

**Städtebauliches Förderprogramm:
Investitionspakt Soziale Integration im Quartier**



**Stadt/Gemeinde
Magistrat der Stadt Oestrich-Winkel
Paul-Gerhardt-Weg 1
65375 Oestrich-Winkel**

**HA Hessen Agentur GmbH
Abt. WuL
Konradinallee 9
65189 Wiesbaden**

**Antrag auf Projektförderung für das Jahr 2020
nach den Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der
Sozialen Integration im Quartier
(Investitionspakt Soziale Integration im Quartier)**

I. Antragsteller		
Antragsteller:	Magistrat der Stadt Oestrich-Winkel	
Anschrift:	Paul-Gerhardt-Weg 1 65375 Oestrich-Winkel	
Auskunft erteilt:	Herr Bürgermeister Kay Tenge	
Telefon:	06723 992 111	Telefax: 06723 992 169
E-Mail:	bgm@oestrich-winkel.de	

II. Weitere Ansprechpartner – Beauftragte		
Anschrift:	Nassauische Heimstätte GmbH / ProjektStadt Schaumainkai 47 60596 Frankfurt am Main	
Auskunft erteilt:	Herr Peter Foißner	
Telefon:	069 678674 1477	Telefax:
E-Mail:	peter.foissner@nh-projektstadt.de	

**Städtebauliches Förderprogramm:
Investitionspakt Soziale Integration im Quartier**



Es wird bestätigt, dass mit den Maßnahmen/Bauabschnitten, für die Fördermittel beantragt werden, noch nicht begonnen wurde.

Es wird erklärt, dass die Gesamtfinanzierung sowie die Finanzierung der mit Investition/en verbundenen Folgekosten gesichert sind.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit der gemachten Angaben und der beigefügten Unterlagen wird versichert.

65375 Oestrich-Winkel , den 2020

Rechtsverbindliche Unterschrift/en (ggf. mit Dienstsiegel)

Anlage: Projektantrag

Projektantrag Nr.

1

ANTRAGSFORMULAR 2020

NEUAUFNAHME EINES PROJEKTES (EINZELMAßNAHME)

- 1 Angaben zur Kommune
- 2 Angaben zum Projekt und zum Quartier
- 3 Integrierte Städtebauliche Gesamtstrategie
- 4 Problemlage / Ziele des Projektes und Projektbeschreibung
- 5 Vorgesehene bauliche Maßnahmen
- 6 Lageplan und Fotos des Projektes
- 7 Kosten und Finanzierung

1 Angaben zur Kommune	
Name der Kommune:	Oestrich-Winkel
Landkreis:	Rheingau-Taunus-Kreis
Zentralörtliche Bedeutung:	Unterzentrum
Kommune in Haushaltssicherung bis voraussichtlich:	Mitte 2020
Einwohnerzahl:	Ca. 12.000

2 Angaben zum Projekt und zum Quartier	
Name des Projekts	
Modernisierung ehemaliges Bahnbetriebsgebäude/ Nebengebäude zu einem Jugendzentrum und Kulturbahnhof	
Name des Stadt- bzw. Ortsteils oder das Quartier für das das Projekt geplant ist:	
Teilgebiet 2: Bahnhof Mittelheim	
Wirkung: <input type="checkbox"/> ausschließlich im Quartier <input checked="" type="checkbox"/> über das Quartier hinaus	
Erläuterung:	
Durch die Ersteinrichtung eines Jugendzentrums/ Jugendtreffs und Kulturbahnhofs in Oestrich-Winkel, Stadtteil Mittelheim, wird die Jugendarbeit der Stadt einen weiteren Schub und einen festen Ort für Kinder, Jugendliche und junge Heranwachende erhalten. Da das	

neue Jugendzentrum etwas abgeschieden im Bahnhofsbereich Mittelheim liegt, kann man sich ungestört treffen, seinen Hobbys nachgehen und auch feiern. Angesprochen fühlen dürfen sich vor allem alle Kinder, Jugendliche und junge Heranwachsende aus den Teilbereichen des Programmgebiets der „Lebendigen Zentren“, aber natürlich gilt das auch für die gesamte Zielgruppe in der Stadt Oestrich-Winkel.

Liegt das Projekt in einem aktuellen (oder sich in Vorbereitung befindenden) Gebiet der Städtebauförderung? Wenn ja – in welchem Programm und in welchem Zeitraum?

<input checked="" type="checkbox"/> Name des Programms: Lebendige Zentren, vormals Städtebaulicher Denkmalschutz	<input type="checkbox"/> kein Programm	Zeitraum 2017 bis 2026 (Förderzeitraum)
--	--	--

<input checked="" type="checkbox"/> Stadtverordnetenbeschluss liegt vor	<input type="checkbox"/> Beschluss wird nachgereicht bis zum
---	--

Wenn nein – d. h. das Projekt liegt in keinem Programmgebiet: Förderung nur in Ausnahmefällen möglich. Bitte in dem Fall den besonderen Integrationsbedarf und den langfristigen Nutzen für die Stadt im Sinne des Investitionspaktes Soziale Integration im Quartier nachvollziehbar begründen. Hinweis: Städtebauliche Gesamtstrategie oder vergleichbare integrierte Planung muss vorliegen!

Name des Städtebaufördergebietes bzw. des Quartiers:

Brentanopark/ Rheinufer/ Bahnhof, Teilgebiet 2 Bahnhof Mittelheim

3 Integrierte Städtebauliche Gesamtstrategie

<input checked="" type="checkbox"/> ISEK (Integriertes Stadtentwicklungskonzept) vorhanden	<input type="checkbox"/> ISEK in Vorbereitung
--	---

andere Planung vorhanden, welche?

Beschluss zur Erarbeitung / Ergänzung eines ISEK liegt vor

Beschluss zur Erarbeitung / Ergänzung eines ISEK wird nachgereicht bis zum Sommer/Herbst 2020

Enthält das ISEK / Konzept Aussagen zur Integrationsstrategie?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein, wird ggfls. noch ergänzt
--	-----------------------------	--

Wenn ja, bitte fügen Sie einen **Auszug** aus der Gesamtstrategie bei, in dem die entsprechenden Ziele und Projekte in Bezug auf Integration markiert sind.

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) für Oestrich-Winkel folgt inhaltlich der im Programm Lebendige Zentren, vormals städtebaulicher Denkmalschutz, vorgegebenen Mustergliederung eines ISEK. Der im Programm „Soziale Integration im Quartier“ verfolgte Gedanken der Förderung der sozialen Integration ist in den städtebaulichen Förderprogrammen systemimmanent, wenngleich die Schwerpunkte je nach Programmname der städtebaulichen Förderprogramme differenziert zu berücksichtigen und im ISEK herauszuarbeiten waren. Im vormals sogenannten Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz waren bzw. sind dies

selbstverständlich andere Schwerpunkte als im Programm „Sozialer Zusammenhalt im Quartier“, vormals „Soziale Stadt“.

Im ISEK von 2018 war noch vom Abbruch des Nebengebäudes ausgegangen worden. Die Fläche sollte daraufhin zu einer Park & Ride ausgebaut werden.

4 Problemlage / Ziele des Projektes und Projektbeschreibung

Kurzbeschreibung:

Legen Sie im Rahmen dieser Kurzbeschreibung zunächst die Problemlage dar, indem Sie die Bedarfe der Sozialen Integration erörtern (bspw. Angaben zu Arbeitslosigkeit, Ausländeranteil, Erziehungshilfemaßnahmen, Transferleistungsempfänger).

Darüber hinaus sind die Mängel der infrastrukturellen Ausstattung zu erläutern (bspw. Angaben zu Angebotsmangel, Sanierungsbedarfen).

Thematisieren Sie abschließend bitte die Ziele des beantragten Projektes durch Nennung der Zielgruppen, Nutzung und Wirkung.

Eine Strukturierung des Fließtextes gemäß folgender Bausteine empfiehlt sich:

- Bedarfe der Sozialen Integration,
- Mängel der infrastrukturellen Ausstattung,
- Zielgruppen, Nutzung und Wirkung des Projektes.

Bedarfe der Sozialen Integration und grundsätzliche Problemlage

Die Infrastrukturausstattung von Oestrich-Winkel wurde im Rahmen der Erstellung des ISEK untersucht:

2.1.7 Infrastruktur

Oestrich-Winkel verfügt über eine Infrastruktur, die der zentralörtlichen Bedeutung als Unterzentrum entspricht.

Soziale Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Behindertenwerkstatt und Wohnheim • Bürgersaal in Oestrich • Halle im Bürgerzentrum • Vereinshaus in Mittelheim
Kulturelle Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Brentanohaus • Brentanoscheune • Rothmühler Heimatmuseum • 2 Büchereien
Bildungseinrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> • Grundschule Hallgarten • Pflingstbach-Schule (Grundschule) • European Business School (EBS) • 6 Kindertagesstätten
Sport- und Freizeitanlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Kletterpark Hallgarter Zange • 3 Sportplätze, 3 (Schul-)Sporthallen • Freibad Hallgarten • Segelhafen • Schießsportanlage • Tennisanlagen • Freizeitanlage Pflingstbachwiesen
Versorgungsinfrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Medizinische Versorgung durch Allgemeinärzte, einige Fachärzte • Nahversorgung durch fünf Vollsortimenter

Quelle: ISEK (2018), S. 24

Mängel der infrastrukturellen Ausstattung

An den Ergebnissen des ISEK zur infrastrukturellen Ausstattung lässt sich eindeutig ableiten, dass im gesamten Stadtgebiet Freizeit- und Rückzugsräume für Kinder, Jugendliche und junge Heranwachsende fehlen. Orte der Kinder und Jugendarbeit (z.B. 6 bis 27 Jahre) finden sich fast ausschließlich in institutionellen Einrichtungen wie Kitas, Schulen, (Sport-)Vereine und Sportstätten; der Jugendzeltplatz Pfingstbachwiesen ist ein klassischer Zeltplatz mit Anmeldung und ist kostenpflichtig.

Zielgruppen, Nutzung und Wirkung des Projektes

Es fehlt ein Ort der – auch interkulturellen - Begegnung. Der Jugendzentrum und Kulturbahnhof soll von Kindern und Jugendlichen auch mit unterschiedlichen kulturellen Wurzeln besucht werden und ein wesentlicher Baustein der interkulturellen Jugendarbeit werden.

Auch der Inklusionsgedanke soll bei der Errichtung und der Etablierung des neuen Jugendzentrums aufgegriffen werden. Junge Menschen mit Behinderungen sollen das Jugendzentrum so selbstverständlich nutzen wie Menschen ohne Handicap. Auf einer barrierefreie Gestaltung wird daher besonders geachtet.

Die Kinder und Jugendlichen können auch in Organisation und Gestaltungsaufgaben partizipativ eingebunden werden. Mitbestimmung der Kinder und vor allem der Jugendlichen und jungen Heranwachsenden sollte angestrebt werden. Eine organisatorische und pädagogische Betreuung und „Co-Leitung“ des Jugendtreffs z.B. durch pädagogisches Personal gemeinsam mit den Jugendlichen sind dabei allerdings selbstverständlich.

Die Ausgestaltung und angedachte Formen des Jugendtreffs und Kulturbahnhofs am Bahnhof in Mittelheim sollen mit einem niedrighschwelligem Angebot die Kinder, Jugendlichen und jungen Heranwachsenden ansprechen:

- offener Treff/Café z.B. mit Kicker, Tischtennis, Billard, Spielverleih etc.
- kreativ-künstlerisches Angebot für „Kultur und Subkultur“ z.B. durch jugendkulturelle Veranstaltungen, z. B. Konzerte, Musikfestivals, Jugendtheater, Proberaum für Schülerbands etc.
- pädagogisches (u.a. medienpädagogische) Angebot und Beratung z.B. über Seminare und Workshops zu jugendrelevanten Themen, Gruppenleiterschulung, Bewerbungstraining, Selbstverteidigungskurs, Internet-Seminar etc.
- ggfls. die Vorbereitung auf das Berufsleben

Durch das Angebot eines Jugendtreffs werden Alternativen geboten zum einfachen Herumhängen. Gerade der oftmals in seinen Ausprägungen und Dimensionen recht unterschiedlich festzustellende Vandalismus kann ein Gradmesser für eine funktionierende Jugendarbeit sein. Ohne abgestuft funktionierende Jugendarbeit können Vandalismusschäden durchaus die Verwaltung und den kommunalen Haushalt stark belasten. Insofern kann sich eine Investition in ein Jugendtreff durchaus auch finanziell „lohnen“.

Durch die abgelegene Lage des geplanten Jugendzentrums und Kulturbahnhofs im Bahnhofsbereich Mittelheim können Nutzungskonflikte mit Nachbarn (weitestgehend) ausgeschlossen werden. Die Erreichbarkeit des Jugendtreffs ist für alle gegeben.

5 Vorgesehene bauliche Maßnahmen

Bitte beschreiben Sie kurz Ihre geplanten Vorhaben (z. B. Vorbereitung des Projektes, Modernisierung oder Instandsetzung von Gebäuden oder denkmalgeschützten Gebäuden, Neubau von Gebäuden, Ersatzneubau von Gebäuden, Ordnungsmaßnahmen (bei Ersatzneubau und Neubau), Errichtung, Erhalt Ausbau von Grün-, Frei- und Sportflächen):

1. Grundstückserwerb

Vorgesehen ist zunächst der Grundstückserwerb der Bahnhofsnebengebäude der DB-Immobilien. Der Erwerb soll über das Programm Lebendige Zentren erfolgen. Dazu bedarf es u.a. der Entwidmung und der Bildung einer eigenen Grundstücksparzelle.

2. Außenanlagen

Da die Größe einer umliegenden Freifläche und damit eventuelle Ausgaben für die Außenanlagen bisher nicht bestimmt werden können, wird für die Herrichtung der Außenanlagen von einem pauschalen Betrag in Höhe von 50.000,- € ausgegangen. Bei geschätzten Kosten von rd. 250 €/m² für die Außenanlagen (Pflanzungen, Oberflächenbefestigungen (alte Zufahrten zum Bahnhof in Natursteinpflasterung, Sport- und Bewegungsflächen wie z.B. Klettergerüste und Calisthenics) bedeutet dies eine rein rechnerisch zu gestaltende Freifläche von 200 m².

Auf dem Bahnhofsgelände inkl. der Bereiche um das Bahnhofsnebengebäude sind aktuell keine Grünflächen vorhanden.

3. Modernisierung des Bahnhofsnebengebäudes

Vorgesehen ist eine durchgreifende bauliche Modernisierung des Bahnhofsnebengebäudes. Das Gebäude besteht aus zwei ehemals unterschiedlich genutzten Gebäudeteilen, einem Verwaltungsteil und klassischen ehemaligen Güterhallen. Aufgrund der ursprünglichen Aufgabe wurden die Gebäudeteile unterschiedlich ausgestattet. Eine Gebäudeuntersuchung durch einen Architekten bzw. einen Gebäudesachverständigen hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht stattgefunden. Zu prüfen wird u.a. sein, ob z.B. die Dachkonstruktion vor allem der Güterhallen statisch für einen zusätzlichen Lasteintrag z.B. durch Dachneueindeckung und Wärmedämmung geeignet sein wird.

Die gesamte BGF beträgt rd. 300 m².

Im Programm „Soziale Integration im Quartier“ soll das Bahnhofsnebengebäude durchgreifend modernisiert werden. Dies schließt u.a. folgende Arbeiten ein:

- 200 Herrichten und Erschließen
hierbei u.a.
Altlastenbeseitigung, Herrichten der Geländeoberfläche z.B. durch Roden von Bewuchs, öffentliche Erschließung etc.
- 300 Bauwerk - Baukonstruktionen ohne Kostengruppen 372 und 379
hierbei u.a.
Außenwände inkl. Dämmung, bestehende und neue Innenwände und Decken, Dach inkl. Dämmung, Austausch bzw. Einsetzen von Innentüren etc.
- 400 Bauwerk - Technische Anlagen, nur Kostengruppen 410 bis 440, 452, 455, 456, 457, 461, 462, 475 und 490
hierbei u.a.
Erneuerung Abwasser, Wasser, Gasanlagen inkl. Sanitäranlagen, Einbau zeitgemäßer Wärmeversorgungsanlagen, nutzungsabhängige Erneuerung der Stromversorgung des Gebäudes inkl. Gefahrenmeldeanlage (Brandschutz), Herstellung von Telefon-, TV- und Übertragungsnetz (Internet-Anschluss), etc.
- 500 Außenanlagen
hierbei u.a.
Abhängig von der noch nicht näher bestimmten Bildung der Grundstücksparzelle (siehe oben zu Punkt 5.2)
- 600 Ausstattung und Kunstwerke, nur Kostengruppe 619, sowie 622 und 623 bis max. 4 Prozent der Gesamtbaukosten der Kostengruppen DIN 300 und 400
hierbei u.a.
stehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht fest

- 700 Baunebenkosten ohne Kostengruppe 760 (Finanzierungskosten)
hierbei u.a.
Architektenleistungen
Fachplaner für HLS-Planung, Elektro, Statik, SiGeKo etc.

4. Korrespondierende Maßnahmen (u.a. Programm „Lebendige Zentren“)

Im Programm Lebendige Zentren sind im Umfeld des Jugendzentrums und Kulturbahnhofs vorgesehen:

1. Modernisierung des historischen und denkmalgeschützten Bahnhofs mit Gestaltung einer attraktiven Warthalle, öffentlichem und barrierefreiem WC und die Aufwertung der hierfür vorgesehenen Außenanlagen;
2. Umgestaltung des Bahnhofsumfelds, ansprechende Begrünung (z.B. Beete, Pflanztröge, Fassadenbegrünung), Verbesserung der Zufahrtswege zum Bahnhof, Installation von Radabstellanlagen, passende Beleuchtung, Überdachung und Sitzmöglichkeiten sowie geordnete Parkverhältnisse;
3. allgemein: Steigerung der Funktions-, Gestalt- und Aufenthaltsqualität, eine verbesserte Verknüpfung der Verkehrsbeziehungen und die Stärkung des ÖPNVs.

Da die Bahn beabsichtigt, die Bahnsteige zu erneuern und an die heute gültigen Normen anzupassen, wird man sich bei der Umgestaltung des gesamten Bahnhofsbereichs mit der Bahn entsprechend abzustimmen haben.

Die im Programm „Soziale Integration im Quartier“ beantragte Maßnahme der Schaffung eines Jugendzentrums/ Kulturbahnhofs sowie die vorgesehenen Maßnahmen im Programm „Lebendige Zentren“ sind daher eng miteinander verzahnt und abzustimmen.

Nutzungserläuterung bei Gebäudesanierungen sowie Ersatzbau und Neubau von Gebäuden und Außenanlagen

Nutzung als Jugendzentrum und Kulturbahnhof

Eigentümer	Stadt Oestrich-Winkel (z.Z. noch DB-Imm)
Bauherr	Magistrat der Stadt Oestrich-Winkel
Träger	Magistrat der Stadt Oestrich-Winkel
Nutzer	Fördergebietsbezogene Nutzer, vor allem Jugendliche, junge Heranwachsende und Kinder

Darlegung der vertraglichen Sicherung der dauerhaften öffentlichen Nutzung für den Zeitraum der Zweckbindungsfrist (20 Jahre)

Als Gemeinbedarfseinrichtung im Eigentum der Stadt wird öffentliche Nutzung über mind. 20 Jahre zugesichert.

6 Lageplan und Fotos des Projektes

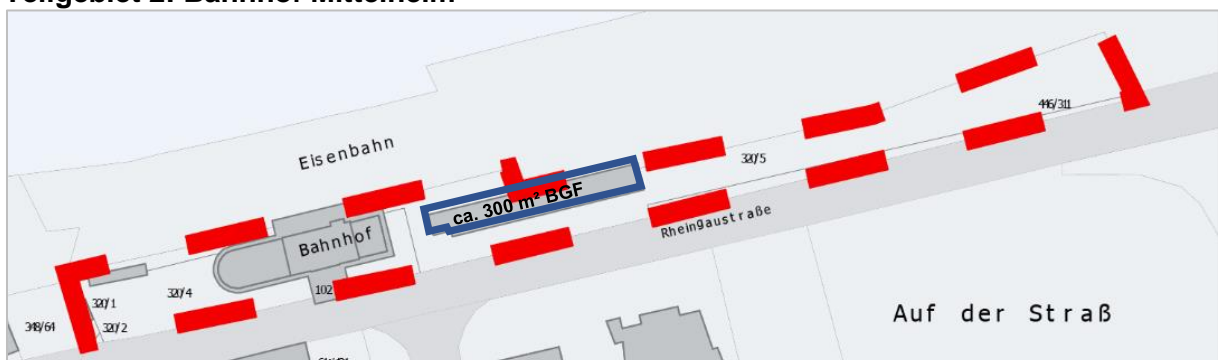
Eine räumliche Verortung des Projektes ist notwendig. Bitte fügen Sie einen Lageplan mit dem Projekt, ggf. mit eingezeichnetem städtebaulichem Fördergebiet als Anlage bei. Markieren Sie in dem Lageplan die angegebenen Defizite und Handlungsbedarfe nach Möglichkeit flächenhaft.

Fügen Sie zudem **aussagekräftige Fotos** des Projektes als Anlage bei.



Übersichtskarte Abgrenzung Fördergebiete im Programm Lebendige Zentren, Quelle: ISEK (2018), S. 184

Teilgebiet 2: Bahnhof Mittelheim





Nebengebäude Güterhallen + Verwaltungsteil, Ansicht von Norden (von Gleisanlagen)



Nebengebäudeteil „Verwaltung“, im Hintergrund Güterhallen“, Ansicht von Süden (Straßenseite)



Nebengebäudeteil „Güterhallen“, Ansicht von Süden (Straßenseite);
im Hintergrund Nebengebäudeteil „Verwaltung“ und historischer Bahnhof



Nebengebäudeteil „Güterhallen“, Innenansicht (Rolltore, zum Be- und Entladen der Güterzüge)

7 Kosten und Finanzierung		
Hinweis: Bitte die zuwendungsfähigen Ausgaben auf volle 1.000 EUR runden!		
	KOSTENART	Geschätzte Kosten in EUR
I.	Modernisierung oder Instandsetzung von Gebäuden	490.000,-
II.	Modernisierung oder Instandsetzung von <u>denkmalgeschützten</u> Gebäuden bzw. eines Gebäudes als Teil einer denkmalgeschützten Gesamtanlage	
III.	Neubau von Gebäuden (sofern nachweislich notwendige Einrichtungen im Sinne dieses Investitionspakts fehlen)	
IV.	Ersatzneubau von Gebäuden	
V.	Ordnungsmaßnahmen (bei Ersatzneubau und Neubau)	
VI.	Errichtung, Erhalt, Ausbau und Weiterqualifizierung von Grün-, Frei- und Sportflächen	
Zuwendungsfähige Ausgaben (I bis VI)		

FINANZIERUNGSPLAN	EUR
Zuwendungsfähige Ausgaben (I bis VI)	490.000,-
ggf. sonstige Finanzierungsmittel (Finanzierungsgeber ist anzugeben)*	
Verbleibende nicht gedeckte zuwendungsfähige Ausgaben (Summe der zuwendungsfähigen Ausgaben abzüglich sonstiger Finanzierungsmittel)	490.000,-
Davon Fördermittel Investitionspakt	441.000,-
Davon Eigenanteil der Gemeinde	49.000,-

*Erläuterung sonstige Finanzierungsmittel

Werden sonstige Einnahmen – z.B. durch Vermietung, Verpachtung etc. – erwartet (ggf. Erläuterung)?
Nein, Betrieb eines Jugendzentrums/ Kulturbahnhofs nicht kostendeckend bzw. unrentierlich.