

Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE

zu TO.-Pkt.

interne Nummer XV/0032/V

Eitorf, den 19.04.2021

Amt 60.2 - Stadt- und Verkehrsplanung, Umweltschutz

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

Bürgermeister

i.V.

Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, 02.02.2021
Mobilität und Klimaschutz
Rat der Gemeinde Eitorf 03.05.2021

Tagesordnungspunkt:

Integriertes Handlungskonzept - Zentralort Eitorf (InHK)
Hier: Sachstand und weiteres Vorgehen

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht zum InHK wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Maßnahme B 1 „Theater am Park“ wird auf der Basis der bisherigen Beschlüsse und des erteilten Förderbescheides fortgeführt.
3. Die Maßnahme C 3 „Erstellung eines Städtebaulich-architektonischen Konzeptes und Einsatz eines Sanierungsträgers zur Umsetzung der Sanierungsmaßnahme Eipstraße/Poststraße/Siegstraße“ wird
 - a) auch unter dem Förderstatus C unter Beauftragung des Sanierungsträgers NRW Urban fortgesetzt mit dem Ziel, in 2021 oder 2022 einen erneuten Projekt-Förderantrag zu stellen
 - (alternativ)
 - b) ruhend gestellt.

4. Die Maßnahme A1 b/e „Bauliche Umsetzung des Gestaltungskonzeptes für den Marktplatz und die Brückenstraße (L86) wird

- a) auf der Basis der geltenden Beschlüsse auch unter dem Förderstatus C fortgesetzt mit dem Ziel, in 2021 oder 2022 einen erneuten Projektantrag zu stellen

(alternativ)

- b) aus dem Förderprogramm herausgenommen. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Sanierungsplanung unter Berücksichtigung wesentlicher Aspekte wie Erhalt Parkplätze, Umbau der Zufahrt, Barrierefreiheit u.ä. zu erarbeiten.

Anm.: Die Beschlussvorschläge 2 – 4 verstehen sich mit Blick auf die Beratung in den Ausschüssen als Beschlussempfehlung an den Rat.

Begründung:

*Vorbemerkung für den Rat: Die Vorlage wurde bereits im Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz (A-SOMK) am 02.02.2021 vorberaten und Beschlussempfehlungen hierzu an den Rat formuliert. Der Kopf der Vorlage vom A-SOMK sah allerdings eine Weiterbehandlung im Rat – fälschlicherweise- nicht vor, womit eine Einspeisung in den Rat am 08.03.2021 unterblieb. Dies wird nun für die Ratssitzung am 03.05.2021 nachgeholt. Einzig eine Formulierung unter Beschlussvorschlag Nr. 3 b wird von „beendet“ in „ruhend gestellt“ abgeändert. Grund dieser Änderung ist letztlich eine Präzisierung, die klarstellen soll, dass dieses Projekt nicht **endgültig** beendet ist. Vielmehr soll es im Kontext mit dem InHK voraussichtlich 2023 fortgeführt werden. Dazu wird die Verwaltung in den nächsten Sitzungen einen aktuellen Sachstandsbericht vorlegen. Ansonsten ist die heutige Vorlage an den Rat identisch mit der Vorlage vom A-SOMK.*

Die nachfolgenden Erläuterungen zum Gesamtprojekt Integriertes Handlungskonzept – Zentralort Eitorf (kurz: InHK) - sollen eine aktualisierte Grundlage für weitere Entscheidungen bilden. Um Wiederholungen zu vermeiden wird auf die Vorlagen im

- ABV am 26.05.2020,
- APUE am 27.05.2020 und
- Rat am 15.06.2020

Bezug genommen.

1. Zusammenfassung der wichtigsten Aktivitäten im Jahr 2020

Das Jahr 2020 wurde dazu genutzt, die Schwerpunkte des InHK neu zu justieren. Anlass dazu war im Wesentlichen der Bürgerentscheid zur Neugestaltung des Marktplatzes 2019 und absehbare Kostensteigerungen zum Projekt „Haus der Weiterbildung und Kultur“ (Arbeitstitel: Theater am Park).

Im Jahr 2017 wurde die Gemeinde Eitorf mit dem Zentralort in das Förderprogramm Stadtumbau West aufgenommen. Grundlage hierfür war das im Jahr 2016 erarbeitete Integrierte Handlungskonzept, in dessen Rahmen die Bürgerinnen und Bürger intensiv am Planungsprozess beteiligt wurden. Mit dem Förderantrag 2021, der mit Schreiben vom 23.09.2020 bei der Bezirksregierung eingereicht wurde, sind die beiden Maßnahmen

- „Ausbau des ehemaligen Schulgebäudes Brückenstraße 31 zum multifunktionalen Bürgerhaus mit dem Namen „Theater am Park“ (Ergänzungsantrag, zusätzliche Kosten in Höhe von 1.827,800 €) sowie

- „Einsatz eines Sanierungsträgers zur Umsetzung der Sanierungsmaßnahme Eipstraße/Poststraße/Siegstraße“

beantragt worden. Dies entspricht der im März 2020 mit dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung (MHKBG) und der Bezirksregierung Köln abgestimmten Schwerpunktsetzung für die Weiterführung des InHKs. Die Gemeinde Eitorf verfolgt weiterhin die Stärkung des Ortszentrums. Das Theater am Park ist eine wichtige Infrastruktureinrichtung in zentraler Lage des Hauptorts, die im Zuge der Fördermaßnahme konzeptionell und baulich ausgeweitet und somit nachhaltig gesichert wird. Die Sanierungsmaßnahme Eipstraße/ Poststraße/Siegstraße resultiert aus den Vorbereitenden Sanierungsuntersuchungen, die im Kontext des InHKs durchgeführt wurden. Zielrichtung ist, in zentraler Lage und direkter Nähe zur Versorgungsinfrastruktur einen attraktiven Wohn- und Geschäftsschwerpunkt zu schaffen. Damit soll das Zentrum in seiner Funktion gestärkt und für neue Zielgruppen attraktiviert werden. Ohne die aktive Unterstützung der Sanierungsmaßnahme durch einen Sanierungsträger ist nicht von einer erfolgreichen und ganzheitlichen Umsetzbarkeit auszugehen. Die dritte Schwerpunktmaßnahme innerhalb des InHK ist die städtebauliche Aufwertung des Marktplatzes im Zusammenhang mit der Brückenstraße. Bis Mitte 2021 ist das Ergebnis des Bürgerentscheids bindend, alle aktuell bestehenden Parkplätze zu erhalten. Im Dezember 2019 hat der Rat der Gemeinde Eitorf beschlossen, dass die Verwaltung die Überplanung des Entwurfs für den Marktplatz wieder aufnimmt und die Wünsche der Bürgerinitiative dabei berücksichtigt. Ursprünglich war geplant, für die Umsetzung der Maßnahme mit dem STEP 2022 erneut eine Förderung zu beantragen.

Anfang August 2020 hat die Verwaltung die Bezirksregierung unter Bezug auf das Gespräch vom 05.03.2020 und die dann folgende Entwicklung um eine verbindliche Aussage zur Förderfähigkeit ersucht. Im Spätherbst hat die Bezirksregierung Köln eine Sitzungsvorlage für die 23. Sitzung der Kommission für Regionalplanung und Strukturfragen des Regionalrates am 27.11.2020 erstellt. Unter TOP 7 wurden hier Einplanungsvorschläge für das Städtebauinvestitionsprogramm 2021 formuliert. Hier ist Eitorf von der ursprünglichen Förderpriorität A in C – nicht förderfähig – eingestuft worden. Bürgermeister Rainer Viehof hat sich seit Bekanntwerden dieser Einstufung mehrfach an die Bezirksregierung und das MHKBG gewandt sowie am 04.12.2020 ein persönliches Gespräch mit Vertretern der Bezirksregierung geführt.

Nach Lage der Dinge erschien die Entscheidung des Ausschusses und des Rates, zusätzlichen großflächigen Einzelhandel (Aldi) im Gewerbegebiet „Im Auel“ zuzulassen, dafür ursächlich. Auf die Vorlage der Verwaltung (letzter Absatz) zum ABV 26.05.2020 (TOP 4), APUE 27.05.2020 (TOP 6) und RAT 15.06.2020 (TOP 3.9) wird Bezug genommen.

Zwecks Erkundung der genauen Auswirkungen der Einstufung wie auch der Gründe fand eine von Bürgermeister Viehof eingeleitete Besprechung beim zuständigen Ministerium unter Beteiligung der Bezirksregierung Köln am 15.01.2021 statt. Die sehr eingehende Besprechung wurde durch Staatssekretär Dr. Heinisch geführt; er wie auch die anderen Vertreter des Landes zeigten sich zur Lage in Eitorf sehr gut informiert. Das wesentliche Ergebnis wurde bereits im Rat 18.01.2021 auf eine Anfrage der CDU-Fraktion hin berichtet.

Die Gründe für die Einstufung kann man wie folgt näher wiedergeben und strukturieren:

1. Wie bekannt verstosse die Gemeinde gegen Förderbedingungen, indem sie bauleitplanerisch in signifikantem Umfang Einzelhandel außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (ZV) zusätzlich zulässt. Es sei im Rahmen der Förderung eine durchgehend und klar kommunizierte Geschäftsgrundlage des Landes gewesen, eben dies nicht zu tun. Das Urteil des VG habe man eingehend studiert. Zum einen sei das ein Einzelurteil für den konkreten Fall und besage nichts zu den landesplanerischen Zielen. Zum anderen überzeuge die Begründung des VG nicht recht. Die fehlende Zentrenschädlichkeit werde maßgeblich darauf gestützt, das Zentrum sei intakt, weil es

einen Rossmann, einen DM, einen ALDI und einen REWE-Markt gebe. Aber was sei denn z.B., wenn der REWE-Markt und der DM im Zentrum geschlossen werde? Oder sich die Meinung von ALDI, die beiden Märkte würden sich nicht stören, in einigen Jahren als unzutreffend erweise? Weiter sei es denkbar, dass ohne steuernden Eingriff über das beantragte Vorhaben hinaus weiter EH-Flächen, z.B. am derzeitigen Netto-Markt, entstehen. Auch habe die Gemeinde im Verfahren nichts zur Zentrumschädlichkeit vorgetragen. Deutlich werde: Die Gemeinde hatte städtebauliche Steuerungsmittel, die sie im Sinne der jahrelang bekannten Geschäftsgrundlage hätte (weiter) nutzen können. Sie habe indes das Steuer aus der Hand gegeben, statt gewissermaßen mit „Inbrunst“ dieses im Sinne der Grundlage der Förderung zu nutzen.

Hierzu wurde seitens der Gemeinde insbesondere eingewendet, die Einzelhandelsfrage schlage nicht wirklich auf die Einzelprojekte durch, insbesondere nicht auf TaP und Eipstraße. Dem wurde entgegengehalten, diese Einzelbetrachtung möge zwar stimmen. Aber man müsse die Gesamtsicht des InHK betrachten, denn schließlich sei es ein **Integriertes** Konzept – die Maßnahmen verstünden sich als Bausteine eines Ganzen. Also schlage eine geänderte Geschäftsgrundlage sehr wohl auf das Gesamtprojekt durch.

2. Auch sei der Planungs- und Baustand der Projekte, also deren konkreter Bearbeitungsstand nicht ausreichend fortgeschritten. Man müsse die Förderempfänger bevorzugen, die da weiter sind, z.B. eine hinreichende Personalausstattung geschaffen oder eben schlichtweg einen günstigeren Ablauf hätten.
3. Zudem weise der Haushalt der Gemeinde 2020/21 ein sehr hohes Investitionsvolumen auf, was eher eine Konzentration auf Machbares empfehle.

Im Fazit bedeute dies für die Schwerpunkt-Projekte folgendes:

TaP

Ein Teil der Förderungssumme sei korrekt abgerufen und verausgabt; das stehe nicht zur Debatte. Ein Teil sei abgerufen, könne aber mangels erteilter Aufträge noch nicht ausgezahlt werden. Auch unter der insoweit richtigen Einstufung als „C“ könne, so Herr Heinisch, bilateral zwischen der BR und der Gemeinde sicher eine Lösung zu finden sein. Schwierig sei es zu der Kostensteigerung von 1,8 Mio €. Dazu könne keine Aussage gemacht werden. An sich sei dieses Projekt allerdings im Dialog mit der Förderbehörde durchaus fortsetzbar.

Eipstraßen-Karree und Umbau Markt

Wie erläutert sei auch hier Status „C“ derzeit der einzig mögliche. Dies gelte indes nicht auf ewig. Die zugrundeliegenden Förderprogramme laufen weiter. Wenn die Gemeinde weitere Fortschritte setzen könne, also z.B. eine Planung Marktplatz und insbesondere der Rat sein eigenes Grundverständnis in Sachen Einzelhandelssteuerung und InHK geklärt habe, sei ein neuer Projektantrag möglich.

Zunächst einmal unabhängig davon sind nachfolgend zum besseren Gesamtverständnis alle Projekte im InHK nochmals aufgelistet.

2. Umgesetzte Projekte der Städtebauförderung

Mit dem Förderantrag 2017 wurden förderfähige Gesamtkosten i. H. v. 398.300 Euro beantragt, die mit dem Bescheid vom 22.09.2017 bewilligt wurden. Alle benannten Planungen

- Erstellung des Integrierten Handlungskonzepts und Erstellung prüffähiger Unterlagen
- Vorbereitende Planungen

sind abgeschlossen und Grundlage weiterführender Planungsaktivitäten. Darunter fallen:

2.1 Die Maßnahme A1a: Auslobung eines Werkstattverfahrens zur Erstellung eines städtebaulichen Gestaltungskonzepts

Seit vielen Jahren wird in der Öffentlichkeit und Politik kontrovers über die Nutzung des Marktplatzes diskutiert. Während einige weiterhin an einer Nutzung als Parkplatz festhalten, wünschen sich andere einen attraktiven öffentlichen Raum zum Aufenthalt – einen Treffpunkt im Zentrum der Gemeinde.

Die Gemeindeverwaltung hat die Erstellung des InHK für den Zentralort der Gemeinde auf den Weg gebracht und dieses Konzept verwendet, um die Nutzungsfrage des Marktplatzes öffentlich, sachlich und fachlich zu diskutieren. Im Rahmen der Erstellung des InHK fanden zwei öffentliche Stadtteilkonferenzen statt, in denen unter Beteiligung einer breiten Öffentlichkeit sowohl über den Gesamttraum des InHK als auch über einzelne Teilräume (z. B. Markt) ausführlich diskutiert wurde. Um eine konkrete Vorstellung von den Potenzialen des zentralen Platzes zu bekommen, hat die Verwaltung im Jahr 2016 ein Werkstattverfahren durchgeführt. Dabei entwickelten drei Planungsbüros unterschiedliche Planungsalternativen für den Marktplatz in Kombination mit der Brückenstraße/L 86, dem Posthof, dem Kirchenvorplatz und der Eipstraße. Das Werkstattverfahren startete mit einer öffentlichen Veranstaltung im Leonardo und endete mit der Vorstellung und Ausstellung der Planungsentwürfe auf dem Marktplatz. Eine Jury, bestehend aus zwei externen Fachleuten, politischen Vertretern aller Fraktionen, dem Bürgermeister und Fachleuten aus der Gemeindeverwaltung wählte einstimmig den Entwurf des Büros [f] landschaftsarchitektur als favorisierte Planung. Gründe für das positive Urteil waren u. a. eine klare und einheitliche Gestaltungssprache, der Mehrwert der Planung für die Bürgerinnen und Bürger, die hohe gestalterische Qualität, die hohe Aufenthaltsqualität, eine zeitgemäße, barrierefreie und repräsentative Platzgestaltung und eine Minderung der Dominanz des Verkehrs. Der Entwurf wurde vom Rat der Gemeinde einstimmig beschlossen.

2.2 Die Maßnahme A4: Vorbereitende Sanierungsuntersuchung für das Karree Poststraße/Siegstraße/Eipstraße

Die Maßnahme war Teil des Förderantrags 2017 und wurde mit dem Bescheid vom 22.09.2017 bewilligt. Im Rahmen des Integrierten Handlungskonzepts wurde im Jahr 2016 eine Vorbereitende Sanierungsuntersuchung für das Karree Eipstraße/Poststraße/Siegstraße durchgeführt. Das Karree weist aufgrund der zentralen Lage gleich „hinter“ dem Marktplatz ein großes Potenzial als attraktiver Wohnstandort auf. Gleichzeitig sind starke (städte-) bauliche und funktionale Mängel erkennbar, weshalb das Gebiet aktuell deutlich hinter seinem Potenzial zurückbleibt.

Die Vorbereitenden Untersuchungen kamen zu dem Ergebnis, eine Sanierung im vereinfachten Verfahren sei zielführend, um die städtebaulichen und funktionalen Mängel innerhalb des Karrees zusammen mit den Immobilieneigentümern zu beheben. Durch eine Anpassung des Gebäudebestands an zeitgemäße bauliche Standards soll dem Karree eine Zukunftsperspektive gegeben werden. Ein maßgebliches öffentliches Interesse besteht neben der baulichen Sanierung darin, die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Eitorf positiv zu unterstützen und eine Integration des Quartiers durch eine stärkere Durchmischung der Bewohnerschaft zu erreichen. Die Gemeinde Eitorf erhofft sich für das Karree eine Aufwertung durch attraktiven barrierefreien Wohnraum und lebenswerte Außenbereiche. Der Blockrand soll durch Neubebauung mit Wohngebäuden geschlossen und sanierungsbedürftige Gebäude aufgewertet werden. Der Blockinnenbereich sollte nach Möglichkeit komplett entkernt, Parkflächen neu geordnet und dadurch mehr Grün- und Freiräume geschaffen werden.

Der Rat der Gemeinde Eitorf hat das Sanierungsgebiet im Jahr 2018 beschlossen. Den rechtlichen Rahmen bildet § 142 Abs. 4 BauGB. Auch im vereinfachten Verfahren gilt das gesetzliche Vorkaufsrecht der Gemeinde beim Kauf von Grundstücken, städtebauliche Gebote (nach §§ 177 – 179 BauGB) können gezielt eingesetzt werden.

Die Gemeinde plant, im Jahr 2021 einen fachkundigen Sanierungsträger als zentralen Ansprechpartner für die Eigentümer einzusetzen. Darüber hinaus soll ein architektonisches Konzept für das Karree entwickelt werden, um die Zielsetzung für das Karree zu visualisieren. Diese aktive Projektbegleitung wurde mit dem aktuellen Förderantrag 2021 beantragt.

2.3 Maßnahme D1 Entwicklung einer Corporate Identity

Das Projekt wurde mit dem Förderantrag 2017 beantragt und mit dem Bescheid vom 22.9.2017 bewilligt. Die Agentur DITHO wurde mit der Projektbearbeitung beauftragt. Bereits bei dem Startgespräch erfolgte ein intensiver Austausch zwischen den Designern und den Verwaltungsmitarbeitern aus unterschiedlichen Bereichen. Alle wichtigen Bearbeitungsgrundlagen wurden dabei erfasst. Im Oktober 2019 wurde zudem eine Befragung von rund 100 Bürgerinnen und Bürgern auf dem Marktplatz und am Bahnhof durchgeführt, um deren wichtigste Assoziationen und Besonderheiten Eitorfs zu erfahren. Auf dieser Basis führte die Agentur im November einen Briefingworkshop innerhalb der Gemeindeverwaltung durch, aus dem die Kernwerte der Gemeinde Eitorf hervorgehen. Auf Basis dieser umfassenden Analyse und des Austauschs mit der Gemeindeverwaltung hat die Agentur bis Anfang 2019 ein neues Logo für die Gemeinde entwickelt, das danach mit der Politik abgestimmt wurde. Daran anschließend wurde die Gemeindewebseite neu aufgesetzt. Die neue Webseite und die Logofamilie wurden im Oktober dieses Jahres veröffentlicht. Die Gemeinde Eitorf hat sich intensiv damit auseinandergesetzt, worin ihre Stärken liegen und wie sie sich präsentiert. Eitorf profitiert von seiner Lage im schönen Siegtal und vom großen naturräumlichen Potenzial. Gemeinschaft wird hier groß geschrieben. Gleichzeitig ist Eitorf über das Schienennetz hervorragend an den Ballungsraum Köln/Bonn angebunden. Für Pendler ein idealer Wohnstandort. Eitorf versteht sich als urbaner Standort mit ländlichen Qualitäten – als Brücke zwischen Stadt und Natur. Das soll das neue Design ausstrahlen und damit nicht nur die Eitorfer ansprechen sondern auch die Menschen aus dem Umland.

3. Projekte der Städtebauförderung in und kurz vor der Umsetzungsphase

3.1 Maßnahme B1: Theater am Park – Integratives Weiterbildungs-, Kultur- und Bürgerzentrum

Das Theater am Park soll zu einem integrativen Weiterbildungs-, Kultur- und Bürgerzentrum für die Gemeinde Eitorf ausgebaut werden. Im Zuge des Integrierten Handlungskonzepts wurde die Idee entwickelt, verschiedene gemeindliche Einrichtungen in diesem Gebäude zu konzentrieren. So soll das Theater am Park seine heutigen Funktionen erhalten, komplett erneuert und durch neue Nutzungen ergänzt werden. Die Gemeindebibliothek, die Volkshochschule, die Musik- und Tanzschule und perspektivisch auch das Bürgerzentrum sollen in das Theater am Park integriert werden. Damit wird das Theater der zentrale Kultur-, Veranstaltungs- und Weiterbildungsort im Herzen der Gemeinde werden. Zum Programmjahr 2018 der Städtebauförderung hat die Gemeinde Eitorf im Kontext der städtebaulichen Gesamtmaßnahme ISEK-Zentralort Eitorf mit Datum vom 22.12.2017 den Antrag auf Förderung zum „Ausbau des ehemaligen Schulgebäudes Brückenstraße 31 zum multifunktionalen Bürgerhaus mit dem Namen Theater am Park – integratives Weiterbildungs-, Kultur- und Bürgerzentrum“ gestellt (kurz: Umbau Theater am Park, 1. Bauabschnitt). Die hiermit beantragten förderfähigen Gesamtkosten wiesen einen Betrag in Höhe von rd. 4,9 Mio. € aus.

Der Zuwendungsbescheid vom 16.11.2018 berücksichtigte sodann eine Förderung der Maßnahme in Höhe von 3.439.000,- €. Nach Vorlage der Bewilligung vertiefte die Gemeinde Eitorf die Planung. Im Spätsommer 2019 fand mit den Fachingenieuren (Architekt und Fachingenieure Technische Gebäudeausrüstung) ein Abstimmungsgespräch statt, bei dem der weitere Ablauf des Projekts besprochen wurde. Hierbei wurde deutlich, dass für die weitere Projektabwicklung und Kostenverfolgung eine neue Kostenberechnung erforderlich wird. Die Fachingenieure wurden beauftragt, diese zu erstellen. Diese wurde an die Gemeinde Eitorf mit Stand vom 15.11.2019 übergeben. Im Zuge der Planung kam es zu einer Steigerung der Planungs- und Baukosten auf rund 6,9 Mio. €.

Die bereits vorliegenden Verträge der Fachingenieure wurden auf die Leistungsphase 4 nach HOAI erweitert, sodass aktuell die Bauantragsunterlagen erstellt und dann der Bauantrag beim Rhein-Sieg-Kreis eingereicht werden kann. Der Baubeginn ist für Oktober 2021 vorgesehen. Die Gemeinde Eitorf forciert einen Abschluss der Bauarbeiten Ende des Jahres 2023 bzw. Anfang 2024. Der Durchführungszeitraum ist jedoch auf den 31.12.2022 befristet. Aus diesem Grund beantragte die Gemeinde Eitorf mit dem aktuellen Förderantrag eine Verlängerung des Durchführungszeitraums bis zum 31.12.2024. Ebenfalls wurde mit dem Förderantrag 2021 eine zusätzliche Förderung des 1. Bauabschnitts i. H. v. 1.827.800 € förderfähige Gesamtkosten beantragt.

Es war darüber hinaus vorgesehen, dass im Rahmen eines zweiten Bauabschnitts ein Bürgerzentrum mit einem flexibel nutzbaren Saal folgen sollte. Die Umsetzung dieser Maßnahme wurde aus Kosten- und Kapazitätsgründen im Rahmen des laufenden InHKs zurückgestellt. Auch ohne diesen Anbau ist eine multifunktionale Nutzung des Theaters am Park gegeben.

3.2 Maßnahme D4: Externes Projektmanagement

Die Beauftragung eines externen Projektmanagements wurde 2017 bei der Bezirksregierung in Köln beantragt. Eine Bewilligung liegt mit dem Förderbescheid 2017 vor. Seit Anfang 2018 ist Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH als Projektmanagement tätig und begleitet das Projekt in enger Zusammenarbeit mit der Gemeindeverwaltung. Die Aufgaben umfassen vor allem die Begleitung bei Förderanträgen, die Unterstützung der Projektleitung, die Durchführung von Beteiligungsveranstaltungen, Durchführung von Projektgruppensitzungen sowie die Durchführung besonderer Veranstaltungen, wie den Tag der Städtebauförderung, sowie die Öffentlichkeitsarbeit. Der Durchführungszeitraum endet zum 31.12.2021.

3.3 Maßnahme C1: Baufachliche Beratung/Stadtteilarchitekt

Die Aufwertung und Sanierung des privaten Immobilienbestands wird durch eine aktivierende und motivierende Anschubberatung unterstützt. Das Projekt wurde mit dem Förderantrag 2017 beantragt und mit dem Bescheid vom 22.9.2017 bewilligt.

Der Stadtteilarchitekt, Heiko Schmidt aus Altenkirchen, wurde beauftragt und hat in den letzten Jahren mit einigen Immobilieneigentümern Gespräche geführt. Diese Gespräche haben gezeigt, dass die Beratung aufgrund der lokalen Rahmenbedingungen an ihre Grenzen stößt: Zum einen wurde ein Großteil der Anfragen von Eigentümern innerhalb des Sanierungsgebiets Eipstraße/Poststraße/Siegstraße an den Stadtteilarchitekten gerichtet. Diese Anfragen konnte Herr Schmidt aufgrund fehlender Planungsgrundlagen und aufgrund seines Arbeitseinsatzes zur Erstberatung nur unzureichend beantworten. Ein zweiter räumlicher Schwerpunkt von Immobilieneigentümern, die den Stadtteilarchitekten in Anspruch nehmen, liegt im Bereich Siegstraße/ Maibergstraße. Diese Gespräche haben gezeigt, dass die Eigentümer nicht im eigentlichen Sinne Beratungsbedarf aufweisen, sondern primär Interesse an einer finanziellen Förderung durch die Gemeinde kundgetan haben. Viele der dortigen Eigentümer streben jedoch keine Sanierung im Bestand, sondern einen Rück- und Neubau an. Exemplarische Berechnungen durch den Stadtteilarchitekten im Hinblick auf einer Förderung im Rahmen einer Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung haben zu dem Schluss geführt, dass ein Neubau einer Sanierung im Bestand vorzuziehen ist.

3.4 Maßnahme C3 neu: Erstellung eines Städtebaulich-architektonischen Konzepts und Einsatz eines Sanierungsträgers zur Umsetzung der Sanierungsmaßnahme Eipstraße/Poststraße/Siegstraße

Wie bereits benannt wurden als eine erste Fördermaßnahme im Jahr 2017 die vorbereitenden Sanierungsuntersuchungen durchgeführt. Das Sanierungsgebiet ist seit dem Jahr 2018 vom Rat der Gemeinde beschlossen. Im Rahmen einer Eigentümerbefragung im Jahr 2016 zeigte sich eine hohe Mitwirkungsbereitschaft der Immobilieneigentümer innerhalb des Sanierungsgebiets. Auch der Stadtteilarchitekt (Maßnahme C1) wurde primär von Eigentümern innerhalb des Karrees angesprochen und um Unterstützung gebeten, um eine Aufwertung des Karrees im Sinne der Sanierungsziele anzustreben. Es fehlte jedoch bisher eine konkrete Planungsgrundlage. Zudem hat der Rhein-Sieg-Kreis für das heute mindergenutzte Grundstück des Volksbank-Parkplatzes eine Baugenehmigung für ein Mehrfamilienwohnhaus erteilt. Dies sind positive Anknüpfungspunkte im Sinne der Sanierungsmaßnahme, die die Gemeinde Eitorf derzeit nur unzureichend unterstützen kann. Der erste Schritt für die ganzheitliche Umsetzung der Sanierungsmaßnahme Eipstraße/Poststraße/Siegstraße besteht in der Erstellung eines städtebaulich-architektonischen Leitbilds mit einer Kosten- und Finanzierungsübersicht. Wichtige Voraussetzung für eine erfolgreiche bauliche Veränderung ist ein übergeordnetes, zeitgemäßes architektonisches Leitbild, das Image verändernde Impulse für die zukünftige Entwicklung des Gebäudebestands und Wohnumfelds gibt.

Mit konkreten Gestaltungsvorschlägen zur Sanierung und Entwicklung des Gebäudebestands soll das Leitbild den Weg für eine bauliche Veränderung bereiten und als wichtiges Instrument zur Motivierung der Eigentümer dienen. Um auch zukünftige Nachfrageänderungen und Zielgruppen zu berücksichtigen, sollen spezielle Themen wie Altengerechtes Wohnen und Barrierefreiheit Berücksichtigung finden.

Das Konzept soll abschließend in einen Bebauungsplan überführt und von der Politik beschlossen werden. Dieses städtebaulich-architektonische Konzept/Leitbild soll aktiv mittels eines Sanierungsträgers in die Umsetzung gebracht werden. Eine solche personelle Unterstützung ist unabdingbar, um die Maßnahme in der erforderlichen Weise begleiten zu können und den gewünschten Qualitätssprung für das Zentrum der Gemeinde Eitorf zu erreichen. Für die Umsetzung strebt die Gemeinde Eitorf eine Zusammenarbeit mit NRW Urban an.

3.5 Maßnahme D2: Verfügungsfonds

Mit dem Förderantrag 2019 wurden Mittel zur Umsetzung zweier Verfügungsfonds beantragt: Verfügungsfonds gemäß § 14 FRL Städtebauförderung 2008 i. H. v. 50.000 € förderfähige Gesamtkosten sowie Verfügungsfonds gemäß § 17 FRL Städtebauförderung 2008 i. H. v. 25.000 € förderfähige Gesamtkosten. Nach der Bewilligung der beiden Fonds mit dem Bewilligungsbescheid vom 23.08.2019 hat die Gemeinde Eitorf alle erforderlichen Projektunterlagen vom Antrag bis zur Abrechnung erstellt, zwei separate Beiräte konstituiert und das Förderinstrument umfassend beworben. Bisher haben beide Fonds drei Antragsfristen durchlaufen, in denen bis heute insgesamt neun Anträge eingereicht wurden (drei Anträge Verfügungsfonds nach § 14 FRL Städtebauförderung und sechs Anträge auf Mittel gemäß § 17 FRL Städtebauförderung). Von diesen Anträgen hat das Beratungsgremium acht bewilligt, ein Antrag wurde abgelehnt. Die Maßnahme wird bis zum Ende des Jahres 2023 umgesetzt.

3.6 Maßnahme D3: Öffentlichkeitsarbeit, Bürgeraktivierung und Information

Im Verlauf der Bearbeitung der einzelnen Teilprojekte der Gesamtmaßnahme werden kontinuierlich Beteiligungsmaßnahmen durchgeführt und die Öffentlichkeit informiert. Bisher haben die großen Bürgerveranstaltungen im Rahmen der Erstellung des Integrierten Handlungskonzepts sowie im Rahmen des Werkstattverfahrens für das Projekt A1 stattgefunden. Für die Planung Marktplatz wurden diverse Informationsmaterialien erstellt.

Im Jahr 2018 wurde ein Flyer zur Information der Immobilieneigentümer über das Angebot der Baufachlichen Beratung erstellt. Eine große öffentlichkeitswirksame Veranstaltung fand am Tag der Städtebauförderung 2019 im Theater am Park statt. Der positive Förderbescheid für den 1. BA wurde gefeiert, die Planung für das Gebäude vorgestellt und ein buntes Mitmach-Programm organisiert, bei dem alle künftigen Nutzer des Gebäudes mitwirkten. Von Improvisationstheater über Yoga-Schnupperstunden, VHS-Mitmachangebote über Märchenvorlesen bis hin zu Musikinstrumente ausprobieren und einem Kinofilm als Abschluss. Dieser Tag bot einen guten Vorgeschmack auf die künftige Belegung dieses besonderen Gebäudes. Je nach weiterer Entwicklung der einzelnen Maßnahmen und in Abhängigkeit von den aktuellen Covid-19-Rahmenbedingungen sollen weitere Veranstaltungen folgen. Denkbar ist neben Aktionen auf dem Marktplatz auch eine große Stadtkonferenz, bei der der Stand aller Projekte anschaulich vorgestellt wird und gleichzeitig weitere Projektideen für den Verfügungsfonds gesammelt werden.

4. Projekte der Städtebauförderung in der weiteren Planung

4.1 Maßnahme A1b/e: Bauliche Umsetzung des Gestaltungskonzepts für den Marktplatz und die Brückenstraße/ L 86

Auf Basis des Werkstattverfahrens im Jahr 2016 wurde die Planung konkretisiert, einstimmig vom Rat der Gemeinde Eitorf beschlossen und mit dem Förderantrag 2019 beantragt. Ungefähr zeitgleich rief die „Bürgerinitiative (BI) zur Wiederbelebung des Ortskerns in Eitorf“ zunächst ein Bürgerbegehren und bis Juni 2019 einen Bürgerentscheid ins Leben, um die Umsetzung dieser Planung zu verhindern. Der Entscheid verlief aus Sicht der BI erfolgreich mit dem Ergebnis, dass für die Dauer von zwei Jahren die Parkplätze im heutigen Umfang erhalten bleiben müssen.

Im August 2019 erhielt die Gemeinde Eitorf einen Förderbescheid von der Bezirksregierung Köln, in dem u. a. die beantragte Umgestaltung des Marktplatzes mit zuwendungsfähigen Ausgaben i. H. v. rund 3,86 Millionen € positiv berücksichtigt wurde. Diese Förderung wurde jedoch unter den Vorbehalt gestellt, dass das Ergebnis des Bürgerentscheids nicht dem Ratsbeschluss von Dezember 2018 entgegenstehe. Aufgrund dieser Sachlage konnte die Planung nicht umgesetzt werden.

Der aktuelle Sachstand ist gekennzeichnet durch den Ratsbeschluss vom 09. Dezember 2019, in dessen Zuge sich unter Berücksichtigung des Ergebnisses des Bürgerentscheids aus dem Jahr 2019 auf folgende Vorgehensweise verständigt wurde: *„Die Verwaltung wird beauftragt, zur Umgestaltung des Marktplatzes und angrenzender Bereiche auf der Grundlage des in der Sitzung des Rats 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.“*

Wie 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 Bürgerentscheids rechtlich zulässiges Verhältnis zur Parkplatzfrage berücksichtigt, muss in den weiteren nun anzugehenden Planungsschritten geklärt werden. Haushaltsmittel für einen konkreten Planungsauftrag sind für den Haushalt 2021 vorgesehen. Um den Neuanstoß des Planungsprozesses dementsprechend auf eine solide Daten- und Abstimmungsbasis zu stellen, sollte 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 Haushalts 2021 eine konkrete Umplanung förmlich in Auftrag geben und diese in der Zeit bis September 2021 einem konkreten Förderantrag zuführen zu können.