte Parkplatzsuche zu touristischen Spitzenzeiten
- Brücken drittstärkster Hotspot „Handlungsbedarf“: 19,9 %, bislang unterschätzt
- Dreiborner Straße 20,5 % im selben Feld – bestätigt Befund quantitativ

Chancen

- Ausbau Radverkehr, Parkleitsystem, ÖPNV-Aufwertung, Park-and-Ride, E-Ladeinfrastruktur
- Einheitliches Möblierungs-/Belags-/Beleuchtungsvokabular über die gesamte Platzfolge
- Direkte Anbindung an Handlungsfeld 1, Handlungsfeld 2 und Handlungsfeld 4
- Verbesserte Beschilderung/Besucherlenkung entlang des Wandernetzes

Risiken

- Brücken-Thema am stärksten vom Wiederaufbau-Abgrenzungsrisiko betroffen – Doppelförderungsrisiko ausschließen!
- Nutzungskonflikte Auto/Rad/Fuß können sich verschärfen, Akzeptanzverlust bei unbegründeten Ablehnungen
- Drehleiter-Zufahrten sind bau-/brandschutzrechtliche Pflichtanforderung, keine Verhandlungsmasse
- Parkleitsystem kann als Verschärfung wahrgenommen werden, wenn gleichzeitig Stellplätze wegfallen
- Multimodale Angebote investitionsintensiv, abhängig von Verkehrsunternehmen/Kreis als Partner

Stärken

- Aktives Vereins- und Veranstaltungsleben als bestehende soziale Grundstruktur
- Positiv wahrgenommene bestehende Spielplätze
- Bestehende Sportangebote als Ausgangsbasis für Weiterentwicklung
- Vorhandene kulturelle Anlaufpunkte, auf denen aufgebaut werden kann
- Jugendherberge als bereits vorhandener, ausbaufähiger Anknüpfungspunkt im Umfeld

Schwächen

- Fehlende Treffpunkte/Aufenthaltssorte, zu früh endende Angebote, Lücken im Umfeld der Jugendherberge
- Jugendangebote zweitkritischster Zufriedenheitswert, Ø2,57

Chancen

- IKEK-2017-Relevanzwert von 73,8 % zeigt hohe wahrgenommene Wichtigkeit über alle Altersgruppen
- Jugendgerechte Treffpunkte: Skaterpark, Cafés, Bibliothek/Coworking, digitale Ansprache
- Enge Synergie mit Handlungsfeld 2 (Kurpark als Bewegungs- und Jugendraum, Generationenpark)
- Bestehendes Vereinsleben als niedrigschwelliger Kanal für einen Nachholversuch
- Empfehlung: niedrigschwelliger Jugendbeteiligungs-Nachholprozess

Risiken

- Maßnahmen ohne ausreichende Beteiligung laufen Gefahr, an der Zielgruppe vorbeizuplanen
- 85 %-Zielerreichungsquote (FRL Nr. 19.4) schwer seriös kalkulierbar bei unsicherer Bedarfsermittlung

Aus den Handlungsfeldern werden Entwicklungsziele

- 1 **Handlungsfeld 1** Marienplatz–Katharinenplatz–Eifel-Ardennen-Platz werden zu einer zusammenhängenden, klimaangepassten Aufenthalts- und Zentrenachse.
- 2 **Handlungsfeld 2** Der Kurpark wird als meistgenutzter Freiraum – finanziert über den Wiederaufbau – zum Bewegungs-, Begegnungs- und Klimaraum qualifiziert.
- 3 **Handlungsfeld 3** Am Zusammenfluss von Urft und Olef entsteht ein klimabildender Aufenthalts- und Lernort: Wassererlebbarkeit, Hochwasserresilienz, ökologische Aufwertung.
- 4 **Handlungsfeld 4** Der Gemünder Hof wird als vorrangige Schlüsselimmobilie geprüft und für eine Neunutzung vorbereitet, Hotel Friedrichs bleibt Prüfauftrag.
- 5 **Handlungsfeld 5** Sichere, barrierefreie Rad- und Fußwegeverbindungen zwischen Ortsmitte, Kurpark und den Kernbereichen entstehen.
- 6 **Handlungsfeld 6** Es entstehen niedrigschwellige, generationengerechte Treffpunkte für Jugendliche und junge Erwachsene.

Querschnittsaufgabe: Klimaschutz, Klimaanpassung und Resilienz wirken in allen sechs Handlungsfeldern – nicht nur im Blau-grünen Band: klimaaktive Platzfolge (HF1) · Klimaraum Kurpark (HF2) · Wasser/Hochwasserresilienz als Kernthema (HF3) · klimafreundliche Mobilität und E-Ladeinfrastruktur (HF5).

- Überführung der sechs Handlungsfeld-SWOTs in eine Zielmatrix mit Indikatoren, Zielwerten und Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)
- Festlegung von zwei Kernmaßnahmen (Vorschlag: Ortsmitte und Blau-grünes Band) in Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln
- Fertigstellung des ISEK-Entwurfs auf Grundlage der heutigen Rückmeldungen des Ausschusses
- Politische Beschlussfassung durch Ausschuss und Rat als Voraussetzung für die Antragstellung
- Einreichung des Erstantrags Städtebauförderung „Lebendige Zentren“, Programmjahr 2027, bis zum 30. Oktober 2026 bei der Bezirksregierung Köln

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit