

## BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 184/2021

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
<b>Neue Mitte Schwelm - Maßnahmen der Städtebauförderung im Programmjahr 2021</b>		
Datum <b>26.08.21</b>	Geschäftszeichen	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) <b>Anlage 1, Antrag der SPD-Fraktion - Freiraum verbindet, 2 Seiten</b>
Federführender Fachbereich: <b>Fachbereich 6 - Planen und Bauen</b>		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	14.09.2021	Vorberatung
Hauptausschuss	23.09.2021	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	30.09.2021	Entscheidung

### Beschlussvorschlag:

- Der Rat der Stadt Schwelm beauftragt die Verwaltung in die Erarbeitung für folgende Maßnahmen frühestmöglich einzusteigen und notwendige Anträge für die Zuwendung von Mitteln der Städtebauförderung zu stellen:
  - I 1 Hof- und Fassadenprogramm
  - I 5 Gestaltungssatzung Innenstadt
  - III 4 Modernisierung von Geschäftsflächen
  - III 5 Innenstadtfonds
  - IV 4 Bewohnerfonds
  - V 4 Gremien
- Die personelle Ausstattung des Fachbereichs soll im Hinblick auf die anstehenden Aufgaben überprüft und ggf. angepasst werden.
- Die mit dem beigefügten Antrag der SPD-Fraktion „Freiraum verbindet“ vom 26.7.2021 vorgeschlagene Maßnahme zur Anbindung des Neumarktes soll bei den Anträgen für die Zuwendung von Mitteln der Städtebauförderung für das Programmjahr 2023 berücksichtigt werden.

### Sachverhalt:

Die innerstädtische Entwicklung der Stadt Schwelm steht vor großen Herausforderungen. Mit dem Neubau des Rathauses auf der ehemaligen Brache der Schwelmer Brauerei und der Errichtung eines Kulturzentrums für die Volkshochschule, die Musikschule und die Stadtbücherei werden Impulse für die weitere Innenstadtentwicklung gesetzt. Es entsteht eine „Neue Mitte“, wodurch positive

Entwicklungstendenzen auch für die weiteren Bereiche der Innenstadt abgeleitet werden sollen.

Einhergehend mit dem Ratsbeschluss zum Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) im September 2019 wurden Beschlüsse zur Umsetzung der ersten Maßnahmen (u.a. zum Kulturzentrum) gefasst. Im September 2020 wurden Anträge für die Zuwendung von Mitteln der Städtebauförderung für das Programmjahr 2021 gestellt. Da bis zum 30.09.2021 die Anträge für die Zuwendung von Mitteln der Städtebauförderung für das Programmjahr 2022 gestellt werden müssen, beabsichtigt die Verwaltung mit dieser Vorlage die notwendigen politischen Beschlüsse fassen zu lassen. Konkret ist es das Ziel der Verwaltung, für die aufgelisteten Maßnahmen, welche thematisch beim Innenstadtbüro angesiedelt sind, die entsprechenden Förderanträge bis zum o.g. Datum einzureichen. Im Folgenden werden die im Beschlussvorschlag genannten Maßnahmen detaillierter beschrieben.

Gegenstand des ISEK sind mit den Maßnahmen II 7 und II 8 auch die Aufwertung und Stärkung der Aufenthaltsqualität des Neumarktes, so wie es im beigefügten Antrag der SPD-Fraktion „Freiraum verbindet“ vom 26.7.2021 treffend dargestellt ist. Die Verwaltung ist der Auffassung, dass eine Umsetzung dieser Maßnahme aus dem ISEK mit Mitteln der Städtebauförderung erfolgen soll. Aus diesem Grund verfolgt die Verwaltung das Ziel, die Anbindung des Neumarktes bei den Anträgen für die Zuwendung von Mitteln der Städtebauförderung für das Programmjahr 2023 zu berücksichtigen. Für die Beantragung müssen dafür allerdings eine Planung und eine Kostenberechnung erarbeitet werden. Inwieweit hierfür erforderliche personelle Kapazitäten zur Verfügung stehen, hängt auch von der weiteren Entwicklung derzeit laufender Planverfahren und Projekte ab.

## **Einzelmaßnahmen**

### **I 1 Hof- und Fassadenprogramm:**

Der Gebäudebestand in der Innenstadt von Schwelm weist viele denkmalgeschützte Gebäude auf. Die z. T. engen Baustrukturen in geschlossener aber auch in Teilen offener Blockstruktur lässt häufig ein sehr einheitliches Straßenbild entstehen. Einige dieser Gebäude sind modernisierungsbedürftig. Rein äußerlich fällt das durch die Fassadengestaltung auf. Aber auch nicht mehr zeitgemäße Ladengestaltung bzw. Ladengrundrisse sowie Wohnstandards sind zu erwarten. Die Außenwirkung und Vermietbarkeit der Immobilien sinken. Insbesondere die Fassaden sind in einigen Fällen erneuerungsbedürftig. Es sind aber auch ökologische Aspekte vor dem Hintergrund der Klimaanpassung in der dicht bebauten Schwelmer Innenstadt von Relevanz. Dach- und Fassadenbegrünungen können positive Effekte auf das städtische Mikroklima entfalten. Es ist zu überlegen, Dach- und Fassadenbegrünungen in das Portfolio des Hof und Fassadenprogramms aufzunehmen. Durch eine finanzielle Unterstützung der Immobilieneigentümer sollen diese zu Investitionen in den Gebäudebestand und damit in die Zukunftsfähigkeit ihrer Immobilie aktiviert werden. Darüber hinaus sollen die Eigentümer grundsätzlich über die architektonischen Möglichkeiten und Anforderungen einer Modernisierung der Gebäudeaußenhaut sowie der Ladengestaltung und auch der Finanzierung informiert und beraten werden. Dies erfolgt ergänzend durch eine qualifizierte (Erst-)Beratung durch einen

Stadtteilarchitekten, die unterschiedliche Themen (z. B. barrierefreier Umbau, Grundrissanpassung, Zusammenlegung von Ladenlokalen) umfassen soll. Im Einzelnen sind im Rahmen der gebäudebezogenen Maßnahmen die Umsetzung folgender Bausteine vorgesehen:

- Erstellung einer Förderrichtlinie durch den Stadtteilarchitekten
- Beratung, Information und Unterstützung der Eigentümer zum Antragsverfahren
- Finanzierung von Maßnahmen aus einem lokalen Fördertopf
- Öffentlichkeitsarbeit durch das Innenstadtbüro in Form von Informationsbereitstellung (Merkblatt, Flyer, Innenstadtzeitung etc.) und themenspezifische Veranstaltungen

### **I 5 Gestaltungssatzung Innenstadt**

Für den Altstadtbereich besteht eine Gestaltungssatzung, die erstmals 1979 in Kraft getreten ist und 2016 überarbeitet wurde. Diese Satzung hat das Ziel „die Grundzüge des vorhandenen Erscheinungsbildes der historisch gewachsenen Altstadt (...) zu erhalten bzw. wiederherzustellen“. Die Regelungen der Satzung gelten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Balkone, Werbeanlagen und Warenautomaten. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Altstadt sowie Fußgängerzone, den Märkischen Platz und Teile des Bürgerplatzes. Zukünftig soll das Erscheinungsbild der gesamten Innenstadt bzw. des engeren Innenstadtbereiches insbesondere auch mit Blick auf die vorgesehenen Maßnahmen im öffentlichen Raum attraktiv gestaltet werden. Aus diesem Grund soll zum einen der räumliche Geltungsbereich ausgedehnt werden. Zum anderen sollen zusätzlich breit abgestimmte Vorgaben für Sondernutzungen formuliert werden. Ziel ist es, ein einheitliches Erscheinungsbild in der „neuen Mitte“ der Stadt Schwelm zu erreichen. Hieran sollen sich auch die privaten Akteure beteiligen. Im Einzelnen sind im Rahmen dieser Maßnahme folgende Eckpunkte zu berücksichtigen:

- Beteiligung der örtlichen Gewerbetreibenden und Anrainer an der Erstellung der Gestaltungssatzung
- Prüfung einer sinnvollen Erweiterung des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung
- Berücksichtigung der Neu-Gestaltung der öffentlichen Flächen

### **III 4 Modernisierung von Geschäftsflächen**

In der Schwelmer Innenstadt bestehen vereinzelte Ladenleerstände. Zudem sind einige Ladenlokale nicht barrierearm erreichbar. Auch andere Einschränkungen schränken die Weitervermietung leerstehender Ladenlokale ein, da sie nicht mehr den aktuellen Anforderungen an die Nutzung als Ladenfläche entsprechen. Vorrangiges Ziel von Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung an gewerblich genutzten Immobilien muss es sein, Verbesserungen der Nutzbarkeit zu erzielen. Die Gebäudesubstanz soll in Anlehnung an ihren Ursprungszustand erhalten und bezogen auf aktuelle Nutzungsanforderungen zukunftsfähig gemacht werden. Im Vordergrund stehen Maßnahmen zur Modernisierung des Innenraums, u.a. Herstellung barrierefreier Räumlichkeiten sowie auch barrierefreier Zugänge zum Gebäude. Darüber hinaus sollen Maßnahmen zur Instandsetzung maroder Bauteile wie tragende Konstruktionen, d. h. bspw. Wände Bestandteil einer Förderung sein. Erstattet werden

nur Kosten, die als unrentierbar bewertet werden. Die Unrentierlichkeit muss nachgewiesen werden. Die Eigentümer werden durch den Stadtteilarchitekten im Team des Innenstadt-Büros beratend unterstützt.

### **III 5 Innenstadtfonds**

Zur weiteren Unterstützung und Professionalisierung des Engagements für die Innenstadt durch die örtlichen Gewerbetreibenden soll ein Innenstadtfonds nach Nr. 14 der Stadterneuerungsrichtlinie eingerichtet werden. Hiermit kann privates Engagement zur Stärkung und Belebung der Innenstadt unterstützt werden. Der Innenstadtfonds setzt sich zu 50 % aus öffentlichen Finanzmitteln inkl. des kommunalen Eigenanteils und zu 50 % aus privaten Mitteln zusammen. Ein lokales Gremium entscheidet über die Verwendung der Fondsmittel und die Umsetzung der Maßnahmen. Die Mittel aus dem Innenstadtfonds sollen insbesondere für Einzelhandelsgemeinschaften sowie weitere Standortgemeinschaften zur Umsetzung von Maßnahmen und Aktionen zur Verfügung stehen. Es sollen Maßnahmen in möglichst kurzen Zeiträumen unterstützt werden, die einen nachweisbaren, nachhaltigen Nutzen für die Innenstadt haben. Im Einzelnen sind folgende Aufgaben für die Realisierung des Cityfonds umzusetzen:

- Erarbeitung einer Förderrichtlinie als Grundlage zur Einrichtung eines Innenstadtfonds zur Finanzierung von Projekten zur Stärkung der Innenstadt und Festlegung der Fördergrundsätze, -gegenstände und -voraussetzungen durch den Rat der Stadt Schwelm
- Gründung eines Entscheidungsgremiums zur Vergabe der Mittel
- Geschäftsführung durch das Citymanagement
- Aktivierung lokaler Gewerbetreibender, Grundstücks- und Immobilien-eigentümer, Vereine und Initiativen, engagierte Privatpersonen etc. zur Entwicklung von Innenstadtfondsprojekten
- Beratung und Unterstützung bei der Beantragung durch das Citymanagement

### **IV 4 Bewohnerfonds**

In der Innenstadt Schwelms besteht ein großes ehrenamtliches Engagement, welches sich durch eine vielfältige Vereins- und Initiativenlandschaft äußert. Zur Unterstützung dieses Engagements soll ein Bewohnerfonds nach Nr. 17 der Stadterneuerungsrichtlinie eingerichtet werden. Aus dem Bewohnerfonds soll privates Engagement in Bezug auf neue, zusätzliche eigene Projektideen, kleinere Investitionen, Mitmachaktionen, Imagekampagnen oder Veranstaltungen u. ä. finanziell unterstützt werden, sofern sie dem Gemeinwohl dienen. Eine Einbeziehung privater Sponsorengelder oder anderer privater Mittel in die Finanzierung der Maßnahmen ist dabei ausdrücklich erwünscht. Die Geschäftsführung übernimmt das Stadtteilmanagement. Im Einzelnen sind folgende Aufgaben für die Realisierung des Verfügungsfonds umzusetzen:

- Erarbeitung einer Förderrichtlinie als Grundlage zur Einrichtung eines Bewohnerfonds, Festlegung der Fördergrundsätze, -gegenstände und -voraussetzungen durch den Rat der Stadt Schwelm
- Gründung eines Entscheidungsgremiums zur Vergabe der Mittel
- Geschäftsführung durch das Stadtteilmanagement

- Aktivierung lokaler Akteure, Grundstücks- und Immobilieneigentümer, Vereine und Initiativen, engagierte Privatpersonen etc. zur Entwicklung von Bewohnerfondsprojekten
- Beratung und Unterstützung bei der Beantragung durch das Stadtteilmanagement.

#### **V 4 Gremien**

Der Prozess der weiteren Innenstadtentwicklung wird durch den Fachbereich Planen und Bauen der Stadt Schwelm in Zusammenarbeit mit dem Innenstadtbüro koordiniert und gesteuert. Die Lokalpolitik ist im Rahmen der politischen Entscheidungsfindung kontinuierlich in den Gesamtprozess eingebunden. Darüber hinaus soll ein Innenstadt-Beirat gegründet werden, der den weiteren Prozess v. a. strategisch begleitet. Der Beirat soll mit Vertretern der Politik, des örtlichen Handels, dem Wohnungssektor sowie dem Bereich Kultur und Freizeit besetzt werden. Weitergeführt werden sollte die Steuerungsgruppe, die den Erarbeitungsprozess des ISEK inhaltlich begleitet hat und insbesondere eine enge Abstimmung mit der Verwaltungsspitze ermöglichte. Für einzelne Aspekte werden durch lokale Akteure und Vertreter der Bürgerschaft besetzte Gremien gebildet, die z. B. über die Vergabe der Mittel des Innenstadt- oder Bewohnerfonds entscheiden. Für diese Gremien übernimmt das Innenstadt-Büro die Geschäftsführung. Das Innenstadt-Büro bereitet die Termine vor, moderiert die Sitzungen und verfasst eine Ergebnissicherung.

Darüber hinaus werden bei Bedarf Arbeitsrunden gegründet, um die Innenstadtentwicklung zu begleiten. Eine wesentliche Aufgabe der einzelnen Gremien ist die zielgerichtete Einbindung relevanter Akteursgruppen. Einige Gremien werden als Arbeitsstrukturen auch nach der Programmlaufzeit funktionieren und damit die Innenstadtentwicklung stärker in die Hände der örtlichen Akteure legen.

Die Verwaltung weist an dieser Stelle darauf hin, dass eine Umsetzung aller oben genannten Maßnahmen eine Überprüfung der derzeitigen Personalkapazitäten innerhalb des Fachbereichs voraussetzt. Es ist davon auszugehen, dass in Anbetracht einer Umsetzung der in Rede stehenden Maßnahmen sowie der darüber hinaus gehenden Aufgaben des Fachbereichs weiterer Personalbedarf benötigt wird, um eine adäquate Bearbeitung aller bereits begonnen und noch anstehender Aufgaben zu gewährleisten.

Der Bürgermeister  
gez. Langhard