



**Datum:** 09.05.2019  
**Aktenzeichen:** 61 51 12/07  
**Fachbereich:** 4 - Bauen und Umwelt  
Herr Platkowski  
**Tel.:** 05162-40168  
**E-Mail:** benjamin.platkowski@badfallingbostal.de

► **VL/2019/056**

## **Beschlussvorlage**

**öffentlich**

**Entwicklung der Innenstadt; Künftige Nutzungen im Bereich Kurhaus – Sebastian-Kneipp-Platz – Bürgerhof – Kirchplatz („Leiditzkomplex,“); Grundsatzentscheidung**

<b>Beratungsfolge</b>					
<b>Gremium</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Termin</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>	<b>Enth.</b>
Bau-, Umweltschutz- und Verkehrsausschuss					
Verwaltungsausschuss					
Rat					

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umweltschutz- und Verkehrsausschuss und der Verwaltungsausschuss empfehlen dem Rat, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat beschließt:

1. Der Innenstadtbereich Kurhaus – Sebastian-Kneipp-Platz – Bürgerhof und Kirchplatz („Leiditzkomplex“) wird auf der Grundlage der vorgestellten Konzeptidee als neuer Mittelpunkt weiterentwickelt. Es wird eine Zusammenarbeit auf vertraglicher Basis einer noch auszuarbeitenden zeitlich beschränkten städtebaulichen Kooperationsvereinbarung mit dem Investor Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH (HBB) angestrebt.
2. Das Kurhaus mit dem dazugehörigen Parkplatzrondell soll zur grundlegenden großflächigen Neuentwicklung der Innenstadt mit dem Ziel veräußert werden, dass an der Stelle ein Lebensmittelvollsortimenter angesiedelt wird.
3. Die anderen im Eigentum der Stadt befindlichen Flächen (Sebastian-Kneipp-Platz und Bürgerhof) sollen entsprechend der zusätzlich beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungen (insbesondere z. B. ebenerdige Stellplatzanlage, Errichtung eines Gesundheitszentrums) zur Verfügung gestellt werden.
4. Für die vorhandenen städtischen Nutzungen von Bücherei, Tourist-Information, Musikpavillon und Veranstaltungssaal ist an geeigneter Stelle eine dem tatsächlichen Bedarf angepasste entsprechende Ersatznutzfläche zu entwickeln, bevor das Kur-

haus veräußert bzw. zurückgebaut wird.

### **Sachverhalt:**

Die einheitliche Kernaussage der im Rahmen der Vorbereitung des Sanierungsverfahrens „Bad Fallingbostal – Innenstadt“ in Auftrag gegebenen und beschlossenen Untersuchungen und Konzepte (ISEK, vorbereitende Untersuchungen, Städtebaulicher Rahmenplan) ist die Zielvorgabe einer grundlegenden Attraktivitätssteigerung und Belebung der Innenstadt, vornehmlich durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters als Frequenzbringer im zentralen Ortskern, ggf. mit der Ergänzung fehlender Fachmärkte. Zusätzlich soll das zentrumsnahe Wohnen durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Sanierungsverfahrens weiterhin gestärkt und insbesondere die ärztliche Grundversorgung sichergestellt werden.

Das große Gesamtziel ist es, durch mehr Aufenthaltsqualität eine Aufrechterhaltung und Stärkung der Versorgungsfunktion zu erreichen und den bestehenden Leerstand von aktuell 23% (Stand: Mai 2019), insbesondere entlang der Vogteistraße und der Walsroder Straße weiter abzubauen, um so langfristig durch einen gesunden Einzelhandelsbesatz eine Stärkung der schwach repräsentierten Einzelhandelsbranchen zu erreichen. Die Innenstadt ist zurzeit reich an Gastronomie, andere Angebote wie bspw. ein Schuhgeschäft blieben bisher noch aus.

Ein großer Schritt in die richtige Richtung wurde dabei bereits durch die Umbaumaßnahmen an der Vogteistraße und der Walsroder Straße geleistet. Mit den drei aktuell bestehenden Förderrichtlinien (Starthilfeförderprogramm, Modernisierung und Instandsetzung und dem Fassadenprogramm) und einem Verfügungsfond stellt die Stadt zudem attraktive Fördermittel für die Eigentümer bzw. Gewerbetreibenden zur Verfügung, damit auch diese an den Sanierungszielen aktiv mitwirken können. Die darüber hinaus durchaus sinnvolle, jedoch bisher hier und da noch nicht ausreichend bekannte erhöhte steuerliche Abschreibung für die Eigentümer gemäß § 7h EStG trägt ebenso als Unterstützung dazu bei.

Darüber hinaus befinden sich die nachfolgenden Themenfelder für das Sanierungsverfahren im Fokus, die teils mehrfach zueinander in Beziehung stehen:

### **Kurhaus**

Dringender Handlungsbedarf besteht zudem für das im Eigentum der Stadt befindliche Kurhaus. Der bestehende Gebäudekomplex wurde in drei Bauabschnitten auf Basis von Planungen aus den Jahren 1965, 1974 und 1983 errichtet. Die Außenhülle des Gebäudes ist zum Teil gar nicht und zum Teil für heutige Verhältnisse nur sehr unzureichend wärmeisoliert, das Dach und die Fenster an mehreren Stellen undicht, z. T. „blind“.

Vor einigen Jahren wurde durch das Planungsbüro at-plan ingenieure gmbh ein Investitionsstau von rd. 1,2 Mio € für den ersten Bauabschnitt (1965 - 74) festgestellt. Dieser beinhaltet dann aber auch nur die notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen. Verbesserungen der für den weiteren Betrieb des Kurhauses für die nächsten Jahre notwendigen Standards wie bspw. die Barrierefreiheit oder die zu niedrige Deckenhöhe im Untergeschoss wurden hierbei nicht berücksichtigt. Auch der „neuere“ östliche Bauteil mit aktueller Nutzung durch Kursaal, Gastronomie und Bücherei weist nach einer ebenfalls bereits über 30-jährigen Nutzungszeit einen erheblichen Erneuerungsbedarf auf. Nicht mehr vermeidbare Instandsetzungsarbeiten der vergangenen Jahre wie u. a. die Erneuerung der Heizungsanlage im Jahr 2018 führten zu weiteren unaufschiebbaren Kosten i. H. v. rd. 35.000,- €. Zusätzlich steht das Gebäude seit Jahren als „Big Point“ möglicher Einsparungsmöglichkeiten im Haushaltssicherungskonzept der Stadt Bad Fallingbostal.

Um die gesamte Immobilie aktuell baufachlich beurteilen zu können, wurde eine Fortschrei-

bung der konzeptionellen Voruntersuchung zur Sanierung bei dem oben genannten Planungsbüro in Auftrag gegeben. Bei Vornahme der verbleibenden notwendigen Maßnahmen in den Bereichen Bautechnik, Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektrotechnik nennt diese Baukosten von rd. 5,7 Mio. €. Darin sind lediglich technische Notwendigkeiten enthalten, eine funktionale oder architektonische Modernisierung sowie Einrichtungen sind nicht enthalten.

Von der Kostenzusammenstellung nicht erfasst wurden dabei:

- Umbauten und Modernisierungen im Gebäudeinneren,
- Nach- und / oder Umrüstung von elektrotechnischen Anlagen über den Rahmen des offensichtlich Erforderlichen hinaus,
- Baulichkeiten zur Aufstellung neuer Lüftungs- und Kühlanlagen,
- Umbauten und Nachrüstungen zur Sicherstellung eines den aktuellen Erfordernissen entsprechenden baulichen Brandschutzes,
- Umbauten und Nachrüstungen zur Sicherstellung eines den aktuellen Erfordernissen entsprechenden Blitzschutzes / Potenzialausgleichs,
- nutzungsspezifische Anlagen (Möblierung, Küche, Theke, Kühlanlagen, Bühnen und Lagertechnik etc.)

Wie bereits in der langjährigen Haushaltskonsolidierung regelmäßig postuliert – wäre hier auch die Möglichkeit in Betracht zu ziehen, das Kurhaus vollständig zu veräußern/ zurückzubauen, um damit einer großflächigen Neuentwicklung den notwendigen Raum zu schaffen. In der Folge darf dann nicht außer Acht gelassen werden, dass für die bestehenden städtischen Nutzungen eine Alternative geschaffen werden müsste.

### **Gesundheitszentrum**

Für die dauerhafte Daseinsvorsorge ist die Ärzteversorgung ein vordringliches Ziel. Durch die Errichtung eines Gesundheitszentrums könnte dem in der Stadt Bad Fallingbostal derzeit bestehenden bzw. in absehbarer Zukunft zu erwartenden Engpass in der ärztlichen Versorgung begegnet werden. In dem Zusammenhang sollen nach Möglichkeit auch nutzungsartverwandte Angebote unterstützt werden, die sich gegenseitig ergänzen. Die Notwendigkeit wurde zudem durch die Machbarkeitsstudie bestätigt.

### **„Leiditzkomplex“**

An exponierter Lage der Innenstadt direkt gegenüber vom Rathaus steht der „Leiditzkomplex“ im Mittelpunkt der Betrachtungen. Bereits seit geraumer Zeit besteht hier ein Leerstand. Auch diesen Bereich gilt es bewusst einer positiven Entwicklung zuzuführen, um so entsprechend den Sanierungszielen den gesamten Bereich der Innenstadt wieder stärker zu beleben.

Sowohl der Antrag der Gruppe CDU/FDP vom 16.04.2018 als auch in dem Antrag der SPD-Fraktion vom 15.10.2018 beschreiben daher als gesetztes Ziel, die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten des Innenstadtbereiches Kurhaus- Sebastian-Kneipp-Platz – Bürgerhof – Kirchplatz („Leiditzkomplex“) priorisiert zu überplanen um diese in der Gesamtheit einer positiven Entwicklung zuzuführen. Diese Zielstrategie wurde mit dem Beschluss des Städtebaulichen Rahmenplans (SRP) Innenstadt durch den Rat am 11.12.2018 bestätigt.

### **Kontakt mit der Hanseatischen Betreuungs- und Beratungsgesellschaft mbH (HBB)**

Die HBB ist über ein Inserat im Internet auf die beiden Gebäude des „Leiditz-Komplexes“ aufmerksam geworden und suchte nach Gesprächen mit der Eigentümerfamilie zeitgleich auf Grund des festgelegten Sanierungsgebietes auch den Kontakt mit der Stadt Bad Fallingbostal. Bei den ersten Erörterungen wurde durch die Verwaltung besonders auch auf die Entwicklungsmöglichkeiten des Innenstadtbereiches und die derzeitige oben beschriebene

städtebauliche Gesamtsituation hingewiesen.

Die HBB könnte sich nach den erfolgten Marktanalysen, örtlichen Bestandsaufnahmen und ersten Abstimmungen unter den Beteiligten einen Rückbau der vorhandenen Bebauungen und eine großflächige Überplanung des oben genannten Innenstadtbereiches zwischen Vogteistraße, Scharnhorststraße, Moorhof und Hindenburgstraße vorstellen, um so die geschilderten Aufgabenstellungen weitestgehend abgestimmt in einer Gesamtentwicklung der Innenstadt abzuarbeiten.

Die Stadt befindet sich somit in der Situation, einen Investor bereit stehen zu haben, der nicht nur einen Teil der vorhandenen offenen Themenfelder der Innenstadtentwicklung

- Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters als Frequenzauslöser,
- dringender Entscheidungs- bzw. Handlungsbedarf beim Kurhaus,
- alternative Nutzflächen für die städtischen Nutzungen (Bücherei, Touristikinformation, ggf. Veranstaltungsraum),
- Errichtung eines Gesundheitszentrums,
- Lösungsansatz für den „Leiditzkomplex“ in exponierter Lage,

in einem Entwicklungskonzept aufgreift und bearbeitet, sondern zusätzlich nach eigenem Bekunden auch grundsätzlich investitionsbereit ist. Vertreter der HBB werden die Grundzüge einer möglichen Entwicklung der Innenstadt als „Neue Mitte“ in den kommenden Gremiensitzungen vorstellen und erläutern.

Da die Vorstellungen des Investors weitgehend mit den definierten Sanierungs- und Entwicklungszielen der Stadt Bad Fallingbostal übereinstimmen, wäre auf den Abschluss einer städtebaulichen Kooperationsvereinbarung hinzuwirken, für die der Städtebauliche Rahmenplan und die einschlägigen Förderrichtlinien eine wichtige Grundlage bilden.

Um das weitere Verfahren der Innenstadtentwicklung zu bestimmen, sind nunmehr die richtungweisenden Grundsatzentscheidungen der Stadt Bad Fallingbostal für die kommenden Jahre zu treffen.

#### **Stellungnahmen Finanzen / Gleichstellungsbeauftragte / Ortsvorsteher / Demografie:**

Keine.

i. V.

T i l s c h n e r  
Erster Stadtrat