Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE _____

zu TO.-Pkt. _____

interne Nummer **XIV/0338/V**

Eitorf, den 29.10.2015

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

_____ i.V. _____

Bürgermeister Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien	11.11.2015
Ausschuss für Wirtschaft, Marketing und Tourismus	12.11.2015
Rat der Gemeinde Eitorf	14.12.2015

Tagesordnungspunkt:

Integriertes Handlungskonzept für den Zentralort von Eitorf (IHK)

Beschlussvorschlag:

1. Das Integrierte Handlungskonzept (IHK) für den Zentralort von Eitorf mit Stand November 2015 wird als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 171 b Abs. 2 BauGB beschlossen.
2. Der Geltungsbereich des Integrierten Handlungskonzeptes „Zentralort von Eitorf“ schließt unmittelbar an das Regionale2010 Projekt „Sprung an die Sieg“ an. Die Gebietsabgrenzung ist in der **Anlage 1** zu diesem Beschluss zeichnerisch dargestellt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Basis den Grundförderantrag gem. den Städtebauförderrichtlinien NRW zu stellen sowie den ersten konkreten Förderantrag für 2016.
4. Die Maßnahmen sind im Haushalt der Gemeinde Eitorf ab dem Jahr 2016 entsprechend der Kostenübersicht einzustellen.

Begründung:

Auf Empfehlung des Hauptausschusses beschloss der Rat in seiner Sitzung am 08.12.2014 ein Integriertes Handlungskonzept auf Grundlage des § 171 b BauGB erstellen zu lassen. Den Auftrag hierzu erhielt das Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln.
Die Konzeptentwicklung erfolgte in enger Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln und dem Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, um den Konkretisierungsgrad der geplanten Maßnahmen mit dem Zeithorizont zur Stellung des Grundförderantrags sowie des Förderantrags 2016 in Einklang zu bringen.
Der Abschlussbericht des IHK liegt nun zur Beschlussfassung vor. Hier sind alle Maßnahmen enthalten, die in den nächsten Jahren in der Gemeinde umgesetzt werden sollen. Die Projekt- und Maß-

nahmenliste ist als **Anlage 2** beigefügt und enthält die konkrete Zeit- und Kostenplanung der Einzelmaßnahmen (Hinweis der Verwaltung: Die Kostenschätzung der Einzelmaßnahmen B 1, Theater am Park und B 2 b, Freiraumkonzept HWB werden z.Zt. noch ermittelt und stehen erst zur Ratssitzung zur Verfügung).

Verfahren zur Aufstellung des Integrierten Handlungskonzeptes:
Zu Beginn der Erstellung des IHK erfolgte eine Daten- und Bestandsaufnahme durch das Büro Dr. Jansen. Parallel hierzu wurden erste Expertengespräche zu den Themen „Kultur und Soziales", „Einzelhandel, Gastronomie und Hotellerie", „Kommunaler Gebäudebestand", „Tourismus, Image und Identität", „Wohnen in Eitorf" und „Verkehr" geführt. Es wurde eine Projektgruppe eingerichtet, die sich u.a. aus Vertretern der Politik zusammensetzte, um die jeweiligen Erarbeitungsstände zu diskutieren und zu reflektieren. Außerdem schlossen sich zwei Stadtkonferenzen und eine Online-Beteiligung an, bei denen die Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit hatten ihre Sicht zu Stärken und Schwächen der Gemeinde Eitorf vorzutragen. Der APUE wurde über den Stand des IHK regelmäßig informiert zuletzt in der Sitzung am 02.09.2015.

Der Abschlussbericht zum Integrierten Handlungskonzept ist in Session eingepflegt. Aufgrund des Umfangs (über 100 Seiten Text) konnte dieser der Vorlage nicht beigefügt werden. Die Projekt- und Maßnahmenliste ist als **Anlage 2** beigefügt.

Städtebauförderung:
Für die Umsetzung der Maßnahmen kann die Gemeinde Städtebaufördermittel beantragen. Das Land NRW fördert Maßnahmen der Stadtentwicklung und –erneuerung. Zur Aufnahme in das Programm ist zunächst ein Grundförderantrag über die Gesamtmaßnahme bei der Bezirksregierung Köln zu stellen. Die Förderung erfolgt auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes entsprechend § 171 b Abs. 2 BauGB. Hierzu ist das Integrierte Handlungskonzept vom Rat der Gemeinde Eitorf als städtebauliches Entwicklungskonzept zu beschließen. Der Geltungsbereich, in dem die Maßnahmen des IHK umgesetzt werden sollen, ist ebenfalls durch Ratsbeschluss räumlich abzugrenzen. Des Weiteren ist eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. Sie gibt Aufschluss über die finanzielle Durchführbarkeit der Maßnahmen, für die in den jeweiligen Programmjahren konkrete Einzelförderanträge gestellt werden können. Stichtag für die Einreichung des Einzelförderantrages für 2016 ist der 31.12.2015. Im Hinblick auf die Förderantragstellung hat zuletzt am 28.10.2015 ein abschließendes Gespräch mit dem Fördergeber, der Bezirksregierung und dem Ministerium, stattgefunden. Grundsätzlich stand der Fördergeber dem Konzept positiv gegenüber.

Frau Mölders, Büro Dr. Jansen, stellt in der Sitzung des APUE den Abschlussbericht mit den Einzelmaßnamen zum IHK vor.

Entwicklungsziele und Handlungsfelder:

„Ein Maßnahmenkonzept basiert auf einer für die Gemeinde zielführenden Schwerpunktsetzung. Aus der städtebaulichen Analyse und den Gesprächen mit der Akteursschaft vor Ort sind neben den Defiziten und Handlungsbedarfen auch Stärken und Potenziale des Zentralortes und der Gemeinde hervorgegangen, auf die das IHK ebenso aufbaut, wie auf die Defizite.
Mit der Analyse sind folgende Handlungsfelder definiert worden:

- *Handlungsfeld A* *Öffentlicher Raum, Mobilität und Stadtentwicklung*
- *Handlungsfeld B* *Kommunale Infrastruktur*
- *Handlungsfeld C* *Bedarfsgerechtes Wohnangebot im Quartier*
- *Handlungsfeld D* *Identität, Stadtmarketing und Programmumsetzung"*

(Zitat aus dem IHK, Seite 73)

Das Gutachten ist wie folgt aufgebaut:
Zu Beginn wurde die Ausgangssituation und Zielsetzung mit zentralen Projektleitfragen dargestellt. Es erfolgte die Betrachtung und Eingrenzung des Untersuchungsgebiets. Für den festgelegten Untersuchungsraum (Quartier) erfolgt eine nach städtebaulichen Themenfeldern gegliederte Beschreibung der derzeitigen Situation des Zentralortes, die durch die Anregungen der beteiligten Öffentlichkeit ergänzt wurde (Kap. 5), bevor eine Stärken-Schwächen Analyse durchgeführt wurde. Anschließend werden die identifizierten Handlungsfelder mit den Entwicklungszielen dargestellt sowie die hieraus abgeleiteten Maßnahmen und Projekte in Form von Projektbögen beschrieben. Hier werden die Projekte detailliert beschrieben und einer Priorität zugeordnet. Darüber hinaus gibt es Angaben zu Pro-

jektlaufzeit, Projektträger, Kosten und Förderprogramm. Anschließend werden Wege der Evaluation und der Verstetigung des Gesamtprojekts aufgezeigt.

Eine Kurzdarstellung der Einzelmaßnahmen zusätzlich zur Projekt- und Maßnahmenliste findet sich im textlichen Teil des IHK auf den Seiten 73-110 (Session).
Nichtsdestotrotz wird in dieser Vorlage auf einige Punkte im Detail eingegangen:

1. **Schulgassenareal**
   Auf der TO des APUE am 11.11.2015 wird unter TOP 2 die Konversion Schulgassenareal behandelt. Das Thema wurde unter diesem TOP mit einer Mitteilungsvorlage ausführlich behandelt. Der Ausschuss hat im Rahmen des IHK zu entscheiden, ob

   - in Umsetzung des bisherigen Rahmenplans das Einzelhandelsprojekt und der Neubau eines P&R-Parkdecks zügig aufgegriffen und im Anschluss an den Umzug von Feuerwehr und Baubetriebshof Ende 2018/Anfang 2019 nahtlos umgesetzt werden soll oder
   - im Zusammenhang mit dem Integrierten Handlungskonzept die Fläche (ca. 7800 m²) einem erneuten Planungs- und Entscheidungsprozess mit ggf. in erster Stufe städtebaulichem Rahmenplan unterworfen werden soll.

2. **ZOB – Zentraler Omnibusbahnhof**
   Im Zusammenhang mit dem barrierefreien Umbau der Bushaltestellen nach dem Personenbeförderungsgesetz (Barrierefreie Umgestaltung aller Bushaltestellen bis 2022 – siehe auch APUE vom 02.09.2014) soll auch der ZOB umgestaltet werden und zusätzlich ein Dynamisches Fahrgastinformationssystem installiert werden. Für diese Maßnahme wurden bereits Fördermittel angemeldet, wobei die Gemeinde bis dato immer mitgeteilt bekam, dass die Fördertöpfe z.Zt. leer seien. Gemäß neuestem Schreiben vom NVR (Oktober 2015) erhielt die Gemeinde Eitorf die sog. Einplanungsmitteilung, das bedeutet, die Maßnahme „ZOB“ ist in den Maßnahmenkatalog aufgenommen worden und kann ab 2016 umgesetzt werden. Für den Umbau des ZOB ist eine Förderung von 90 % durch das Land vorgesehen.

   Der Ausschuss hat zu entscheiden, ob

   - der Auftrag für die Umplanung des ZOB in diesem Jahr vergeben wird (HH-Mittel stehen hierfür zur Verfügung) und der Umbau des ZOB mit 90% Fördergeldern am bisherigen Standort in 2016 angegangen wird oder
   - ob im Rahmen des IHK über eine Verlagerung des ZOB, beispielsweise in das sog. Schulgassenareal, beschlossen wird. Damit wäre die Einplanungsmitteilung für 2016 nicht umsetzbar. Ob und wann die nächsten Gelder aus dem Fördertopf des Landes zur Verfügung stehen, ist ungewiss.

3. **Empfangsgebäude DB mit Vorplatz**
   Das ehemalige Empfangsgebäude der DB steht zum Verkauf und ein privater Investor beabsichtigt an dieser Stelle eine gehobene Gastronomie zu verwirklichen.

4. **Rathausareal**
   Für das Rathausareal gibt es bereits seit einigen Jahren immer wieder mögliche Interessenten, die das Grundstück der Gemeinde über das Parkdeck bis zum Erlenberg (Gemeindewerke) neu entwickeln möchten und hierbei die Verlagerung des Rathauses anstreben, oder eine integrierte Nutzung von Einzelhandelsflächen im EG und Rathaus in den oberen Geschossen. Neben den baulichen Mängeln des Rathauses ist auch die städtebauliche Einbindung des Gebäudes in die Umgebung nicht sehr gelungen. Daher wäre auch die Umstrukturierung dieses zentralen Bereiches für die Ortskernentwicklung entscheidend. Das integrierte Handlungskonzept wird in zwei Teilen verwirklicht. Teil 1.0 wird in den Jahren 2016 bis 2021 verwirklicht. Das Rathausareal ist für das IHK 2.0 vorgesehen; die Jahre ab 2022. Für diesen Bereich sind weitere Untersuchungen, Machbarkeitsstudien, Einzelhandelsstudien, erforderlich.

5. **Markt**

Aufgrund des intensiven Beteiligungsprozesses der Bevölkerung durch zwei Stadtkonferenzen, Online-Beteiligung sowie Expertengespräche kristallisierten sich zwei grundsätzlich verschiedene Meinungsbilder heraus. Die eine Hälfte der Beteiligten sprach sich für eine Umgestaltung des Marktplatzes durch eine attraktivere städtebauliche Gestaltung ohne Parkplätze aus, jedoch mit weiterer Möglichkeit der Nutzung dieser Fläche für die Kirmes, die andere Hälfte sprach sich für eine attraktivere Gestaltung des Marktplatzes jedoch unter Beibehaltung der Parkfläche aus. Die Bezirksregierung wies jedoch in mehreren Abstimmungsgesprächen darauf hin, dass bei Umgestaltung des Marktplatzes mit weiterer Parkplatznutzung die Wahrscheinlichkeit für den Erhalt von Fördergeldern gering sei. Somit wäre das geplante Wettbewerbsverfahren im IHK nur sinnvoll, wenn sich die Politik von einer Parkplatznutzung zumindest größtenteils lösen könnte, oder eine städtebauliche Aufwertung und Umgestaltung des Marktplatzes in Frage kommt, ohne hierfür Fördergelder zu erhalten. Die Vertreter des Ministeriums legten in dem gemeinsamen Termin am 28.10.2015 dar, dass sie die Auslobung eines Wettbewerbs zur Erstellung eines städtebaulichen Gestaltungskonzeptes für den Marktplatz als Dreh- und Angelpunkt des Gesamtkonzeptes ansehen.

6. Theater am Park

Das Theater am Park befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Darüber hinaus kam auch in den Öffentlichkeitsbeteiligungen die Idee auf, das Gebäude energetisch zu sanieren und barrierefrei zu gestalten, sowie auszubauen/umzubauen zu einem integrativen Weiterbildungs-Kultur- und Bürgerzentrum mit Einbringung der Bibliothek inkl. Cafè. Gemäß dem von der Verwaltung erstellten Nutzungskonzept wäre hierfür ein Anbau erforderlich, der auf der z.Zt. angrenzenden untergenutzten Parkfläche zu realisieren wäre.

7. Hermann-Weber-Bad

Das HWB ist überaltert und es besteht auch hier hoher Sanierungsbedarf. Vor allem die überalterte Technik, der energetische Zustand und die fehlende Barrierefreiheit waren Gründe dafür, das HWB als ersten Förderantrag für 2016 im IHK vorzusehen.
Der ABV wird/hat sich in seiner Sitzung am 10.11.2015 unter dem TOP 2, Sanierung HWB, Maßnahmebeschluss und Förderantrag mit den möglichen Förderprogrammen beschäftigen/beschäftigt. Nachfolgend ein Auszug aus der Vorlage:

„Durch das Land NRW und den Bund wurden zwischenzeitlich zwei Förderprogramme aufgelegt, welche für die Finanzierung der Kosten der Sanierung für das HWB evtl. genutzt werden können.

1. *Stadterneuerung; Förderung von Gemeinbedarfseinrichtungen im kommunalen Kernhaushalt (Nr. 11 FRL Stadterneuerung) - Integriertes Handlungskonzept für den Zentralort Eitorf*
2. *Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“*

4.1 Integriertes Handlungskonzept für den Zentralort Eitorf

Wie bekannt, ist beabsichtigt die energetische Sanierung Hermann-Weber-Bad in das IHK aufzunehmen und eine Förderung zu beantragen. Hierzu hat es mit den zuständigen Stellen bereits Gespräche gegeben. Ob eine Förderung der energetischen Sanierung HWB genehmigt wird entscheidet sich im IV. Quartal 2016. Es wird von Kosten für die energetische Sanierung in Höhe von ca. 2.400.000 € ausgegangen. Die evtl. Förderung beträgt 70%.

4.2 Bundesprogramm Sanierung kommunaler Einrichtungen

Durch die Bundesregierung wurde am 05.10.2015 das Förderprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ bekannt gemacht. Es sollen ab 2016 – 2018 investive Projekte mit besonderer, auch überregionaler, Bedeutung und mit sehr hoher Qualität im Hinblick auf ihre Wirkungen für die soziale Integration in der Kommune und/oder zum Klimaschutz, mit überdurchschnittlichem Investitionsvolumen oder mit hohem Innovationspotenzial gefördert werden.

Kommunen, die über geeignete Projekte verfügen, sind aufgerufen, dem BBSR bis zum 13. November 2015 Projektskizzen zu unterbreiten. Hiernach können die Kosten für eine Sanierung von Objekten gefördert werden. Die Höhe der Förderung beträgt 45%. Der Zeitplan für eine Antragstellung ist aus Sicht der Verwaltung sehr kurzfristig.

- *bis 28.10.2015 formlose Anmeldung des Projekts*

- *bis 13.11.2015 Anmeldung des Projekts beim Fördergeber*
- *bis 04.12.2015 Ratsbeschluss*

Die Sanierung des HWB und der Umkleiden und Sanitärraume der Turnhalle Am Eichelkamp ***könnten*** *dem Förderzweck entsprechen. Die Förderbedingungen können nur aufgrund des Umstandes erfüllt werden, dass bereits eine fertige Planung für die Sanierung vorliegt. Die Verwaltung beabsichtigt daher, einen Förderantrag zu stellen. Die formlose Anmeldung bei der zuständigen Abteilung des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW ist erfolgt."*

Mit Ministerium und Bezirksregierung wurde abgestimmt, dass die Anmeldung für beide Fördertöpfe parallel erfolgen kann. Erfolgt eine Zusage zu dem Förderantrag für die Gesamtmaßnahme wie unter Punkt 2 Bundesprogramm beschrieben, wird die Maßnahme HWB aus dem IHK herausgenommen.

Zu einigen Maßnahmen (außer B 1 und B 2b) sind keine Kosten dargestellt. Sie dokumentieren den ganzheitlichen, integrierten Planungsansatz, der nachzuweisen ist. Eine Beantragung von Fördermitteln ist derzeit für diese Maßnahmen nicht vorgesehen bzw. kommen aus einem anderen Fördertopf.

Anlage(n)

Anlage 1: Gebietsabgrenzung
Anlage 2: Projekt- und Maßnahmenliste