

7-HöfeNEWS

Neuigkeiten rund um die Projekte in Nieder-Wöllstadt

*Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,
sehr geehrte Damen und Herren,*

seit Aufnahme der Gemeinde Wöllstadt in das Städtebauförderungsprogramm der Lebendigen Zentren (vormals Aktive Kernbereiche in Hessen) im Jahr 2018 mit dem Fördergebiet der „7 Höfe und Ortskernentwicklung“ in Nieder-Wöllstadt hat sich einiges getan. Um Sie, liebe Bürgerinnen und Bürger, auf dem Laufenden zu halten und den Kontakt zu pflegen, haben wir uns gemeinsam mit unserem Projektpartner dazu entschlossen, ab sofort und in regelmäßigen Abständen einen kurzen Überblick über die einzelnen Projektsachstände in Form eines kleinen „Nieder-Wöllstädter-7-Höfe-Newsletter“, kurz „7-Höfe-News“ zu geben.

Bereits Umgesetztes sowie Planungen und Varianten in großen Projekten des Programms wollen wir vorstellen und Sie informieren. Wenn Maßnahmen soweit fortgeschritten sind, dass wir dazu Ihre konkreten Meinungen und Anregungen einholen können, werden wir mit Ihnen gemeinsam in den Austausch in verschiedenen Beteiligungsformaten gehen. Darauf freuen wir uns schon sehr! Die vor Ihnen liegende Zeitung ist dazu schon mal ein wichtiger Schritt. Sollten Sie Fragen oder Anregungen rund um das Förderprogramm haben, können Sie sich jederzeit an das Fördergebietsmanagement bzw. Kernbereichsmanagement der ProjektStadt wenden.

Ihnen und Ihren Familien wünsche ich schon mal eine schöne Advents- und eine erholsame Weihnachtszeit und einen guten Start ins neue Jahr. Bleiben Sie gesund!

Herzliche Grüße

Ihr

Markus Schütz
Bürgermeister



Zukunftsorientierte Maßnahmen im Fördergebiet

Im Jahr 2018 wurde die Gemeinde Wöllstadt in das Bundes-Länder-Programm „Aktive Kernbereiche in Hessen“ aufgenommen, das seit 2020 unter dem Namen „Lebendige Zentren“ weitergeführt wird. Die Maßnahmen im Rahmen dieses Programms werden zu gleichen Teilen durch Mittel des Bundes, des Landes Hessen und der Gemeinde Wöllstadt finanziert.

In den Jahren 2019 und 2020 entwickelte die ProjektStadt, eine Marke der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK). Nach der Zustimmung durch die Gemeindevertretung und der Genehmigung

durch das Ministerium dient dieses Konzept als Leitfaden und Rahmen für den Veränderungsprozess. Dabei wurden die Gemeindeverwaltung, alle ansässigen Interessengruppen sowie die breite Öffentlichkeit eingebunden, um die Anforderungen, Zielvorstellungen und Bedürfnisse optimal aufeinander abzustimmen.

Das ISEK präsentiert eine Vielzahl von Maßnahmen. Aus diesem „bunten Strauß“ von Möglichkeiten werden nun einzelne umgesetzt. Dabei müssen wir selbstverständlich die Höhe der jährlich beantragten und bewilligten Fördermittel und unsere Haushaltslage im Blick behalten.

Erfolge – schon Erreichtes - und was noch kommt

Verkehrskonzept

Für die Umsetzung der Verkehrsanpassung / Verkehrskonzept für die ehemalige B 3 wurde die Planungsleistung an das Büro Zick-Hesseler aus Wettenberg (bei Gießen) vergeben. Dabei wurden folgende Ziele für diese Maßnahmen formuliert:

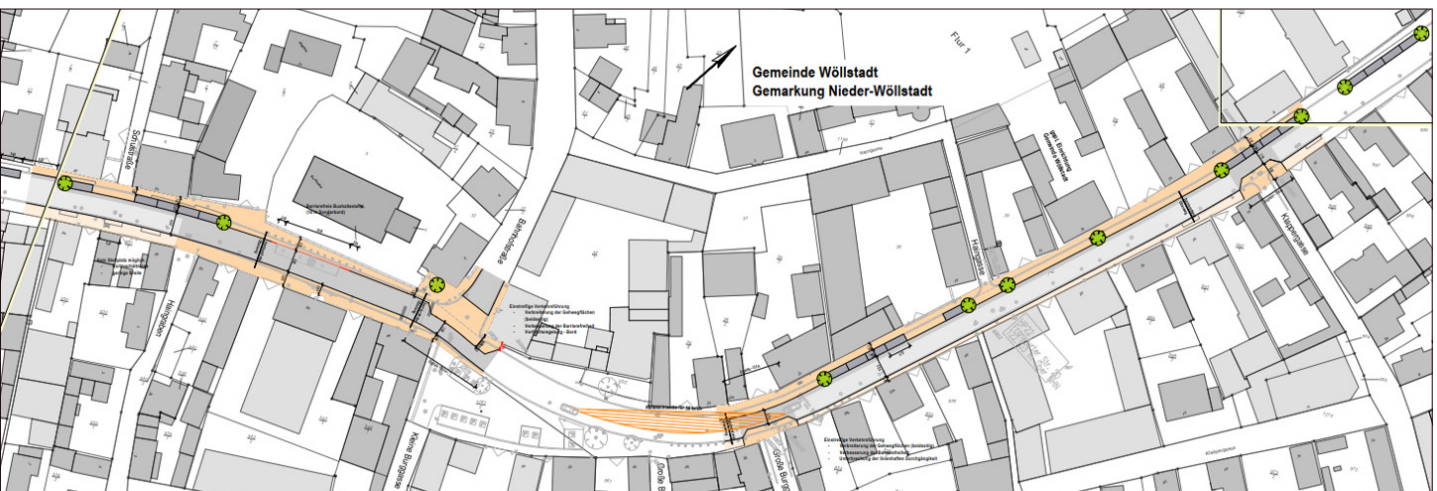
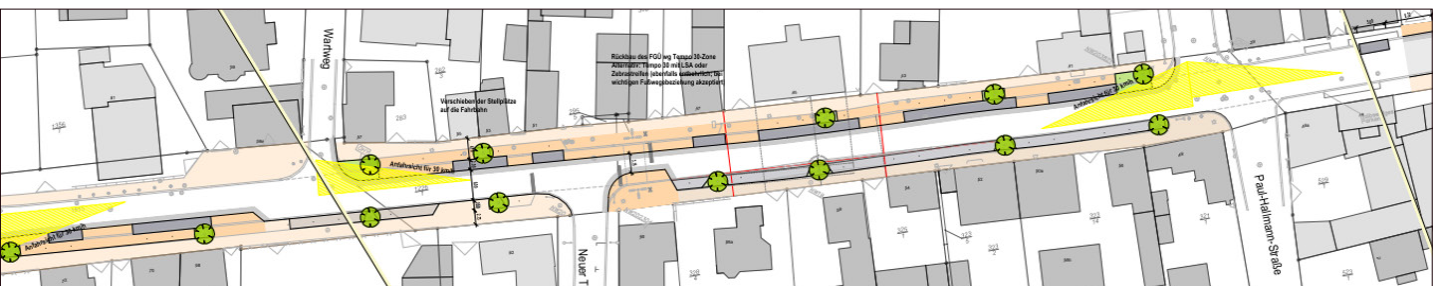
- Ergänzung von Begrünungen & Straßenbegleitgrün, Möblierungen etc.
- beidseitige durchgehende, farblich markierte Radfahrstreifen (wenn möglich); dazu ggf. Umgestaltung von bestehenden Engstellen
- Gestaltung von Kreuzungsbereichen
- Behebung von Straßenschäden
- Einführung verkehrsreduzierender Maßnahmen und/oder zusätzlicher Querungen

Das Verkehrskonzept umfaßt folgende Bereiche und Abschnitte:

Ortsdurchfahrt Frankfurter Straße / Friedberger Straße / Ilbenstädter Straße und Verkehrsführung Fahrradverkehr / Fahrradschutzstreifen



Ortsdurchfahrt Frankfurter Straße,
Foto Fördergebietsmanagement



Ortsdurchfahrt Frankfurter Straße / Friedberger Straße / Ilbenstädter Straße und Verkehrsführung Fahrradverkehr / Fahrradschutzstreifen, Planausschnitte beauftragtes, Büro Zick-Hesseler



3

Kita Abenteuerland – Modernisierung und Gestaltung Außenbereich

Die gesamte Kita besteht aus einem Altbau aus den 70er Jahren sowie einem Erweiterungsbau aus 1998/1999. Im Altbau sind noch die ersten Fenster eingebaut – auch die Fenster im Erweiterungsbau sind bereits über 20 Jahre alt.

Das Dach im Altbau wurde zuletzt 1989 saniert und ist nach knapp 30 Jahren wieder sanierungsbedürftig. Zur Umsetzung der Gebäudesanierung wurde ein Planungskonzept nach HOAI, LP 1 und 2 erstellt. Eine Sanierung ist aufgrund des Alters des Gebäudes dringend notwendig.

Darüber hinaus existieren funktionelle Mängel wie z. B. Unebenheiten im alten Boden (Spaltplatten) und fehlender Schallschutz. Die Fenster sind nicht mehr funktionstüchtig und müssen erneuert werden.

Auch die Außenanlagen und der Spielbereich sollen aus Fördermitteln neu gestaltet werden.



Lageplan Außenanlage. Juliane Löffler Architektur



Bestand Kita-Abenteuerland. Juliane Löffler Architektur



Ansicht Kita-Abenteuerland. Juliane Löffler Architektur

Frankfurter Straße 15 – Grunderwerb, Planungsleistungen und Umsetzung

Im Jahr 2023 konnte das Grundstück aus Mitteln der Städtebauförderung erworben werden. Ziel ist, über die Modernisierung des Altbaus und einen Neubau einen neuen Standort für das Rathaus / Bürgerhaus im Ortskern für die Bürgerinnen und Bürger zu entwickeln.

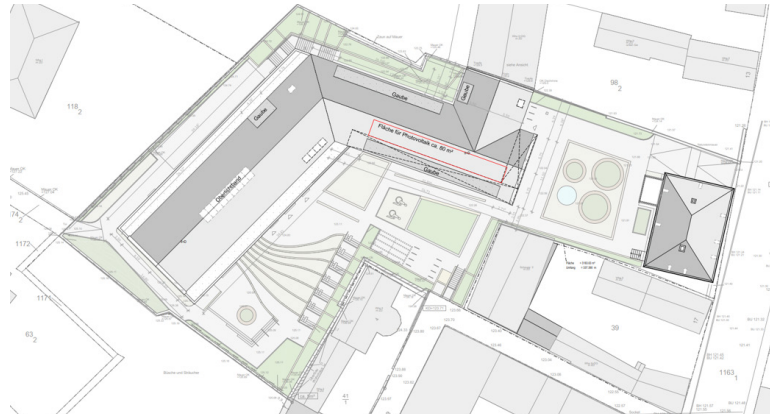
Die momentan **nicht barrierefreien** und sehr modernisierungsbedürftigen insgesamt 3 Standorte der Gemeindeverwaltung in Nieder-Wöllstadt und Ober-Wöllstadt und das angemietete Bürgerbüro in der ehemaligen Sparkasse müssen dringend angegangen werden: Heizungsanlagen sind alt und ineffizient, Aufzüge nicht vorhanden und damit die Barrierefreiheit nicht gegeben. Die Verwaltung verliert wertvolle Ressourcen durch die vielen Standorte. Mit dem Grundstück Frankfurter Straße 15 ergeben sich neue und zeitgemäße Perspektiven. „Unterm Strich“ wird mit den bereits bewilligten und noch erhofften Fördermitteln für ein neues Rathaus und Bürgerhaus eine wirtschaftlich tragfähige Lösung angestrebt, die auch in den nächsten 20 und auch 50 Jahren noch funktioniert und zukunftsfähig ist.



Das neue Bürgerzentrum, Kissler Effgen + Partner

Ende 2023 wurden die Planungsleistungen für das Architekturbüro und weitere Fachplanungsleistungen wie Statik und technische Gebäudeausstattung, z.B. Heizung-Lüftung-Sanitär und Elektro und andere vergeben (bis einschließlich Leistungsphase 3). Dies beinhaltet, die Grundlagenermittlung (LP 1), die Vorplanung (LP 2) und die Entwurfsplanung (LP3).

Die Entwurfsplanung konnte Ende Oktober 2025 erarbeitet werden; sie ist Grundlage der weiteren Diskussion und der notwendigen politischen Entscheidungen. Mit der Ausschreibung der Bauleistungen und Beginn der Bauarbeiten wird nach einem endgültigen Beschluss durch die politischen Gremien der Gemeinde und nach erhoffter weiterer großzügiger Förderung in 2026 / 2027 gerechnet. Nach ca. 2 ½ Jahren Bauzeit könnte das neue Bürgerzentrum Wöllstadt (BZW) also noch in diesem Jahrzehnt fertiggestellt sein.



Entwurfsplanung, Frankfurter Straße 15, Kissler Effgen + Partner



Neubau Rathaus / Bürgerhaus, Kissler Effgen + Partner



Frankfurter Straße 15, Ansichten von der Straße, Kissler Effgen + Partner

Parallel zur Planungsphase wurde 2025 ein sogenanntes „Baufachliches Prüfverfahren“ initiiert, da in erheblichem Umfang Fördermittel für die Maßnahme eingesetzt werden sollen. Die WIBank als Förderstelle für die Städtebauförderung prüft dabei, ob mit den angestrebten Planungen die Vorgaben nach Barrierefreiheit, weitere Bauvorschriften und nicht zuletzt die Wirtschaftlichkeit eingehalten werden. Änderungen im

Detail werden daher unter Umständen noch notwendig werden.

Insgesamt wurden bereits 10,3 Mio. EUR an Kosten bewilligt. Die Gemeinde hofft noch auf eine weitere, großzügige Förderung im Städtebauförderungsprogramm der Lebendigen Zentren.

Ausblick

Gestaltungsleitbild- Grundlage für die Anreizförderung

Seit Ende 2024 liegt das Gestaltungsleitbild für Fassadengestaltungen und Begrünungsmaßnahmen im Fördergebiet vor. Es ist eine anschauliche Handlungsempfehlung für Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer, die ihre Grundstücke aufwerten wollen.

Ortskerne sind die „Identifikationskerne“ eines Ortes

Der Ortskern ist der Bereich eines Ortes, der für die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem Heimatort die größte Bedeutung hat. Der Ortskern ist nicht irgendein Wohn- oder Gewerbegebiet, sondern steht stellvertretend für den gesamten Ort. Ein Ortskern, der von vielen Bürgern als unattraktiv oder unschön empfunden wird, mindert daher das Ansehen des gesamten Ortes.

Fassaden sind die Wände der Straßen und Plätze

Die Straßen und Plätze des Ortskerns sind öffentliche Räume und nicht nur kommunale Flächen. Bei der Gestaltung dieser Räume spielen die Fassaden der raumbegrenzenden Gebäude eine sehr wichtige Rolle. Die Wahrnehmung im räumlichen Gefüge des Ortskerns

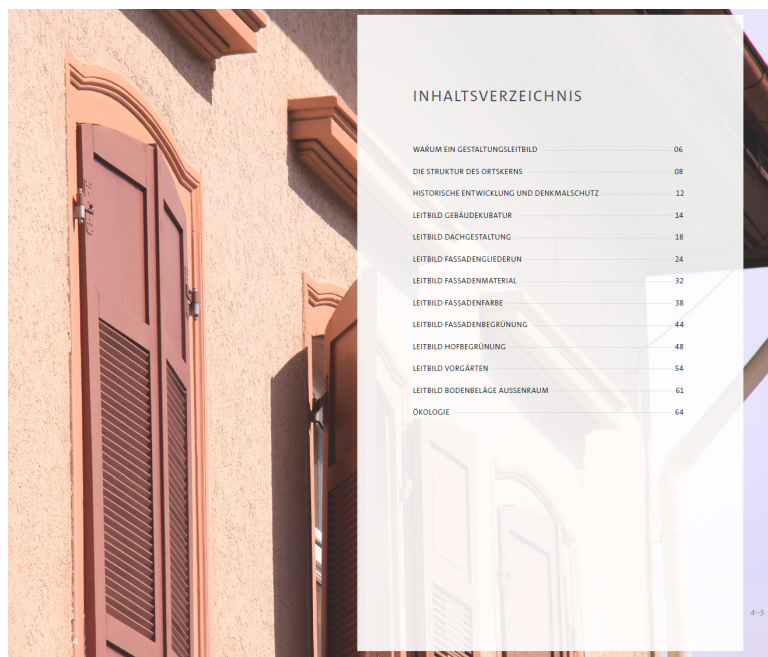
funktioniert wie in einem Innenraum. Der schönste Boden nützt wenig, wenn nicht auch die Wände attraktiv gestaltet sind.

Hofräume und Gärten

Hofräume und Gärten sind die wichtigsten privaten Freiräume im Ortskern. Vorgärten bestimmen neben den Gebäuden in vielen Straßenräumen das Ortsbild. Eine auf die örtliche Situation abgestimmte Begrünung dieser Freiflächen kann die Aufenthaltsqualität deutlich erhöhen und wirkt sich positiv auf die Ökologie und den Naturhaushalt aus.

Aufwertung in kleinen Schritten braucht verbindliche Ziele

Die Bebauung im Ortskern würde sich auch ohne Leitbild in kleinen und manchmal auch größeren Schritten verändern. Damit die Veränderungen sich nach und nach zu einem möglichst zusammenhängenden und harmonischen Ortsbild ergänzen, braucht es aber gemeinsame Ziele. Nur so lässt sich im Laufe der Zeit Baustein für Baustein zu einem sinnvollen Ganzen ergänzen.



Anreizförderung

Die Gemeinde stellt im Rahmen des Förderprogramms über eine Anreizförderung Mittel zur Verfügung. Ab sofort können Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken im Fördergebiet „7 Höfe- Ortskernentwicklung“ in Nieder-Wöllstadt einen Zuschuss bei der Modernisierung und Instandsetzung erhalten.

Interessierte können sich gerne auf der Homepage der Gemeinde informieren, wo Sie die Anreizrichtlinie

finden können. Kurz stellen wir hier das Konzept der Anreizförderung vor:

Wer wird gefördert?

Eigentümer / Erbbauberechtigte / sonstige Verfügungsberechtigte einer im Geltungsbereich gelegenen Liegenschaft. Gefördert werden Projekte, die innerhalb des festgelegten Geltungsbereiches des Anreizprogramms liegen:



Maßnahmen, die zur gestalterischen, barrierefreien und energetischen Verbesserung von privaten Gebäuden und Freiflächen im Fördergebiet führen. Entscheidungsgrundlage sind die gemeindliche Anreizrichtlinie sowie das Gestaltungsleitbild. Beides finden Sie auf der Homepage der Gemeinde unter dem Stichwort „Anreizförderung“.

Soweit eine Maßnahme ausschließlich die Innenräume von Gebäuden betrifft, ist eine Förderung leider ausgeschlossen.

1. Fassade dämmen und streichen
2. Fenster/Schaufenster austauschen
3. Haustür oder Hoftor erneuern
4. Barrierefreie Zugänge schaffen
5. Dach dämmen oder neu eindecken
6. Maßnahmen zur CO₂-Einsparung

1. Entsiegelung von Garten- und Hofflächen
2. Bodenentsiegelung für Wasserflächen
3. Begrünungsmaßnahmen
4. Dach- und Fassadenbegrünung

Die Förderung wird auf maximal 40 % der Maßnahmenkosten (brutto) berechnet, sie ist auf maximal 15.000,- EUR pro Grundstück begrenzt.

Quartiersarchitekturbüro
Frank Ammon
069-637176
frank.ammon@ammonsturm.de

Wichtig: Es sind nur Maßnahmen förderfähig, die noch nicht begonnen wurden!

Fördergebietsmanagement

Das Fördergebietsmanagement der ProjektStadt legt großen Wert auf den direkten Kontakt zu den Akteuren vor Ort, um durch persönliche Gespräche eine verlässliche Vertrauensbasis zu schaffen. Diese Nähe war von Anfang an ein entscheidender Vorteil bei der Erarbeitung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK).

Seit Start des Städtebauförderprogramms leitet der studierte Geograf Claus Schlindwein das Fördergebietsmanagement der ProjektStadt. Unterstützt wird er von Tjark Alberecht und Dennis Stockenhofen. Das Projektteam konzentriert sich auf die Weiterentwicklung und Umsetzung der Maßnahmen und Ziele aus dem ISEK. Dazu gehören die Organisation des Prozesses, die Beantragung und Verwaltung der Fördermittel von Bund und Land, die Beteiligung und Information der Öffentlichkeit und Politik sowie die Ausschreibung von Planungs- und Bauleistungen in den Einzelprojekten.

Das Fördergebietsmanagement können Sie jederzeit gerne ansprechen, um sich über den aktuellen Prozess zu informieren!

Gemeinde Wöllstadt

Dirk Hofmann

Bauamtsleiter

Tel.: +49 (0) 6034 9131 45

E-Mail: bauamt@woellstadt.de

Fördergebietsmanagement

Claus Schlindwein

Projektleiter Stadtentwicklung Süd

Tel.: +49 (0) 69 678674 – 1542

Mobil: +49 (0) 178 – 600 1683

E-Mail: claus.schlindwein@projektstadt.de

Frohe Weihnachten und ein gesundes Jahr 2026!

HESSEN



Hessisches Ministerium
für Wirtschaft, Energie,
Verkehr, Wohnen
und ländlichen Raum



STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG

von Bund, Ländern und
Gemeinden

