



# Sitzungsvorlage

B 2022/610/5211  
öffentliche Sitzungsvorlage

## Federführung

Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung

Auskunft erteilt      Frau Nicola Köstens  
Telefon                02522 / 72-428  
E-Mail                 nicola.koestens@oelde.de

## Zweite Fortschreibung des Masterplans Innenstadt

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung	Vorberatung	08.06.2022
Rat	Entscheidung	20.06.2022

## Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde folgende Beschlussfassungen:

- A. Der Rat der Stadt Oelde beschließt die 2. Fortschreibung des Masterplans Innenstadt als integriertes Handlungskonzept für die künftige städtebauliche Entwicklung der Oelder Innenstadt. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist der Masterplan Innenstadt im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch insbesondere zu berücksichtigen.
- B. Die Verwaltung wird mit der Vorbereitung und Umsetzung der einzelnen Masterplanprojekte sowie mit dem Einreichen des Masterplans Innenstadt bei der Bezirksregierung zur Aufnahme in das Städtebauförderprogramm (fortgeschriebener Grundförderantrag) beauftragt. Dieser Grundsatzbeschluss steht bei jeder Teilmaßnahme unter dem Finanzvorbehalt der zuständigen politischen Gremien.

- C. Zwecks Umsetzung der ersten Teilmaßnahmen des Masterplans Innenstadt wird die Verwaltung – vorbehaltlich einer Förderzusage – gemäß Projektbeschreibungen mit der Durchführung der folgenden für das Programmjahr 2023 zur Förderung anzumeldenden Projekte beauftragt:

Projekt 06: Citymanagement  
Projekt 07: Innenstadtfonds  
Projekt 37: Aufbau eines Katasters innerstädtischer Gewerbeimmobilien  
Projekt 38: Ansiedlungsmanagement

Die Maßnahmenfreigabe für die genannten Projekte wird hiermit erteilt. Die für die Umsetzung erforderlichen Mittel sind für den Durchführungszeitraum im städtischen Haushalt einzuplanen. Die Auszahlung der Mittel erfolgt vorbehaltlich einer Bewilligung, verteilt auf die Jahre 2023 bis 2027 bei einer Refinanzierung von 50 %, aus Mitteln der Städtebauförderung.

- D. Vor dem Hintergrund, dass mit einem Förderantrag beim Fördergeber umsetzungsreife Pläne eingereicht werden müssen, wird zudem für die folgenden für das Programmjahr 2024 geplanten baulichen Vorhaben die Maßnahmenfreigabe erteilt:

Projekt 13: Umgestaltung der Herrenstraße  
Projekt 34: Erweiterung der Bücherei unter Berücksichtigung einer barrierefreien Zugänglichkeit  
Projekt 36: Mehrgenerationenhaus

Für diese Projekte werden die Mittel für die Planung, für Projekt 13 zudem für die Beteiligung freigegeben. Im Falle einer Förderzusage werden auch diese Kosten zu 50 % refinanziert.

## Sachverhalt

Vor dem Hintergrund des ins Stocken geratenen Innenstadtentwicklungsprozesses wurde die Verwaltung mit der 2. Fortschreibung des Masterplans Innenstadt beauftragt. Mit den Anlagen 1 „Masterplan Innenstadt – Integriertes Entwicklungskonzept“ und 2 „Masterplan Innenstadt – Projektblätter“ liegt diese nun vor. Um die Voraussetzungen für eine Förderung im Rahmen des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ zu schaffen, ist es wichtig, dass auch diese Fortschreibung vom Rat beschlossen wird. Der formale Gebietsbeschluss vom 17.02.2014 nach § 171 b Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) bleibt unverändert bestehen.

Für die Förderung der jeweils konkret anstehenden Teilmaßnahmen sind Durchführungsbeschlüsse erforderlich, mit denen auch gewährleistet wird, dass die erforderlichen Mittel im Haushalt eingestellt werden. Dies betrifft einerseits die Vorbereitung der folgenden drei Bauvorhaben, die in 2024 begonnen werden sollen:

- Projekt 13: Umgestaltung der Herrenstraße (Gesamtkosten 400.000 €, vorbehaltlich einer Förderzusage zu 50 % refinanziert durch Städtebauförderung)  
Projekt 34: Erweiterung der Bücherei unter Berücksichtigung einer barrierefreien Zugänglichkeit (Gesamtkosten 3.450.000 €, vorbehaltlich einer Förderzusage zu 50 % refinanziert durch Städtebauförderung)

Projekt 36: Mehrgenerationenhaus (Gesamtkosten 335.000 €, vorbehaltlich einer Förderzusage zu 50 % refinanziert durch Städtebauförderung)

Da die Voraussetzung für eine Förderung u. a. darin besteht, dass umsetzungsreife Pläne vorliegen und die Erstellung solcher einen längeren Zeitraum beansprucht, müssen für die Projekte bereits in 2022 Vorarbeiten in Form von Planungsleistungen (einschließlich Grundlagenermittlung wie Baugrundgutachten o. ä.) beauftragt bzw. aufgenommen werden. Darüber hinaus soll die Umgestaltung der Herrenstraße zudem durch einen Beteiligungsprozess begleitet werden, für den ebenfalls die erforderliche Zeit, aber auch die Kosten eingeplant werden müssen.

Darüber hinaus werden mit dem fortgeschriebenen Masterplan Innenstadt auch die Förderanträge für die im bzw. ab dem Programmjahr 2023 geplanten Teilmaßnahmen eingereicht, so dass auch für diese im folgenden dargestellten Projekte eine Maßnahmenfreigabe benötigt wird:

### **Projekt 06: Citymanagement**

Im Rahmen der Umsetzung des Masterplans Innenstadt nimmt das Citymanagement – gerade auch vor dem Hintergrund der neuen bzw. wachsenden Herausforderungen (Corona-Pandemie, wachsende Konkurrenz des Internethandels, zunehmende Anzahl von Leerständen, ...) – eine Schlüsselrolle ein: Es trägt maßgeblich zur Stärkung und Profilierung der Oelder Innenstadt bei. Im Vordergrund steht dabei die Verbesserung der vorhandenen Kommunikationsprozesse mit dem Ziel der Motivation, Beratung und Vernetzung der Gewerbetreibenden, Eigentümer und weiteren Innenstadtakteure für eine zukunftsfähige Innenstadt. Aber auch die Herstellung eines „Wir-Gefühls“ im Prozess „Masterplan Innenstadt“, die Schaffung einer positiven Atmosphäre und der erforderlichen Strukturen zur Umsetzung der weiteren Masterplan-Projekte spielen eine zentrale Rolle.

Dabei soll das Citymanagement insbesondere folgende Aufgaben erfüllen:

- Förderung der lokalen Ökonomie:  
Aufgabe des Citymanagements ist es, durch die Vernetzung und Beratung von Einzelhandel, Gastronomie und Eigentümer/innen sowie die gemeinsame Erarbeitung und Umsetzung von Handlungsstrategien – gemeinsam mit der Verwaltung – die in der Innenstadt vorhandenen Strukturen zu stabilisieren und gemeinsam die Attraktivität der Innenstadt zu erhöhen. Neben der Stärkung des Einzelhandels wird auf diese Weise auch das positive Stadtimage als weicher Standortfaktor unterstützt.
- Kommunikation und Vermarktung des Gesamtprozesses „Masterplan Innenstadt“:  
Vor dem Hintergrund, dass die Entwicklung des Masterplans Innenstadt bereits einige Jahre zurückliegt und die Diskussionen um die „Umgestaltung des Marktplatzes“ im Kontext des Bürgerbegehrens zu Verunsicherungen geführt hat, gilt es gleichermaßen den Einzelhandel wie auch die Öffentlichkeit davon zu überzeugen, dass es sich lohnt, sich gemeinsam für den Innenstadtstandort in Oelde stark zu machen. Es gilt, den Masterplan Innenstadt als Chance zu begreifen, die jetzt umgesetzt werden kann und sollte, um einem weiteren immer schwerer aufzuhaltenden Abwärtstrend entgegenzuwirken – gerade auch zur Abmilderung der Folgeschäden der Corona-Pandemie.
- Maßnahmen des (Innen-)Stadtmarketings:  
Das Stadtmarketing obliegt als Kernaufgabe dem FORUM Oelde, Eigenbetrieb der Stadt Oelde, in enger Zusammenarbeit mit dem FD 011 (Büro der Bürgermeisterin, Ratsarbeit,

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit). Das Citymanagement unterstützt und übernimmt bei Bedarf die Funktion einer Schnittstelle zwischen den Innenstadtakteuren (u. a. dem Gewerbeverein) und der Verwaltung. Es gilt, die Ideen von allen Seiten zusammenzubringen und in eine gemeinsame Strategie münden zu lassen, die durch konkrete Maßnahmen für alle Innenstadtakteure wie auch die Öffentlichkeit sichtbar wird.

- **Geschäftsführung für den Innenstadtfonds:**  
Zur finanziellen Unterstützung von bewohnergetragenen Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt ist Ende 2019 ein sogenannter Innenstadtfonds eingerichtet worden. Das Citymanagement übernimmt die bislang seitens der Verwaltung ausgeübte Geschäftsführung für den Innenstadtfonds. Es unterstützt bei der Antragstellung und Projektentwicklung, lädt zu den maximal dreimal jährlich stattfindenden Jurysitzungen ein, übernimmt dort die Sitzungsleitung und erstellt und versendet die Protokolle.
- **Bedarfsgerechter Aufbau eines Citymanagements:**  
Seitens der Stadt Oelde gibt es bisher kein umfassendes Citymanagement. Teilbereiche eines solchen werden von einzelnen Fachdiensten übernommen (z. B. Organisation von Angeboten und Veranstaltungen in der Innenstadt mit dem Ziel, dort die Besucherfrequenz zu erhöhen, vom FORUM Oelde). Zur Gewährleistung der Nachhaltigkeit des Projektes wird auf Basis der Erfahrungen des bzw. mit dem (externen) Citymanager/s in der letzten Phase des Auftrags gemeinsam geprüft, für welche Aufgaben und in welchem Maße auch anschließend ein Citymanagement benötigt wird.

Wichtig für die Erfüllung der genannten Aufgaben ist insbesondere eine gute niederschwellige Erreichbarkeit inklusive einer Vor-Ort-Präsenz der beauftragten Personen.

Das Citymanagement ist auf einen Zeitraum von fünf Jahren angelegt. Dafür entstehen Kosten von 475.000 € (jährlich 95.000 €), die (vorbehaltlich einer Förderzusage) zu 50 % refinanziert werden. Der Auftrag soll zunächst für zwei Jahre mit einer Verlängerungsoption um weitere drei Jahre an ein für diese Aufgaben spezialisiertes Büro vergeben werden.

### **Projekt 07: Innenstadtfonds**

Mit der konstituierenden Sitzung der Innenstadtfondsjury ist in 2019 das Projekt nach außen sichtbar begonnen worden. Seitdem wurden auf Grundlage des Zuwendungsbescheids des Programmjahrs 2018 fünf sehr unterschiedliche Einzelmaßnahmen umgesetzt. Hierzu zählen die Aufstellung eines Bücherschranks, Marketingmaßnahmen zur Unterstützung der Innenstadthändler, gestalterische Maßnahmen in den Eingangsbereichen der Ladenlokale zur Attraktivierung der Innenstadt sowie die Erneuerung der Außenbeleuchtung der evangelischen Stadtkirche. Weitere Anträge für das Jahr 2022 befinden sich in Vorbereitung.

Auch wenn die Corona-Pandemie in den vergangenen zwei Jahren zu einem sehr zurückhaltenden Antragsverhalten geführt hat, wird das Instrument positiv bewertet, so dass die Teilmaßnahme auch in 2022 fortgesetzt werden soll. Von den jährlich 30.000 € werden 15.000 € vom Gewerbeverein sowie jeweils 7.500 € von der Stadt Oelde und vom Fördergeber (Städtebaufördermittel Land NRW und Bund) getragen.

### **Projekt 37: Aufbau eines Katasters innerstädtischer Gewerbeimmobilien**

Ziel des Datenpools ist es einerseits, Ansiedlungswilligen schnellstmöglich eine qualitativ und quantitativ hochwertige Rückmeldung über verfügbare Leerstandsimmobilien und deren

Struktur geben zu können. Neben der direkten Beratung soll der Datenpool in Absprache mit den Vermietern in Form eines „digitalen Immobilienpools“, eine Übersicht der leerstehenden Immobilien im Innenstadtbereich, genutzt werden. Interessenten bekommen dadurch die Möglichkeit, auf kurzem Wege eine geeignete Immobilie für ihr Vorhaben zu finden und den Kontakt über die Wirtschaftsförderung zu den Vermietern aufzubauen. Andererseits bietet das Kataster alle Informationen zur Beratung von Eigentümern, die ihre Immobilie aufwerten oder neu vermieten möchten.

Bei der Datenerfassung sollen alle wesentlichen immobilien- und inhaberbezogenen Daten (z. B. Grundriss, Größe und Nutzungsmöglichkeiten eines Ladenlokals, Brandschutz, Genehmigungssituation, ...) zu einer innerstädtischen Gewerbeimmobilie gebündelt werden, um eine Datenbasis für die tägliche Arbeit im Leerstandsmanagement aufzubauen. Im Wesentlichen handelt es sich bei diesen Daten um Sekundärdaten, also Informationen, die bereits bei der Stadtverwaltung erhoben worden sind: Aktuell liegen die Daten teils digital, teils nur in Papierform in unterschiedlichen Fachdiensten der Stadtverwaltung vor, so dass bei Anfragen zunächst aufwendig die erforderlichen Informationen zusammengetragen werden müssen. Das externe Datenmanagement soll diese Daten einmalig digital bündeln, um dem Leerstandsmanagement (Wirtschaftsförderung) einen Gesamtüberblick über Immobilienstrukturen im Innenstadtbereich zu verschaffen und bei Anfragen schnell aktiv werden zu können. Durch die Schaffung von Schnittstellen zu betroffenen Fachdiensten (v. a. Bauordnung) werden Änderungen zeitnah im Kataster erfasst und die Datenpflege gewährleistet. Für das Projekt entstehen Kosten in Höhe von 6.000 €, die (vorbehaltlich eines Zuwendungsbescheides) zu 50 % gefördert werden.

### **Projekt 38: Ansiedlungsmanagement**

Das Ansiedlungsmanagement, in Form eines externen Dienstleiters, soll die Stabsstelle Wirtschaftsförderung bei dem Kontaktaufbau zu verschiedenen Einzelhändlern:innen und Einzelhandelsketten mit Erweiterungsbedarf unterstützen. Primäres Ziel ist es, die Leerstände zu reduzieren bzw. zu vermeiden und die Oelder Innenstadt mit qualitativ hochwertigem Einzelhandel auszustatten, um sie für Kunden zu attraktivieren sowie eine nachhaltige Entwicklung des Bestandes zu gewährleisten.

Das Ansiedlungsmanagement steht bei seiner Arbeit im engen Austausch mit der Wirtschaftsförderung, um den aktuellen Bedarf an Einzelhandel zu erfassen und anschließend zielgerichtet neue Betriebe zu akquirieren. Das Ansiedlungsmanagement unterstützt die Wirtschaftsförderung darüber hinaus bei dem Realisierungsprozess: Dieser beinhaltet das Finden von geeigneten Immobilien für eine Ansiedlung des Interessenten sowie den Kontaktaufbau zwischen potenziellen Vermietern und dem jeweiligen Interessenten.

Für das Ansiedlungsmanagement entstehen über 5 Jahre jeweils Kosten in Höhe von 17.500 € (Gesamtkosten 175.000 €), die durch Fördermittel zu 50 % (gesamt 87,500 €) refinanziert werden können.

### **Finanzwirtschaftliche Daten**

Vor dem Hintergrund der Vielzahl der Teilmaßnahmen und ihrem Umsetzungszeitraum bis 2027 wird in Bezug auf die finanziellen Auswirkungen auf die Maßnahmenübersicht am Ende der Anlage 1 „Masterplan Innenstadt – Integriertes Entwicklungskonzept“ sowie auf die projektbezogene Darstellung in Anlage 2 „Masterplan Innenstadt – Projektblätter“ verwiesen.

## **Anlagen**

Anlage 1 - Masterplan Innenstadt - Integriertes Entwicklungskonzept  
Anlage 2 - Masterplan Innenstadt - Projektblätter