



# Sitzungsvorlage

B 2023/610/5515  
öffentliche Sitzungsvorlage

## Federführung

Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung

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

## Masterplan Innenstadt – Anmeldung von Teilmaßnahmen zur Städtebauförderung für das Programmjahr 2024

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung	Vorberatung	07.06.2023
Rat	Entscheidung	12.06.2023

## Beschlussvorschlag

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

Die Verwaltung wird beauftragt, die folgenden Projekte des Masterplans Innenstadt vorzubereiten und für 2024 zur Förderung anzumelden:

- Projekt 5: Beratung bei Erneuerungs- und Umbaumaßnahmen
- Projekt 24: Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude
- Projekt 25: Fassaden- und Hofprogramm
- Projekt 36: Mehrgenerationenhaus

Vorbehaltlich der Bewilligung der Fördermittel wird die Maßnahmenfreigabe für die Projekte erteilt.

## Sachverhalt

Mit der Programmveröffentlichung zur „Städtebauförderung 2023 für das Land NRW“ vom 10. Mai 2023 können, dank der zeitgleich erteilten Zusage eines förderunschädlichen vorzeitigen Maßnahmenbeginns, die für dieses Jahr beantragten Projekte Citymanagement, Ansiedlungsmanagement und Innenstadtfonds in die Realisierung gehen.

Zur weiteren Umsetzung der 2. Fortschreibung des Masterplans Innenstadt (vgl. B 2022/610/5211) ist im Oktober 2023 der Städtebauförderantrag für alle Teilmaßnahmen zu stellen, die im Jahr 2024 realisiert bzw. begonnen werden sollen. Neben dem in einer separaten Vorlage im Zuge der kommenden Ratssitzung behandelten *Projekt 13 – Umgestaltung der Herrenstraße* (B 2023/610/5522) sind dies die im Folgenden dargestellten vier Projekte.

Bei dem *Projekt 34 – Erweiterung der Bücherei unter Berücksichtigung einer barrierefreien Zugänglichkeit* wird entgegen des 2022 beschlossenen Zeitplans von einer Förderanmeldung für 2024 abgesehen. Hintergrund dieser Entscheidung ist der politische Beschluss, zunächst ein Standortsuchverfahren für einen möglichen Bildungscampus durchzuführen. Seinerzeit hatte die Verwaltung bereits darauf hingewiesen, dass ein solcher Beschluss dazu führen würde, dass die Arbeiten zur Sanierung der Bücherei angehalten und bereits fertige Ausschreibungen zur Vergabe von Planungsleistungen nicht durchgeführt werden können. Im Ergebnis würde das dazu führen, dass eine Anmeldung der Maßnahme zur Städtebauförderung für das Jahr 2024 nicht erfolgen könne. Der Beschluss zur Durchführung des o. g. Standortsuchverfahrens wurde dennoch gefasst.

Die Aussetzung der vorgesehenen Sanierung der Stadtbücherei führt außerdem dazu, dass sich auch das *Projekt 18 – Umgestaltung und Belebung des Hermann-Johanning-Platzes* entsprechend verschieben wird.

### **Projekt 5: Beratung bei Erneuerungs- und Umbaumaßnahmen**

Ziele der Maßnahme sind die Attraktivierung der Innenstadt durch den Erhalt historischer Bausubstanz und die Verbesserung des gerade auch auf den öffentlichen Raum wirkenden Erscheinungsbildes von Gebäuden bis hin zur Beseitigung von Gestaltungsmängeln. Mit diesem Beratungsangebot sollen Eigentümer\*innen unterstützt werden, auch unter Berücksichtigung der Stadtgestaltung die passenden Erneuerungs- und Umbaumaßnahmen für ihr Gebäude zu definieren. Konkret werden durch einen extern beauftragten Architekten Beratungen zu Themen wie

- Identifikation erforderlicher Erneuerungs- und Umbaumaßnahmen, ggf. auch mit Blick auf alternative Nutzungskonzepte,
- Gestaltung, insbesondere auch unter Berücksichtigung von denkmalpflegerischer und stadtgestalterischer Aspekte sowie
- Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten

angeboten.

Auf diesem Weg soll Eigentümern niederschwellig die Möglichkeit gegeben werden, sich zielorientiert mit der Inwerthaltung bzw. -stellung ihrer Gebäude zu beschäftigen. Der externe Architekt übernimmt dabei eine Lotsenfunktion. Für die konkrete Umsetzung der Maßnahme muss der/die Eigentümer/in eine/n eigene/n Planer/in bzw. Handwerker/in beauftragen. Den Handlungsrahmen in Bezug auf gestalterische Fragen definiert das Gestaltungshandbuch, das aktuell erarbeitet wird.

Für die Umsetzung des Projektes sollen für die Jahre 2024 – 2027 jährlich 12.000 € (Summe: 48.000 €) zur Verfügung gestellt werden. Diese Mittel teilen sich in gleichen Anteilen (jeweils 6.000 € pro Jahr) auf die Stadt Oelde und auf Städtebaufördermittel des Bundes und Landes auf.

### **Projekt 24: Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude**

Ziel dieses Projekts zur Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude ist die gebäudebezogene Bestandserhaltung und Verbesserung von Standards im Sinne einer erhaltenden Stadterneuerung einschließlich der energetischen Sanierung. Der Erhalt eines Gebäudes steht demnach im Vordergrund. Gleichzeitig sollen die innerstädtischen Nutzungen – Dienstleistungen, Gewerbe, Gastronomie, aber auch Wohnen – gestärkt werden. Durch Fördermittel (max. 25 % ihrer förderfähigen Kosten bis zu einer noch zu definierenden max. Höhe) erhalten Eigentümer/innen einen zusätzlichen finanziellen Anreiz zur Modernisierung und Instandsetzung und somit zum Erhalt ihrer Gebäude.

Auch mit dieser Teilmaßnahme gilt es, die Aufenthaltsqualität der Innenstadt zu fördern: Ob sich ein/e Besucher/in oder Kunde in einer Innenstadt wohl fühlt, hängt von vielen Faktoren wie ansprechende Geschäfte, attraktive Bausubstanz, Sitzmöglichkeiten, Sauberkeit, Freiraumgestaltung etc. ab. Vor dem Hintergrund, dass gerade in einem sensiblen Wirtschaftsraum wie der Innenstadt der schlechte Zustand eines Gebäudes besonders stark negativ ins Umfeld ausstrahlt, ist es neben der Gestaltung des öffentlichen Raums ebenso wichtig, das äußere Erscheinungsbild der einzelnen Gebäude zu pflegen.

Im konkreten Ablauf würden – auch in Verbindung mit *Projekt 5 – Beratung bei Erneuerungs- und Umbaumaßnahmen* – notwendige Maßnahmen definiert, die entsprechenden Fördermittel beantragt und mit der Bewilligung Verträge über Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen abgeschlossen. Nach erfolgreicher Umsetzung der Maßnahme werden die Fördermittel ausgezahlt (Refinanzierungsprinzip). Auch für diese Teilmaßnahme definiert das Gestaltungshandbuch, das aktuell erarbeitet wird, den Handlungsrahmen in Bezug auf gestalterische Fragen. Die konkrete Förderrichtlinie wird zum Projektstart auf Basis der bis dahin voraussichtlich aktualisierten Städtebauförderbedingungen erarbeitet.

Für ein maximal förderfähiges Investitionsvolumen von 800.000 € bzw. jährlich 200.000 € sollen für die Jahre 2024 – 2027 jährlich 50.000 € (Summe 200.000 €) zur Verfügung gestellt werden. Diese Mittel teilen sich in gleichen Anteilen (jeweils 25.000 € pro Jahr) auf die Stadt Oelde und auf Städtebaufördermittel des Bundes und Landes auf.

### **Projekt 25: Fassaden- und Hofprogramm**

Gefördert werden im Rahmen der noch zu formulierenden Förderrichtlinie die Neugestaltung von Fassaden mit Pflanzen, Farbe oder Licht, die Wiederherstellung historischer Fassaden sowie die Entsiegelung, Gestaltung und Begrünung von Freiflächen auf privaten Flächen.

Antragsberechtigt sind Eigentümer\*innen, ggf. auch Mieter\*innen, die nach Durchführung der zuvor beantragten und bewilligten Maßnahme einen Teil ihrer Kosten durch die Fördermittel refinanziert bekommen. Bei der Formulierung der Förderbestimmungen wird – im Rahmen der Vorgaben der Städtebauförderrichtlinie des Landes – darauf geachtet, dass die Vorgaben weitest möglich den Vorgaben des bereits bestehenden städtischen Programms zur Förderung von Dach- und Fassadenbegrünungen entspricht. Bei einer Antragstellung wäre der Bewilligung über die Städtebauförderung der Vorrang zu geben.

Neben dem bereits unter *Projekt 24 – Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude* erläuterten Gewinn durch die baulich geprägte ansprechende Gestaltung von Gebäuden und Freiräumen, sind gerade in einem stark verdichteten Raum wie der Innenstadt begrünte Dächer und Wände sowie offene Flächen in mehrfacher Hinsicht ein zentraler Benefit. Hierzu gehören neben der ansprechenden Optik vor allem folgende Aspekte, die meist schon innerhalb kurzer Zeit wirksam werden:

- Verbesserung des Stadtklimas,
- Schaffung von wertvollen Lebensräumen für Pflanzen und Tiere,
- Hochwasserschutz und Entlastung des Kanalsystems durch Rückhalt von Niederschlägen,
- Reduzierung der Temperatur an heißen Sommertagen durch Verdunstungskälte,
- Bindung und Filterung von Feinstaub und Luftschadstoffen sowie
- Aufwertung des Wohn- und Arbeitsumfelds (Begrünung als großflächig einsetzbares Gestaltungselement).

Für die Umsetzung des Projektes mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 320.000 € bzw. jährlich 80.000 € sollen für die Jahre 2024 – 2027 jährlich 20.000 € (Summe: 80.000 €) aus dem städtischen Haushalt zur Verfügung gestellt werden. Die gleiche Summe wird zudem durch Städtebaufördermittel des Bundes und Landes getragen.

### **Projekt 36: Mehrgenerationenhaus**

Als Antwort auf den Antrag der CDU-Fraktion auf Errichtung eines „Haus der Generationen“ auf dem Overbergareal wurde am 02.09.2021 in der Sitzung des APSWD unter TOP 6 „Investorenauswahlverfahren Overbergareal“ ein Entwurf für den Umbau und die entsprechende Nutzung des Toilettenhauses der ehemaligen Overbergschule als Mehrgenerationenhaus vorgestellt (s. Anlage). Dieser Entwurf soll für den Förderantrag konkretisiert und mit genehmigungsreifen Plänen im Herbst dieses Jahres zur Förderung angemeldet werden.

Für die in 2024 geplante Baumaßnahme wurden im Masterplan Innenstadt Kosten in Höhe von 335.000 € angesetzt. 50 % der Mittel, d. h. 167.500 €, können durch Mittel der Städtebauförderung refinanziert werden.

## **Anlage**

Anlage 1 Entwurf Mehrgenerationenhaus (P36)