

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>6471/2021</b>	<b>Fachbereich 3</b> Herr Seiler
<b>Lebendige Zentren - "Nordöstliche Innenstadt - Erweiterung"</b> <b>- Beschluss des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes nebst</b> <b>Kosten- und Finanzierungsübersicht</b> <b>- förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes -</b> <b>Sanierungssatzung</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Stadtrat</b>	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stadtrat der Stadt Mayen beschließt:

1. das Integrierte Stadtentwicklungskonzept „Nordöstliche Innenstadt –Erweiterung“ sowie die aktuelle Kosten- und Finanzierungsübersicht
2. die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Nordöstliche Innenstadt – Erweiterung“ gemäß § 142 Abs. 3 BauGB als Satzung. Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

<b><u>Gremium</u></b>	<b><u>Ja</u></b>	<b><u>Nein</u></b>	<b><u>Enthaltung</u></b>	<b><u>wie Vorlage</u></b>	<b><u>TOP</u></b>
<b><u>Stadtrat</u></b>					

**Sachverhalt:**

**Ablauf Vorbereitende Untersuchung des Gebietes „Nordöstliche Innenstadt-Erweiterung“ und förderrechtliche Anerkennung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes**

Am 20.06.2018 erfolgte der Beschluss des Stadtrates zur Erweiterung des Fördergebietes »Nordöstliche Innenstadt« um das letzte, bisher noch nicht sanierte Quartier in der Innenstadt. Die Zustimmung zur Erweiterung des Fördergebietes durch das Ministerium des Innern und für Sport erhielt die Stadt Mayen am 14.09.2018. Nach Beauftragung des Planungsbüros Stadt-Land-Plus aus Boppard konnte im Sommer 2019 mit der Vorbereitenden Untersuchung begonnen werden. Die Vorbereitenden Untersuchungen nebst Bürgerbeteiligung konnten mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für das Erweiterungsgebiet zum Abschluss gebracht werden.

Mit Schreiben vom 11.01.2021 beantragte die Stadt die förderrechtliche Anerkennung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für das Erweiterungsgebiet und die Zwischen-evaluierung zum bestehenden Sanierungsgebiet „Nordöstliche Innenstadt“.

In Abstimmung mit dem Ministerium des Innern und für Sport des Landes Rheinland-Pfalz stimmte die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion am 18.06.2021 dem Antrag der Stadt Mayen auf förderrechtliche Anerkennung unter Maßgaben zu. Das Schreiben der ADD ist

der Vorlage in der Anlage 1 beigelegt. Nachfolgend wird zu den einzelnen Maßgaben Stellung bezogen:

*1. Die Förderfähigkeit der Einzelmaßnahme "Neubau Hochgarage Im Keutel" (A 2.5.2.1) steht unter dem Vorbehalt des Ergebnisses der derzeit laufenden Abstimmung mit dem Rechnungshof Rheinland-Pfalz. Im Falle einer Förderung werden die zuwendungsfähigen Gesamtkosten der Einzelmaßnahme auf der Grundlage einer noch festzulegenden Kostenpauschale je Stellplatz (Förderobergrenze) ermittelt. Damit sind grundsätzlich alle Aufwendungen im Zusammenhang mit der Einzelmaßnahme einschließlich der Vorbereitungs- und Planungskosten abgegolten. Ob und ggf. in welchem Umfang darüber hinaus noch zusätzliche Kosten im Rahmen der Förderung berücksichtigt werden können (z.B. Rechtsberatungskosten, Kosten des Realisierungswettbewerbs etc.), wird nach Vorlage des fachlichen Prüfergebnisses im Rahmen des förderrechtlichen Anerkennungsverfahrens entschieden.*

Aktuell prüft der Landesrechnungshof (LRH) noch die förderfähige Anzahl der Stellplätze. In der Zwischenzeit wurde das Vergabeverfahren für die Planungsleistungen mit dem Zweit- und Drittplatzierten aus dem Planungswettbewerb ausgeschrieben. Beide Teilnehmer erteilten eine Absage und gaben kein Angebot ab. Somit ist dieses Vergabeverfahren ohne Ergebnis beendet und ein Planungsauftrag infolge des Wettbewerbs konnte nicht vergeben werden. Sobald ein Prüfungsergebnis des LRH vorliegt, wird die Verwaltung mit dem LRH, dem Ministerium des Innern und für Sport sowie der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion in die Abstimmung über den weiteren Fortgang des Verfahrens auf der Basis der aktuellen Gegebenheiten eintreten. Die Verwaltung wird die städtischen Gremien über die Ergebnisse der Verhandlungen informieren.

*2. Im Rahmen der Einzelmaßnahme "Wasserpfortchen" (A 2.5.4) wird aller Voraussicht nach in den Uferbereich der Nette eingegriffen. Vor diesem Hintergrund dürfte sich eine Beteiligung der zuständigen Wasserbehörden als zwingend notwendig erweisen. In diesem Zusammenhang ist - soweit nicht bereits erfolgt - zu klären, ob im Zuge der Maßnahme Fördermittel aus dem Programm Aktion Blau Plus eingesetzt werden können.*

Mit der Oberen Wasserbehörde wurden bereits mehrfach Abstimmungsgespräche über die Ausgestaltung des Projektes geführt. Die Ergebnisse sind in die Planung eingeflossen. Der Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung des Projektes ist in Arbeit und wird der oberen Wasserbehörde voraussichtlich im Juli vorgelegt werden. Eine Prüfung auf Förderung über das Förderprogramm „Aktion Blau Plus“ ist bereits erfolgt und wurde vom zuständigen Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten abgelehnt. (siehe Vorlage 6192/2020/2)

*3. VM 1.5.2 Die Maßnahme „Grünberatung“ (VM 1.5.2) ist zu konkretisieren und die Förderfähigkeit mit der ADD abzustimmen. Gegebenenfalls könnte eine Grünberatung im Zusammenhang mit der städtebaulichen Beratung im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen privater Bauherren erfolgen.*

Es ist beabsichtigt einen „Ratgeber über bienenfreundliche und innenstadttaugliche Pflanzen/ Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas durch Begrünung“ in Zusammenarbeit mit dem städtischen Gärtnermeister zu erstellen. Insbesondere bei der privaten Modernisierung aber auch bei sonstigen Anfragen soll die Grünberatung zum Einsatz kommen. Bei Bedarf könnte eine Beratung am konkreten Fall durch den städtischen Gärtnermeister angeboten werden. Die Abstimmung mit der ADD erfolgt im weiteren Verfahren.

*4. VM 1.5.3: Die Maßnahme Citymanager und Öffentlichkeitsarbeit ist bereits Bestandteil des Programmgebiets „Nordöstliche Innenstadt“ und erhält daher keinen eigenen Kostenansatz.*

Diese Maßgabe wird durch den entsprechenden Kostenansatz in der Kosten- und Finanzierungsübersicht berücksichtigt.

*5. OM 2.5.1: Die Neugestaltung des nordöstlichen Innenstadteingangs Am Mühlenturm ist ein Schlüsselprojekt des Erweiterungsgebiet. Die Maßnahme ist in direktem Zusammenhang mit den Maßnahmen OM 2.5.2 „Neugestaltung und Aufwertung des Parkplatzes nördlich des Mühlenturms / Neugestaltung der Bushaltestelle und Schaffung einer Mobilitätsstation nördlich des Mühlenturms“ sowie OM 2.5.3 „Städtebauliche Integration und Aufwertung des Kriegerdenkmals“ zu sehen. Die Maßnahmen fügen sich in ein Gesamtkonzept ein, welches nachhaltig die Innenstadt stärken und eine positive Strahlkraft auf das umliegende Gebiet haben werden. Die Maßnahmen sind noch konkret auszugestalten, für einzelne Komponenten (z.B. Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge) sind gegebenenfalls andere Förderprogramme zu nutzen.*

Die im ISEK vorgestellten Ideen für diesen städtebaulich bedeutenden Bereich werden in den nachfolgend zu beauftragenden Planungsleistungen und den zu bearbeitenden Entwürfen vertieft. Die Prüfung auf Förderungen aus anderen Förderprogrammen erfolgt im Zuge der weiteren Bearbeitung der Projekte.

*6. OM 2.5.8: Die Maßnahme sieht die Aufwertung der Fußgängerzone durch einheitliches Stadtmobiliar in der gesamten Innenstadt vor. Zur abschließenden Bewertung der Förderfähigkeit ist eine Konkretisierung der Maßnahme erforderlich, ohne Flächenausbau ist das Mobiliar nicht zuwendungsfähig.*

Diese Maßgabe wird aufgegriffen und in der weiteren Planung berücksichtigt. Grundsätzlich ist jedoch festzuhalten, dass kein vollumfänglicher Ausbau der Marktstraße vorgesehen ist. Folglich ist eine Förderung der Möblierung lediglich in den gemäß dem ISEK für einen Ausbau vorgesehenen Bereichen möglich.

*7. Die Maßnahme „Sanierung denkmalgeschützte Stadtmauer Habsburgring“ (OM 2.6.1) ist in enger Abstimmung mit den zuständigen Denkmalbehörde zu planen sowie umzusetzen. Andere Fördermöglichkeiten sind auszuschöpfen.*

Die geforderte Abstimmung mit der Denkmalbehörde wird im Zuge der Realisierung des Projektes erfolgen. Dies gilt in gleichem Maß für die Überprüfung auf eine Förderung der Stadtmauersanierung aus anderen Programmen.

*8. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht weist derzeit ein Defizit in Höhe von rd. 0,5 Mio. € aus. In der Spalte "Künftige Folgejahre (bis 2027)" wird zudem ein negativer Fördermittelbedarf ausgewiesen. Dieser Ansatz ist im Rahmen der Vorjahre abzubilden und dementsprechend zu neutralisieren. Vor diesem Hintergrund ist die Kosten- und Finanzierungsübersicht im Rahmen des Antragsverfahrens für das Programmjahr 2021 mit dem Ziel eines ausgeglichenen Ergebnisses zu überarbeiten.*

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) wurde bereits im Rahmen des 12. Mittelabrufes angepasst und ist ausgeglichen (siehe Anlage 2). Die Differenz von 1 Cent ergibt sich durch Rundung und ist irrelevant. Die aktualisierte KoFi wurde der ADD am 23.06.2021 zugesandt.

*9. Die erforderlichen Beschlüsse in den städtischen Gremien sind zeitnah zu fassen und der Bewilligungsbehörde und der ADD mit der öffentlichen Bekanntmachung danach umgehend vorzulegen.*

Die Mitteilung sowie die Vorlage der Unterlagen bei der ADD werden umgehend nach Vollzug der Arbeitsschritte erfolgen.

### **Beschlussfassung zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept „Nordöstliche Innenstadt-Erweiterung“ sowie der aktuellen Kosten- und Finanzierungsübersicht**

In Anbetracht des Inhaltes und der Maßgaben der förderrechtlichen Anerkennung sind keine weiteren Anpassungen an dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept für das Gebiet „Nordöstliche Innenstadt – Erweiterung“ erforderlich. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht wird im Rahmen des Förderprogramms über die Maßnahmen des bestehenden Sanierungsgebietes und des Erweiterungsgebietes als Gesamtübersicht geführt. Die aktuelle KoFi (Stand 23.06.2021) ist ausgeglichen. Die Verwaltung empfiehlt deshalb die Beschlussfassung zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept „Nordöstliche Innenstadt – Erweiterung“ und zur Gesamt-Kosten- und Finanzierungsübersicht. Die Beschlussfassung ist Voraussetzung für den Satzungsbeschluss der Sanierungssatzung und damit der Festsetzung des bisherigen Untersuchungsgebietes „Nordöstliche Innenstadt – Erweiterung“ als Sanierungsgebiet.

### **Förmliche Festsetzung des bisherigen Untersuchungsgebietes zum Sanierungsgebiet durch Satzung**

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben gezeigt, dass im Untersuchungsgebiet sowohl funktionale als auch städtebauliche Substanzmängel vorliegen; entsprechend zielen die Sanierungsbestrebungen auf eine Umstrukturierung und funktionale Verbesserung des Gebietes insgesamt und auf die Umgestaltung der Straßenräume sowie öffentlicher Freiflächen ab. Zudem liegt ein wesentliches Ziel in der Sanierung und Modernisierung privater Gebäude, d.h. die Durchführung der genannten Maßnahmen führt zu einer Qualitätssteigerung des Gebietes.

Jedoch sind dabei keine größeren Veränderungen hinsichtlich der derzeitigen Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse zu erwarten und kein größerer Grunderwerb durch die Stadt Mayen oder seitens Privater absehbar. Somit ist das Instrument der Kaufpreisprüfung nach § 153 Abs. 2 BauGB, welches der Preisberuhigung im Sanierungsgebiet dient, für die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen im zukünftigen Sanierungsgebiet nicht erforderlich. Damit sind die Voraussetzungen für das umfassende Sanierungsverfahren nicht gegeben; das Instrumentarium des vereinfachten Verfahrens ist zu wählen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtrat die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes gemäß § 142 Abs. 3 BauGB als Satzung. Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der §§ 152 – 156a BauGB wird ausgeschlossen. Die Genehmigungspflicht gemäß § 144 BauGB bleibt bestehen.

## **Abschließende Bemerkung der ADD zum Gesamtvolumen und zur Laufzeit der Förderung**

*Auf der Grundlage der fortgeschriebenen Kosten- und Finanzierungsübersicht wird in Bezug auf das erweiterte Sanierungsgebiet mit einer Gesamtfläche von rd. 10,5 ha für die weitere Laufzeit zunächst von einem Gesamtausgabevolumen im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme von rd. 11,6 Mio. € sowie einem Fördermittelbedarf von rd. 7 Mio. € ausgegangen. Mit Blick auf die der Stadt Mayen gewährte Laufzeitverlängerung um drei Jahre ist die städtebauliche Gesamtmaßnahme nunmehr so zu planen, dass sie im Jahr 2026 (Jahr der letzten Bewilligung) ausfinanziert und bis zum Jahr 2029 abgerechnet und abgeschlossen werden kann.*

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Durch diese Beschlüsse kommen keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen zum Tragen. Die nachfolgenden finanziellen Auswirkungen werden bei den konkret umzusetzenden Projekten dargelegt.

### **Familienverträglichkeit:**

Hat die geplante Entscheidung unmittelbare oder mittelbare Auswirkungen auf Familien in der Stadt Mayen?

Nein

### **Demografische Entwicklung:**

Hat die vorgesehene Entscheidung unmittelbare Auswirkung auf die maßgeblichen Bestimmungsgrößen des demografischen Wandels und zwar

- die Geburtenrate
- die Lebenserwartung
- Saldo von Zu- und Wegzug (Migration, kommunale Wanderungsbewegung)

und beeinflusst damit in der Folge die Bevölkerungsstruktur der Stadt Mayen?

Nein

### **Barrierefreiheit:**

Hat die vorgesehene Entscheidung unmittelbare oder mittelbare Auswirkungen auf die in der Stadt vorhandenen Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit?

Nein

### **Innovativer Holzbau:**

Sofern es sich um ein Bauwerk handelt: Kann das Bauwerk als innovatives Holzbauwerk errichtet werden:

Ja:       Nein:       Entfällt:

### **Welche Auswirkungen ergeben sich aus dem verfolgten Vorhaben für das Klima?:**

Inwieweit wurden Klima- und Artenschutzaspekte berücksichtigt? Wurde beispielsweise bei Baumaßnahmen bzw. Renovierungsmaßnahmen die Möglichkeit von Solarthermie- und Photovoltaik-Anlagen geprüft? Wurde die CO<sub>2</sub>-Bilanz von zu beschaffenden Produkten geprüft / verglichen?

Durch den Satzungsbeschluss werden die rechtlichen Voraussetzungen für die geplante Grünvernetzung geschaffen.

**Anlagen:**

1. Förderrechtliche Anerkennung
2. Kosten- und Finanzierungsübersicht, Stand 23.06.2021
3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept
  - 3.1 ISEK Erläuterungsbericht
  - 3.2 Rahmenplan
  - 3.3 Maßnahmenplan
4. Sanierungssatzung