



Mitteilungsvorlage	Vorlage-Nr:	VO/21/336
	Status:	öffentlich
	Datum:	19.01.2021
Federführend: Amt für Bauen, Planung und Umwelt FD Stadtplanung und Umwelt	Bericht im Ausschuss:	Oliver Kath
	Bericht im Rat:	
	Bearbeiter:	Oliver Kath
Weiteres Vorgehen zur Ortskernentwicklung		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
08.02.2021	Umweltausschuss	

Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Im Jahr 2016 und 2017 wurde ein Konzept zur Ortskernentwicklung erarbeitet. Gemeinsam mit dem Bau- und Planungsausschuss, einem Beirat zur Ortskernentwicklung und der Verwaltung wurde damals der Bericht zur Ortskernentwicklung entwickelt und 2017 im Bau- und Planungsausschuss beschlossen. Das Konzept zeigt die beabsichtigte Entwicklung des Ortskerns und fokussiert dabei auf die Teilbereiche (Entwicklungsbereiche) Südl. Uetersener Str. und Westl. Bahnhofsumfeld. Auf Basis des Konzeptes wurden Entscheidungen über das gemeindliche Einvernehmen getroffen und Gespräche mit möglichen Investoren geführt.

Der Umweltausschuss hat in seiner letzten Sitzung am 23.11.2020 die Verwaltung beauftragt, Möglichkeiten zur Umsetzung für die Ortskernentwicklung aufzuzeigen. Dabei solle es darum gehen, wie ein mögliches Verfahren unter Einbeziehung möglicher Fördermaßnahmen sowie der möglichst frühzeitigen Beteiligung der Bürger, Eigentümer und Gewerbetreibenden aussehen könnte. Die Verwaltung schlägt vor, bei der weiteren planerischen Konzeption auf das bereits fachlich und politisch abgestimmte vorliegende Konzept zur Ortskernentwicklung aufzubauen und den Schwerpunkt auf die Weiterentwicklung der Vorstellungen zu den Entwicklungsbereichen „Südlich der Uetersener Str.“ und „Westliches Bahnhofsumfeld“ zu legen. Vorgeschlagen wird, mit dem Bereich südl. der Uetersener Str. zu beginnen. Die Gestaltung des Bahnhofsumfeldes wird dann in den kommenden Jahren in Verbindung mit dem Ausbau der Bahnstrecke (3./4.Gleis) in den Fokus gestellt werden, die Bahnhofsumfeldplanung wird hier voraussichtlich in enger Abstimmung und mit Unterstützung des Landes (Nah-SH) erfolgen.

In einem ersten Schritt sind von Seiten der Verwaltung Fördermöglichkeiten zu prüfen, welche für den Anstoß einer Entwicklung des Ortskerns (Südl. Uetersener Str.) prädestiniert wären. Von Seiten der Städtebauförderung gab es bis vor kurzem das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, welches sich sehr gut für den Tornescher Ortskern angeboten hätte. Da hier jedoch keine neuen Städte mehr aufgenommen werden, können die folgenden Fördermöglichkeiten - auch auf Empfehlung der Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH) - in Betracht kommen.

Förderprogramm „Neue Perspektive Wohnen“

Das Förderprogramm „Neue Perspektive Wohnen“ wurde vom Innenministerium des Landes in der Kooperation mit der IB.SH und der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE) initiiert.

Gefördert wird der gesamte planerische und rechtliche Aufwand zur Herrichtung eines Baugebietes mit einem **Gesamtkonzept für ein gemischtes Quartier** mit unterschiedlichen Wohnformen. Hierbei kann der entstehende Aufwand gefördert werden, der für die Erstellung eines leitbildbasierten umfassenden Bebauungskonzeptes bestimmt ist. Zu den zuwendungsfähigen Ausgaben zählen u.a. die Kosten für die Durchführung von Öffentlichkeitsverfahren, für einen städtebaulichen Wettbewerb als auch die des Bauleitplanverfahrens.

Förderberechtigt sind Kommunen und deren Partner, die als Maßnahmenträger oder Investoren ein solches Vorhaben umsetzen. Die Förderung ist ein Zuschuss zu den Planungsleistungen in Höhe von bis zu 50.000 € (zu 100 % bzw. als Höchstzuschuss). Als örtliche Voraussetzung für die Förderung sind bspw. innerörtliche Lagen, die zur städtebaulichen Aufwertung dezentraler Zentren beitragen oder Baumaßnahmen zur Aufwertung funktionsentleerter Flächen notwendig.

Die Einreichungsfristen für 2020 sind jeweils zum 01.04., 01.08., 01.12. Aus gegebenem Anlass wurden jegliche Fristen für die Einsendung der Anträge ausgesetzt. Eine zeitnahe Entscheidung über die Anträge soll aber weiterhin gewährleistet werden.

Nach einer ersten Aussage der IB-SH würde sich ein eng gefasster Bereich um die Ueterseiner Straße für dieses Förderprogramm anbieten. Auch wenn dort Gastronomie, Einzelhandel, Arztpraxen und Büros vorhanden sind und diese Nutzungen intensiviert werden sollen, handelt es sich um ein gemischtes Quartier mit Wohnen als dominierender Nutzung.

Weiterführende Informationen sind unter <https://www.neueperspektivewohnen.de/> abzurufen.

Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“

Im Auftrag des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI) in Kooperation mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung und der KfW ist das Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“ ins Leben gerufen worden.

Gefördert werden die Kosten für die Erstellung von energetischen Konzepten und für die Leistung von Sanierungsmanagern. Die KfW bezuschusst die Kosten für die Erstellung eines integrierten Quartierskonzepts und die Kosten für ein Sanierungsmanagement. Ziel ist eine deutliche Steigerung der Energieeffizienz sowie der Kohlendioxid-Minderung im Quartier. Hierzu zählen zum Beispiel städtebauliche Sanierungsgebiete und andere Gebiete der Städtebauförderung (Stadtumbaugebiete, Gebiete des Städtebaulichen Denkmalschutzes, Gebiete der Sozialen Stadt, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren) sowie kleinere Kommunen als auch Gebiete außerhalb der Städtebauförderung. Bezuschusst werden die Kosten für die Erstellung eines **integrierten (energetischen) Quartierskonzepts**. Förderfähig sind die im Rahmen des Projekts anfallenden Sach- und Personalkosten für fachkundige Dritte. Die Fertigstellung des Konzepts sollte in der Regel nach einem Jahr, beginnend ab dem Datum der Auftragserteilung, abgeschlossen und durch den Auftraggeber abgenommen sein. Bei den Kosten für einen **Sanierungsmanager** sind die Personal- und Sachkosten für ein Sanierungsmanagement für die Dauer von in der Regel 3 Jahren, maximal für die Dauer von 5 Jahren, förderfähig.

Förderberechtigt sind Kommunen und kommunale Unternehmen. Die Förderung erfolgt als Zuschuss in Höhe von 65 % der förderfähigen Kosten (bzw. 95 % bei finanzschwachen Kommunen!) Die Kombination mit weiteren Fördermitteln ist möglich. Die Voraussetzungen für eine Antragsstellung ist die Einreichung einer Vorhabenbeschreibung sowie eine Kosten-

schätzung auf Basis (zweier) unverbindlicher Angebote.

Im Gegensatz zum Förderprogramm „Neue Perspektive Wohnen“ sollte hier die Gebietskulisse weiträumiger gefasst werden und könnte somit die Geschosswohnungsbauten aus den 50er - 70er Jahre im Bereich Willy-Meyer-Str. / Grevenberg / An der Kirche miteinschließen.

Weiterführende Informationen sind unter <https://www.energetische-stadtsanierung.info/> abzurufen.

AktivRegion

Eventuell können weitere Mittel aus den Fördertöpfen der AktivRegion generiert werden. Da allerdings sowohl die Förderquote geringer als bei den beschriebenen Programmen ist als auch es Unsicherheiten bzgl. die Eignung einer innerörtlichen Entwicklung gibt, wird empfohlen dies eher nachrangig zu betrachten.

Für eine detaillierte Verfahrensdarstellung wird von Seiten der Verwaltung vorgeschlagen in einem nächsten Schritt Kontakt zur AC Planergruppe, die 2017 den Erläuterungsbericht zur Ortskernentwicklung erstellt hat, aufzunehmen und für den nächsten Umweltausschuss vorzusehen. Hierbei kann es darum gehen die Erkenntnis aus dem Erläuterungsbericht evtl. nochmal zusammenfassend darzustellen und wie auf diesen Ergebnissen aufgebaut werden kann. Zum anderen gilt es zu klären welche konkreten Verfahrenstechniken und -methoden eingesetzt werden können. Ein spezieller Fokus soll hierbei bei der Einbindung der Bürger*innen gelegt werden. Die Möglichkeiten wie eine Bürgerbeteiligung ablaufen kann, sind vielfältig. Von der Zukunftswerkstatt, dem WorldCafé oder einem Runden Tisch bis hin zu verschiedensten Online-Beteiligungsverfahren. In weiteren Schritten könnten sich hieraus konzeptionelle Überlegungen ergeben, die als Grundlage für einen städtebaulichen Wettbewerb o.ä. dienen könnten, welcher in das formelle Bauleitplanverfahren führen würde. Die AC Planergruppe verfügt diesbezüglich über umfangreiche Referenzen.

gez.
Sabine Kählert
Bürgermeisterin

Anlage/n:
keine

Änderungshistorie:			
Datum:	Bearbeiter*in:	Was wurde geändert:	Warum: