



Castrop  
Rauxel

Der Bürgermeister

Bereich      Stadtentwicklung und Statistik  
Az:  
Datum:      07.05.2024

**2024/121**

**öffentlich**

## Sitzungsvorlage

| Beratungsfolge                                 | Datum      | TOP-Nr. |
|------------------------------------------------|------------|---------|
| Ausschuss für Klima- und Umweltschutz          | 11.06.2024 |         |
| Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport) | 13.06.2024 |         |
| Rat der Stadt                                  | 20.06.2024 |         |

### Betreff

ISEK Merklinde

- Anpassung der Richtlinien zum Hof- und Fassadenprogramm und zum Quartiersfonds
- Sanierungsmanagement in Merklinde
- Sachstand zum ehemaligen Getränkemarkt

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

### Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel

1. beschließt die Anpassung der Richtlinie zum Hof- und Fassadenprogramm,
2. beschließt die Anpassung der Richtlinie zum Quartiersfonds,
3. beauftragt die Verwaltung mit der Umsetzung der im Sachverhalt dargelegten Vorgehensweise zur Übertragung des Sanierungsmanagements innerhalb der Förderkulisse des ISEK Merklinde,

4. beschließt die Verschiebung der Mittel von der Maßnahme D2 „Öffentlichkeitsarbeit und Imagebildung“ zur Maßnahme C6 „Beratung zur energetischen Gebäudesanierung und Energieeinsparung“ innerhalb des ISEK-Katalogs und
5. nimmt den Sachstand zur Entwicklung des ehemaligen Getränkemarktes in Merklinde zur Kenntnis.

K r a v a n j a  
Bürgermeister

L e n o r t  
Stadtbaurätin

## **Sachverhalt**

### **1. Anpassung der Richtlinien zum Hof- und Fassadenprogramm sowie zum Quartiersfonds**

Die derzeit gültigen Richtlinien befinden sich nach Beschluss (vgl. 2021/279) seit Ende 2021 in der Anwendung. Seitdem konnten zahlreiche Maßnahmen und Vorhaben in Merklinde gefördert werden. Für beide ISEK-Maßnahmen stehen weiterhin ausreichend Mittel zur Verfügung, sodass die Richtlinien angepasst werden sollen.

Die Anwendung der Richtlinien ist laufend evaluiert worden. Aus der praktischen Anwendungserfahrung mit beiden Förderinstrumenten ergeben sich für die restliche Laufzeit des ISEK geringe Anpassungsbedarfe, die auch den Antragsprozess erleichtern und zu einer weiteren Ausschüttung der Mittel beitragen sollen. Es gilt zudem, die Anwendung bzw. das Förderverfahren für die privaten Antragstellenden im Rahmen der gültigen Gesetze und Vorschriften möglichst einfach zu halten. Alle Anpassungen sind durch bereits bewilligte und veranschlagte Mittel gedeckt.

Ebenso tragen die Anpassungen nicht nur zu einer einfacheren Umsetzung von Maßnahmen und Vorhaben anhand der Förderinstrumente bei, sondern können noch höhere Nachfragen nach diesen Förderungen generieren.

Nachfolgend werden die Anpassungsbedarfe je Richtlinie dargestellt und sind in den Anlagen 1 und 2 hervorgehoben.

### **2. Anpassungen der Richtlinie zum Hof- und Fassadenprogramm (s. Anlage 1)**

Die Anpassung der Richtlinie bezieht sich im Wesentlichen auf die Anhebung der Förderhöchstgrenzen. Das Programm wird somit noch lukrativer für Antragstellende. Zudem ist der Förderzugang für ökologisch wertvolle Begrünungsmaßnahmen anzupassen und lukrativer für Antragstellende zu gestalten.

- ➔ Anpassung der Förderhöchstgrenzen bei Maßnahmen an Gebäudeaußenfassaden von 15.000 auf 20.000 Euro
- ➔ Anpassung der Förderhöchstgrenzen bei Begrünungsmaßnahmen (inkl. Dach- und Fassadenbegrünung, Entsiegelungen) von 15.000 auf 20.000 Euro sowie Präzisierung der Inhalte
- ➔ Anpassung der summierten Förderhöchstgrenzen je Vorhaben von 30.000 auf 40.000 Euro

### **3. Anpassungen der Richtlinie zum Quartiersfonds (s. Anlage 2)**

Auch hier ist die Förderhöchstgrenze heraufgesetzt worden, um eine größtmögliche Auszahlung der bewilligten Mittel bis zum Ende der ISEK-Laufzeit am 31.12.2025 zu begünstigen. Da durch dieses Förderinstrument auch eine Vielzahl an kleineren Maßnahmen gefördert wird, ist die Antragstellung sowie Verfahren für die Antragstellenden zu vereinfachen.

- ➔ Anpassung der maximalen Fördersumme einer Maßnahme von 7.000 auf 10.000 Euro
- ➔ Verfahrensvereinfachung bei Preisvergleichen (fortan erst ab 250 Euro netto)
- ➔ Ermöglichen von direkten Zwischenzahlungen durch die Stadtverwaltung

#### 4. Beratung zur energetischen Gebäudesanierung und Energieeinsparung in Merklinde

Schon während der Erarbeitung des ISEK Merklinde ist die Maßnahme C6 „Beratung energetische Gebäudesanierung + Energieeinsparung (Wissenstransfer Innovation City roll out)“ Bestandteil des ISEK-Kataloges gewesen. Die erfolgreichen Angebote des Sanierungsmanagements im Fördergebiet „Links und Rechts der Emscher“ sind auch im ISEK-Gebiet Merklinde nutzbar zu machen.

Im Zusammenhang mit den Arbeiten an der Verlängerung des Sanierungsmanagements im Rahmen der KfW-Förderung (vgl. Vorlage 2024/113), sind im letzten Sommer Gespräche mit der für die Städtebauförderung in Merklinde zuständigen Förderbehörde (Bezirksregierung Münster) aufgenommen worden. Ziel war es, die Förderfähigkeit eines Angebotes der energetischen Sanierungsberatung in Merklinde im Rahmen der bereits bewilligten Maßnahme D2 „Öffentlichkeitsarbeit und Imagebildung“ zu erörtern. Durch engen Austausch zwischen Stadtverwaltung und der Bezirksregierung ist es gelungen (vorbehaltlich des Ratsbeschlusses), Fördermittel innerhalb des ISEK Merklinde i. H. v. 60.000 Euro für die Durchführung eines Sanierungsmanagements umzuwidmen

Ziele der Beratungen sind die Erhöhung der Sanierungsquote im Gebäudebestand, die Stärkung der lokalen/regionalen Wertschöpfung sowie die Reduktion von Treibhausgasemissionen. Die Umsetzung von energetischen Sanierungsmaßnahmen trägt zur Erhöhung der Behaglichkeit in den eigenen vier Wänden sowie zum Wohlfühlfaktor im Quartier bei.

Die Erreichung der Ziele in der Maßnahme Öffentlichkeitsarbeit und Imagebildung wird durch die Mittelumwidmung nicht gefährdet. Durch die Anreize, die durch die Sanierungsberatungen gesetzt werden, wird die Identifikation mit dem Quartier eher noch unterstützt und ein positiveres Image für den Stadtteil befördert.

Der Einsatz eines Sanierungsmanagements in Merklinde ist schnellstmöglich und für die gesamte noch verbleibende Laufzeit des ISEK-Prozesses (bis 31.12.2025) geplant. Das Sanierungsmanagement wird für die Angebote in Merklinde die bereits etablierte Vorgehensweise aus den Quartieren „Links und Rechts der Emscher“ nutzen. So wird eine niedrigschwellige „Sanierungs- bzw. Energiesprechstunde“ in den Räumlichkeiten des Quartiersmanagements Merklinde (ab Eröffnung im neuen Begegnungszentrum) angeboten werden. Die beliebten und stark nachgefragten häuslichen Sanierungs- und Energieberatungen werden nach dem bewährten Muster auch in Merklinde geführt. Für die Menschen, sowohl diejenigen mit Immobilieneigentum, als auch den zur Miete wohnenden Personen im ISEK-Gebiet, wird die Beratung (und Begleitung) von energetischen Sanierungsvorhaben dank der Städtebauförderung kostenlos und neutral angeboten. Das neue Angebot in Merklinde wird durch regelmäßige Informationsabende mit unterschiedlichem thematischen Zuschnitt abgerundet.

Die konsumtiven Mittel für die Maßnahme sind bereits im Haushalt der Stadt unter der Buchungsstelle 5272000/50120/510601 veranschlagt. **Für das Sanierungsmanagement in Merklinde entstehen keine neuen Kosten.**

## Kostenschätzung- und aufteilung des Sanierungsmanagements Merklinde

| <b>Gesamtkosten (100 %)</b> | <b>Städt. Eigenanteil (20 %)</b> | <b>Zuwendung (80 %)</b> |
|-----------------------------|----------------------------------|-------------------------|
| 60.000 Euro                 | 12.000 Euro                      | 48.000 Euro             |

Die Annahmen für die Kostenschätzung des Sanierungsmanagements in Merklinde resultieren aus den Erfahrungen des Sanierungsmanagements „Links und Rechts der Emscher“. Der Leistungsumfang ist für die Verhältnisse in Merklinde (geringere Anzahl an Gebäuden, geringere Bevölkerung) sowie für die Restlaufzeit des ISEK Merklinde angepasst worden.

Die Leistungen eines Sanierungsmanagements für Merklinde sollen noch im Sommer 2024 vergeben werden, sodass der Start der Beratungen für den Ortsteil so früh wie möglich gelingt.

### 5. Synergien für die Aufwertung des Gebäudebestandes in Merklinde

Das Quartiersmanagement wird bei den Beratungen zum Hof- und Fassadenprogramm (HuF) regelmäßig auch auf Themen der energetischen Sanierungsberatung angesprochen. Die Beratungen des Quartiersmanagements zum HuF sowie die energetischen Sanierungsberatungen werden künftig miteinander abgestimmt. U. a. ist die Umsetzung von Fassaden-/Dachbegrünungsmaßnahmen stärker in den Blick zu nehmen. Beide Beratungsangebote, HuF- und Sanierungsberatung, können in noch höherem Maße einen Beitrag für die Umsetzung von Aufwertungsmaßnahmen und Sanierungen leisten.

Mit zwei kostenlosen Beratungsangeboten und den bereits bestehenden Fördermöglichkeiten bestehen fortan noch attraktivere und lukrative Zugänge für die Aufwertung des Gebäudebestandes in Merklinde.

Mit der Anpassung der Richtlinie zum HuF wird für die restliche ISEK-Laufzeit zusätzlicher Schwung für die Umsetzung von Maßnahmen an privat genutzten Gebäuden in Merklinde erwartet.

### 6. Sachstand zur Entwicklung des ehemaligen Getränkemarktes in Merklinde

Der ehemalige Getränkemarkt sowie dessen unmittelbares Umfeld im Herzen der Harkortsiedlung (Harkortstr. 20a) waren stark vernachlässigt (vgl. 2023/255, 2023/260). Um die vom Gebäude und den umgebenden Flächen ausgehenden, beträchtlichen negativen Auswirkungen für das Quartier zu verhindern bzw. nicht weiter zunehmen zu lassen, sind verschiedene Handlungsmöglichkeiten geprüft worden.

Grundsätzliches Ziel der Stadt Castrop-Rauxel im Rahmen des integrierten Stadterneuerungsprozesses in Merklinde ist es, den städtebaulichen Missstand an diesem Ort zu beheben.

Eine denkbare Herangehensweise zur Lösung des Missstandes war der Ankauf und Weiterentwicklung der Fläche durch die Stadt Castrop-Rauxel mithilfe der Städtebauförderung (vgl. 2023/260), sofern keine privat getragene Entwicklung vollzogen werden kann.

Zwischenzeitlich hat sich für die Entwicklung der Fläche (und des Gebäudes) eine privatwirtschaftliche Initiative zur Behebung des Missstandes abgezeichnet. Ein Malerbetrieb möchte seinen Betriebssitz an diesen Standort verlegen. Die Firma hat bereits mit Umbauarbeiten am Gebäude begonnen (s. Foto Anlage 3). Die Entwicklung am Getränkemarkt wird weiterhin beobachtet. Sofern das Vorhaben der Umnutzung wider Erwarten nicht erfolgreich ist, kann die Anwendung von städtebaulichen Geboten geprüft werden (vgl. 2023/260).

Zudem ist der entsprechende Förderantrag fristgerecht gestellt worden. Aufgrund der angespannten Haushaltslage auf Landes- und Bundesebene sowie einer starken Überzeichnung der Förderzugänge in der Stadterneuerung, wurde nach eingehender Befassung mit dem Vorhaben durch die Bezirksregierung Münster (Bewilligungsbehörde) mitgeteilt, dass der gestellte Antrag nicht bewilligt werden kann.

#### Anlagen

1. Richtlinie zum Hof- und Fassadenprogramm
2. Richtlinie zum Quartiersfonds
3. Entwicklung ehemaliger Getränkemarkt Merklinde