

# Erstellung eines ISEK für Gemünd

9. Dezember – 19.00 Uhr  
Grundschule Gemünd

# Unsere Agenda für heute



1. Begrüßung durch Bürgermeister Pfennings

2. Vorstellung des den ISEK-Prozess begleitenden Büros

3. Erläuterung des ISEK-Prozesses

4. Aktueller Stand der Ausarbeitungen

5. Ausblick inkl. kommender Termine

# 1. Begrüßung durch Bürgermeister Pfennings



## 2. Vorstellung des begleitenden Büros

PlusRegio GmbH – Ihr Partner für strategische Entwicklung,  
Projektmanagement und Fördermittelberatung



# 3. Erläuterung des ISEK-Prozesses



**STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und  
Gemeinden

Ministerium für Heimat, Kommunales,  
Bau und Digitalisierung  
des Landes Nordrhein-Westfalen

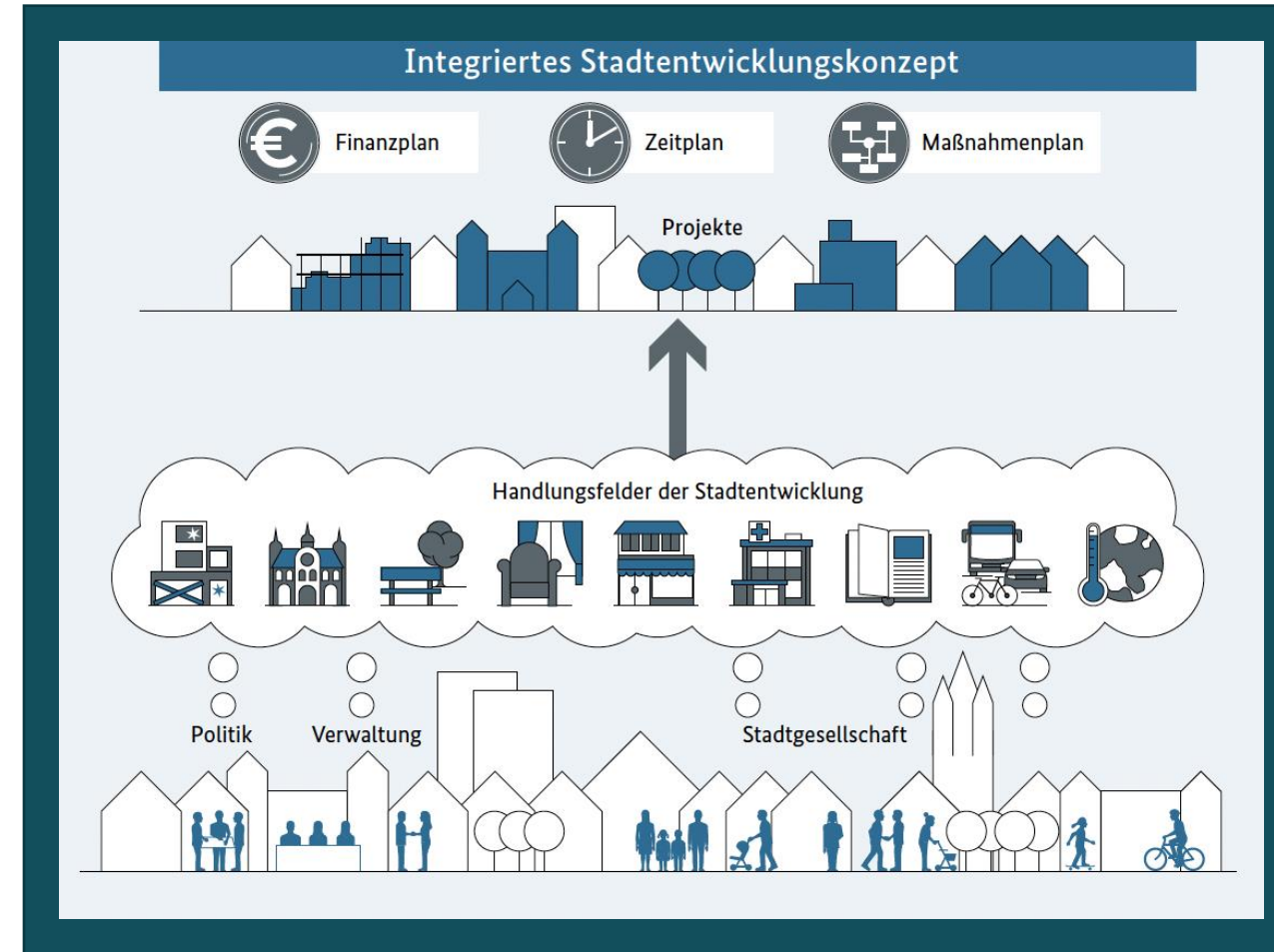


## Was ist das „integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept“ (ISEK)?

- strategisches Planungstool, das Städten hilft, ihre Entwicklung nachhaltig und langfristig zu gestalten
- umfassendes Konzept, das verschiedene Bereiche wie Wohnen, Verkehr, soziale Infrastruktur und Umwelt miteinander verknüpft
- Ziel: zukunftsfähige Stadtentwicklung zu fördern, die soziale, wirtschaftliche und ökologische Aspekte berücksichtigt und um den aktuellen Herausforderungen (demografische Wandel, Digitalisierung, Klimaveränderungen) gezielt zu begegnen

# Warum braucht es ein ISEK?

- Projekt zielt darauf ab, die Lebensqualität in den Städten und Gemeinden zu steigern und die räumliche Entwicklung nachhaltig zu gestalten
- durch Kooperation Kräfte bündeln und synergetische Effekte erzielen
- Leitfaden für die zukünftige räumliche und städtebauliche Entwicklung
- verschiedene Maßnahmen möglich: Innenstadtentwicklung & Verbesserung der Lebensverhältnisse



Quelle: 50 Jahre Städtebauförderung in Deutschland, Bundesministerium des Innern, Bau und Heimat, 2021, S. 35.

# Integrativer Ansatz

Identifikation und Analyse von  
Gebieten mit städtebaulichen  
Missständen

Sukzessive Umsetzung durch jährliche  
Folgeanträge unter Fortschreibung  
der Kosten- und Finanzierungübersicht

Entwicklung eines Integrierten  
Stadtentwicklungskonzepts zur  
nachhaltigen Aufwertung mit  
abgestimmten Maßnahmenbündel

Abschluss der Gesamtmaßnahme -  
Abrechnung erfolgt im Anschluss

# Ablauf des Förderverfahrens

Zuwendungsgegenstand ist die Gesamtmaßnahme.

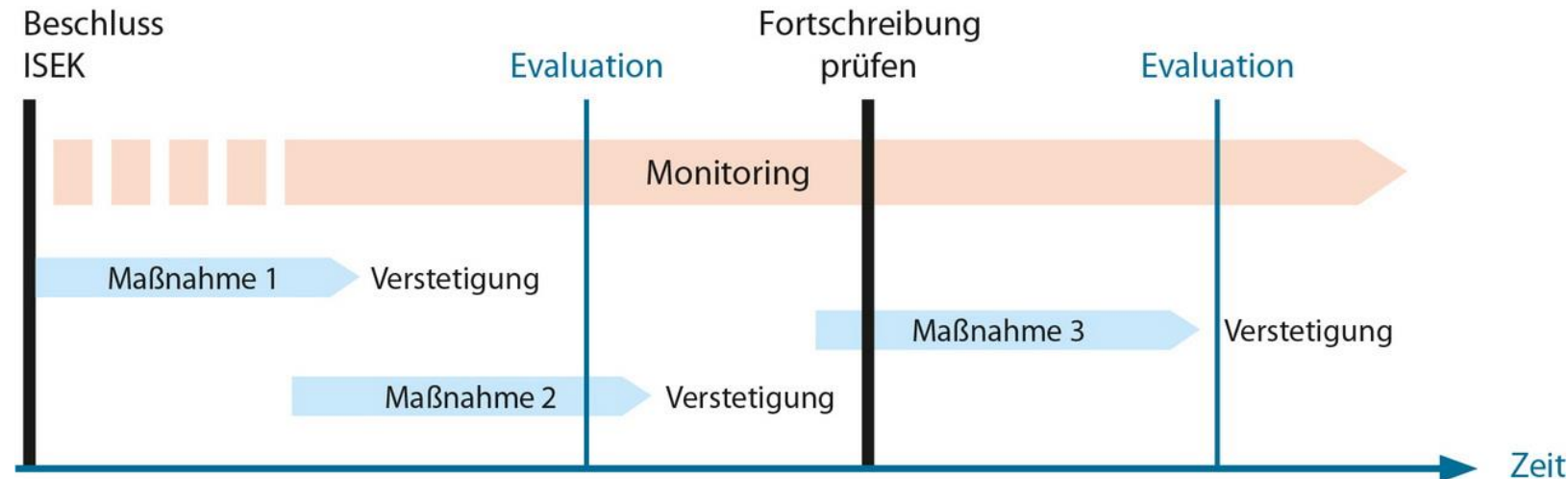
Die Bewilligung erfolgt jährlich. Nicht für bestimmte Teilmaßnahmen eines Fördergebietes, sondern in Finanzierungsabschnitten, die am Finanzbedarf orientiert sind.

Die Laufzeit der Gesamtmaßnahme beträgt 10 Jahre.

ISEK-Förderantrag auf 25 Seiten

Baukostenindex

Ziele und Indikatoren



Quelle: empirica ag nach Schulten Stadt- und Raumentwicklung, Dortmund

# Ablauf des Förderverfahrens

Erstbewilligung auf Basis eines Erstantrags

Anerkennung des Gebietes und des (vorläufigen) Kosten- und Maßnahmenplans

Ziele und Zielindikatoren werden vorläufig festgelegt

Bewilligungs-Schwerpunkt: Planungskosten

Vorzeitiger Maßnahmenbeginn für alle Teilmaßnahmen der Gesamtmaßnahme

# Kosten- und Finanzierungsübersicht

- **Zentrales Steuerungsinstrument** des Erstantrages, der Fortsetzungsanträge und der Sachberichte für die beantragte Gesamtmaßnahme.
- KuF veranschaulicht auf Basis einer **standardisierten Übersicht** alle in der Gesamtmaßnahme entstandenen und geplanten Einnahmen, Ausgaben, Förderbedarfe, Eigenanteile sowie den Umsetzungsgrad und den Beginn der Teilmaßnahmen.
- KuF ist **Basis für Festlegung der Förderobergrenze**: Diese wird mit der ersten Fortsetzungsbewilligung für die Gesamtmaßnahme verbindlich festgesetzt.
- Dabei wird die **perspektivische Preisentwicklung** auf Basis eines festgelegten Indexes berücksichtigt.

## Kostenplan und Indexierung

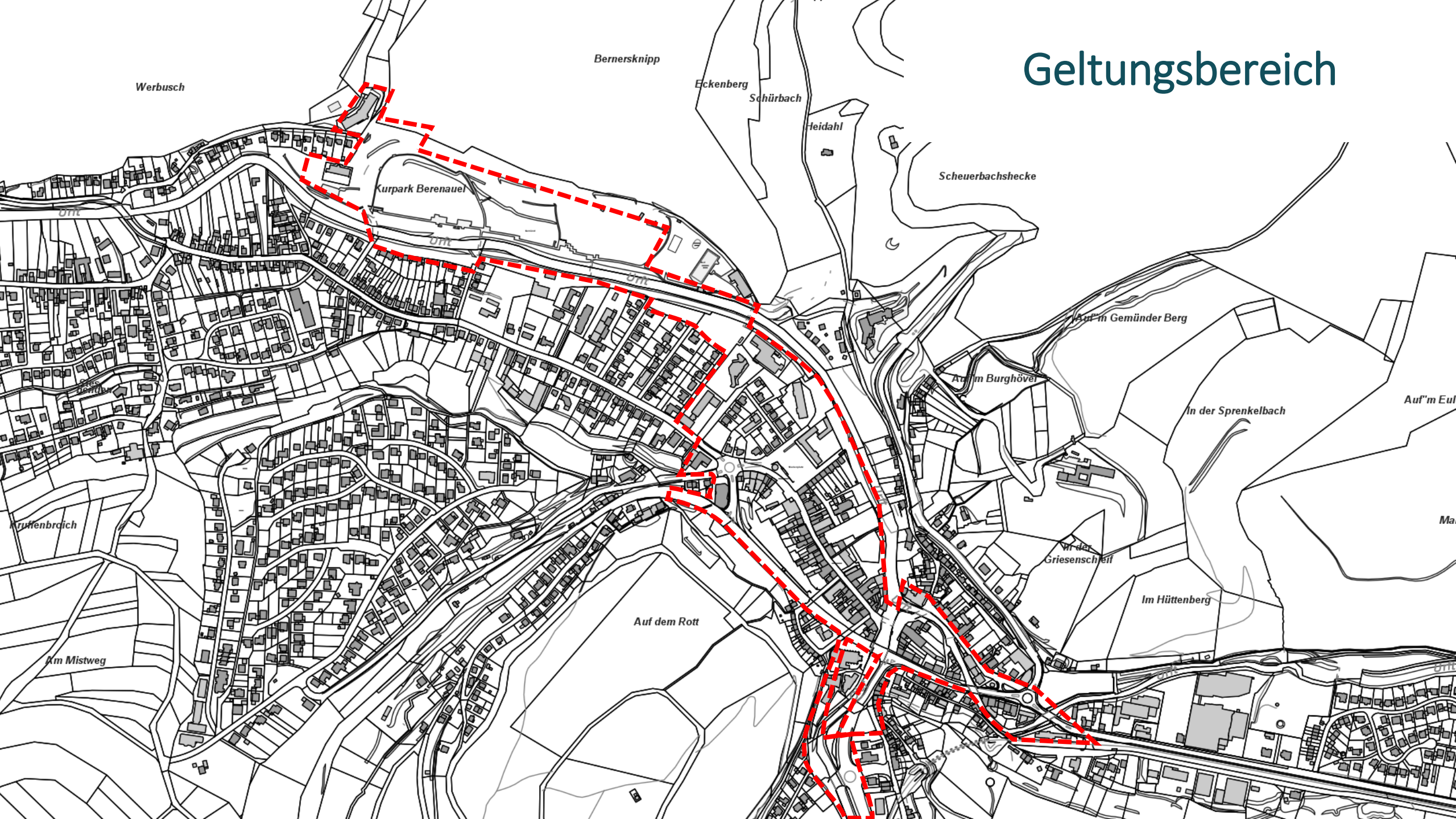
Zuwendungsfähige Ausgaben				Umsetzung				Kostenindexierung zum Erstantrag oder 1. Folgeantrag		
Lfd. Nr.	Teilmaßnahme	FRL Nr.	aktueller Stand der Planung/Umsetzung	Umsetzung/Bauzeit/ Vertrag von	Umsetzung/Bauzeit/ Vertrag bis	Schlusszahlung	Ausgaben € Ausgangskalkulation zum <b>31.10.2023</b>	Jahre Auskalk. bis (Bau-)beginn	Kostenprognose in € unter Anwendung des Index <b>7,5%</b>	Noch zu verteilende Beträge €
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	Erstellung des ISEK	7	9			5/23	72.000		72.000	72.000
2	Wettbewerb Marktplatz	8.5	1	7/26	9/26		120.000	3	147.000	147.000
3	Umgestaltung Marktplatz	8.5	1	5/28	10/29		2.000.000	5	2.750.000	2.750.000
4	Machbarkeitsstudie Umnutzung Theater	8.5	5	8/24	10/24		115.000	1	124.000	124.000
5	Erwerb altes Theater	8.2	2	5/25	5/25		500.000	2	575.000	575.000
6	Umgestaltung altes Theater zum Haus der Begegnung	9.4	1	3/27	10/27		1.000.000	4	1.300.000	1.300.000
7	Fußgängerzone - Umgestaltung unter Klimaaspekten 1. BA	8.5	2	6/25	8/26		1.500.000	2	1.725.000	1.725.000
8	Fußgängerzone - Umgestaltung unter Klimaaspekten 2. BA	8.5	1	4/27	8/28		1.500.000	4	1.950.000	1.950.000
9	Gru- und Spielfläche im Sande	8.5	1	4/27	7/27		130.000	4	169.000	169.000
10	Hof- und Fassadenprogramm (Schwerpunkt Dachbegrünung)	10.1	1	9/25	12/31		500.000	2	575.000	575.000
11	Gesamtimmobilienwirtschaftliche Beratung	11.1	2	1/25	6/28		400.000	2	460.000	460.000
12	Quartiersfonds lokale Ökonomie	10.2.2	1	1/25	12/31		120.000	2	138.000	138.000
13	Stadtteilmanagement und Quartiersbüro - Erstauftrag 3 Jahre	11.1	2	1/25	12/27		600.000	2	690.000	690.000
14	Stadtteilmanagement und Quartiersbüro - Folgeauftrag	11.1	2	1/28	12/30		600.000	5	825.000	825.000
15	Öffentlichkeitsarbeit	11.1	2	7/24	12/30		240.000	1	258.000	258.000
<b>Ergebnis</b>							<b>9.397.000</b>		<b>11.758.000</b>	<b>11.758.000</b>

# Geltungsbereich

---

Zusammenfassung der Planungsbereiche

# Geltungsbereich



# Städtebauliche Missstände



Katharinenhof



Marienplatz



Eifel-Ardennen-Platz

# Städtebauliche Missstände



Gemünder Hof



Gemünder Hof (Ansicht Urft)



Hermann-Kattwinkel-Platz

# Städtebauliche Missstände

Bereich Kurpark Gemünd  
und  
DJH Gemünd



# Städtebauliche Missstände

## Aachener Straße und Luxemburger Straße



Handlungsfeld 3  
Eingangsbereich K7  
Parkplatz Kurpark

Verknüpfende Elemente  
für die einheitliche Erscheinung

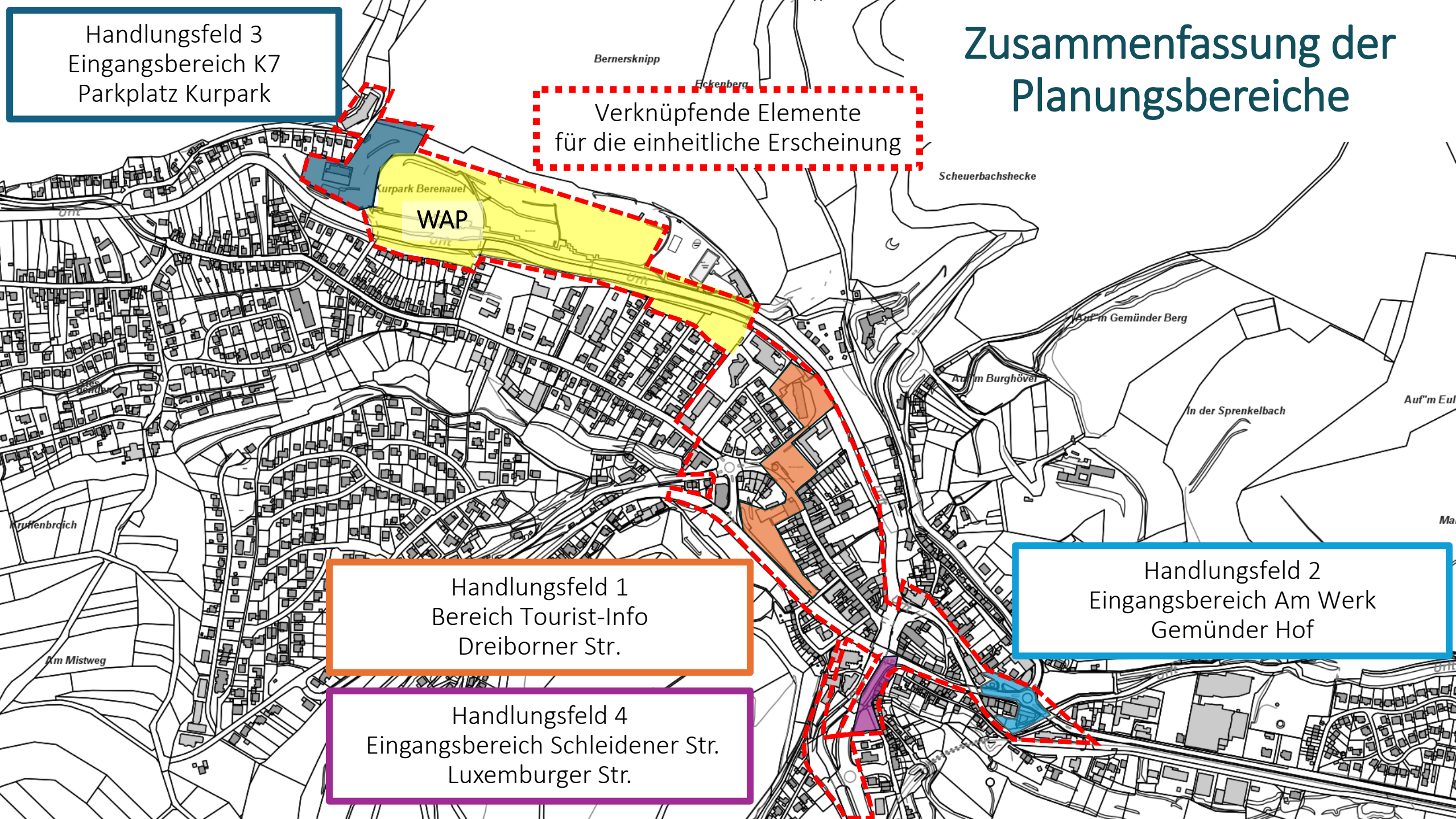
# Zusammenfassung der Planungsbereiche

WAP

Handlungsfeld 1  
Bereich Tourist-Info  
Dreiborner Str.

Handlungsfeld 4  
Eingangsbereich Schleidener Str.  
Luxemburger Str.

Handlungsfeld 2  
Eingangsbereich Am Werk  
Gemünder Hof



# Ausblick

9. Dezember  
Bürgerversammlung

Stadtentwicklungsausschuss der Stadt  
Schleiden  
27. Januar 2026

Q2 2026  
Erarbeitung konkreter  
Maßnahmen

Einreichung  
ISEK-Antrag im  
September  
2026

Januar 2026  
Behördentermin  
mit der  
Bezirksregierung  
Köln

Q1 – Q2 2026  
Bürgerbeteiligung

Sommer 2026  
Beschluss über  
den Förderantrag  
zu ISEK  
im Stadtrat

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Zentraler Kontakt – [ISEK@schleiden.de](mailto:ISEK@schleiden.de)

Sachgebiet Bauleitplanung

Marius Larres – [marius.larres@schleiden.de](mailto:marius.larres@schleiden.de) – 02445 89 243

Waldemar Brost – [waldemar.brost@schleiden.de](mailto:waldemar.brost@schleiden.de) – 02445 89 206

---