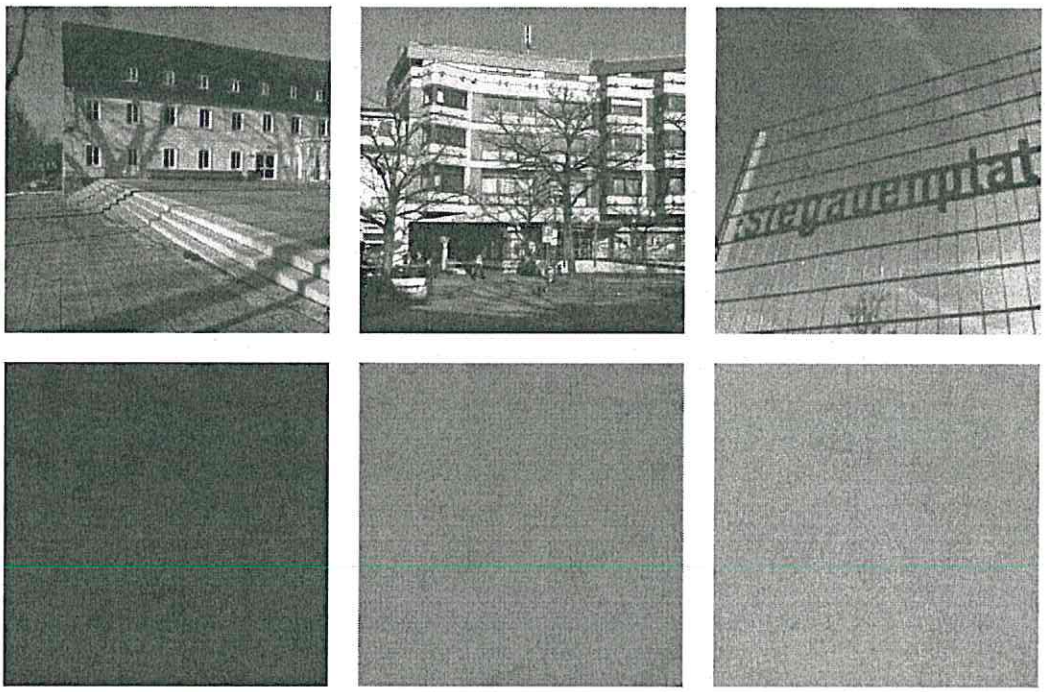
Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

Anlage 1



Städtebauförderung
Gemeinde Eitorf
Vorbereitung der Förderantragstellung

Maßnahmen und Zeitplan für 2016

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders

Dipl.-Geogr. Barbara Zillgen

Geschäftsführende Gesellschafter:
Dipl.-Geogr. Ursula Mölders
Stadt- und Regionalplanerin SRL
Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Stadtplaner AK NW, Bauassessor
Stadt- und Regionalplaner SRL

Gesellschafter/Seniorpartner:
Dr. Paul G. Jansen

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH
Neumarkt 49
50667 Köln

Fon 0221 94072-0
Fax 0221 94072-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de

Handelsregister: HRB Köln 62236
Umsatzsteuer-ID: DE 257979980

Inhaltsverzeichnis

1	**Aktueller Sachstand**	**4**
2	**Die Projekte und die Anforderungen an prüffähige Unterlagen**	**5**
3	**Arbeitsschritte**	**6**
3.1	„Einfach" zu erstellende Unterlagen	6
3.2	Projekte mit erforderlicher Akteursbeteiligung	6
3.3	Planungen mit freiraumplanerischem oder architektonischem Erfordernis	7
4	**Zeitplanung**	**8**
5	**Aufgaben von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH**	**8**

In dem nachfolgenden Text verwenden wir eine geschlechtsneutrale Sprache. Bei der konkreten Ansprache von Personen werden sowohl die weiblichen als auch die männlichen Personen genannt, z. B. „Bewohnerinnen und Bewohner". Sollte aus Versehen oder aus Gründen der besseren Lesbarkeit an einigen Stellen nur die männliche Form, z. B. „Akteure" gewählt sein, meinen wir aber immer auch die weiblichen Personen, nämlich die Akteurinnen. Selbstverständlich sind für uns immer Männer und Frauen gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Angebot unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Angebots in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart ist.

1 Aktueller Sachstand

Mit dem Integrierten Handlungskonzept (IHK) aus dem Jahr 2015 liegt die Grundlage für die Erneuerung des Zentralorts der Gemeinde Eitorf vor. 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. Hintergrund dessen war der hohe Handlungsbedarf der Gemeinde Eitorf zur Sanierung des Hermann-Weber-Bads, das erhebliche bauliche, insbesondere statische Mängel aufweist. Diese Dringlichkeit bedingte, dass der vom Fördergeber gefragte Detaillierungsgrad für weitere große städtebauliche Projekte bis zur geplanten Förderantragsstellung Ende 2015 nicht hätte erreicht werden können. Aus diesem Grund beinhaltet das nun vorliegende Integrierte Handlungskonzept als Version 1.0 zunächst die wichtigsten Maßnahmen für den Umsetzungszeitraum 2016 bis ca. 2020 für Projekte in einem fortgeschrittenen Planungsstadium. Diese Projekte dienen dazu, den Erneuerungsprozess zu starten, Eigentümer zu mobilisieren und die stadträumlichen und wohnortbezogenen Lebens- und Aufenthaltsqualitäten für alle Generationen zu verbessern.

Nach Fertigstellung des Integrierten Handlungskonzepts zeigten weitere Gespräche mit den Fördermittelgebern eine alternative Fördermöglichkeit zur Sanierung des Hermann-Weber-Bads sowie der angrenzenden Turnhalle im Rahmen des Sonderprogramms „Sanierung Kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend, Kultur" auf. Im Februar 2016 erhielt die Gemeinde Eitorf den Bescheid über die Förderung der beiden Maßnahmen in Höhe von insgesamt 3,2 Mio. Euro. Dank dieser positiven Entwicklung hat die Gemeinde Eitorf den Antrag zur Aufnahme in die Städtebauförderung/in das Programm Stadtumbau West nicht mit dem STEP 2016 gestellt, sondern möchte das Jahr 2016 nutzen, um die geplanten Projekte bis zum Ende des Jahres und unter Beteiligung der Öffentlichkeit zu konkretisieren. Das Ziel ist, Ende 2016 sowohl einen Grundförderantrag auf mögliche Aufnahme in das Förderprogramm Stadtumbau West zu beantragen als auch dem Fördergeber ein erstes Umsetzungspaket für das Jahr 2017 zu präsentieren. Der Fördergeber stellte schon zum Projektstart hohe Anforderungen an die einzureichenden Unterlagen. Um von der Bezirksregierung ein positives Gesamttestat für die Maßnahme zu erlangen, müssen alle Projekte einen bestimmten Planungsstatus erreicht haben; damit wird der konkrete Umsetzungswille der Gemeinde Eitorf manifestiert. Zudem gilt es, ein Gesamtpaket zu schnüren, aus dem der ganzheitliche Ansatz zur Aufwertung des Zentralorts ersichtlich wird.

Die Gemeinde Eitorf hat Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH angefragt, die Erstellung dieser für den Fördergeber prüffähigen Unterlagen für die Stadt zu begleiten bzw. die Koordination und Förderantragstellung zu übernehmen. Im Rahmen dieser Tätigkeit soll auch die breite Öffentlichkeit beteiligt werden.

2 Die Projekte und die Anforderungen an prüffähige Unterlagen

Die Handlungsfelder und Projekte des IHKs wurden in enger Abstimmung mit zentralen Stadtteilakteuren und unter Beteiligung der Öffentlichkeit erarbeitet. Jeweils in blauer Schrift abgesetzt sind die Art und Qualität der prüffähigen Unterlagen für den Grundförderantrag zur Städtebauförderung benannt, der zum 1. Dezember 2016 gestellt werden soll, bzw. der Detaillierungsgrad für den Förderantrag 2017:

Handlungsschwerpunkt A) Öffentlicher Raum, Mobilität und Stadtentwicklung

- A1, Funktionale und stadtgestalterische Aufwertung des Stadtraums Marktplatz, des Posthofs und der angrenzenden Straßenzüge **(Vorentwurf/Gestaltungskonzept LPh 2)**
- A4, Bauliche Querungshilfe **(Vorentwurf LPh 2 – im Zusammenhang mit A1)**
- A5, Vorbereitende Sanierungsuntersuchung für das Karree Poststraße/Siegstraße/Eipstraße **(Fertigstellung des Konzepts)**
- Für die Projekte A2, Barrierefreier Umbau/Ertüchtigung der Fußgänger-Bahnüberführung Parkweg/Siegpark sowie A3, Ersatzlösung nach Eisenbahnkreuzungsgesetz für höhengleichen Bahnübergang Brückenstraße erfolgt eine Prüfung zur Förderung entsprechend Eisenbahnkreuzungsgesetz durch die Gemeinde Eitorf (nachrichtlich)
- Die Projekte A6, Zentraler Omnibusbahnhof sowie A7, Bahnhofsempfangsgebäude und -vorplatz werden ggf. ebenfalls über weitere Förderprogramme oder über private Träger realisiert. Auch hier erfolgt eine Prüfung durch die Gemeinde Eitorf (nachrichtlich)

Handlungsschwerpunkt B) Kommunale Infrastruktur

- B1, Ausbau des ehemaligen Schulgebäudes Brückenstaße 31 zum multifunktionalen Bürgerhaus mit dem Namen „Theater am Park – Integratives Weiterbildungs-, Kultur- und Bürgerzentrum" **(Ausführungsplanung LPh 5)**
- B2b, Entwicklung des Gesundheits- und Naherholungstreffs Hermann-Weber-Bad durch innovative Bewegungs- und Kommunikationsorte für alle Altersgruppen im unmittelbarem Umfeld mit naturnahmen Mehrgenerationenpark **(Gestaltungskonzept LPh 2)**
- Die Maßnahme B2a, Sanierung Hermann-Weber-Bad inkl. Turnhalle wird im Rahmen des Bundesprogramms „Sanierung Kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend, Kultur" gefördert (nachrichtlich)

Handlungsschwerpunkt C) Wohnen in Eitorf

- C1, Baufachliche Beratung/Stadtteilarchitekt **(Leistungsbeschreibung und drei Angebote von Architekten)**
- C2, Anreizbildung und Erleichterung von Reaktivierung und Modernisierung der vorhandenen Wohnsubstanz **(Darlegung der Mitwirkungsbereitschaft von Immobilieneigentümern)**

Handlungsschwerpunkt D) Identität, Stadtmarketing und Programmumsetzung

- D1, Entwicklung einer Corporate Identity „Stadt – Land – Dörfer" für Eitorf **(Leistungsbeschreibung, drei Angebote von Agenturen)**
- D2a, Verfügungsfonds Aktive Ortsteilzentren **(Richtlinie)**
- D2b, Verfügungsfonds Stadtumbau **(Richtlinie)**
- D3, Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung **(Konzept und Ausgabeplan)**
- D4, Evaluation **(keine Unterlagen erforderlich, weil keine Förderung)**
- D5, Prozessmanagement **(Angebote)**
- D6, Fortschreibung IHK **(Angebote)**
- D7, Erstellung des Integrierten Handlungskonzepts **(Angebot Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH)**

3 Arbeitsschritte

3.1 „Einfach" zu erstellende Unterlagen

- C1, Baufachliche Beratung/Stadtteilarchitekt **(Leistungsbeschreibung und Angebot von drei Architekten)**
- D1, Entwicklung einer Corporate Identity „Stadt – Land – Dörfer" für Eitorf **(Erstellung einer Leistungsbeschreibung, Einholung von Angeboten)**
- D2a, Verfügungsfonds Aktive Ortsteilzentren **(Erstellung einer Richtlinie)**
- D2b, Verfügungsfonds Stadtumbau **(Erstellung einer Richtlinie)**
- D3, Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung **(Erstellung eines Konzepts)**
- D4, Evaluation **(keine Unterlagen erforderlich, weil keine Förderung)**
- D5, Prozessmanagement **(Einholung von Angeboten)**
- D6, Fortschreibung IHK **(Einholung von Angeboten)**
- D7, Erstellung des Integrierten Handlungskonzepts **(Rechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH liegt bereits vor)**

In Abstimmung mit der Gemeinde Eitorf wird Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH bei Architekten und Marketingagenturen anfragen oder hausintern die Angebote vorbereiten.

3.2 Projekte mit erforderlicher Akteursbeteiligung

- A5, Vorbereitende Sanierungsuntersuchung für das Karree Poststraße/Siegstraße/Eipstraße **(Befragung von Immobilieneigentümern und der Bewohnerschaft)**
- C2, Anreizbildung und Erleichterung von Reaktivierung und Modernisierung der vorhandenen Wohnsubstanz **(Befragung der Immobilieneigentümer sowie Durchführung einer allgemeinen Informationsveranstaltung)**
- B2b, sofern das Projekt weiterverfolgt werden soll: Entwicklung des Gesundheits- und Naherholungstreffs Hermann-Weber-Bad **(Beteiligung von speziellen Zielgruppen)**

Hierzu schlagen wir folgende Schritte vor:

A5: Die **vorbereitende Sanierungsuntersuchung** für das Karree Poststraße/Siegstraße/Eipstraße soll bereits im Jahr 2016 erstellt werden. Die Gemeinde Eitorf wird mit den Planungskosten in Vorleistung treten. Die anfallenden Kosten von rund 25.000 Euro sollen mit dem Förderantrag 2017 rückwirkend beantragt werden. Folgende Arbeitsschritte sind vorgesehen:

- **Analyse der städtebaulichen Missstände**
- **Festlegung der allgemeinen und speziellen Zielsetzungen der Sanierung**
- **Befragung und Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft bei den Immobilieneigentümern**
- **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**
- **Erstellung Kostenübersicht (Kostenschätzung)**
- **Empfehlung für ein Sanierungsverfahren**
- **Beurteilung der Durchführbarkeit der Sanierung**
- **Bewertung der nachteiligen Auswirkungen auf die von der Sanierung Betroffenen**
- **Vorschlag zur Abgrenzung des formellen Sanierungsgebiets**

Nach der städtebaulichen Bestandsaufnahme und der ersten Bewertung städtebaulicher Missstände soll in den Bereichen, in denen erhebliche städtebauliche Missstände erkennbar sind, die gesamte Immobilieneigentümerschaft anhand eines Fragebogens interviewt werden. Darüber hinaus soll eine Bewohnerbefragung durchgeführt werden, um neben der Mitwirkungsbereitschaft weitere Handlungsbedarfe zu ermitteln. Beide Beteiligungsschritte werden gemäß §137 BauGB durchgeführt.

C2: Mit der Bestandsaufnahme im IHK wurden im Zentralort Wohnbereiche erfasst, in denen dringende und erhebliche Anpassungsbedarfe an ein zeitgemäßes und modernes Wohnen vermutet werden können. In diesen Bereichen soll Immobilieneigentümern mit **Modernisierung- und Instandhaltungsmitteln** gemäß § 177 BauGB ein Anreiz zur Investition geboten werden. Dies soll in den besonders sanierungsbedürftigen Bereichen durch eine **individuelle Befragung der Immobilieneigentümer** geschehen. Neben objektbezogenen Daten und Investitionen der letzten Jahre sollen die Entwicklungsperspektiven aus Sicht der Eigentümer und deren Mitwirkungsbereitschaft erfragt werden. Die

Eigentümer im Karree Poststraße/Siegstraße/Eipstraße müssen selbstverständlich nicht erneut befragt werden. Darüber hinaus soll eine öffentliche **Informationsveranstaltung** für Immobilieneigentümer angeboten werden. Im Ergebnis sollen verbindliche Aussagen zur Mitwirkungsbereitschaft vorliegen sowie ein erstes Starterprojekt ermittelt werden. Für dieses Starterprojekt wird eine Berechnung des Förderanteils in Bezug auf die unrentierlichen Kosten erfolgen. Diese Berechnung bildet die Grundlage für eine Kostenschätzung des Fördervolumens insgesamt für alle mitwirkungsbereiten Immobilieneigentümer.

3.3 Planungen mit freiraumplanerischem oder architektonischem Erfordernis

- A1, Funktionale und stadtgestalterische Aufwertung des Stadtraums Marktplatz, des Posthofs und der angrenzenden Straßenräume **(Gestaltungskonzept LPh 2)**
- A4, Bauliche Querungshilfe **(Vorentwurf LPh 2 im Zusammenhang mit dem Projekt A1)**
- B1, Ausbau des ehemaligen Schulgebäudes Brückenstaße 31 zum multifunktionalen Bürgerhaus mit dem Namen „Theater am Park – Integratives Weiterbildungs-, Kultur- und Bürgerzentrum" **(Ausführungsplanung LPh 5)**
- B2b: sofern das Projekt weiterverfolgt werden soll: Entwicklung des Gesundheits- und Naherholungstreffs Hermann-Weber-Bad **(Vorentwurf LPh 2)**

Hierzu schlagen wir folgende Schritte vor:

Die Projekte **A1 und A4** sind im Rahmen eines städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs/ Werkstattverfahrens bis LPh 2 zu konkretisieren. Folgende Schritte sind im Jahr 2016 vorgesehen, wobei eine Feinabstimmung der Vorgehensweise im Dialog mit der Gemeinde Eitorf noch erfolgen wird:

- **Interessensabfrage** zur Teilnahme am Werkstattverfahren bei 10 bis 15 Freiraumplanungsbüros
- Erstellung einer **Auslobungsbroschüre** mit Rahmenbedingungen, Zielen und Ergebnissen der bisherigen Beteiligungsprozessen
- **Auswahl von 3 bis 4 Planungsbüros** zur Teilnahme am Wettbewerb
- **Öffentliches Auftaktkolloquium:** Ortstermin, Einführung in die Planungsaufgabe
- **Öffentliches Zwischenkolloquium:** Präsentation erster Ergebnisse nach ca. 6 Wochen
- **Öffentliches Abschlusskolloquium:** Präsentation der Ergebnisse, LPh 2
- **Jurysitzung:** Bewertung und Auswahl eines Gewinnerentwurfs

Wir empfehlen der Gemeinde Eitorf, neben den zentralen Planungsräumen Markt und Posthof auch das Rathausareal in die Planung aufzunehmen. Dieser Bereich wird voraussichtlich nicht innerhalb der kommenden Förderphase umgesetzt werden können. Die Gründe hierfür sind finanzielle sowie eigentumsrechtliche Restriktionen. Dennoch soll mit dem Planungswettbewerb ein erster Diskurs über die mittel- bis langfristigen Entwicklungsperspektiven in Gang gesetzt werden.

Zum **Ausbau des Theaters zu einem Integrativen Weiterbildungs- Kultur und Bürgerzentraum (B1)** sind folgende Arbeitsschritte erforderlich:

- **Erstellung eines Leistungsverzeichnisses zur Vergabe der Planungsleistung bis LPh 5, bzw. ggf. in zwei Phasen**
- **Ausschreibung (je nach Planungsumfang EU-weit), Einholung Angebote, Vergabe**
- **Konkretisierung des Nutzungskonzepts mit künftigen Nutzern durch die Gemeinde Eitorf**
- **Beteiligung der Öffentlichkeit**
- **Erstellung der Planung bis der Ausführungsplanung (LPh 5) durch das ausgewählte Architekturbüro**

4 Zeitplanung

Das vorliegende Arbeitsprogramm soll bei der Sitzung des Ausschusses für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien (APUE) am 20. April 2016, vorbehaltlich der Einstellung der Eigenmittel in den Gemeindehaushalt, beschlossen werden.

Danach sollen die Planungsleistungen ausgeschrieben, Angebote eingeholt und die erforderlichen Beteiligungsschritte vorbereitet werden. Die umfangreichen Planungsschritte der elementaren städtebaulichen Projekte sollen zwischen Mai und August erfolgt sein. Dies betrifft insbesondere den Wettbewerb, A1 sowie die Planungen zum Ausbau des Theaters am Park, B1.

Nach der Sommerpause sollte ein Termin mit der Bezirksregierung eingeplant sein, um die ersten Ergebnisse mit den bestehenden Anforderungen abzustimmen. Es ist zu prüfen, ob ein Termin mit dem Ministerium vorgesehen werden sollte. Die Zwischenergebnisse werden zudem in der Sitzung des APUE am 7. September vorgestellt.

Bis zur letzten Jahressitzung des APUE am 16. November müssen der Grundförderantrag sowie der Förderantrag 2017 vorliegen. Zum 1. Dezember müssen die Unterlagen der Bezirksregierung Köln vorliegen. Ein Beschluss des Rates sollte in der Sitzung am 12. Dezember erfolgen. Es ist frühzeitig mit der Bezirksregierung zu klären, ob der Beschluss nachgereicht werden kann.

5 Aufgaben von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH unterstützt die Gemeinde bei allen Maßnahmen, die erforderlich sind, um die Antragstellung Ende 2016 zu erreichen. Dazu schlagen wir einen regelmäßigen Jour fixe vor, bei dem die Gemeinde und Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH die jeweiligen Schritte etc. abstimmen, Aufgaben verteilen, Informationen austauschen etc. Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH führt Beteiligungsaktionen durch, hält den stetigen Kontakt zu Fachplanern sowie der Bezirksregierung und erstellt Förderanträge etc. Alle Aufgaben werden im Vorfeld detailliert besprochen. Zudem ist zu klären, ob – wie auch schon bei der Erstellung des IHKs – eine Projektgruppe aus Fachplanern der Stadtverwaltung und politischen Vertretern eingerichtet wird, um die Planungsphase bedarfsgerecht zu begleiten.