

Eitorf, den 25.04.2020

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Tobias Engels

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

i.V.  
\_\_\_\_\_  
Erster Beigeordneter

**MITTEILUNGSVORLAGE**  
- öffentlich -

**Beratungsfolge**

Ausschuss für Bauen und Verkehr	26.05.2020
Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien	27.05.2020
Rat der Gemeinde Eitorf	15.06.2020

**Tagesordnungspunkt:**

Integriertes Handlungskonzept – Zentralort Eitorf  
Hier: Sachstandsmitteilung und weiteres Vorgehen

**Beschlussvorschlag:**

**Begründung:**

Die nachfolgende Sachstandsmitteilung zum Gesamtprojekt Integriertes Handlungskonzept – Zentralort Eitorf (kurz: InHK) soll die jüngsten Entwicklungen zusammenfassend darstellen und einen Überblick über den derzeitigen Bearbeitungsstand der einzelnen Projektbausteine sowie die vorgesehenen nächsten Schritte ermöglichen.

Neben einem allgemeinen Abschnitt zu den grundsätzlichen Eckpfeilern im Rahmen des Gesamtprojektes, soll darüber hinaus insbesondere ein Fokus auf die drei Kernprojekte für die mittelfristige städtebauliche Weiterentwicklung des Zentralorts gelegt werden (namentlich: Marktplatz, Theater am Park und Sanierungsgebiet Eipstraßen-Karree).

Abschließend soll ein Ausblick auf die möglichen nächsten Schritte gegeben werden. Alle beschriebenen Maßnahmen bzw. deren Umsetzung stehen unter dem Vorbehalt der hierzu notwendigen politischen Abstimmungen und Beschlüsse.

(I) Allgemeiner Teil InHK:

Mit erster Beantragung für das Städtebauförderprogramm Stadtumbau West im Dezember 2016 sowie dem hierauf folgendem Bewilligungsbescheid für das Programmjahr 2017 wurde das InHK mit einem Gesamtprojektvolumen von rd. 10,5 Mio. € für Eitorf und einer Förderquote von 70% anerkannt. Ein automatischer Rechtsanspruch auf Auszahlung dieser Mittel geht hiermit allerdings nicht einher. Innerhalb dieses Budgetrahmens gilt es die im Stadtentwicklungskonzept beschriebenen Einzelprojekte umzusetzen. Das Budget gibt sowohl der Kommune als auch der Bewilligungsbehörde Orientierung.

Bei den bisher eingegangenen Förderbescheiden aus den Jahren 2017, 2018 und 2019 wurden bereits verschiedenen investive, wie auch nicht-investive Maßnahmen, bewilligt und eine entsprechende Förderung ausgesprochen. Der Übersicht halber sei im Folgenden eine kurze Auflistung der bereits bewilligten Projekte erlaubt:

- Werkstattverfahren Marktplatz/öffentlicher Raum (Bescheid 2017)
- Vorbereitende Sanierungsuntersuchungen (Bescheid 2017)
- Stadtteilarchitekt (Bescheid 2017)
- Entwicklung Corporate Identity (Bescheid 2017)
- Öffentlichkeitsarbeit (Bescheid 2017)
- Erstellung InHK (Bescheid 2017)
- Prozessmanagement (Bescheid 2017)
- Theater am Park, 1. BA (Bescheid 2018)
- Verfügungsfonds Handel & Gastronomie + Verfügungsfonds Soziales (Bescheid 2019)

Die ebenfalls für das Programmjahr 2019 beantragte Maßnahme zum Umbau des Marktplatzes konnte aus bekannten Gründen (Bürgerentscheid) keiner Förderung zugesprochen werden.

Die oben genannten Punkte berücksichtigend ist somit aktuell insgesamt eine Gesamtsumme an förderfähigen Kosten in Höhe von rd. 5,6 Mio. € angefallen.

Um eine mit dem Fördermittelgeber abgestimmte weitere Vorgehensweise für die Gesamtmaßnahme InHK-Zentralort Eitorf sicherzustellen, hat am 05. März 2020 ein Strategiegelgespräch zwischen Vertretern der Gemeinde Eitorf, der Bezirksregierung Köln und dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung (kurz: MHKBG) stattgefunden. In diesem Zuge wurde der Gesamtprozess InHK erörtert und das weitere Vorgehen für einen sinnvollen Abschluss des InHK -im Sinne aller Beteiligten- abgestimmt. Alle Beteiligten haben sich dabei auf eine Priorisierung der grundsätzlich noch ausstehenden Projekte sowie deren Berücksichtigung für die folgenden Programmjahre verständigt.

Um das potenziell noch zur Verfügung stehende Restbudget i. H. v. rund 4,9 Mio. Euro im Sinne der städtebaulichen Ziele des InHKs bestmöglich einzusetzen wurde sich einvernehmlich darauf verständigt, dass eine Konzentration auf die Projekte

- Umgestaltung Marktplatz im Zusammenhang mit der Brückenstraße
- Umbau des Theaters am Park(kurz: TaP), 1. BA inkl. aktuell anfallender Mehrkosten und
- Einleitung konkreter Sanierungsmaßnahmen für das Eipstraßen-Karree

erfolgen soll. Von Seiten der Bezirksregierung und des MHKBG wurde deutlich gemacht, dass jene Umsetzungen von entscheidender Bedeutung für das Gesamtziel des Stadtentwicklungskonzeptes Zentralort Eitorf seien.

Darüber hinaus ausstehende Projektbausteine, insbesondere die Umgestaltung des Posthofes und des Kirchenvorplatzes, sollen unter Zustimmung von Bezirksregierung und MHKBG zunächst zurückgestellt werden, um einen Fokus auf die oben genannten drei Kernprojekte zu erlauben und das Restbudget dementsprechend zielgerichtet einsetzen zu können.

Auf die nun abgestimmten Kernprojekte innerhalb des InHK's sowie die jeweils weiteren Arbeitsschritte hierzu soll im Folgenden eingegangen werden.

## (II) Marktplatz:

Die aktuelle Beschlusslage ist gekennzeichnet durch den Ratsbeschluss vom 09. Dezember 2019, in dessen Zuge sich unter Berücksichtigung des Ergebnisses des Bürgerentscheides auf folgende Vorgehensweise verständigt wurde:

*Die Verwaltung wird beauftragt, zur Umgestaltung des Marktplatzes und angrenzender Bereiche auf der Grundlage des in der Sitzung des Rates am 12.12.2016 beschlossenen Entwurfs von f-Landschaftsarchitektur den Planungsprozess wieder aufzugreifen. Dabei sind nach Möglichkeit zweckmäßige Details der Anregungen der Bürgerinitiative sowie die Anlegung neuer/zusätzlicher Parkplätze in unmittelbarem Umfeld des Marktplatzes einzubeziehen.*

Im Zuge des benannten Abstimmungsgespräches im März 2020 wurde von Seiten des Fördermittelgebers erneut mit Nachdruck darauf hingewiesen, dass die Umgestaltung des Marktplatzes als der zentrale Baustein im Gesamtkonstrukt InHK anzusehen sei. Ebenfalls wurde bestätigt, dass die in den vergangenen Programmjahren vehement nahegelegte Empfehlung zur

drastischen Reduzierung der Parkplatzflächen und Verlegung dieser an die Randbereiche des Platzes, nicht mehr das entscheidende Bewertungskriterium darstelle. Die grundsätzliche Planungshoheit der Gemeinde wurde bekräftigt und darauf verwiesen, dass bei einer anzustoßenden Neuplanung eine Berücksichtigung von Parkplatzflächen grundsätzlich möglich sei. Die Parkplätze seien jedoch aus der Förderung für die Umgestaltung des Marktplatzes rauszurechnen.

Dies bedeutet in der Konsequenz mehr Planungsspielraum für eine mögliche Umgestaltung. Die Beschlusslage aus Dezember 2019 zum erneuten Aufgreifen des Planungsprozesses zielt somit bereits in die richtige Richtung für die notwendigen nächsten Schritte. Inwiefern hieraus folgend eine neue Planung aussehen kann, die sowohl den auch weiterhin im Fokus stehenden städtebaulichen Mehrwert für die Fläche Marktplatz sicherstellt und zugleich ein ausgewogenes und im Hinblick auf das Ergebnis des Bürgerentscheides rechtlich zulässiges Verhältnis zur Parkplatzfrage berücksichtigt, muss in den weiteren nun anzugehenden Planungsschritten geklärt werden.

Mittel für einen konkreten Planungsauftrag sind für den Haushalt 2021 vorgesehen. Um den Neuanstoß des Planungsprozesses dementsprechend auf eine solide Daten- und Abstimmungsbasis zu stellen, soll das Jahr 2020 dazu genutzt werden, alle soweit möglichen Vorbereitungen zu treffen, die ohne die Inanspruchnahme investiver Mittel erforderlich und zweckmäßig sind, mit dem Ziel, unmittelbar nach Inkrafttreten des HH 2021

- eine konkrete Umplanung förmlich in Auftrag geben zu können
- und diese in der Zeit bis September 2021 einem konkreten Förderantrag zuführen zu können

Zu den vorbereitenden Maßnahmen zählt insbesondere die Entwicklung neuer Planungsideen/Variantenentwürfe (auf Grundlage des Entwurfs aus 2016), die unter Beteiligung der Bürgerschaft und unter Berücksichtigung relevanter Anregungen der BI entwickelt werden sollen. Anschließend könnte dann bereits eine notwendige Vorabstimmung mit zu beteiligenden Akteuren, wie dem Landesbetrieb Straßen NRW, dem Straßenverkehrsamt, ÖPNV-Trägern sowie dem Fördermittelgeber angestoßen werden.

#### (III) Theater am Park:

Hinsichtlich der inhaltlichen Darstellung zum Projektverlauf und allen weiteren notwendigen Arbeiten sei an dieser Stelle auf die Dringlichkeitsentscheidung vom 01.04.2020 verwiesen.

Als wesentlicher Bestandteil im Rahmen des InHK – Zentralort Eitorf wurde sich mit Bezirksregierung und MHKBG darauf verständigt, eine Umsetzung der Maßnahme – auch unter bereits heute konkret nennbarer Mehrkosten – weiterzuverfolgen. Um eine Finanzierung der bereits angefallenen Mehrkosten von rd. 1,8 Mio. € sicherzustellen, wurde sich im gemeinsamen Abstimmungsgespräch darauf verständigt, dass die bereits feststellbaren und ggf. weiter abschätzbaren Mehrkosten zur Förderung über das InHK im September 2020 beantragt werden sollen. Die Förderwürdigkeit könne ggf. durch den Verzicht vernachlässigbarer Projekte und einem Zurückstellen des 2. BA (Bürgerzentrum Theater am Park) erzielt werden.

Ob eine Förderung der Mehrkosten möglich ist, kann zum heutigen Stand weder von Seiten der Verwaltung noch von Seiten des Fördermittelgebers bestätigt werden, da anfallende Mehrkosten grundsätzlich im Rahmen der Gesamtmaßnahme aufzufangen sind. In Abstimmung zwischen Verwaltung und Fördermittelgeber konnte vereinbart werden, jenen Aufschlag dennoch in die Wege zu leiten.

Mit der Dringlichkeitsentscheidung TaP soll nun die weitere Abstimmung mit Bezirksregierung angegangen werden.

#### (IV) Sanierungsgebiet Eipstraßen-Karee:

Auf Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen und der darauffolgenden Festlegung als Sanierungsgebiet (Beschluss vom 02.07.2018), liegt das Ziel in der städtebaulichen Aufwertung des gesamten Karrees.

Um diesbezüglich die weiteren konkreten Schritte einzuleiten, ist die Erstellung eines städtebaulich-architektonischen Konzeptes vorgesehen, auf dessen Grundlage ein zu beauftragender Sanierungsträger die strategischen Weichenstellungen und konkreten Maßnahmen für das Karree (unter Beteiligung der Bewohner) angehen kann.

Jene Beauftragungen sind ursprünglich nicht Bestandteil des Gesamtprojektes InHK 1.0, sondern hätten perspektivisch für ein InHK 2.0 Berücksichtigung finden können. Aufgrund der städtebaulichen Bedeutung und als Konsequenz aus der geförderten Maßnahme der Vorbereitenden Untersuchungen, soll jenes städtebaulich-architektonische Konzept sowie die Beauftragung eines Sanierungsträgers dennoch als elementarer Baustein des InHK 1.0 angesehen werden. So das Ergebnis der gemeinsamen Priorisierung zwischen Verwaltung und Fördermittelgeber. Die hierfür notwendigen Schritte sind verwaltungsseitig anzugehen und sodann als Maßnahme zur Städtebauförderung

anzumelden.

(V) Zusammenfassung/Ausblick:

Im Zuge des Strategiegelgesprächs zwischen Verwaltung, Bezirksregierung und MHKBG im März 2020 zur weiteren Vorgehensweise der Gesamtmaßnahme InHK – Zentralort Eitorf wurde sich darauf verständigt, die Projekte Umgestaltung Marktplatz, Umbau/Sanierung Theater am Park inkl. Mehrkosten sowie die weiter notwendigen Schritte zur Sanierung des Eipstraßen-Karrees als die drei entscheidenden und noch ausstehenden Projektbausteine anzusehen. Diese sind mit dem zur Verfügung stehendem Restbudget in Höhe von rd. 4,9 Mio. € förderfähigen Gesamtkosten umzusetzen. Der Fördermittelgeber zeigt sich optimistisch, dass eine Förderung in diesem Rahmen möglich sein wird. Es besteht jedoch kein gesetzlicher Anspruch auf Förderung. Erst wenn die entsprechenden Förderanträge für die Teilprojekte gestellt und formal bewilligt sind, besteht Planungssicherheit.

Es gilt, die anfallenden Kosten durch eine Priorisierung innerhalb des Gesamtkonzeptes und den Verzicht anderer Teilprojekte aus dem InHK so zu deckeln, dass das potenziell zur Verfügung stehende Gesamtbudget von rd. 10,5 Mio. € nicht überschritten wird.

Eine Fortschreibung des InHK's (InHK 2.0) bei nicht vollständigem Abschluss der ersten Gesamtmaßnahme wird von Seiten Bezirksregierung und MHKBG nicht empfohlen und könne nicht unterstützt werden.

Für das Programmjahr 2021 (Antragsfrist 30.09.2020) sollen sodann die Mehrkosten für die Umsetzung der Maßnahme Theater am Park, 1. Bauabschnitt zur Förderung gemeldet werden. Darüber hinaus ggf. ein Antrag zur Bewilligung der Maßnahmen zur städtebaulichen Weiterentwicklung des Eipstraßen-Karrees.

Für das Programmjahr 2022 (Antragsfrist voraussichtlich 30.09.2021) soll sodann ein konkreter Antrag zur Umgestaltung des Marktplatzes und angrenzender Bereiche aufbereitet werden. Die hierfür notwendigen Vorarbeiten, um einen entsprechenden Antrag auf eine solide und abgestimmte Basis zu stellen, sollen in 2020 beginnen und Anfang 2021 in einen konkreten Planungsauftrag fließen. Bis September 2021 muss ein abgestimmter Entwurf mit Kostenberechnung als prüffähige Unterlagen bei der Bezirksregierung Köln eingereicht werden.

#### Exkurs:

An dieser Stelle soll darüber hinaus darauf hingewiesen sein, dass Bezirksregierung und MHKBG im gemeinsamen Abstimmungsgespräch herausgestellt haben, welche entscheidende Abhängigkeiten zwischen einer Förderzusage aus Städtebaumitteln und einer zusätzlichen neuen Ansiedlung von zentrumsrelevantem Einzelhandel außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches bestehen. Die Nebenbestimmungen zur Städtebauförderung verweisen in ausdrücklicher Art und Weise auf die bestehenden Erlasse des Landes NRW und erfordern von Seiten der jeweiligen Kommunen entsprechendes Handeln.

Ein Zuwiderhandeln kann demgemäß mögliche Rückforderungsansprüchen gegenüber der Kommune auslösen bzw., wie im Gespräch von Seiten des Fördermittelgebers eindringlich erläutert, zu der Konsequenz führen, dass neue Anträge im Rahmen der Städtebauförderung grundsätzlich keine Berücksichtigung finden können.