

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	10.11.2016
----	------------------	-------------------------------------	------------	------------

Sanierungsgebiet Innenstadt-Nord

**hier: 2. Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes Innenstadt-Nord
 sowie Aufstellung eines Maßnahmenplanes**

Beschlussvorschlag:

- Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der Sachverhaltsdarstellung, des Analyse- und des Maßnahmenplanes (Anlagen 1 und 2) sowie des Maßnahmen-, Kosten-, Zeit- und Finanzierungsplanes (Anlage 3) die 2. Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes Innenstadt-Nord zu erarbeiten. Zur Umsetzung der Maßnahmen in den Jahren 2017 – 2021 sollen Städtebauförderungsmittel des Bundes und des Landes NRW bei der Bezirksregierung Köln beantragt werden.
- Weiterhin wird die Verwaltung beauftragt, die Verhandlungen zur Neugestaltung des City-Center-/Hertie-Komplexes mit dem Vorhabenträger fortzuführen und einen Stadtumbauvertrag gemäß § 171 c Baugesetzbuch zu erarbeiten.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> Gesehen <input type="checkbox"/> Vorgeprüft _____ gez. Breuer		Datum: 04.11.2016 <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> gez. Bertram gez. Gödde gez. Kaefer </div>					
1		2		3		4	
<input type="checkbox"/> zugestimmt	<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen	<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt	<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen	<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> zurückgestellt
Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis	
<input type="checkbox"/> einstimmig		<input type="checkbox"/> einstimmig		<input type="checkbox"/> einstimmig		<input type="checkbox"/> einstimmig	
<input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> ja	
<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein	
<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung	

Sachverhalt:

Das Land NRW unterstützt die Kommunen bei ihren Anstrengungen zur Stärkung der Zentren mit vielfältigen Maßnahmen. Unter anderem wurde innerhalb der Städtebauförderung erstmals im Jahr 2008 das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgelegt. Ziel ist es, die Innenstädte durch gezielte und nachhaltige Maßnahmen zu stärken und sie als vielfältige Standorte für Wirtschaft, Einzelhandel, Kultur, Wohnen sowie öffentliche und private Dienstleistungen zu erhalten.

Grundlage für eine mögliche Förderung bilden die Städtebauförderrichtlinien von 2008. Sie legen einen Schwerpunkt auf städtebauliche Gesamtmaßnahmen. Die Kommunen sind daher aufgefordert, integrierte Handlungskonzepte vorzulegen und ihre Maßnahmen für einen mehrjährigen Zeitraum in den Kontext der gesamtstädtischen Entwicklung einzuordnen. Konkrete Handlungsprioritäten, Finanzierungsplanung und die Beschreibung des vorgesehenen Monitoring bzw. der Qualitätskontrolle ergänzen das Konzept, das unter Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern erstellt worden ist und vom Rat der Stadt beschlossen werden muss.

Durch die Einforderung eines integrierten Handlungskonzeptes (IHK) soll erreicht und nachgewiesen werden, dass die Fördermittel so effizient und nachhaltig wie möglich eingesetzt und Finanzierungsbeiträge anderer Ressorts und privater Investoren mit einbezogen werden. Die Kosten des Handlungskonzeptes für Leistungen von Beauftragten können bei einer Aufnahme in das Förderprogramm im Nachhinein gefördert werden. Der Fördersatz für die Stadt Eschweiler liegt derzeit bei 80 %.

IHK sowie 1. Fortschreibung des IHK Innenstadt-Nord

In den Jahren 1998 – 2002 wurde bereits ein Entwicklungs- und Citymanagementkonzept für die Innenstadt Eschweilers erarbeitet. Die Zielvorstellungen dieses Konzeptes wurden in den Jahren 2010 – 2012 in Bezug auf die weitere Entwicklung der nördlichen Innenstadt überprüft und konkretisiert. Mit der 1. Fortschreibung des Entwicklungs- und Citymanagementkonzeptes wurde das Büro Post • Welters aus Dortmund beauftragt.

Diese 1. Fortschreibung des IHK lieferte für die Innenstadt-Nord ein tragfähiges und umsetzungsorientiertes Gerüst für öffentliche und private Maßnahmen und bildete die Grundlage für einen Förderantrag.

2. Fortschreibung des IHK Innenstadt-Nord

Im August 2016 kauften zwei Kerpener Investoren den City-Center-/Hertie-Komplex. Nach Abriss der aufstehenden Gebäude soll mit einem Konzept für Handel, Wohnen und Dienstleistungen das Gelände im Zentrum des Sanierungsgebietes Innenstadt-Nord wiederbelebt werden. Die Revitalisierung des Geländes war bereits Teil des Maßnahmenplanes, der mit dem IHK 2012 nach mehreren Bürgerbeteiligungen vom Rat der Stadt beschlossen wurde. Bisher konnte diese Maßnahme jedoch aufgrund schwieriger Eigentumsverhältnisse nicht umgesetzt werden.

Nunmehr besteht die Möglichkeit, mit den Investoren nach Abriss des Gesamtkomplexes diesen wichtigen Baustein für eine weitere positive Entwicklung der Innenstadt-Nord umzusetzen.

Da die Voraussetzung für eine mögliche Förderung der Freilegung des Grundstücks nach Rücksprache mit der Bezirksregierung Köln eine weitere Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes ist, wurde mit dieser 2. Fortschreibung die Planungsgruppe MWM aus Aachen beauftragt.

Das Büro aktualisiert die in der 1. Fortschreibung des IHK Innenstadt-Nord formulierten Zielsetzungen im Rahmen der 2. Fortschreibung, hält jedoch grundsätzlich an dem in der 1. Fortschreibung formulierten Leitbild weiter fest:

„Die nördliche Innenstadt ist zukünftig als »historisches Herz« von Eschweiler mit den Schwerpunkten innerstädtisches Wohnen, Gastronomie und Büro-Dienstleistungsnutzungen gezielt weiter zu entwickeln.“

Dieses Leitbild wird durch Leitlinien in sieben thematischen Handlungsfeldern (Wohnen, Handel und Gastronomie, Flächennutzung/Dienstleistung, Stadtgestaltung, Freiraum und Umwelt, Verkehr, Büro und Dienstleistung) konkretisiert. Die Handlungsfelder sind direkt aus den Analyseergebnissen abgeleitet. Sie werden um allgemeine Ansätze zur Stärkung des jeweiligen Handlungsfeldes (z. B. zeitgemäße Anpassung der Wohnungsbestände) ergänzt. Mit der 2. Fortschreibung werden die Leitlinien in geringem Umfang aktualisiert bzw. ergänzt:

Handlungsfeld: Wohnen

- Verbesserung der Wohnumfeld- und der Aufenthaltsqualität
- Flächen für neue Wohnprojekte aktivieren (Mindernutzungen, Blockinnenbereiche, Rückbau von nicht nachfragegerechter Bebauung)
- Wohnungsbestand an zeitgemäße Anforderungen anpassen (Energie, Zuschnitt, Gestaltung etc.)
- Verbesserung der Angebote für behindertengerechtes Wohnen und Mehrgenerationenwohnen

Handlungsfeld: Handel und Gastronomie

- Markt und Schnellengasse als gemischt genutztes Quartier mit Schwerpunkt Gastronomie bzw. Quartier mit qualitätvoller Gastronomie entwickeln
- Stärkung des Versorgungsstandorts durch gezielte Handelsansiedlung im Entwicklungsbereich City-Center/Hertie-Komplex

Handlungsfeld: Büro- und Dienstleistung

- Entwicklungsansätze für die weitere Entwicklung als Büro- und Dienstleistungsstandort nutzen (z.B. Rathaus und City-Center-/Hertie-Komplex)

Handlungsfeld: Flächennutzung/-entwicklung

- Mindernutzungen und Baulücken gezielt neu beleben (insbesondere City-Center-/Hertie-Komplex)

Handlungsfeld: Stadtgestaltung

- Eingangssituationen (insbesondere von Süden aus) aufwerten
- Aufwertung privater Fassaden
- Straßenraumgestaltung

Handlungsfeld: Freiraum und Umwelt

- Potenziale der Inde nutzen
- Freiflächen qualifizieren (z.B. Rathausvorplatz)
- Erhöhung des Grünanteils im Straßenraum

Handlungsfeld Verkehr

- Rückbaumöglichkeiten der Indestraße prüfen
- Optimierung der Durchlässigkeit des Quartiers für Fußgänger/Radfahrer

Nach der erfolgreichen Umsetzung der Aufwertungs- und Umgestaltungsmaßnahmen in den Bereichen Marktplatz und Peter-Paul-Straße steht nun insbesondere die Revitalisierung des City-Center-/Hertie-Komplexes im Fokus. Ausstrahlend von dem Investitionsvorhaben ergeben sich Handlungsbedarfe in Form einer Qualifizierung/Anpassung der öffentlichen Räume um diesen Komplex mit dem angrenzenden Rathaus sowie im Bereich der Indestraße und des Indeufers (u. a. Verbesserung der Querbeziehung zur südlichen Innenstadt, städtebauliche Einbeziehung des Gewässers). Die erfolgreichen flankierenden Maßnahmen, wie das Fassadenprogramm oder der Verfügungsfonds, sollen fortgesetzt werden. Die geplanten sowie die bereits durchgeführten Maßnahmen tragen insgesamt zur Umsetzung des Leitbildes für die Innenstadt-Nord bei.

Städtebauliches Konzept und „Auftaktprojekt“

Die Maßnahmen im Rahmen der Abbrucharbeiten des City-Center-/Hertie-Komplexes bilden das "Auftaktprojekt" für einen weiteren Bauabschnitt im Sanierungsgebiet Innenstadt-Nord. Die Bezirksregierung Köln fordert als Voraussetzung für eine Förderung dieser Maßnahmen neben Aussagen zur Nachnutzung des City-Center-/Hertie-Komplexes insbesondere die Darstellung der Einbettung des Standortes in den städtebaulichen Kontext.

Das städtebauliche Konzept bzw. das Nachnutzungskonzept für den gesamten Bereich des City-Center-/Hertie-Komplexes wird zurzeit durch das Büro Wilberg GmbH und die Planungsgruppe MWM in Zusammenarbeit mit der Stadt Eschweiler entwickelt. Konkrete Planunterlagen liegen der Stadt noch nicht vor.

Eckpunkte des städtebaulichen Konzeptes sind:

- Entwicklung einer urbanen Nutzungsmischung (gem. Leitbild)
- Öffnung des Areals mit einer Verbindungsachse/"Allee" zwischen Markt/Wollenweberstraße und Peilsgasse
- Verbesserte Vernetzung des Areals und damit auch des Rathauses im Quartier
- Bauliche Betonung der städtebaulich wichtigen Ecksituationen (u.a. Wollenweber-/Indestr, Peilsgasse/Indestr.)
- Verbesserung der Situation an der Dürener Str. (Vermeidung von Rückseiten und Angsträumen)
- Gestaltung des öffentlichen Raumes in Anlehnung an den Gestaltungskanon Innenstadt (vgl. bereits umgesetzte Maßnahmen) und Nutzung vorhandener Potenziale (z.B. Inde)
- Städtebauliche und freiraumplanerische Einbindung des Rathauses
- Ausbildung einer dem innerstädtischen Standort gerecht werdenden Architekturqualität

Eckpunkte des Nutzungskonzeptes sind:

- Ca. 9.500 m² Einzelhandelsflächen (u.a. Vollsortimenter)
- Ca. 4.000 m² Dienstleistungsflächen (u.a. private Büronutzungen)
- Ca. 2.000 m² Wohnen (u.a. barrierefreie Wohnungen)
- Ca. 700 m² Kindertagesstätte zzgl. Außenflächen

Um die Fördervoraussetzungen zu erfüllen, müssen die Planvorstellungen ausgearbeitet und abgestimmt werden.

Stadtumbauvertrag

Zur Umsetzung dieser komplexen Stadtumbaumaßnahmen ist die Stadt gehalten, einen Stadtumbauvertrag gemäß § 171 c Baugesetzbuch (BauGB) abzuschließen. Gegenstand des Vertrages sind insbesondere Regelungen zur Durchführung des Rückbaus, zur Erstellung eines verbindlichen städtebaulichen und architektonischen Nachnutzungskonzeptes sowie zur Kostentragung. Der Bezirksregierung Köln muss im Verlauf des Antragsverfahrens auf Förderung auch dieser Stadtumbauvertrag vorgelegt werden.

Nach Abstimmung des Vertragsentwurfes mit dem Vorhabenträger soll dieser Stadtumbauvertrag im Dezember 2016 den städtischen Gremien zur Beratung vorgelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die aus der 2. Fortschreibung des IHK Innenstadt-Nord hervorgehenden Maßnahmen tragen dazu bei, bauliche Mängel und Probleme in der nördlichen Innenstadt zu beseitigen und diesen Bereich als einen für alle lebenswerten Ort zu stärken. Die Laufzeit der 2. Fortschreibung ist auf fünf Jahre ausgelegt.

Der kombinierte Maßnahmen-, Kosten-, Zeit- und Finanzierungsplan (Anlage 3) basiert auf überschlägigen Kosten- und Bedarfsschätzungen zu den einzelnen Positionen. Im Rahmen des derzeit in Aufstellung

befindlichen Haushaltsplans 2017 werden in 2017 Mittel i. H. v. 480.500 € kostenneutral bei Produkt räumliche Planung und Entwicklung 09 511 0101 angemeldet.

Die Konkretisierung der Einzelmaßnahmen im Bereich der mittelfristigen Finanzplanung sowie die investive bzw. konsumtive haushaltsrechtliche Zuordnung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen des Haushaltsaufstellungsverfahrens 2018.

Weiteres Vorgehen

Die Stadt Eschweiler ist auch bei der 2. Fortschreibung des IHK Innenstadt-Nord auf Städtebauförderungsmittel des Bundes und des Landes NRW angewiesen. Der Bezirksregierung Köln soll für das Förderjahr 2017 ein abgestimmtes IHK mit einem Maßnahmenkatalog bis Ende November 2016 vorgelegt werden.

Die Verwaltung empfiehlt, auf der Grundlage der Sachverhaltsdarstellung, des Analyse- und des Maßnahmenplanes (Anlagen 1 und 2) sowie des Maßnahmen-, Kosten-, Zeit- und Finanzierungsplanes (Anlage 3) die 2. Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes Innenstadt-Nord zu erarbeiten. Zur Umsetzung der Maßnahmen in den Jahren 2017 – 2021 sollen Städtebauförderungsmittel des Bundes und des Landes NRW bei der Bezirksregierung Köln beantragt werden. Weiterhin empfiehlt die Verwaltung, die Verhandlungen zur Neugestaltung des City-Center-/Hertie-Komplexes mit dem Vorhabenträger fortzuführen und einen Städtumbauvertrag gem. § 171 c Baugesetzbuch zu erarbeiten.

Personelle Auswirkungen:

Die Begleitung, Betreuung und Durchführung der Projekte im Sanierungsgebiet Innenstadt-Nord bindet als Pflichtaufgabe der Kommune Arbeitskraft in der Abteilung 610.

Anlagen:

1. Analyseplan
2. Maßnahmenplan und Planausschnitt
3. Maßnahmen-, Kosten-, Zeit- und Finanzierungsplan