

Magistratsvorlage		Vorbereitung des Förderantrags 2025		
Lebendige Zentren Altstadtbereiche Bad Sooden und Allendorf				
<p>mit dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ISEK wurde eine Projektliste mit verschiedenen, den Zielen des ISEK dienenden Projekten erarbeitet. Die Projektliste wurde seinerzeit dem Magistrat, dem Bauausschuss sowie der Stadtverordnetenversammlung vorgestellt und erläutert und im Anschluss von den genannten Gremien anerkannt und mit dem ISEK beschlossen. Regelmäßig zu Beginn eines jeden Programmjahres wird die Stadt nun zur Vorlage des Jahresantrags aufgefordert. Mit dem Jahresantrag sind die für die Folgezeit ins Auge gefassten Projekte zu benennen und kostenmäßig abzuschätzen. Der nächste Vorlagetermin des Jahresantrags ist der 15. Februar 2025. Die Lenkungsgruppe hat mit dem beauftragten Fördergebietsmanagement die folgende Liste erarbeitet und schlägt sie zur Antragstellung vor. Ungeachtet der hier erbetenen grundsätzlichen Zustimmung zur Antragstellung wird zu gegebener Zeit über die jeweiligen Projekte im Einzelnen abgestimmt. Die dargestellten Projekte entwickeln sich aus den handlungsfeldbezogenen Leitbildern (ISEK Teil 1, Seite 67 und folgende) und unterstützen die Entwicklungsziele für die Altstadtbereiche der Stadt Bad Sooden-Allendorf.</p>				
ISEK	Teil 2			
	Anhang			
Nr.	Seite	Projekt	Kostenansatz	Priorität
1.3	11	Fördergebietsmanagement mit Treuhandbuchführung	60.000 €	6
		Honorar für das beauftragte Fördergebietsmanagement. Die gesamten mit dem Stadtumbauprogramm Lebendige Zentren verbundenen Tätigkeiten wie Abstimmungsprozesse, Beratungen, Antragstellungen und Begleitungen können von den Verwaltungen personell nicht geleistet werden. Die Städte bedienen sich hierzu der Dienstleistung eines Fördergebietsmanagements. Das Fördergebietsmanagement begleitet die Umsetzung der Maßnahmen aus dem ISEK während der gesamten Projektlaufzeit von ca. 10 Jahren. Darüber hinaus zählen die Koordination und Bündelung weiterer Aktivitäten zur Entwicklung des Gebietes durch private Dritte oder andere öffentliche Stellen zu seinen wichtigsten Aufgaben. Der Auftrag wurde im Jahr 2022 an die BIG-Städtebau GmbH vergeben. Die Arbeit der BIG beinhaltet auch die treuhänderische Führung des Sonderkontos für das Programm Lebendige Zentren.		
1.4	15	Verfügungsfond	20.000 €	
		Der Verfügungsfonds ist ein Instrument zur Aktivierung von privater Mitwirkungsbereitschaft und privaten Finanzierungsmitteln zur Quartiersentwicklung und Stärkung des Fördergebietes. Jeder Euro der von privater Seite in den Fonds eingezahlt wird, wird von öffentlicher Hand verdoppelt. D.h. der Fonds setzt sich zu 50 Prozent aus Mitteln des Programms Lebendige Zentren (Bund/Land/Stadt) sowie zu 50 Prozent aus Mittel von Wirtschaft, Immobilien- und Standortgemeinschaften, Privaten und zusätzlichen Mitteln der Stadt zusammen. Die Mittel werden für Maßnahmen zur gemeinsamen Quartiersaufwertung eingesetzt. Förderfähig sind sowohl investive als auch investitionsvorbereitende bzw. investitionsbegleitende Maßnahmen. Über die nächsten Antragsjahre sollen Jahresmargen zu je 20.000 € beantragt werden. Die Förderung betrüge, wie oben dargestellt, 10.000 € bei einem Eigenanteil von 3.333 €. Die verbleibenden 10.000 € müssten projektbezogen werden.		
1.5	18	Anreizprogramm	100.000 €	
		Mit dem Anreizprogramm können kleinere Maßnahmen im privaten Bereich unterstützt werden. Konditionen: 20% der förderfähigen Kosten, maximale Förderung 19.999 Euro. Bedingung: Arbeiten an der Fassade bzw. am Dach. Weitere Gewerke können begleitend nachrangig gefördert werden. Bislang wird das Anreizprogramm sehr gut wahrgenommen. In den Jahren 2021 und 2022 wurden jeweils 100.000 Euro für das Anreizprogramm beantragt und bereitgestellt, in 2025 sollte das Volumen um weitere 100.000 Euro aufgestockt werden. Derzeit befindet sich der Bewilligungsstand bei 11 Maßnahmen mit einem Gesamtinvestitionseinsatz in Höhe von rund 530.000 Euro bei einem Fördervolumen in Höhe von rund 92.000 Euro.		
2.3	23	Denkmalgerechtes Rückbaukonzept für abgängige Gebäude, Flächenneuordnung und Entsiegelung	25.000 €	

		<p>Im Fördergebiet gibt es zahlreiche Gebäude, deren weitere Nutzung aus mehreren Gründen fraglich ist. Einerseits findet sich z.T. eine derart schlechte Bausubstanz, dass die Sanierung in Frage gestellt werden muss, andererseits gibt es gerade in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zahlreiche überkommene Kleinbauten, Schuppen etc.</p> <p>Unter enger Beteiligung der Denkmalpflege soll ein Rückbau- und Flächenneuordnungskonzept für die Altstadtbereiche erarbeitet werden. Es ist zu ermitteln, welche Flächen aus städtebaulichen Gründen wieder zu bebauen sind, und welche Flächen freibleiben und einer anderen Nutzung zugeführt werden können. Hier bietet sich dann die Chance, durch Flächenneuordnung die Grenz-situationen zu entzerren und bessere Entwicklungsmöglichkeiten für das Quartier zu schaffen. Es können neue Freiflächen entstehen und zur Hebung der Wohnqualität beitragen. Ob diese Freiflächen dann zur Begrünung vorgesehen, als Mietergärten oder Spielplätze genutzt werden oder helfen die Stellplatznot abzubauen, muss im Einzelfall geprüft werden. Zusammenfassend sind mit dieser Einzelmaßnahme folgende Zielstellungen verbunden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Aufwertung der grünen Infrastruktur <input type="checkbox"/> Erhöhung der Aufenthaltsqualität <input type="checkbox"/> Verbesserung der klimatischen und ökologischen Situation <p>Mit dem Antrag 2025 sollen nunmehr zunächst Mittel für ein Konzept und eine beispielhafte Planung für ein Gebiet zwischen Kirchstraße und Hinter der Mauer eingeworben werden.</p>		
2.14	68	Qualifizierung des öffentlichen Raumes Bad Sooden	500.000 €	
		<p>Für den öffentlichen Raum Bad Soodens soll eine einheitliche und verbindende Formen- und Materialsprache gefunden werden. Bei allen Aus- und Umbauten sind die Grundsätze der Barrierefreiheit unbedingt zu wahren, die Besonderheiten des öffentlichen Raumes einer Kurstadt sind zu berücksichtigen. Die Maßnahme soll dem Bad Soodener Altstadtbereich ein identitätsstiftendes Merkmal verleihen. Im ISEK wurde das Projekt 2021 mit Kosten in Höhe von geschätzt 2,5 Mio. Euro gelistet. Vorgesehen war die Beantragung in fünf Bauabschnitten von je 500.000 Euro ab dem Jahr 2024. In 2023 wurden 500.000 Euro für die Planungskosten sowie die bauliche Umsetzung eines ersten kleinen Abschnitts beantragt, in 2024 wurde ein zweiter Bauabschnitt mit 500.000 Euro beantragt. In 2025 soll nun ein dritter Bauabschnitt mit 500.000 Euro beantragt werden.</p>		
3.3	80	Wohnraumschaffung	545.000 €	

		<p>Ziel: Reaktivierung leerstehender Bausubstanz (Wohnen), energetisch Sanierung, Belebung der Altstadtbereiche, Gewinnung neuer Einwohner.</p> <p>Konkret soll mit diesem Antrag das Projekt "Umnutzung der ehemaligen Papierfabrik zu Mehrgenerationenwohnen" unterstützt werden. Die Projektentwicklungsgesellschaft "ting-projekte" möchte an dem Gebäude umfangreiche Sanierungsarbeiten vornehmen und dort ein Mehrgenerationen-Wohnen im Rahmen einer privaten Wohngenossenschaft realisieren, die in Selbstverwaltung, zu Selbstkosten ihre Genossenschaft organisiert und in lebendiger Nachbarschaft lebt.</p> <p>Impulscharakter: Die Stadt Bad Sooden-Allendorf möchte mit diesem Impulsprojekt die bedarfsgerechte Anpassung des Wohnungsbestandes beschleunigen und die Innenstadt Allendorfs als generationsgerechten Wohnstandort stärken und der drohenden Verstärkung des Wohnungsleerstandes vorbeugen. Durch die Lage in der Altstadt kommt der Belebung des Gebäudes eine große Bedeutung zu. Die Maßnahme dient damit der Erreichung der Stadtumbauziele und den Zielen der Gesamtmaßnahme zur nachhaltigen Stadtentwicklung im Programm Lebendige Zentren.</p> <p>Mit der Maßnahme soll eine beispielhafte Sanierung und Umnutzung in prominenter Lage gezeigt werden und als Initialzündung wirken. Das Gebäude soll demnach als beispielhaftes Mustergebäude im Jahr 2025 eine Pilotprojektförderung für ISEK-Ziffer 3.3 Wohnraumschaffung erhalten. Nach den gegenwärtigen Berechnungen beliefe sich die Förderung auf eine Höhe von 545.000 Euro. Da die Stadt momentan in einer Haushaltsnotlage ist, besteht die Möglichkeit, die sogenannte Experimentierklaisel zur Anwendung zu bringen. Der von der Stadt aufzubringende Anteil an den 545.000 Euro reduziert sich damit auf 54.500 Euro.</p>		
4.6	110	Umnutzung leerstehender Gebäude für Startups, Co-Working-Spaces, Markthalle etc.	50.000 €	
		Als konkretes Projekt sollen die Umnutzungsmöglichkeiten für das ehemalige Mühlengebäude auf dem Franzrasen geprüft werden. Das gebäude befindet sich im Eigentum der Stadt und ist derzeit stark untergenutzt. Mit einer Macjhbarkeitsstudie sollen Sanierungs und Umnutzungsmöglichkeiten geprüft werden. Beispielsweise könnten dort Räumlichkeiten im Zusammenhang mit dem WoMo-Stellplatz entstehen (Toiletten, Duschen, Aufenthaltsräume, Büro und Rezeption als "Zweigstelle" der Tourist-Info).		
5.1		Verkehrskonzept	70.000 €	

		<p>Das Straßennetz in den Altstadtbereichen ist durch den Kraftfahrzeugverkehr zum Teil erheblich belastet. Es bedarf einer grundsätzlichen Betrachtung der Verkehrsströme sowie Überlegungen zu deren Verlagerung oder Beruhigung. Ziele</p> <p>Durch veränderte Verkehrsströme sollen die negativen Auswirkungen des Verkehrs auf die Altstadtbereiche abgeschwächt, der Durchgangsverkehr reduziert werden. Es soll ebenfalls untersucht werden, ob und wie alternative und innovative ÖPNV-Konzepte in Bad Sooden-Allendorf eingesetzt werden können. Das Konzept bildet die Basis für die weitere Beplanung der Straßen und Plätze, der Parkräume sowie der ÖPNV-Planung. Über die grundsätzliche Verringerung der Verkehrsbelastung hinaus lassen sich folgende Hauptziele benennen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Verträgliche Verkehrsbelastung in der Altstadt (Einhaltung der Wohn- und Nachtruhe) <input type="checkbox"/> Steigerung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes <input type="checkbox"/> Optimierung des ÖPNV Das <p>Verkehrskonzept war ursprünglich bereits im Jahr 2021 beantragt und auch bewilligt worden. Durch verschiedenen baumassnahmen wird sich eine Durchführung mit der Möglichkeit von glaubhaften und realitätsnahen Verkehrszählungen aber bis in das Jahr 2027 verschieben. Um vorbereitende Schritte in die Wege zu leiten, wurde das in 2021 bewilligte Budget in Höhe von 50.000 Euro für die mit dem Verkehrskonzept eng verknüpften ISEK-Projekte <i>5.3 Konzept sicherer Schulweg</i> und <i>5.5 Konzept Neuordnung / Umgestaltung von Stellplatzflächen</i> mittels Einzelantrag umgewidmet. Die Mittel für das Verkehrskonzept sind nunmehr erneut einzuwerben. Die Erfahrung zeigt, dass der ursprünglich beantragte Ansatz in Höhe von 50.000 Euro auf 70.000 Euro angehoben werden sollte.</p>		
6.11	179	Sanierung altes Kurhaus	250.000 €	
		<p>Ziel ist der Erhalt und die weitere Nutzung des Gebäudes. Ohne die im alten Kurhaus angebotenen Versammlungsräume entsteht eine problematische Lücke im gesamtstädtischen Angebot an Räumen dieser Größenordnung. Im Mai</p> <p>2024 beschloss die StVo die Initiierung eines Trägervereins, die Prüfung der Möglichkeit der Umnutzung des Gebäudes in ein Haus der Vereine sowie die Ermittlung der dazu notwendigen Kosten. Im ISEK des Jahres 2021 waren 600.000 Euro für das Projekt vorgesehen worden. In 2023 waren zunächst für Konzept, erste Planungsschritte und evtl. unumgänglich notwendige erste Bauarbeiten 100.000 Euro beantragt und auch bewilligt worden. Im Herbst 2024 soll die Erstellung des Konzeptes nach den Vorgaben der StaVo-Entscheidung vom Mai 2024 beauftragt werden. Mit dem 2025er Jahresantrag soll nun für einen ersten Bauabschnitt ein Sanierungsvolumen von zunächst 250.000 Euro beantragt werden.</p>		
		gesamt	1.620.000 €	
		Eigenanteil 33,33 %	539.946 €	
Aufgestellt:	28.10.2024	BIG-Städtebau GmbH		