

<b>Beschlussvorlage -öffentlich-</b>	Drucksache: FB4/1505/2022 vom 18. Mai 2022
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	02.06.2022
Rat	23.06.2022

## **Integriertes Handlungskonzept (IHKO) für den Stadtteil Meerbusch-Osterath**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Das Integrierte Handlungskonzept (IHKO) für den Stadtteil Meerbusch-Osterath mit Stand vom Mai 2022 wird als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB einschließlich der Kosten- und Finanzierungsübersicht in Verbindung mit § 171 (2) BauGB beschlossen.
2. Das in Anlage 2 dargestellte Fördergebiet / Maßnahmengebiet wird als Stadtumbaugebiet gemäß § 171 (1) BauGB beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das IHKO bei der Bezirksregierung einzureichen. Auf dieser Grundlage ist ein Antrag auf Aufnahme in das Städtebauförderprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu stellen. Für die in Anlage 3 aufgeführten Einzelmaßnahmen sind jeweils separate Förderanträge zu stellen. Hierzu wird vor jeder Antragstellung ein Durchführungsbeschluss in den politischen Gremien eingeholt.
4. Die Maßnahmen (Einzahlungen / Auszahlungen) sind mit zugehörigem Durchführungsbeschluss im Haushalt der Stadt Meerbusch ab dem Jahr 2023 entsprechend der Kostenübersicht einzustellen.

### **Alternativen:**

Verzicht auf die Beschlussfassung oder inhaltliche Änderungen

### **Sachverhalt:**

#### *Kurzzusammenfassung*

Mit dem Integrierten Handlungskonzeptes Osterath (kurz: IHKO) liegt nun eine Gesamtstrategie für die künftige Stadtteilentwicklung Osteraths vor. Für die Umsetzung des IHKO sollen möglichst viele Fördermöglichkeiten herangezogen werden. Einige Maßnahmen, die innerhalb des Stadtumbauge-

biertes liegen, können über die Städtebauförderung von Bund und Land umgesetzt werden. Hierzu wird ein Erstantrag bei der Bezirksregierung Düsseldorf (Bewilligungsbehörde) zur Aufnahme des IHKO ins Programm gestellt. Bei erfolgreicher Aufnahme wird die Verwaltung innerhalb des Förderzeitraums von 8 Jahren jährlich entsprechende maßnahmenbezogene Förderanträge für die Teilmaßnahmen stellen. Für die nicht über die Städtebauförderung förderfähigen Maßnahmen sind andere Finanzierungsoptionen aufzugreifen.

#### Historie zur Vorlage

- Arbeitskreis Osterath  
(Niederschriften aus nicht öffentlichen Sitzungen in den Jahren 2013 bis 2014)
- FB4/209/2013: Arbeitskreis Osterath. Weiteres Vorgehen  
(Informationsvorlage im APL vom 15. Oktober 2013)
- FB4/0951/2019: Integriertes Handlungskonzept Osterath (IHKO)  
(Mehrheitlicher Beschluss im HFWA und APL vom 18. Juni 2019 und Rat vom 27. Juni 2019)
- Online-Beteiligung zum Integrierten Handlungskonzept für den Stadtteil Osterath  
(Bericht der Verwaltung im APL vom 17. Juni 2020)
- FB4/0412/2020: Vorstellung der Ergebnisse der Experten- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Integrierten Handlungskonzept Osterath (IHKO) durch das Ingenieurbüro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH  
(Informationsvorlage im APL vom 20. August 2020)
- IHKO: Information zur Auswertung der Beteiligung  
(Mündlicher Sachstandsbericht im APL vom 17. Juni 2021)
- FB4/1366/2021: Integriertes Handlungskonzept (IHKO) für den Stadtteil Meerbusch-Osterath  
(Zurückstellung im APL vom 16. September 2021 und Rat vom 28. Oktober 2021)
- IHKO, hier: Beratung über die möglichen Maßnahmen im vorgesehenen Förderzeitraum 2023 – 2031  
(Mündlicher Sachstandsbericht im APL vom 19. Januar 2022)
- FB4/1477/2022: Integriertes Handlungskonzept Osterath, hier: Festlegung der umzusetzenden Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung  
(Mehrheitliche Beschlüsse zu den Einzelmaßnahmen im APL vom 07. April 2022)

### 1. Ausgangslage / Anlass

Abgeleitet vom gesamtstädtischen Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2030 (kurz: ISEK 2030) aus dem Jahre 2017 wurde mit dem Integrierten Handlungskonzept Osterath (kurz: IHKO) ein stadtteilbezogenes Entwicklungskonzept für die Stadterneuerung des zweitgrößten Meerbuscher Stadtteil geschaffen (siehe Anlage 1). Mit dem IHKO liegt der Stadt Meerbusch nunmehr die wesentliche Fördergrundlage für den Erhalt von Finanzmitteln aus der Städtebauförderung vor. Die zwischen Bund und Land jährlich vereinbarte Verwaltungsvereinbarung „Städtebauförderung“ (s.a. Programmaufruf 2022<sup>1</sup>) sowie die Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 stellen die Anforderungen eines Handlungskonzeptes an die Städtebauförderung<sup>2</sup> dar.

Die Erstellung des Konzeptes gliederte sich hierbei in die folgenden wesentlichen Bausteine:

- Bestandsanalyse
- Festlegung der Gebietskulisse / Stadtumbaugebiet (siehe Anlage 2)
- Definition einer nachhaltigen Perspektive sowie realisierbarer Ziele
- Formulierung eines Handlungs- und Maßnahmenprogramms
- Erstellung eines Kosten- und Finanzierungskonzeptes (KoFi)
- Durchführung einer intensiven Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung

---

<sup>1</sup> <https://www.mhkgb.nrw/themen/bau/land-und-stadt-foerdern/programme-der-staedtebaufoerderung>

<sup>2</sup> [https://recht.nrw.de/lmi/owa/br\\_text\\_anzeigen?v\\_id=10000000000000000135](https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=10000000000000000135)

Unter dem räumlichen Leitmotiv „Kleinstädtische Strukturen mit dörflichen Charme stärken“ sind im Ergebnis fünf Handlungsfelder mit 20 Teilmaßnahmen ermittelt worden. Als Schwerpunkt der künftigen Entwicklung des Stadtteiles gilt diesbezüglich die funktionale und gestalterische Aufwertung des Ortskerns.

Bereits im Ausschuss für Planung und Liegenschaften (APL) am 16. September wurde das IHKO beraten (vgl. FB4/1366/2021), jedoch auf Grund laufender verwaltungsseitiger Gespräche mit dem Fördermittelgeber (Land NRW) sowie der Bewilligungsbehörde (Bezirksregierung Düsseldorf) auf Vorschlag der Verwaltung zunächst zurückgestellt. Außerdem kam die Bezirksregierung Düsseldorf nach einer ersten Sichtung zu dem Ergebnis, dass das IHKO mit Stand 09/2021 bis zum vollumfänglichen Beschluss einer weiteren Qualifizierung bedarf, um als Fördergrundlage dienen zu können.

Im Nachgang zum APL am 19. Januar 2022 (Mündlicher Sachstandsbericht zum IHKO) hatten die Fraktionen die Gelegenheit, die 20 Einzelmaßnahmen zu priorisieren. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Priorisierung, der Umsetzbarkeit über die Städtebauförderung, wie auch finanziellen und personellen Ressourcen hat die Verwaltung im Anschluss einen Zeit- und Maßnahmenplan erarbeitet. Im APL vom 07. April 2022 stand das IHKO erneut auf der Tagesordnung (vgl. FB4/1477/2022), mit dem Auftrag an die Verwaltung, gemäß des Zeit- und Maßnahmenplans einen Antrag auf Aufnahme in das Städtebauförderprogramm bei der Bezirksregierung Düsseldorf zustellen sowie die geforderte Konzeptqualifizierung vorzunehmen. Im Rahmen des APL hat das Gremium über die acht Maßnahmen abgestimmt, die in das Programm der Städtebauförderung aufgenommen werden sollen (siehe Anlage 3). Ein mehrheitlicher Beschluss wurde für alle acht Maßnahmen gefasst. Hiernach wurde das Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH aus Köln mit der weiteren Qualifizierung des Konzeptes beauftragt. Diese betraf die bislang fehlende Bezifferung von Maßnahmen mit einer Kostenschätzung, die Überprüfung der Maßnahmen auf ihren Klimabeitrag und die Anpassung des Stadtumbaugebietes mit räumlicher Schwerpunktsetzung auf den Osterather Ortskern.

Damit das in der Anlage 1 angehängte IHKO als Fördergrundlage für sämtliche Programme der Städtebauförderung fungieren kann, bedarf es nun eines vollumfänglichen politischen Beschlusses, der mit dieser Beschlussvorlage eingeholt werden soll. Das IHKO soll zunächst im APL am 02. Juni 2022 beraten und in der Ratssitzung am 23. Juni 2022 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen werden. In Kombination mit dem Beschluss zur Gebietsabgrenzung als Stadtumbaugebiet wird damit die Grundlage für die Bewilligung von Fördergeldern aus der Städtebauförderung geschaffen.

## **2. Weiteres Verfahren**

Das Städtebauförderprogramm wird jährlich neu aufgelegt und in gemeinsamer Verantwortung von Bund, Land und Kommune durchgeführt. Für das Städtebauförderprogramm ist der Förderantrag immer bis zum 30. September des jeweiligen Jahres bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu stellen. Seitens der Verwaltung werden die erforderlichen Schritte vorbereitet. Im ersten Schritt käme es dann nach Einreichung des Konzeptes zur Erstaufnahme des IHKO sowie einer Vereinbarung zwischen der Stadt Meerbusch und dem Land NRW, das geplante Konzept gemeinsam umzusetzen.

Der Erstantrag zur Aufnahme in die Städtebauförderung kann nur zusammen mit der Beantragung mindestens einer Teilmaßnahme erfolgen.

Bei erfolgreicher Aufnahme würde die Stadt Meerbusch im Förderzeitraum von 8 Jahren jährlich Förderanträge für die jeweiligen förderfähigen Teilmaßnahmen stellen. Jede Maßnahme wird im Vorfeld in den politischen Gremien beraten und die genaue Ausgestaltung separat zum Beschluss vorgelegt. Die erforderlichen Mittel werden im Haushaltsplan entsprechend der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) eingestellt.

Das IHKO umfasst zunächst die grundlegende Festlegung der Teilprojekte. Die detaillierte Ausarbei-

Die Planung erfolgt dann nach Aufnahme ins Städtebauförderprogramm. Heute unerwartbare Veränderungen, die zur Verzögerung der Maßnahmenumsetzung führen, sind dem Fördermittelgeber bewusst. Entscheidend ist, dass das Konzept zum heutigen Zeitpunkt mit bestem Wissen und Gewissen erstellt worden ist. Es muss in sich stimmig sein, da die Städtebauförderung subsidiär ist.

Die Teilmaßnahmen aus dem IHKO, welche nicht über die Städtebauförderung förderfähig sind, können entweder über kommunale Eigenmittel, private Investitionen oder andere Fördermöglichkeiten außerhalb der Städtebauförderung realisiert werden. Sie bleiben Teil des IHKO, jedoch wird hier keine Vereinbarung zur Umsetzung mit dem Land NRW getroffen. Auch hier sind die erforderlichen Finanzmittel im Haushalt entsprechend der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) einzustellen, sowie ein politischer Beschluss zur genauen Maßnahmenausgestaltung einzuholen.

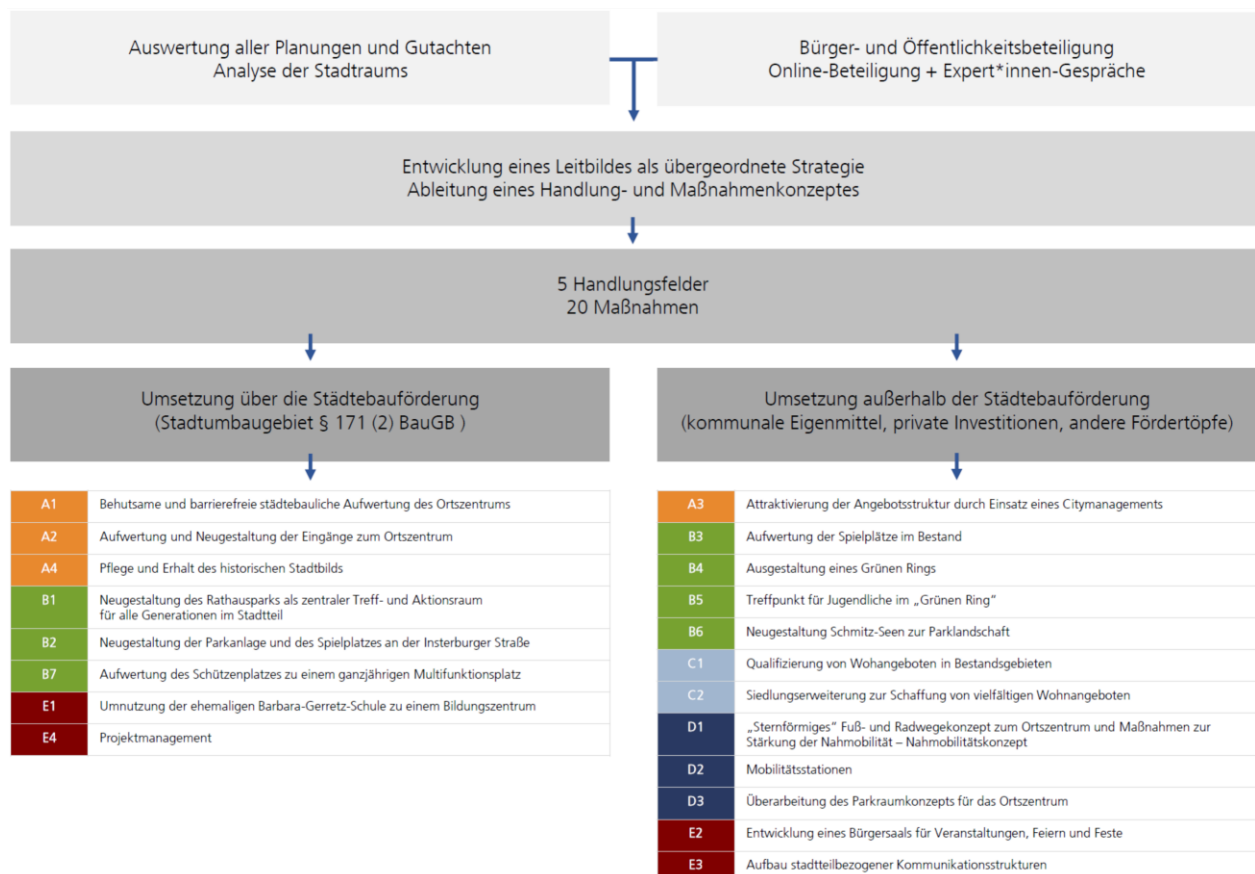


Abbildung 1: Ablaufschema IHKO

### Finanzielle Auswirkungen:

Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt grundsätzlich über den Haushalt der Stadt Meerbusch. Im Falle einer Bewilligung von Städtebaufördermitteln müssen städtische Eigenmittel verbindlich im städtischen Haushalt zur Verfügung stehen. Die Antragstellung erfolgt vorbehaltlich dessen, dass im Haushalt der kommenden Jahre entsprechende Haushaltsmittel zur Finanzierung der städtischen Eigenanteile bereitgestellt werden. Der Fördersatz für die Stadt Meerbusch wird voraussichtlich 50% betragen.

Die Gesamtkosten zur Umsetzung aller Maßnahmen aus dem IHKO werden sich nach aktuellen Kostenschätzungen voraussichtlich auf **rd. 13.830.000 €** (Planung und Bau) belaufen. Die Maßnahmen, welche über die Städtebauförderung umgesetzt werden sollen, sind mit Blick auf die förderrechtlichen Aspekte separat zu betrachten. Für die Umsetzung dieser Maßnahmen wird aktuell eine Kostenschätzung von rd. 8.360.000 € angenommen. Für die Maßnahmen, welche außerhalb der Städ-

tebauförderung umgesetzt werden sollen, belaufen sich die Kosten zur Umsetzung schätzungsweise auf rd. 5.470.000 €.

Hinsichtlich der Kostenangaben ist generell zum einen zu berücksichtigen, dass dies geschätzte Kosten sind. Zum anderen ist zu berücksichtigen, dass für einige Maßnahme – die nicht über die Städtebauförderung laufen – zum heutigen Zeitpunkt keine Kosten beziffert werden konnten, da sie einen übergeordneten Charakter besitzen.

Die grob geschätzten Kosten für die einzelnen Projekte sind im Zeit- und Kostenplan auf der Seite 101 aufgeführt. Sie sind pauschale Annahmen z.B. pro Quadratmeter Fläche für Maßnahmen im Freiraum. Die Kostenschätzung erfolgte hierbei auf Basis einer teilräumlichen Intervention. Andere Kosten sind aufgrund von Erfahrungswerten und vergleichbaren Projekten und ihrer Umsetzung beziffert worden. Die Kosten werden nach dem Projektstart durch Detailplanungen konkretisiert.

Für die kommenden Haushaltsjahre sind entsprechend der nachfolgenden Tabelle folgende finanzielle Mittel verbindlich in den Haushalt einzustellen:

Haushaltsjahr	Gesamtkosten alle Maßnahmen pro Haushaltsjahr (Schätzung)	hiervon Maßnahmen der Städtebauförderung (Schätzung)
2022		
2023	320.286 €	146.000 €
2024	657.286 €	365.667 €
2025	1.845.619 €	1.493.667 €
2026	2.652.286 €	2.276.334 €
2027	3.143.953 €	2.016.334 €
2028	5.110.620 €	2.016.334 €
2029	99.953 €	45.667 €
<i>Summe</i>	<i>13.830.001 €</i>	<i>8.360.003 €</i>

In Vertretung

gez.

Michael Assenmacher  
Technischer Beigeordneter

### **Anlagenverzeichnis:**

- Anlage 1  
Ergebnisbericht IHKO, Stand 05/2022 (*Änderung zu Stand 09/2021 gelb markiert*)
- Anlage 2  
Fördergebiet / Maßnahmenggebiet
- Anlage 3  
Projektübersicht Städtebauförderung