

# Sitzungsvorlage

**Beratungsfolge**

**Sitzungsdatum**

1.	Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	09.02.2017
----	------------------	-------------------------------------	------------	------------

**Sanierungsgebiet "Innenstadt-Nord"**

**hier: Beschluss der 2. Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes  
 Innenstadt-Nord sowie Beschluss des Maßnahmenplans**

**Beschlussvorschlag:**

Die als Anlage 1 beigefügte 2. Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes (IHK) Innenstadt-Nord einschließlich des darin enthaltenen Maßnahmenplans wird als Grundlage weiterer städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> Gesehen <input type="checkbox"/> Vorgeprüft  gez. Breuer _____		Datum: 26.01.2017  <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <span>gez. Bertram</span> <span>gez. Gödde</span> <span>gez. Kaever</span> </div>					
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>				
<input type="checkbox"/> zugestimmt	<input type="checkbox"/> zugestimmt	<input type="checkbox"/> zugestimmt	<input type="checkbox"/> zugestimmt	<input type="checkbox"/> zugestimmt	<input type="checkbox"/> zugestimmt	<input type="checkbox"/> zugestimmt	<input type="checkbox"/> zugestimmt
<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen	<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen	<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen	<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen	<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen	<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen	<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen	<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen
<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> abgelehnt
<input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zurückgestellt
<b>Abstimmungsergebnis</b>		<b>Abstimmungsergebnis</b>		<b>Abstimmungsergebnis</b>		<b>Abstimmungsergebnis</b>	
<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:**

Städtebauliche Gesamtmaßnahmen bilden einen Schwerpunkt der Städtebauförderung. Daher sind die Kommunen aufgefordert, Integrierte Handlungskonzepte (IHK) vorzulegen und ihre Maßnahmen für einen mehrjährigen Zeitraum in den Kontext der gesamtstädtischen Entwicklung einzuordnen. Konkrete Handlungsprioritäten, Finanzierungsplanung und die Beschreibung des vorgesehenen Monitorings bzw. der Qualitätskontrolle müssen das Konzept ergänzen, das unter Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern 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 IHK 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 %.

## **Entwicklungs- und Citymanagementkonzept Innenstadt Eschweiler sowie 1. Fortschreibung des IHK Innenstadt-Nord**

Durch das Büro Post • Welters wurde in den Jahren 2010 - 2012 eine 1. Fortschreibung des IHK erarbeitet. Die Fortschreibung war die konsequente Weiterführung des von 1999 bis 2002 bereits durch das Büro Hamerla erarbeiteten Entwicklungs- und Citymanagementkonzeptes Innenstadt Eschweiler.

Die Zielvorstellungen dieses Entwicklungs- und Citymanagementkonzeptes wurden durch das Büro Post • Welters überprüft und konkretisiert. So konnte im Rahmen der 1. Fortschreibung des IHK ein für die Innenstadt-Nord tragfähiges und umsetzungsorientiertes Gerüst für weitere öffentliche und private Maßnahmen geliefert werden. Im Fokus der 1. Fortschreibung stand zunächst die erfolgreiche Umsetzung der Aufwertungs- und Umgestaltungsmaßnahmen in den Bereichen "Marktplatz" und "Peter-Paul-Straße". Diese Maßnahmen wurden 2016 abgeschlossen.

## **2. Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes Innenstadt-Nord**

Mit der Sitzungsvorlage Nr. 288/16 wurden dem Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss am 10.11.2016 bereits der Analyse- und der Maßnahmenplan (Seite 43 und 44 der Anlage 1) sowie ein Entwurf des Maßnahmen-, Kosten-, Zeit und Finanzierungsplans vorgelegt. Auf dieser Grundlage erarbeitete die Planungsgruppe MWM die als Anlage 1 beigefügte 2. Fortschreibung des IHK:

Im Fokus dieser Fortschreibung liegen die Umstrukturierung des City-Center-/Hertie-Areals sowie die Umgestaltung der angrenzenden Stadträume. Die Barrierewirkung der vierspurigen Indestraße, deutliche Mängel in der Qualität der öffentlichen Räume, städtebauliche Defizite sowie Leerstände und Mindernutzungen machen Aufwertungsstrategien hier unabdingbar. Aufgrund der zentralen Lage besteht eine besondere Dringlichkeit zur Aufwertung des Quartiers. Potentiale bieten die in Teilen noch ablesbare mittelalterliche Stadtstruktur mit Marktplatz und markanten Straßenzügen, die baulichen Qualitäten sowie der Verlauf der Inde durch die Innenstadt.

In der 2. Fortschreibung des IHK werden die bisherigen Zielvorstellungen zur nachhaltigen Entwicklung der nördlichen Innenstadt überprüft und konkretisiert. In Fortführung des prozessualen Charakters der Konzepterarbeitung werden sämtliche Maßnahmen auch zukünftig durch die in den Jahren 2009 - 2013 durchgeführten Beteiligungen von Bürgern, privaten Institutionen, Interessenverbänden und öffentlichen Stellen auf einem breiten Konsens fußen.

Insgesamt werden in der 2. Fortschreibung des IHK sowohl bauliche Maßnahmen zur Entwicklung des City-Center-/Hertie-Areals und zur Aufwertung der öffentlichen Räume als auch strategische Instrumente und

Maßnahmen für eine zukunftsfähige und effektive Umsetzung aufgezeigt. So soll z. B. ein erfahrenes Büro auch weiterhin die baulichen Maßnahmen durch qualifizierte Öffentlichkeitsarbeit unterstützen. Grundsätzlich hält auch die 2. Fortschreibung 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.“*

## **Umsetzung des Maßnahmenplans aus der 2. Fortschreibung des IHK**

Nachdem nach langer erfolgloser Suche nun ein Investor für das City-Center-/Hertie-Areal gefunden werden konnte, stehen in diesem Jahr zunächst die Freilegung dieses Grundstücks bzw. der Abriss der aufstehenden Gebäude (Maßnahme 3.3.01, Seite 34 der Anlage 1) im Vordergrund. Parallel sollen das Fassaden- und Hofprogramm (Maßnahmen 2.5.01 und 4.2.01, Seite 32 der Anlage 1) und der Verfügungsfonds (Maßnahme 5.3.01, Seite 40 der Anlage 1) fortgeführt werden.

In einem ersten Förderabschnitt werden im Fassaden- und Hofprogramm vorrangig Mittel für die Bereiche abseits der Entwicklungsmaßnahme "Rathaus-Quartier" (= Baublock Dürener Str./Wollenweberstr./Peilsgasse/Indestr.) beantragt, da hier erfahrungsgemäß private Sanierungsmaßnahmen erst nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden.

Die Aufwertung der unmittelbar umliegenden Straßen und im Bereich des Rathauses wird im Anschluss an die Neubebauung im "Rathaus-Quartier" folgen (Maßnahmen 3.4.01, 3.4.02, 3.4.03, 3.4.04 und 3.4.05, Seiten 35 – 37 der Anlage 1). Die Umsetzung des Maßnahmenplans aus der 2. Fortschreibung schließt ab mit der Umgestaltung der Indestraße sowie mit der Gestaltung und Schaffung eines Indebalkons (Maßnahmen 3.4.06, 3.4.07 und 3.4.08, Seiten 38 – 39 der Anlage 1).

Alle Maßnahmen aus der 2. Fortschreibung des IHK sollen entsprechend der Maßnahmen-, Zeit-, Kosten- und Finanzierungsübersicht (Anlage 3) umgesetzt werden.

## **„Auftaktprojekt“ und Städtebauliches Entwurfskonzept (Anlage 2)**

Wie schon die Neugestaltung des Marktplatzes im laufenden Sanierungsabschnitt (2013 - 2017) für die Umgestaltung der nördlichen Innenstadt von großer Bedeutung war, so hat nun die Neuordnung und Umgestaltung des City-Center-/Hertie-Areals für die weitere Entwicklung der nördlichen Innenstadt eine Schlüsselposition inne.

Die "Maßnahmen im Rahmen der Abbrucharbeiten des City-Center-/Hertie-Komplexes" (Maßnahme 3.3.01, Seite 34 der Anlage 1) sollen das "Auftaktprojekt" für den neuen Bauabschnitt im Sanierungsgebiet Innenstadt-Nord bilden.

Das City-Center-/Hertie-Areal gliedert sich zurzeit

- in den westlichen eingeschossigen Bereich des City-Centers an der Wollenweberstraße sowie
- einen östlichen Bereich, in dem das ehemalige Hertie-Kaufhaus mit Parkdeck und ein Parkhaus liegen. Das Parkdeck wurde bis zur Schließung des Hertie-Kaufhauses über die Dürener Straße erschlossen, die Anbindung des Parkhauses erfolgt über die Peilsgasse.

Der gesamte Komplex wird über eine zentrale fußläufige Verbindung zwischen Wollenweberstraße und Indestraße sowie einen wenig attraktiven Fußweg zur Dürener Straße an das öffentliche Straßennetz angebunden.

Da die unattraktiven Gebäuderückseiten des Komplexes einer teilweise historischen Blockrandbebauung von Dürener Straße und Wollenweberstraße gegenüber liegen, entstand insbesondere in den Bereichen des Parkhauses an der Dürener Straße/Peilsgasse ein unattraktiver Stadtraum.

Die Immobilie liegt derzeit zum großen Teil brach. Die Architektur ist für ihre Entstehungszeit (1976-1978) nicht untypisch, weist allerdings auch keine Besonderheiten bzw. Qualitäten auf, die für eine Erhaltung sprechen würden. Zudem ist die Bausubstanz ausnehmend schlecht und nach Einschätzung von Fachleuten in einem nicht mehr sanierungsfähigen Zustand (angemessenes Aufwand-/ Nutzenverhältnis). Städtebaulich ist es daher geboten, diesen Bereich zu entwickeln, um an dieser zentralen Stelle zukünftig neue, innenstadtverträgliche und -stärkende Nutzungen zu ermöglichen.

Durch die nunmehr seit fast 10 Jahren bestehende Leerstandsproblematik kommt es zu sich gegenseitig verstärkenden negativen Effekten: Fehlende Investitionen in die Immobilie führen zu einem zunehmend heruntergekommenen Erscheinungsbild und insgesamt zu einer Verwahrlosung der Immobilie und des Umfeldes. In Verbindung mit einem weiter zunehmenden Leerstand, der Meidung des Bereichs durch die Bevölkerung – insbesondere in den Abendstunden – sind hier Angst- und Gefahrenräume sowie ein insgesamt schlechtes Image des Quartiers entstanden, dessen negative Wirkung auf das gesamte Sanierungsgebiet ausstrahlt.

Die Stadt Eschweiler hat nach jahrelangen intensiven Bemühungen nunmehr einen Investor für den City-Center-/Hertie-Komplex gefunden. Um eine rasche und nachhaltige Verbesserung der Situation zu erreichen, soll zeitnah mit dem Abriss und der Freilegung der Grundstücke begonnen werden.

Die Stadt hat mit dem Investor die Eckpunkte der städtebaulichen Entwicklung der Grundstücke abgestimmt. Der Entwurf des daraus hervorgegangenen städtebaulichen Konzeptes ist als Anlage 2 beigefügt.

Wesentliche Inhalte des städtebaulichen Konzeptes sind:

- Entwicklung einer urbanen Nutzungsmischung (gemäß Leitbild),
- Öffnung des Areals mit einer als Allee ausgebildeten Verbindungsachse zwischen Markt bzw. Wollenweberstraße und Peilsgasse,
- Verbesserung der Vernetzung des Areals und damit auch des Rathauses im Quartier, u. a. durch eine städtebauliche und freiraumplanerische Einbindung des Rathauses,
- Betonung der städtebaulich wichtigen Ecksituationen z. B. durch Baukörper (u.a. Wollenweber-/Indestraße oder Peilsgasse/Indestraße),
- Verbesserung der Situation an der Dürener Straße (Vermeidung von Rückseiten und Angsträumen),
- Gestaltung des öffentlichen Raumes in Anlehnung an den Gestaltungskanon Innenstadt (vgl. bereits umgesetzte Maßnahmen) und Nutzung vorhandener Potentiale (z.B. Inde),
- Ausbildung einer dem innerstädtischen Standort gerecht werdenden Architekturqualität.

Um die dargestellte Entwicklung in die Wege zu leiten, ist zunächst die Freilegung der Grundstücke erforderlich. Die Kosten der Freilegung bzw. des Abrisses sind nicht wirtschaftlich darstellbar. Die Stadt hat aus diesen Gründen bei der Bezirksregierung Köln Fördermittel für die Maßnahmen im Rahmen der notwendigen Abbrucharbeiten auf dem Gelände beantragt. Die Arbeiten werden von einem privaten Investor als Träger der Maßnahme veranlasst.

Die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und somit die Bedingungen für eine Weiterleitung der Städtebauförderungsmittel an den Investor werden in einem städtebaulichen Vertrag (Stadtumbauvertrag) geregelt. Der Vertragsabschluss soll voraussichtlich im 2. Quartal 2017 erfolgen.

### **Städtebauförderungsmittel des Bundes und des Landes NRW**

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 wurde mit Schreiben vom 20.12.2016 für das Förderjahr 2017 ein Förderantrag zur Gesamtmaßnahme, ein Förderantrag zu den Einzelmaßnahmen im Programmjahr 2017 sowie die Beantragung einer Ausnahme vom Verbot des vorzeitigen Maßnahmenbeginns für die "Maßnahmen im Rahmen der Abbrucharbeiten des City-Center-/Hertie-Komplexes" (3.3.01, Seite 34 der Anlage 1) zugesandt.

Die Verwaltung empfiehlt, die als Anlage 1 beigefügte 2. Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes (IHK) Innenstadt-Nord einschließlich des darin enthaltenen Maßnahmenplans als Grundlage weiterer städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen zu beschließen.

Selbstverständlich wird damit nur eine Grundsatzentscheidung getroffen. Die einzelnen Ausbaumaßnahmen werden – wie in der Vergangenheit – dem Fachausschuss zur Beratung und nach entsprechender Bürgerbeteiligung dann zur Entscheidung vorgelegt.

### **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 lebenswerten und anziehenden Ort für Eschweiler und die Region zu stärken. Die Umsetzung des Maßnahmenplans aus der 2. Fortschreibung des IHK soll von 2017 bis 2021 erfolgen.

Der kombinierte Maßnahmen-, Kosten-, Zeit- und Finanzierungsplan (Anlage 3) basiert auf überschlägigen Kosten- und Bedarfsschätzungen zu den einzelnen Positionen. Sofern im Zuge der Beantragung der Städtebauförderungsmittel des Bundes und des Landes NRW bzw. deren Bewilligung noch in 2017 eine Mittelbereitstellung erforderlich werden sollte, erfolgt diese im Wege der überplanmäßigen Bereitstellung.

Die Konkretisierung der Einzelmaßnahmen in den jeweiligen Programmjahren sowie die investive bzw. konsumtive haushaltsrechtliche Zuordnung der Maßnahmen werden im Rahmen des Haushaltsaufstellungsverfahrens 2018 vorgenommen.

### **Personelle Auswirkungen:**

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

### **Anlagen:**

1. 2. Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes (Stand 16.12.2016)
2. Städtebauliches Entwurfskonzept, ohne Maßstab (Stand 14.12.2016)
3. Maßnahmen-, Zeit-, Kosten- und Finanzierungsübersicht (Stand 13.12.2016)