



Beschlussvorlage

Nr: BV-135/2024 1. Ergänzung

Aktenzeichen	
Dezernat / Fachbereich	Fachbereich Zentrales
Vorlagenerstellung	Claudia Reichl

Verfahrensgang	Termin
Haupt- und Finanzausschuss	27.06.2024
Ortsbeirat für den Ortsbezirk Winkel	03.07.2024
Ortsbeirat für den Ortsbezirk Oestrich	03.07.2024
Stadtverordnetenversammlung	08.07.2024

Förderprogramm Zukunft Innenstadt II – Räume der Vielfalt
Hier: Beantragung Verschiebung Fördermittel und Beauftragung Konzepterstellung

Beschlussvorschlag

Ursprungsbeschlussvorschlag:

- 1) Der Magistrat beantragt die Verschiebung der raumbundenen Fördermittel (Raumbudget) aus Zukunft Innenstadt II für die Realisierung des Vorhabens „Räume der Vielfalt“ von dem Projekt „Winkel 103 – Räume der Vielfalt“ (BV 2022/106) in das Projekt „Swan 1628“.
- 2) Das Planungsbüro REGION + Projekt, Manuela Wehrle, aus Oberursel wird gemäß dem Angebot vom 06. Juni 2023 mit der Entwicklung eines Konzeptes für „Räume der Vielfalt“ am geänderten Standort beauftragt. Die Auftragssumme beträgt € 9.579,50 brutto.
- 3) Der Magistrat verhandelt einen Nutzungsvertrag mit dem jeweiligen Immobilieneigentümer zur Realisierung der „Räume der Vielfalt“.

Änderungsantrag SPD-Fraktion vom 30.06.2024:

- 4) Der HFA entscheidet nach Vorstellung des Konzeptes und Vorlage des Nutzungsvertrages final über die Umsetzung des Projektes. Sollten die Zeitabläufe es erfordern, soll der HFA hierzu in einer Sondersitzung tagen.

Sachverhalt

Bewerbung auf das Förderprogramm Zukunft Innenstadt II

Im Mai 2022 bewarb sich die Stadt Oestrich-Winkel auf den zweiten Förderaufruf des Landes Hessen im Programm „Zukunft Innenstadt“, welcher unter dem Motto „Geben Sie der Zukunft Ihrer Innenstadt Raum“ läuft. Kernbereich dieser Förderphase sind innovative Miet- und Nutzungskonzepte zur Schaffung von Aufenthaltsqualität im Innen- sowie Außenbereich. Mutige und zukunftsweisende Projekte zur nachhaltigen Gestaltung der Innenstadt sind gefragt, welche das Ziel haben, öffentliche Treffpunkte für

vielfältige Begegnungen zu werden. Gewünscht sind vielseitig nutzbare Räume, die für neue Formen des Gewerbes, Arbeitens, Zusammenseins oder Wohnens wie auch für Kunst und Kultur zur Verfügung stehen. Im Sommer 2022 erging die Förderzusage für eine Fördersumme in Höhe von € 300.000,-. Oestrich-Winkel hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einer ‚Pendler- und Wohnstadt‘ entwickelt, die wenigen noch bestehenden Einzelhandelsgeschäfte sind über die vier Stadtgebiete verteilt und es gibt kaum zentrale, kreative Plätze für Begegnung und Austausch. Um die Stadt wieder mehr zu beleben und die Attraktivität der Stadt als Lebens-, Aufenthalts- und Arbeitsort zu steigern, gilt es neue, zukunftsfähige Angebote und Nutzungskonzepte in den innerstädtischen Bereichen zu schaffen. Dafür bedarf es multifunktionaler Orte und Räume, die unterschiedliche Nutzungen – auch für kürzere Zeiträume – erlauben.

Die mit dem Konzept verbundene Idee ist daher, ein vielfältiges und modulares Nutzungskonzept zu erstellen und anschließend zu etablieren, welches Coworking in Kombination mit Angeboten aus der Kunst- und Kulturszene beinhaltet sowie intergenerationale Nutzungsmöglichkeiten und freizeitbezogene Angebote umfasst. Es sollen „Räume der Vielfalt“ entstehen, welche die Stadt beleben, zum Austausch und Begegnen einladen und neue Arbeitswelten zur Reduktion des Pendleraufkommens bieten. Zu den Zielgruppen gehören Bürger/innen jeden Alters, Unternehmen, Pendler/innen, die nun vor Ort arbeiten können, Gründer/innen, Künstler/innen, Schüler/innen und Studierende sowie auch Eltern mit Kleinkindern. Letztlich wird ein dynamisches Konzept angestrebt, das sich im Laufe der Zeit immer wieder an aktuellen Interessen und Bedürfnissen orientieren kann. Idealerweise trägt sich das Projekt in den nächsten ein bis zwei Jahren weitgehend aus den Mieteinnahmen, sodass das Projekt langfristig erfolgreich betrieben werden kann. Zur Konzepterstellung wurde bereits ein Angebot (siehe Anlage) einer Fachperson eingeholt, die sich bereits intensiv mit Oestrich-Winkel beschäftigt hat und mit der Fachthematik bestens vertraut ist.

Aufgrund der kurzen Bewerbungsfrist im Frühjahr 2022 war es nicht möglich, den ordentlichen Gremiengang zu berücksichtigen, weshalb der Antrag unter Vorbehalt der Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung eingereicht wurde. Der offene Beschluss wurde schließlich in der Stadtverordnetenversammlung am 11. Juli 2022 (BV 2022/106) nachgeholt, allerdings mit dem Zusatz, dass die städtische Teilnahme am Landesprogramm unter dem Vorbehalt einer finanziellen oder geldwerten Beteiligung des privaten Eigentümers der Immobilie erfolgt.

Prüfung der anvisierten Räumlichkeiten für das Projekt und Antrag auf Raumänderung beim Fördermittelgeber

In den folgenden Monaten fanden Gespräche mit der Eigentümerin der der anvisierten Räume in der Immobilie Hauptstraße 103 statt und die Immobilie wurde zusammen von Vertretern des Bauamtes und eines Bausachverständigen begangen. Schließlich erhielt die Stadt eine Kostenschätzung alleine für notwendige Sanierungsmaßnahmen (u.a. Brandschutz) in Höhe von fast 500.000 €. Diese Summe führte schließlich dazu, dass das Projekt in den angedachten Räumlichkeiten im ehemaligen „Polster Richter Gebäude“ nicht weiterverfolgt werden konnte.

Da das Projekt „Räume der Vielfalt“ immer noch einen großen Mehrwert für die Stadt bringen würde, startete die Suche nach einer neuen Immobilie. In der Goethestraße 4-6 stehen ehemalige Gasträume der sogenannten „Zwickmühle“ mit Theke und Küche leer. Vor der „Zwickmühle“ befindet sich eine Grünfläche und Parkplätze. Das Potential der Innenräume und Außenflächen für ein vielfältiges Nutzungskonzept mit hoher Aufenthaltsqualität ist grundsätzlich gegeben. Der Eigentümer war an einer gemeinsamen Realisierung des Projektes interessiert und erste Gespräche über eine mögliche Vertragsgestaltung – u.a. in Bezug auf eine garantierte Nutzungsdauer und angemessene Mietpreisregelung sowie einer Übernahme von grundlegenden Sanierungsarbeiten – fanden statt.

Der daraufhin bei der Hessenagentur am 4. August 2023 gestellte Antrag auf eine Verschiebung der Fördergelder von der Immobilie Hauptstraße 103 hin zur Goethestraße 4-6 wurde am 14. August 2023 genehmigt. Mit dieser Zusage wollte man beim Magistrat als auch in der Stadtverordnetenversammlung die für die Projektdurchführung erforderliche Zustimmung einholen. Allerdings war zu diesem Zeitpunkt offensichtlich, dass die anstehenden umfangreichen Maßnahmen zur erfolgreichen Projektumsetzung – Konzepterarbeitung für die „Räume der Vielfalt“ in der „Zwickmühle“ einschließlich Umsetzungsplan mit personellen und finanziellen Ressourcen für den laufenden Betrieb der multifunktionalen Raumnutzung,

Raumplanung, Renovierungsarbeiten sowie Auswahl, Einkauf und Einrichtung der Räume – nicht bis Ablauf des Fördermittelzeitraums Ende 2023 abgeschlossen werden können.

Beantragung der Mittelübertragung in 2024

In einem Gespräch mit dem Geschäftsführer der Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland e.V. stellte sich heraus, dass viele der Kommunen, die ebenfalls den Zuschlag für Zukunft Innenstadt II erhalten haben, vor den selben zeitlichen Problemen standen wie Oestrich-Winkel. Daraufhin wurde von Seiten der WIBank als Bewilligungsstelle für das Programm eine Verlängerung des Fördermittelzeitraums in Aussicht gestellt und bis Ende Oktober 2023 die Möglichkeit zur Beantragung auf Mittelübertragung in das Jahr 2024 geboten. Diese Gelegenheit wurde fristgerecht wahrgenommen, wobei die Zusage der WIBank auf Mittelübertragung erst am 27.5.2024 verbindlich vorlag.

Konzepterstellung und Entwicklung der Räume

In den zwischenzeitlich geführten Gesprächen mit der genannten Fachexpertin wurde auf das Risiko hingewiesen, dass das Vorhaben in der „Zwickmühle“ ggf. auch bis Ende 2024 nicht fristgerecht durchgeführt und verausgabt werden kann. Denn wie bereits geschildert, sind die Maßnahmen zur Projektrealisierung umfangreich und zeitaufwändig. Hinzu kam der Amtswechsel im Bürgermeisteramt. Vor diesem Hintergrund wurde, um eine Verwendung der Fördermittel zur Aufwertung des Innenstadtlebens zu gewährleisten und einen ggf. Verfall der Fördermittel zu verhindern, nach einer Möglichkeit gesucht, die eine zweckgebundene und fristgerechte Verwendung der Fördermittel bis Ende 2024 wahrscheinlicher macht. Da die Stadt den Inhaber des Hotel Schwans derzeit dabei unterstützt ein Nutzungskonzept in Form von „CoWorking und CoLiving“ für Studierende, Bürger/innen und Unternehmen Oestrich-Winkels für die noch frei zur Verfügung stehenden Räume im Hauptkomplex zu erarbeiten und die Räume im „Swan 1628“ für die Umsetzung des Projektes „Räume der Vielfalt“ ebenfalls ideal sind, wurden mit dem Inhaber Gespräche über die Möglichkeit geführt, das derzeit im „Swan 1628“ geplante Co-Nutzungskonzept um das Vorhaben „Räume der Vielfalt“ zu erweitern unter Zugabe der Fördermittel aus Zukunft Innenstadt II. Der Inhaber wurde über die Inhalte und Richtlinien des Förderprogramms umfassend informiert, ebenso wie über die Bedingung seiner finanziellen oder geldwerten Beteiligung, etwa in Form einer garantierten Nutzungsdauer für die Stadt und/oder Mietfreiheit/-kompensation. Der Eigentümer ist an einer gemeinsamen Realisierung des Projektes unter den genannten Bedingungen interessiert. Aufgrund der derzeitigen Renovierungsarbeiten im „Swan 1628“ besteht noch Spielraum, um die Räume vielseitig nutzbar zu gestalten. Raumplaner, Handwerker und weitere Gewerke arbeiten ohnehin schon vor Ort und sind unmittelbar verfügbar. Das aktuell entwickelte Co-Nutzungskonzept kann mit überschaubarem Aufwand, vor allem auch für die Stadt, um das Konzept der „Räume der Vielfalt“ erweitert werden. Aufgaben, die für den laufenden Betrieb der Raumnutzung erforderlich sind, können durch das im „Swan 1628“ vorhandene Personal weitgehend abgedeckt werden. Eine Anfrage beim Fördermittelgeber, ob die Fördermittel statt in der „Zwickmühle“ auch für das Projekt „Swan 1628“ verwendet werden könnten, wurde am 6. Juni 2024 gestellt – eine Antwort ist noch ausstehend, wurde aber bis 14. Juni erbeten. So können Magistrat und Stadtverordnetenversammlung zwei Optionen zur Entscheidung an die Hand gegeben werden. Beide Objekte, die „Zwickmühle“ wie auch der „Swan 1628“, sind gleichermaßen ideal zur Umsetzung des Projekts „Räume der Vielfalt“ geeignet – sowohl hinsichtlich der vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten der Innenräume und Außenflächen, als auch mit Blick auf die Parkplatzsituation und ÖPNV Anbindung. Interesse an einer gemeinsamen Realisierung des Projekts mit der Stadt haben beide Eigentümer geäußert. Allein im Hinblick auf die zeitliche Befristung des Förderzeitraums Ende 2024 und die Gewährleistung einer zweck- und fristgerechten Mittelverwendung, gilt es zwischen den beiden Objekten abzuwägen.

Zu Änderungsantrag der SPD-Fraktion vom 30.06.2024:

Begründung:

Über die Realisierung des Projektes kann erst entschieden werden, wenn das Konzept vorgestellt und beraten wurde.

Finanzielle Auswirkungen

Die notwendigen Gelder stehen im Haushalt unter Kostenträger 511108, Sachkonto 6779000 sowie im Investitionsplan unter 5111-2301 zur Verfügung.

Oestrich – Winkel, 18.06.2024

Dezernatsleiter