

## Beschlussvorlage

**Fortschreibung des Revitalisierungskonzeptes Innenstadt, Mittelanmeldung Städtebauförderung für das Stadtumbaugebiet Innenstadt & Beantragung der Fördermaßnahme "Sanierungsträger"**

---

### Beratungsfolge

	Gremium	Sitzungstermin	Beratungsform
1	Bezirksvertretung 1 - Alt-Remscheid	28.09.2021	Vorberatung
1	Ausschuss für Bauen, Umwelt, Stadtentwicklung, Klimaschutz	05.10.2021	Vorberatung
1	Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Mobilität	28.10.2021	Vorberatung
1	Hauptausschuss und Ausschuss für nachhaltige Entwicklung, Digitalisierung und Finanzen	04.11.2021	Vorberatung
1	Rat	18.11.2021	Entscheidung

### Öffentlichkeit

Die Beratung erfolgt in öffentlicher Sitzung.

### Dringlichkeitsbeschluss / Dringlichkeitsentscheidung

nicht erforderlich

---

### Federführung

4.12 Stadtentwicklung, Verkehrs- und Bauleitplanung

### Beteiligte Stellen

0.11 Personal und Organisation  
1.20 Kämmerei  
Technische Betriebe Remscheid

## Beschlussvorschlag

1. Aufgrund der vorgesehenen Ausweisung eines Sanierungsgebietes nach §§ 136 ff. BauGB auf der Alleestraße ist das bestehende Handlungskonzept „Revitalisierungskonzept Innenstadt“ aus dem Jahr 2014 und aktualisiert im Jahr 2015 für das Stadtumbaugebiet Innenstadt gemäß Anlage 3 anzupassen und fortzuschreiben.
2. Die durch die Rahmenplanung Alleestraße zum Sanierungsgebiet zusätzlich benötigten Städtebaufördermittel für das Stadtumbaugebiet Innenstadt werden vollständig gemäß Anlage 2 bei der Bezirksregierung Düsseldorf angemeldet. Die in den Folgejahren jeweils benötigten Mittel sind in die Haushaltsplanberatungen aufzunehmen.
3. Die Zuwendungsmittel für die Fördermaßnahme „Sanierungsträger“ nach Ziffer 12, i. V. mit Nr. 9 (4) der Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 – Vergütung an Beauftragte, aus dem Städtebauförderungsprogramm (Wachstum und nachhaltige Erneuerung) sind ab 2022 zu beantragen.

## Finanzielle Folgen und Auswirkungen

Gesamtkosten Sanierungsträger: 1.388.084,54 € brutto

## Voraussichtlicher Aufwand und voraussichtliche Auszahlungen im laufenden Jahr und in Folgejahren

2022	173.510,57 €	80% Zuwendungen	138.808,46 € / EA 34.702,11 €
2023	347.021,14 €	80% Zuwendungen	277.616,91 € / EA 69.404,29 €
2024	347.021,14 €	80% Zuwendungen	277.616,91 € / EA 69.404,29 €
2025	347.021,14 €	80% Zuwendungen	277.616,91 € / EA 69.404,29 €
2026	173.510,57 €	80% Zuwendungen	138.808,46 € / EA 34.702,11 €

## Die erforderlichen Haushaltsmittel sind im Ergebnis- und Finanzplan enthalten

2022: Sachkonto 5429331

## Produkt(e)

09.01.01 Räumliche Planung und Entwicklung

## Klima-Check

Das geplante Sanierungsgebiet Alleestraße beinhaltet auch Maßnahmen des Klimaschutzes wie vertikale und horizontale Grünflächen, Dachbegrünungen, Hinterhofentsiegelungen oder die Stärkung des Radverkehrs. So wird den aufgestellten Sanierungszielen A5 „Verbesserung des Mikroklimas durch deutlich mehr horizontale und vertikale Grünflächen“, D1 „Erhalt der durchgängigen Fußgängerzone als Rückgrat einer umweltverträglichen Verkehrserschließung“ und D2 „Erreichbarkeit und Öffnung der Alleestraße für emissionsfreie Verkehrsmittel (Fahrrad/Pedelec, autonome Kleinbusse)“ Rechnung getragen.

## Begründung

Das städtebauliche Entwicklungskonzept zur Revitalisierung der Innenstadt Remscheid gemäß § 171 b Absatz 2 BauGB wurde vom Rat der Stadt Remscheid am 18.06.2015 beschlossen (siehe Drucksache 15/1294). Das Konzept sollte durch 39 Einzelmaßnahmen den drohenden Funktionsverlust in der Innenstadt Remscheids stoppen. Im Jahr 2020 musste konstatiert

werden, dass die damals konzipierten Maßnahmen nicht ausreichen, um weiterhin bestehende Abwertungstendenzen, welche sich u.a. durch einen stetigen Verlust des traditionellen stationären Einzelhandels und ein weiterhin weitestgehend ungebremstes Erstarken des Onlinehandels eher noch beschleunigten, einzugrenzen.

Deshalb wird derzeit seitens des Fachdienstes Stadtentwicklung, Verkehrs- und Bauleitplanung die Ausweisung eines Sanierungsgebietes nach §§ 136 ff. BauGB vorangetrieben, um den stetigen Trading-Down-Prozessen auf der Alleestraße zukünftig stärker entgegenwirken zu können.

Die Rahmenplanung Alleestraße, welche während der Vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet auf der Alleestraße erstellt wurde (siehe Drucksache 16/0674), sieht eine Vielzahl zusätzlich durchzuführender Maßnahmen neben dem Revitalisierungskonzept Innenstadt vor (siehe Anlage 1). Vereinzelt sind auch Maßnahmen aus dem Revitalisierungskonzept Innenstadt in die Rahmenplanung Alleestraße überführt und weiter qualifiziert worden. Die genaue Verteilung aller Einzelmaßnahmen ist Anlage 2 zu entnehmen.

Insgesamt kann die Rahmenplanung Alleestraße als Fortschreibung des Revitalisierungskonzeptes Innenstadt angesehen werden. Maßnahmen, die außerhalb des Geltungsbereiches der Rahmenplanung Alleestraße liegen, sollen weiterverfolgt werden und wurden seitens des Fachdienstes Stadtentwicklung, Verkehrs- und Bauleitplanung in einem separaten Kurzkonzept fortgeschrieben (siehe Anlage 3).

Begleitet werden die bereits bestehenden und neu hinzugekommenen Einzelmaßnahmen im Bereich des geplanten Sanierungsgebietes Alleestraße durch die Konzentration von Maßnahmen im Bereich Alleestraße, die Instrumente des Sanierungsrechts und Investitionsanreize für die Eigentümer innerhalb des Sanierungsgebietes, die sich aus der Ausweisung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergeben. In der Rahmenplanung ist auch ein erheblicher Anteil privater Investitionen vorgesehen. Diese sollen insbesondere durch die Anstoßwirkung öffentlicher Maßnahmen, die konzeptionelle Unterstützung privater Impulsprojekte und laufende Beratungsangebote durch den zukünftigen Sanierungsträger angestoßen werden. Die Ausweisung des Sanierungsgebiets über den Beschluss einer Sanierungssatzung ist für Ende des Jahres 2021 bzw. Anfang des Jahres 2022 geplant.

Für die neu hinzugekommenen Maßnahmen des geplanten Sanierungsgebietes Alleestraße ergab ein Abstimmungsgespräch mit der Bezirksregierung Düsseldorf am 18.08.2021, dass die zusätzlich erforderlichen Städtebaufördermittel bereits zum jetzigen Punkt vollständig angemeldet werden sollten.

Auf Anraten der Bezirksregierung ist es von Vorteil, wenn bereits in den für das Stadterneuerungsprogramm 2022 zwischen Bezirksregierung und dem MHKBG (Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung) zu führenden Einplanungsgesprächen das neue Gesamtvolumen für die Gesamtmaßnahme Innenstadt Remscheid vorgelegt wird. Es ist seitens der Bezirksregierung vorgesehen, mit dem MHKBG abzustimmen, ob und in welcher Höhe die zusätzlich benötigten Fördermittel in die Finanzplanung des Bundes und Landes NRW für die nächsten Jahre eingeplant werden können.

Anlage 4 fasst daher die vollständig erforderlichen Städtebaufördermittel zusammen, die durch das Revitalisierungskonzept Innenstadt und das geplante Sanierungsgebiet Alleestraße im Stadtumbaugebiet Innenstadt benötigt werden. Die Anlagen 5 und 6 bilden die derzeitigen Maßnahmen-Kosten- und Finanzierungsübersichten des Konzepts zur Revitalisierung der Innenstadt Remscheid sowie der VU und Rahmenplanung Sanierungsgebiet Alleestraße.

Diese belaufen sich auf insgesamt 40.422.576 €, wovon 15.121.443 € auf das fortgeschriebene Revitalisierungskonzept Innenstadt fallen (inkl. Baupreissteigerungen seit 2014) und für das geplante Sanierungsgebiet Alleestraße auf Grundlage der Rahmenplanung Alleestraße Städtebaufördermittel i.H. v. 25.301.133 € zu Buche stehen.

Im städtischen Haushalt müssen die vollen Städtebaufördermittel wie oben genannt zuzüglich des kommunalen Eigenanteils (zurzeit 20 %) in den jeweiligen Jahren bereitgestellt werden, sodass sich die erforderliche Haushaltssumme inkl. nicht zuwendungsfähiger Ausgaben auf insgesamt 50.316.379 € beläuft. Dieser Summe steht eine erwartete Finanzierung durch Fördermittel von in der Regel 80% als Einnahme gegenüber.

Ein politischer Beschluss zur Anmeldung der vollständig erforderlichen Städtebaufördermittel ist notwendig, um bereits bis zur Anmeldefrist am 30.09.2021 für das STEP 2022 eine erste Maßnahme des geplanten Sanierungsgebietes Alleestraße beantragen zu können und den Ratsbeschluss schnellstmöglich nachreichen zu können.

Die erste anzumeldende Maßnahme ist die Beauftragung eines Sanierungsträgers gem. §§ 157 ff. BauGB. Die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen übersteigt die zur Verfügung stehenden Kapazitäten im Fachdienst Stadtentwicklung, Verkehrs- und Bauleitplanung, sodass ein Sanierungsträger die städtebauliche Sanierungsmaßnahme gem. § 136 ff. BauGB im Sinne einer Treuhandverwaltung im Namen der Stadt Remscheid federführend betreuen soll.

Die Aufgaben des Sanierungsträgers verteilen sich grundsätzlich auf sechs Handlungsfelder:

1. Förderung und Finanzierung
2. Planerische Aufgaben
3. Vorbereitung und Organisation der Sanierungsdurchführung
4. Besondere Aufgabenübertragung
5. Evaluation der Einzel- und Gesamtmaßnahme
6. Öffentlichkeitsarbeit

Der Sanierungsträger übernimmt innerhalb des Sanierungsgebietes neben seinen Aufgaben nach § 159 ff. BauGB im Sinne einer Treuhandverwaltung u. a. auch Aufgaben, die in vergangenen Jahren durch das Innenstadtmanagement (2016-2021) durchgeführt wurden, sodass die Auftragssumme für ein fortgeführtes Innenstadtmanagement bereits gemäß Drucksache 15/7585 reduziert wurde.

Außerhalb des Sanierungsgebietes bleibt das Innenstadtmanagement die führende Instanz abseits der Stadtverwaltung.

Für das gesamte Sanierungsverfahren ist ein Durchführungszeitraum von ca. 10-15 Jahren vorgesehen.

In einem ersten Schritt soll ein Sanierungsträger in Form eines Sanierungstreuhandvertrages gem. § 159 (2) BauGB für vier Jahre (48 Monate) beauftragt werden. Automatische Verlängerungen sind anschließend mehrfach um jeweils zwei Jahre vorgesehen, sofern der dazugehörige Vertrag nicht zuvor gekündigt wird.

Zur Einarbeitung des Sanierungsträgers sowie zur Übernahme hoheitlicher Aufgaben sind in der Verwaltung Stellenanteile von Planerinnen bzw. Planern und Verwaltungskräften eingeplant.

Der Sanierungsträger besteht - entsprechend einer zugrundeliegenden Kostenkalkulation der mit der Erstellung der Rahmenplanung Alleestraße beauftragten Büros StadtGUUT (Bochum) und Stadtraumkonzept (Dortmund) - aus einem hauptverantwortlichen Sanierungsmanager á 40 Stunden/Woche und einem zweiten Sanierungsmanager á 20 Stunden/Woche sowie einer Bürokraft.

Die Kostenermittlung durch die zwei v. g. renommierten Büros, welche sich täglich in dem Tätigkeitsfeld der Stadtentwicklung bewegen, wird seitens der Verwaltung als geeignet eingestuft.

Zur Wahrung des Wettbewerbs und Einhaltung der förderrechtlichen Nebenbestimmungen ist eine EU-weite Ausschreibung im zweistufigen Verfahren gemäß § 119 (4) GWB i.V. mit § 16 Abs. 1 VgV – nicht offenes Verfahren mit Teilnahmewettbewerb - notwendig. Da der vorgesehene Auftrag über drei Jahre laufen soll und die Gesamt-Auftragssumme über dem EU-Schwellenwert von 214.000 EUR liegt, ist eine EU-weite Ausschreibung erforderlich.

Ein EU-weites Vergabeverfahren erfordert einen wesentlich höheren Bearbeitungs- und Abwicklungsaufwand als ein nationales Verfahren. Es ist daher davon auszugehen, dass frühestens Mitte des Jahres 2022 eine Zuschlagsentscheidung getroffen werden und die Auftragserteilung erfolgen kann.

Es ist in Abstimmung mit der Bezirksregierung (Termin am 18.08.2021) vorgesehen, zum 30. September 2021 für die Maßnahme "Sanierungsträger" nach Ziffer 12 i. V. mit Nr. 9 (4) der Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 – Vergütung an Beauftragte, Leistungen von Sanierungsträgern – einen Förderantrag für das Städtebauförderprogramm 2022 zu stellen und Zuwendungsmittel für die Jahre 2022 – 2026 zu beantragen.

### **Finanzierung**

Für das Haushaltsjahr 2022 erfolgt die Finanzierung aus dem Sachaufwandsbudget (Sachkonto 5429331 – Gutachten- und Planungskoten) im Produkt 09.01.01 – Räumliche Planung und Entwicklung.

Die Einplanung der ab 2023 benötigten Haushaltsmittel erfolgt mit der Aufstellung des kommenden Doppel-Haushaltes.

In Vertretung

Heinze  
Beigeordneter

Mast-Weisz  
Oberbürgermeister

### **Anlage(n)**

- 1 - Maßnahmenliste Rahmenplanung Alleestraße
- 2 - Gesamtübersicht Einzelmaßnahmen im Stadtumbaugebiet Innenstadt
- 3 - Kurzfortschreibung Konzept zur Revitalisierung der Innenstadt Remscheid
- 4 - Gesamtaufwand im Stadtumbaugebiet Innenstadt
- 5 - Maßnahmen-Kosten- und Finanzierungsübersicht Konzept zur Revitalisierung der Innenstadt Remscheid
- 6 - Maßnahmen-Kosten- und Finanzierungsplan VU und Rahmenplan Sanierungsgebiet Alleestraße