
BESCHLUSSVORLAGE

V/2020/0256

Beratungsfolge:

<u>Beratungsfolge:</u>	<u>Termin</u>	<u>Entscheidung</u>	<u>Öffentl.</u>
Klima-, Umweltschutz-, Wirtschaftsförderungs- und Energieausschuss	29.09.2021	Vorberatung	Ö
Planungs- und Verkehrsausschuss	29.09.2021	Entscheidung	Ö
Rat der Gemeinde Swisttal	23.11.2021	Entscheidung	Ö

Tagesordnungspunkt:



Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für Swisttal
- Beschlussempfehlung an den Rat der Gemeinde über das
Maßnahmenpaket des ISEK als Selbstbindungsplanung für den
Grundförderantrag und den Programmantrag STEP 2022 -

Beschlussvorschlag:

Klima-, Umweltschutz-, Wirtschaftsförderungs- und Energieausschuss:

Der Klima-, Umweltschutz-, Wirtschaftsförderungs- und Energieausschuss nimmt das geplante Maßnahmenpaket des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) für Swisttal zustimmend zur Kenntnis.

Der Klima-, Umweltschutz-, Wirtschaftsförderungs- und Energieausschuss empfiehlt dem Planungs- und Verkehrsausschuss, das Maßnahmenpaket des ISEK erneut als Selbstbindungsplanung zur Umsetzung in den nächsten Jahren zu beschließen. Weitergehend wird beschlossen, dass für die Stadterneuerungsgebiete „ISEK Swisttal - Ortsteil Odendorf“ und „ISEK Swisttal - Ortsteil Buschhoven“ ein Grundförderantrag zur Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne“ fristgerecht zum 30.09.2021 durch die Verwaltung gestellt wird. Auch vor dem Hintergrund der Hochwasserkatastrophe vom 14./15. Juli 2021 und den damit entstandenen enormen Schäden im Gemeindegebiet stellen die geplanten Maßnahmen zukunftsweisende Projekte für die einzelnen Ortsteile dar.

Der Klima-, Umweltschutz-, Wirtschaftsförderungs- und Energieausschuss empfiehlt dem Planungs- und Verkehrsausschuss deshalb auch vor dem Hintergrund der Hochwasserkatastrophe an der Antragsstellung zum STEP 2022 weiterhin festzuhalten und einen Beschluss über den multifunktionalen Neubau aus Schule und Dorfsaal in Odendorf als Starterprojekt zu fassen. Mit dem Programmantrag sollen weitere Zuwendungen aus der Städtebauförderung für die folgenden Maßnahmen des ersten Programmjahres durch die Verwaltung beantragt werden:

- Rückfinanzierung der Leistungen zur Aufstellung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und der Förderantragsstellung einschl. erster Beratungsleistungen für das kommende Programmjahr (STEP 2023)
- Mittel für die Öffentlichkeitsarbeit, hier insbesondere den Tag der Städtebauförderung
- Mittel für die Leistungen der Projektsteuerung

Darüber hinaus beschließt der Klima-, Umweltschutz-, Wirtschaftsförderungs- und Energieausschuss, dass anlässlich der aktuell zu bewältigenden Herausforderungen, aufgrund der Hochwasserkatastrophe vom 14./15. Juli, für eine Renaturierung und Neugestaltung des Uferbeets entlang des Orbachs innerhalb der Ortschaft Odendorf, auf Grundlage der bisherigen Planungen, keine Zuwendungen aus der Städtebauförderung mit dem Grundförderantrag über das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept zum 30.09.2021 beantragt werden. Mit den zu gewinnenden Erkenntnissen über den Hochwasserschutz, müssen die bisherigen Planungen zur Renaturierung und Gestaltung des Orbachs in Odendorf, sowohl innerhalb als auch außerhalb der Ortslage, zunächst erneut auf den Prüfstand gestellt und betrachtet werden.

Planungs- und Verkehrsausschuss:

Der Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt das geplante Maßnahmenpaket des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) für Swisttal zustimmend zur Kenntnis. Der Planungs- und Verkehrsausschuss folgt der Empfehlung des Klima-, Umweltschutz-, Wirtschaftsförderungs- und Energieausschusses und empfiehlt dem Rat der Gemeinde Swisttal folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Rat der Gemeinde Swisttal nimmt das geplante Maßnahmenpaket zur Umsetzung in den nächsten Jahren zustimmend zur Kenntnis.

Der Rat beschließt das Maßnahmenpaket des ISEK erneut als Selbstbindungsplanung zur Umsetzung in den nächsten Jahren. Weitergehend beschließt der Rat, dass für die Stadterneuerungsgebiete „ISEK Swisttal - Ortsteil Odendorf“ und „ISEK Swisttal - Ortsteil Buschhoven“ ein Grundförderantrag zur Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne“ fristgerecht zum 30.09.2021 durch die Verwaltung gestellt wird. Auch vor dem Hintergrund der Hochwasserkatastrophe vom 14./15. Juli 2021 und den damit entstandenen enormen Schäden im Gemeindegebiet stellen die geplanten Maßnahmen zukunftsweisende Projekte für die einzelnen Ortsteile dar.

Deshalb hält der Rat auch vor dem Hintergrund der Hochwasserkatastrophe an der Antragsstellung zum STEP 2022 weiterhin fest und beschließt, dass der multifunktionale Neubau aus Schule und Dorfsaal in Odendorf das Starterprojekt des ersten Programmantrags wird. Mit dem Programmantrag werden weitere Zuwendungen aus der Städtebauförderung für die folgenden Maßnahmen des ersten Programmjahres durch die Verwaltung beantragt:

- Rückfinanzierung der Leistungen zur Aufstellung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und der Förderantragsstellung einschl. erster Beratungsleistungen für das kommende Programmjahr (STEP 2023)
- Mittel für die Öffentlichkeitsarbeit, hier insbesondere den Tag der Städtebauförderung
- Mittel für die Leistungen der Projektsteuerung“

Darüber hinaus beschließt der Rat der Gemeinde Swisttal, dass anlässlich der aktuell zu bewältigenden Herausforderungen, aufgrund der Hochwasserkatastrophe vom 14./15. Juli, für eine Renaturierung und Neugestaltung des Uferbeets entlang des Orbachs innerhalb der Ortschaft Odendorf, auf Grundlage der bisherigen Planungen, keine Zuwendungen aus der

Städtebauförderung mit dem Grundförderantrag über das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept zum 30.09.2021 beantragt werden. Mit den zu gewinnenden Erkenntnissen über den Hochwasserschutz, müssen die bisherigen Planungen zur Renaturierung und Gestaltung des Orbachs in Odendorf, sowohl innerhalb als auch außerhalb der Ortslage, zunächst erneut auf den Prüfstand gestellt und betrachtet werden.

Sachverhalt:

Über das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) der Gemeinde Swisttal sowie über das Maßnahmenpaket für die Förderanträge zur Aufnahme in die Städtebauförderung, in diesem sowie den kommenden Programmjahren, wurde am 16.09.2021 durch den Klima-, Umweltschutz-, Wirtschaftsförderungs- und Energieausschuss und den Planungs- und Verkehrsausschusses in gemeinsamer Sitzung erneut beraten. Hierzu stellte die Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft (DSK Bonn, vertreten durch Herrn Kalscheuer) die gemeinsam mit der Verwaltung erarbeiteten Änderungen des Maßnahmenpaketes in der Sitzung vor. Die Präsentation zur Sitzung vom 16.09.2021 wird als Anlage beigelegt. Zum 30.09.2021 wird die Verwaltung erneut einen Antrag zur Aufnahme in das Städtebauförderteilprogramm „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne“ bei der Bezirksregierung Köln einreichen.

Eine Voraussetzung für den Förderzugang zur Städtebauförderung sind funktionale und/oder städtebauliche Mängel sowie integrierte konzeptionelle Ansätze innerhalb einer Gebietskulisse. Mit dem Terminus der Gebietskulisse ist in der Regel ein zusammenhängendes Erneuerungsgebiet gemeint, in welchem Projekte und Maßnahmen aus unterschiedlichen Bereichen Umsetzung zur Behebung der funktionalen und/oder städtebaulichen Mängel finden sollen.

Der Abschlussbericht greift das umfassende Maßnahmenpaket auf, welches bereits am 27.10.2020 durch den Rat beschlossen wurde und am 26.01.2021 durch den Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschuss per Beschluss bestätigt wurde. Mit dem Gesamtpaket des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes will die Gemeinde Swisttal, insbesondere dem strukturellen Wandel durch gezielte Initialzündungen in den drei größeren Ortsteilen entgegenwirken. Hierzu zählen Maßnahmen, die unter anderem auf die Sicherung der Daseinsvorsorge in sozialer und wirtschaftlicher Hinsicht sowie die Verbesserung von Aufenthaltsqualitäten in den jeweiligen Ortskernen abzielen. Deshalb stellen die geplanten Maßnahmen, auch vor dem Hintergrund der Hochwasserkatastrophe vom 14./15. Juli 2021 und den damit entstandenen enormen Schäden im Gemeindegebiet, zukunftsweisende Projekte für die einzelnen Ortsteile dar. Zudem haben die Maßnahmen nach wie vor das Potenzial auch entsprechende Privatinvestitionen zu bewirken, die unter anderem zu einer Verstärkung der über das ISEK initiierten Entwicklung beitragen können.

Zur Antragsstellung sind für jeden Ortsteil Gebietsabgrenzungen gemäß dem gewählten Programm erforderlich (Art. 5, Absatz 2b StBauF). Für die Erneuerungsgebiete werden die Bezeichnungen „ISEK Swisttal - Ortsteil Odendorf“ für die Gebietskulisse Odendorf und „ISEK Swisttal - Ortsteil Buschhoven“ für die Gebietskulisse Buschhoven vorgeschlagen (siehe Anlage). Zu den benannten Gebietsabgrenzungen erfolgte im Vorfeld eine Abstimmung mit den Fördergeldgebern.

Gemäß Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2021 (Art. 6 (2)) kann die Abgrenzung im Rahmen des Städtebauförderteilprogramms „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB, Erhaltungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Maßnahmengebiet nach § 171 b, § 171 e oder § 171 f BauGB, Untersuchungsgebiet nach § 141 BauGB oder durch Beschluss der Gemeinde erfolgen. Für den Antrag der Gemeinde Swisttal ist ein (einfacher) Beschluss der Gemeinde ausreichend.

Die geplanten Maßnahmen sollen unter ökologischen, nachhaltigen und ressourcenschonenden Aspekten zu Gunsten von Klima- und Umwelt realisiert werden. Des Weiteren haben die enormen Baupreissteigerungen, des vergangenen Jahres, Eingang in die Kostenansätze der verschiedenen Maßnahmen und Projekte gefunden (siehe hierzu Präsentation vom 16.09.2021 – Kosten- und Finanzierungsübersicht).

Um den Grundförderantrag sowie den Programmantrag erneut für den STEP 2022 vorzubereiten, fanden im Vorfeld Abstimmungsgespräche mit den Fördergeldgebern Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW (MHKBG NRW) und der Bezirksregierung Köln statt.

Im Folgenden werden die Kernergebnisse der Abstimmungen mit den Fördergeldgebern (MHKBG NRW und Bezirksregierung Köln) sowie die Änderungen des Maßnahmenpaketes für den Grundförderantrag (Programmjahre 2022 bis 2026) und den diesjährigen Programmantrag (STEP 2022) durch die Verwaltung noch einmal erläutert und zusammengefasst:

Vor dem Hintergrund der besonderen räumlichen Ausgangslage und dem sich hieraus ergebenden Erfordernis eines polyzentralen Versorgungskonzeptes, wird der gewählte integrierte Ansatz, der alle drei Ortskerne von Odendorf, Buschhoven und Heimerzheim in ein Aufwertungs- und Stärkungskonzept einbezieht - wie es das ISEK für Swisttal darstellt - seitens der Fördergeldgeber für richtig und sinnvoll gehalten.

Unter der Voraussetzung, dass sich die Zentren gegenseitig ergänzen und keine Maßnahmenredundanz vorliegt, ist die Aufnahme mehrerer Ortsteile (hier Odendorf und Buschhoven) im Rahmen einer Maßnahme gemäß Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung (StBauF) 2021 im Sinne einer interkommunalen Kooperationen - auch zwischen zwei Ortsteilen - grundsätzlich denkbar.

Anlässlich dessen wurde seitens der Fördergeldgeber noch mal festgehalten, dass aufgrund der mehr punktuellen sowie räumlich dispersen Handlungsbedarfe und Maßnahmen sich für den Ortsteil Heimerzheim keine Gebietskulisse, mit einer räumlichen Dichte ableiten lässt, wie sie für die Städtebauförderung im Allgemeinen notwendig ist. Für eine Kommune mit der „Größenordnung“ von Swisttal können deshalb keine drei Gebiete mit einem entsprechenden Maßnahmen- und Kostenvolumen in die Städtebauförderung aufgenommen werden.

Kernergebnis der Abstimmungen war zudem eine Reduzierung der beantragten Mittel zu Gunsten eines finanziellen Gesamtvolumens, aus Mitteln der Städtebauförderung für die beiden Ortsteile Odendorf und Buschhoven, das einer „Größenordnung“ der Gemeinde Swisttal im Vergleich zu anderen Kommunen gerecht wird. Die Mittel welche für die Förderungen zur Sanierung der Schwimmhalle und Erneuerung der Sportplatzlaufbahn in Heimerzheim über den Investitionspakt soziale Integration im Quartier (5.282.000 €; ebenfalls Mittel der Städtebauförderung) bereits erzielt wurden, fließen in die aktuelle Gesamtbetrachtung seitens der Fördergeldgeber ein. Weitergehende Informationen zu dieser Thematik können anhand der beigelegten Präsentation vom 16.09.2021 noch einmal nachvollzogen werden.

Weiteres Kernergebnis der Abstimmungen mit den Fördergeldgebern war, neben der Reduzierung der förderfähigen Gesamtkosten auf rund 10.000.000 €, eine Reduzierung von sechs auf fünf Antragsjahre (Programmjahr - STEP 2022 bis Programmjahr - STEP 2026). Die Verwaltung hat deshalb, gemeinsam mit der DSK, Maßnahmen identifiziert die sich strategisch einem ISEK 2.0 zuordnen lassen. Hierunter fielen zunächst, insbesondere die Bauabschnitte 1 und 3 (siehe Anlage) zur Neugestaltung des Flussbettes der Orbachau (hier: Mittel aus der Wasserrahmenrichtlinie) sowie der damit verbundenen städtebaulichen Maßnahmen (hier: Mittel aus der Städtebauförderung) und die Neugestaltung des Kirchengrundstücks als ergänzende Maßnahme zur Umgestaltung des Zehnthofplatzes.

Aufgrund der Hochwasserkatastrophe vom 14./15. Juli stehen die bisherigen Planungen zur Gestaltung der Uferbereiche und Renaturierung der Orbachau unter einem neuen Vorzeichen. Die Thematik des Hochwasserschutzes ist vorrangig, über die Grenzen des Gemeindegebietes hinaus, zunächst zu klären und zu erarbeiten. Mit den zu gewinnenden Erkenntnissen über den Hochwasserschutz müssen auch die bisherigen Planungen zur örtlichen Gestaltung der Orbachau in Odendorf erneut auf den Prüfstand gestellt und betrachtet werden.

Zudem soll eine Rahmenplanung (wenn möglich über eine Teilförderung aus dem Programm Bauland an der Schiene) erstellt werden, welche neben den Inhalten aus dem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept auch die gewonnenen Erkenntnisse zum Hochwasserschutz aufgreift und für die weitere Entwicklung des Ortes, insbesondere zur Ausweisung von neuem Wohnbauland, zusammenführt.

Deshalb soll anlässlich der aktuell zu bewältigenden Herausforderungen, aufgrund der Hochwasserkatastrophe vom 14./15. Juli, für eine Renaturierung und Neugestaltung des Uferbeets entlang des Orbachs innerhalb der Ortschaft Odendorf, auf Grundlage der bisherigen Planungen, keine Zuwendungen aus der Städtebauförderung mit dem Grundförderantrag über das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept zum 30.09.2021 beantragt werden. Zuwendungen zur Finanzierung werden voraussichtlich zu Teilen aus Mitteln des Wiederaufbaus sowie ergänzenden Förderprogrammen geschöpft werden können. Hierzu gilt es jedoch zunächst die beschriebenen Planungsschritte zu erarbeiten um geeignete Fördertöpfe finden zu können.

Aus gegebenem Anlass sollen die Bürgerinnen und Bürger in Odendorf zur Umsetzung der Maßnahmen aus dem ISEK erneut beteiligt und eingebunden werden. Ziel ist es die Bevölkerung, neben der Thematik des aktuell im Vordergrund stehenden Hochwasserschutzes, auch in die weiteren Gestaltungen und Planungen des öffentlichen Raumes, wie zum Bsp. zum Zehnthofplatz einzubinden. Anlässlich dessen soll es vor dem geplanten Wettbewerb für den Ortsteil Odendorf (siehe STEP 2023 der Kosten- und Finanzierungsübersicht), gezielt eine Bürgerbeteiligung (ggf. mit Konzepterstellung) geben. Die Antragsstellung für dieses Beteiligungsverfahren ist für den STEP 2023 vorgesehen. Eine vorzeitiger Maßnahmenbeginn für ein Beteiligungsverfahren, vorfinanziert durch die Gemeindeverwaltung, ist jedoch förderunschädlich möglich.

Eine Sanierungsberatung wurde bislang im Zusammenhang mit einer möglichen Sanierungssatzung für den Ortsteil Odendorf für spätere Programmjahre vorgesehen. Der Leistungsumfang für die Sanierungsberatung wurde nun erhöht und auf das Programmjahr 2023 vorgezogen. Ziel ist es zukünftig an Beratungsleistungen anknüpfen zu können, wie sie derzeit zum Beispiel aufgrund der hochwasserbedingten Schäden am privaten Gebäudebestand, seitens des Landschaftsverband Rheinland (LVR) geleistet werden.

Ein weiteres Kernergebnis der Fördergespräche war die Information, dass perspektivisch für einen Programmantrag, Planungen, insbesondere Hochbaumaßnahmen, bis zur Leistungsphase 6 - Vorbereitung der Vergabe - qualifiziert werden sollen. Ziel des Fördergeldgebers ist es mehr Kostensicherheit für die beantragten Zuwendungen zu erhalten. Bislang müssen die Maßnahmen bis zur Leistungsphase 3 – Entwurfsplanung - qualifiziert werden für eine Antragsreife. Aufgrund dessen wurde der Programmantrag zur Umgestaltung des Dietkirchenhofs bereits jetzt auf das Antragsjahr 2024 verschoben. Unabhängig davon, ob es zukünftig eine entsprechende Richtlinie geben wird, können Planungen derzeit bis zur Vorbereitung der Vergabe förderunschädlich im Rahmen der Städtebauförderung qualifiziert werden.

Weiteres Kernergebnis des Fördergesprächs war, dass die Kosten für multifunktionale Doppelnutzungen zukünftig in allen Kostengruppen nach Bauteilen aufgeschlüsselt werden müssen. Das betrifft für den STEP 2022, insbesondere das Starterprojekt Neubau

Schule/Dorfsaal. Für die Fördergeldgeber ist eine differenzierte und stabile Kostentrennung für Gebäude mit gemischter Nutzung – Schule und Dorfsaal unter einem Dach – unabdingbar geworden. Dieser Vorgang stellt einen enormen zusätzlichen Arbeitsaufwand für die Planer und die Verwaltung dar. Die letzten Berechnungen erfolgen derzeit.

Das Maßnahmenpaket des Grundförderantrags ist richtungsweisend für die Durchführungsphase der nächsten acht bis zehn Jahre. Es beinhaltet, zeitlich gegliedert, alle Maßnahmen und Projekte, welche die Gemeinde durch jährlich zu stellende Programmanträge auf den Weg bringen möchte. Detaillierte Informationen hierzu können anhand der Kosten- und Finanzierungsübersicht noch einmal nachvollzogen werden (siehe hierzu Präsentation vom 16.09.2021).

Erfahrungsgemäß wird es zu Veränderungen der veranschlagten Kosten sowie zu zeitlichen Verschiebungen einzelner Maßnahmen in den Programmjahren kommen. Deshalb räumen die Fördergeldgeber den Kommunen weiterhin die Möglichkeit ein, einzelne Maßnahmen und Projekte in den Programmjahren ggf. verschieben zu können. Das zuwendungsfähige Gesamtkostenvolumen ist hierfür bindend.

Mit einem Zuwendungsbescheid ist nach erfolgreicher Antragsstellung ca. im Frühjahr 2022 / Sommer 2022 zu rechnen. Avisiert werden können mit der Antragsstellung wieder Zuwendungen in Höhe von 70% auf die eingeplanten Maßnahmen und Projekte durch Mittel von Bund und Ländern.

Die Strukturkonzepte für die Ortsteile Odendorf, Heimerzheim und Buschhoven sind als Anlagen beigefügt. Anliegend sind zudem die Darstellungen zur Abgrenzung der Gebietskulissen in Odendorf und Buschhoven als Grundlage für den Förderantrag. Die seinerzeit angedachten Bauabschnitte für die Orbachaue befinden sich zur Erläuterung des Sachverhalts ebenfalls anbei.

Vor dem Hintergrund der Hochwasserthematik und den angedachten Veränderungen des Maßnahmenpaketes wird der Abschlussbericht, nach Beratung und Beschlussfassung des aktualisierten Maßnahmenpaketes in gemeinsamer Sitzung des Planungs-Verkehrsausschusses sowie des Klima-, Umweltschutz-, Wirtschaftsförderungs- und Energieausschuss am 29.09.2021, angepasst werden. Der aktualisierte Abschlussbericht wird zu Sitzung des Rates am 23.11.2021 zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Auf den bereits vorliegenden Abschlussbericht (Berichtsstand: Januar 2021) wird bis dahin verwiesen (siehe Anlage).

Zu den wesentlichen Änderungen des Grundförderantrags werden seitens der DSK noch einzelne Steckbriefe erarbeitet und zu den Fraktionssitzungen nachgereicht. Hierbei handelt es sich um das im Rahmen der Sachverhaltsdarstellung beschriebene Beteiligungsverfahren (mit einer möglichen Konzepterstellung zur Vorbereitung des „städtebaulichen Wettbewerbs Odendorf“ nach der Flutkatastrophe) und die beschriebene Sanierungsberatung.

Die Verwaltung empfiehlt dem Klima-, Umweltschutz-, Wirtschaftsförderungs- und Energieausschuss sowie dem Planungs- und Verkehrsausschuss gemäß Beschlussvorschlag zu entscheiden.