

BÜRGERVERSAMMLUNG

Aktuelle & zukünftige Projekte der Bad Camberger Stadtentwicklung

10. Februar 2025

AGENDA

**Begrüßung durch
Stadtverordnetenvorsteherin
Andrea Reusch-Demel** **01**

**Grußwort von
Bürgermeister Daniel Rühl** **02**

**Vorstellung der
Baugebietsentwicklung** **03**

- a) "Am Sträßchen", Kernstadt
- b) "Kachel", Würges
- c) "Im Geisenstück", Oberselters
- d) "In der Hohl", Schwickershausen



**04 Vorstellung der
Gewerbegebietsentwicklung
"Im Stockweg", Kernstadt**

**05 Aktueller Sachstand und
weitere Entwicklung
Freizeit- und Erholungsbad**

**06 Aktueller Sachstand und
weitere Entwicklung zum
"Bayrischen Hof"**

AGENDA

**Begrüßung durch
Stadtverordnetenvorsteherin
Andrea Reusch-Demel** **01**

**Grußwort von
Bürgermeister Daniel Rühl** **02**

**Vorstellung der
Baugebietsentwicklung** **03**

- a) "Am Sträßchen", Kernstadt
- b) "Kachel", Würges
- c) "Im Geisenstück", Oberselters
- d) "In der Hohl", Schwickershausen

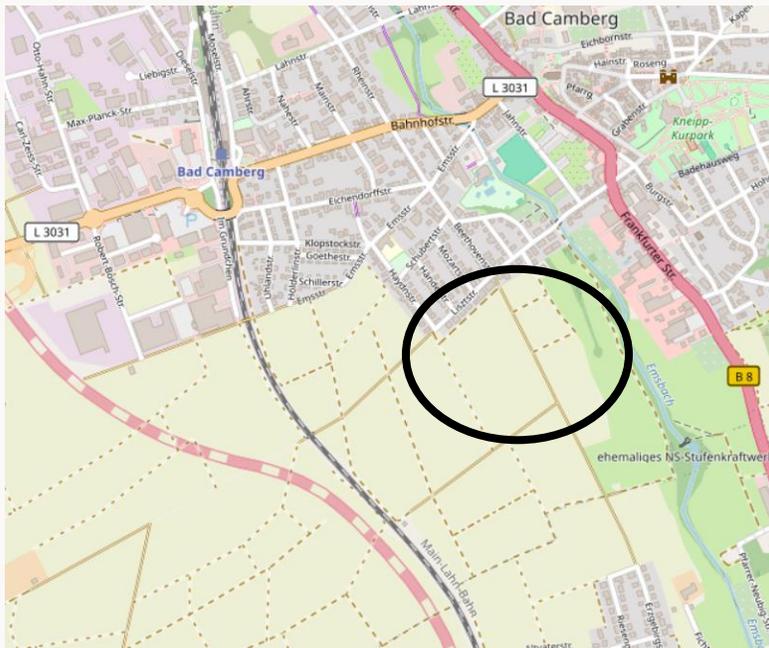


04 Vorstellung der
Gewerbegebietsentwicklung
"Im Stockweg", Kernstadt

05 Aktueller Sachstand und
weitere Entwicklung
Freizeit- und Erholungsbad

06 Aktueller Sachstand und
weitere Entwicklung zum
"Bayrischen Hof"

AM STRÄSSCHEN, KERNSTADT



Luftbild mit Grundstückspartitionierung von Coptercam

AM STRÄSSCHEN, KERNSTADT

- ca. 3,5 ha Fläche
- ca. 45 Bauplätze, davon ca. 2 für Mehrfamilienhäuser, 10 für Reihenhausbauung und ca. 33 für Einzel- und Doppelhäuser
- Verfahrensstand: Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde zum Jahresende 2024 erlangt
- Erschließungspartner ist die Hessische Landgesellschaft (HLG)
- Aktueller Bearbeitungsstand: Beginn der Erschließungsarbeiten im Frühjahr 2025, Grundstücksvergabe im Sommer 2025
- Vergabe über www.freiebaugrundstücke.de



Interessenten für Baugrundstücke über das Portal „freiebaugrundstuecke.de“

Die Stadt Bad Camberg bietet über die Plattform „freiebaugrundstuecke.de“ seit 2017 Privatpersonen und Unternehmen die Möglichkeit, ihr Interesse an Bauland zu bekunden.

- Kommunikation und Dokumentation der Anfragen über das Portal
- Vergabe von Grundstücken über den interaktiven Grundstücksplan
- Steuerung des Bewerbungsprozesses für die Grundstücksvergabe



Dombach

439

(Mehrfachnennung möglich)

Erbach

699

(Mehrfachnennung möglich)

Kernstadt

868

(Mehrfachnennung möglich)

AKTUELLE INTERESSENTEN

Gesamt

941



Oberselters

587

(Mehrfachnennung möglich)

Schwickershausen

449

(Mehrfachnennung möglich)

Würges

631

(Mehrfachnennung möglich)

Vorstellung der Baugebietsentwicklung



- “Kachel”, Würges
- “Im Geisenstück”, Oberselters
- “In der Hohl”, Schwickershausen
- “Im Stocksweg”, Kernstadt



KACHEL, WÜRGES



KACHEL, WÜRGES

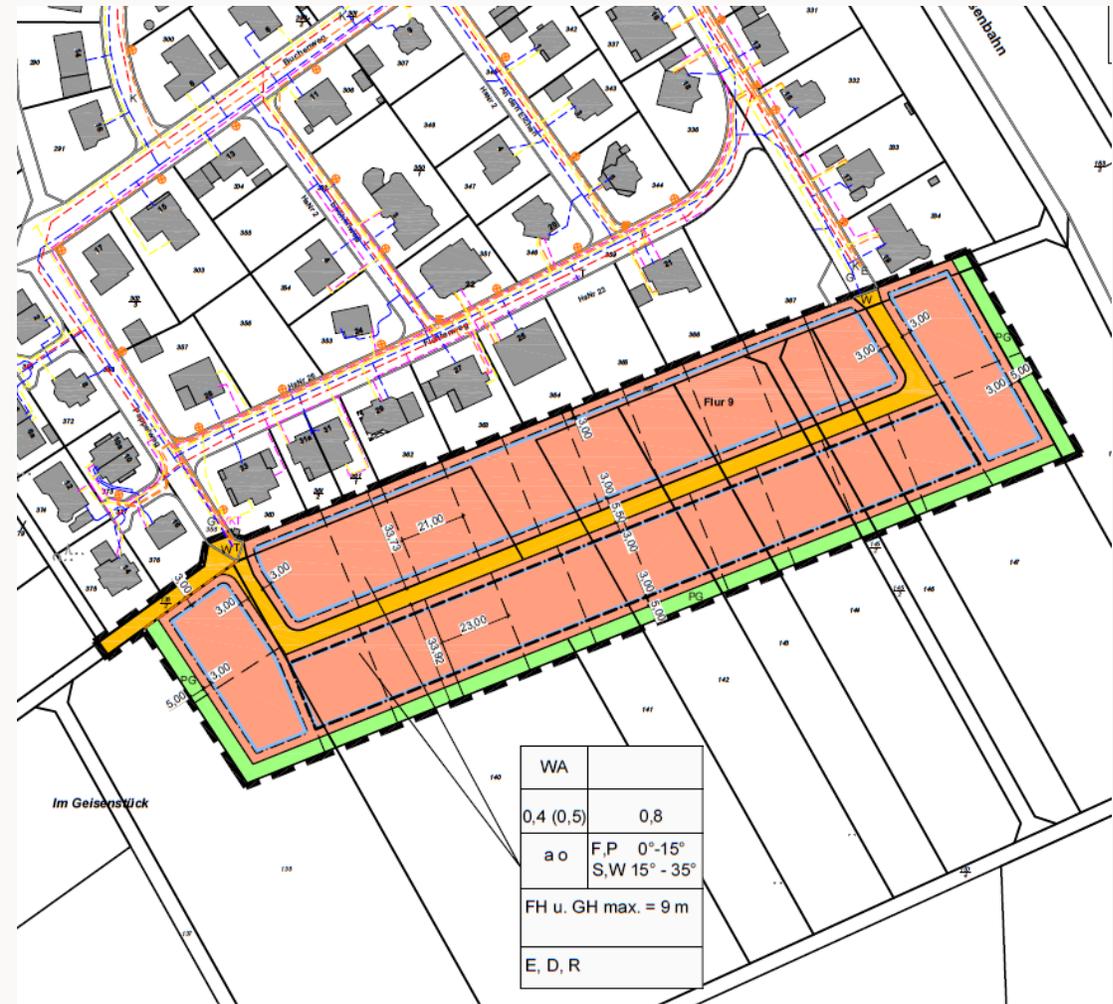
- ca. 3,6 ha Fläche
- ca. 45 Bauplätze
- Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss vom 15.02.2023; Erweiterung Geltungsbereich am 25.06.2024
- Eigentümerversammlung hat stattgefunden, weitere Eigentümergespräche folgen
- Natur- und Artenschutzrechtliche Vorprüfungen haben stattgefunden
- Aktueller Bearbeitungsstand: Konzeptionelle Planung der Flächenzuschnitte, Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange soll im Frühjahr stattfinden
- Vergabe über www.freiebaugrundstücke.de

IM GEISENSTÜCK, OBERSELTERS

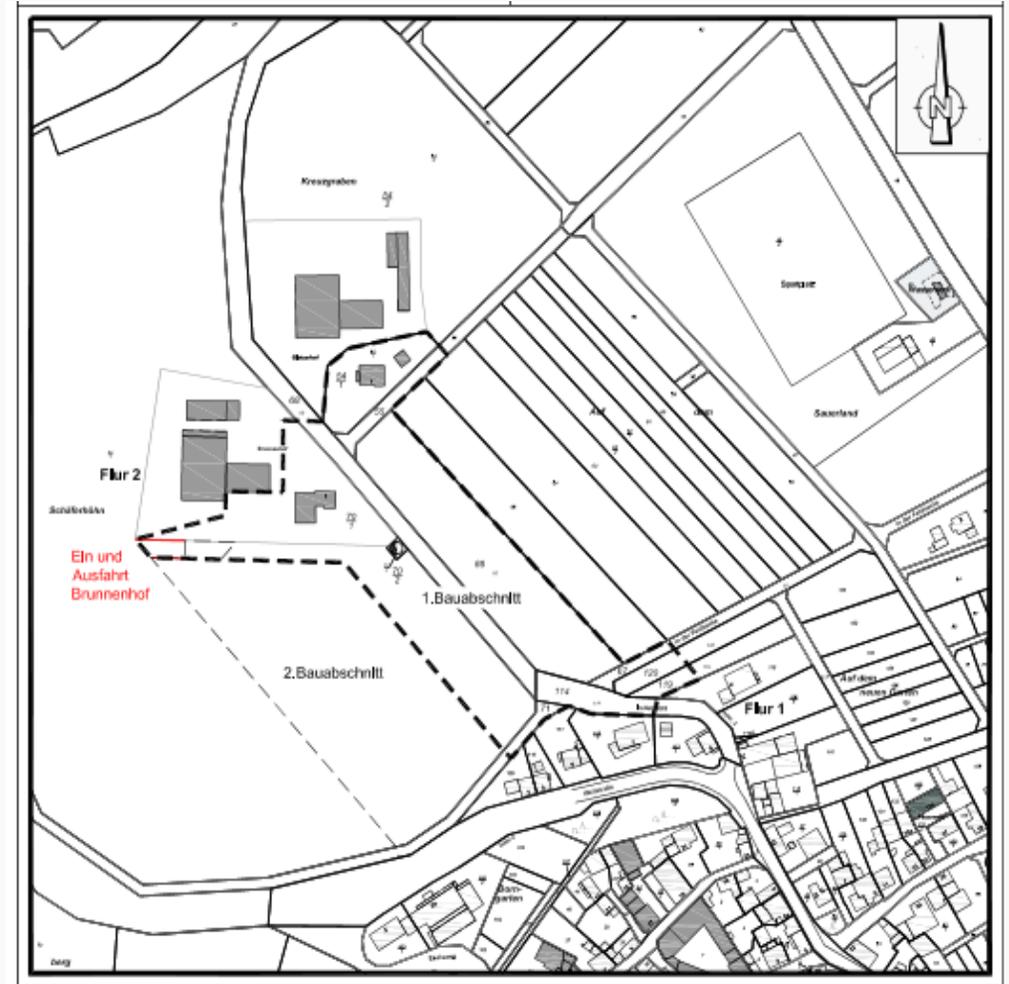


IM GEISENSTÜCK, OBERSELTERS

- ca. 1,8 ha Fläche
- ca. 24 Bauplätze
- Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss vom 26.04.2023
- Eigentümersammlung hat stattgefunden, weitere Eigentümergespräche folgen
- Natur- und Artenschutzrechtliche Vorprüfungen haben stattgefunden
- Aktueller Bearbeitungsstand: Frühzeitige Beteiligung der Bürger bis **28.02.2025**
- Vergabe über www.freiebaugrundstücke.de



IN DER HOHL, SCHWICKERSHAUSEN



IN DER HOHL, SCHWICKERSHAUSEN

- ca. 2 ha Fläche
- ca. 27 Bauplätze
- Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss vom 15.02.2023
- Eigentümergespräche haben stattgefunden
- Natur- und Artenschutzrechtliche Vorprüfungen haben stattgefunden
- Aktueller Bearbeitungsstand: Konzeptionelle Planung der Flächenzuschnitte, Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange soll im Frühjahr stattfinden
- Vergabe über www.freiebaugrundstücke.de

AGENDA

Begrüßung durch
Stadtverordnetenvorsteherin
Andrea Reusch-Demel **01**

Grußwort von
Bürgermeister Daniel Rühl **02**

Vorstellung der
Baugebietsentwicklung **03**

- a) "Am Sträßchen", Kernstadt
- b) "Kachel", Würges
- c) "Im Geisenstück", Oberselters
- d) "In der Hohl", Schwickershausen

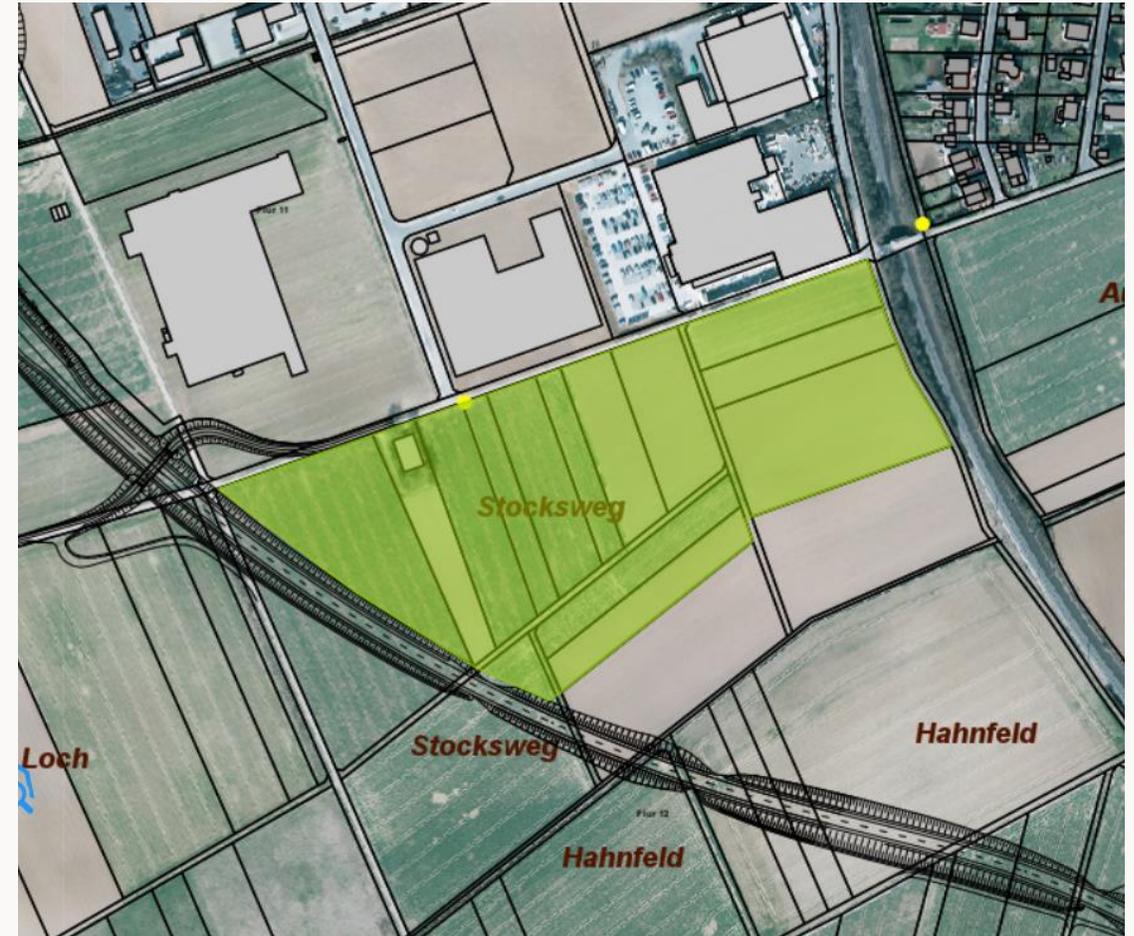
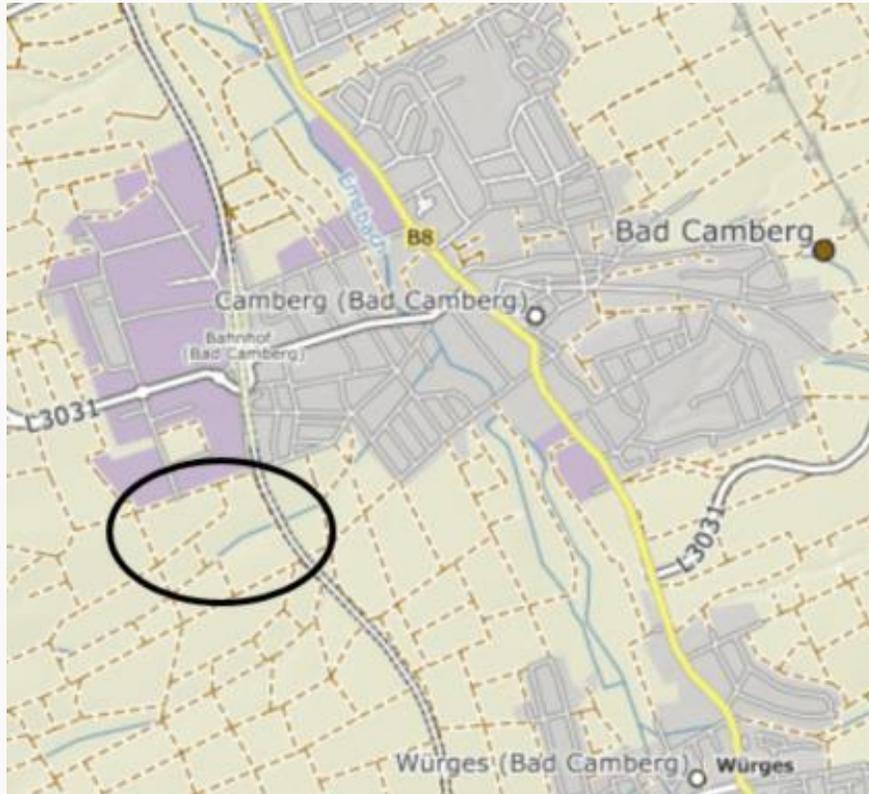


04 Vorstellung der
Gewerbegebietsentwicklung
"Im Stockweg", Kernstadt

05 Aktueller Sachstand und
weitere Entwicklung
Freizeit- und Erholungsbad

06 Aktueller Sachstand und
weitere Entwicklung zum
"Bayrischen Hof"

IM STOCKSWEG, KERNSTADT - GEWERBEBEGEBIETSERWEITERUNG



IM STOCKSWEG, KERNSTADT - GEWERBE GEBIETSERWEITERUNG

- ca. 5,6 ha Fläche
- Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss vom 26.04.2023
- Eigentümerversammlung hat stattgefunden, weitere Eigentümergespräche folgen
- Natur- und Artenschutzrechtliche Vorprüfungen haben stattgefunden
- Aktueller Bearbeitungsstand: Konzeptionelle Planung der Flächenzuschnitte und Erschließungskonzepte
- Vergabe über www.freiebaugrundstuecke.de



Interessentenliste

Um vor der Vermarktung von neuen Baugrundstücken informiert zu werden, tragen Sie sich bitte über den folgenden Button ein. Damit Ihr Eintrag auf der Interessentenliste wirksam wird, müssen Sie eine Mail bestätigen, welche Ihnen im Anschluss an die Eintragung gesendet wird. Nach der Bestätigung erhalten Sie eine weitere Mail mit einem personalisierten Link - über diesen können Sie jederzeit Ihren Eintrag ändern oder komplett entfernen.

 Jetzt als Privatperson eintragen

 Jetzt als Unternehmen eintragen

Fragen zur Baugebietsentwicklung und Gewerbegebietserweiterung



AGENDA

Begrüßung durch
Stadtverordnetenvorsteherin
Andrea Reusch-Demel **01**

Grußwort von
Bürgermeister Daniel Rühl **02**

Vorstellung der
Baugebietsentwicklung **03**

- a) "Am Sträßchen", Kernstadt
- b) "Kachel", Würges
- c) "Im Geisenstück", Oberselters
- d) "In der Hohl", Schwickershausen

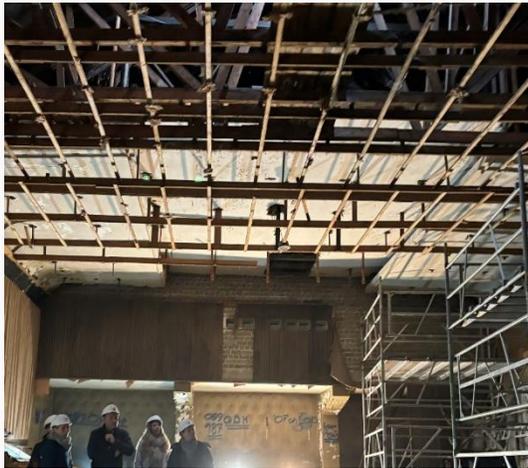


04 Vorstellung der
Gewerbegebietsentwicklung
"Im Stockweg", Kernstadt

05 **Aktueller Sachstand und
weitere Entwicklung
Freizeit- und Erholungsbad**

06 Aktueller Sachstand und
weitere Entwicklung zum
"Bayrischen Hof"

AKTUELLE PROJEKTE



- **Sanierung Freizeit- und Erholungsbad**

- Zeitraum: 06.2024 – 04.2026
- Projektkosten: ~ 13.100.000 Euro brutto

- **Abbruch altes Lichtspielhaus**

- Zeitraum: 2024
- Kosten: ~ 500.000 Euro brutto

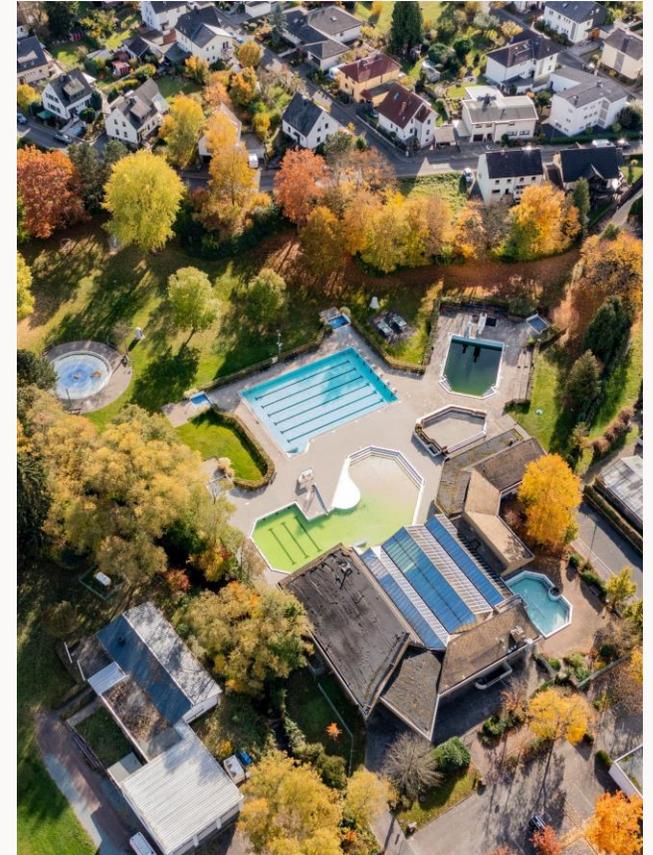
- **Sanierung Bayrischer Hof**

- Zeitraum: 2024 - 2028
- Kostenschätzung: ~ 3.750.000 Euro brutto

SANIERUNG FREIZEIT- UND ERHOLUNGSBAD

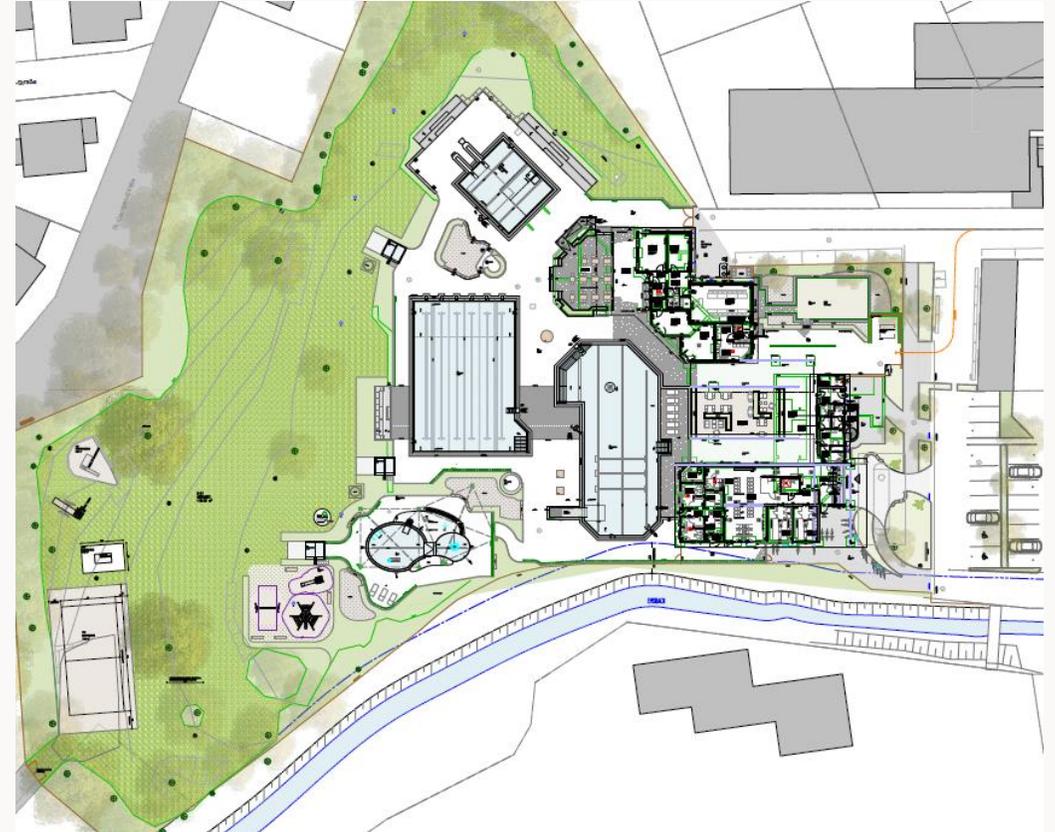
Zielsetzung:

- Vermeidung des Entzugs der Betriebserlaubnis
- Erhalt des Bades als Merkmal der Daseinsvorsorge
- Steigerung der Gesamtattraktivität als wesentlicher Bestandteil zur Belebung des Kur- und Tourismusbetriebes
- Senkung der Betriebskosten
- Umsetzung von Maßnahmen zum Klimaschutz
- Schaffung von Barrierefreiheit



ENERGETISCHE SANIERUNG UND NUTZUNGSOPTIMIERUNG

- Grundhafte Sanierung der Bestandskubatur
- Verringerung der Wasserfläche (Rückbau Wärmebecken und Anteile des Nichtschwimmerbeckens)
- Austausch und Kompletterneuerung der Technik
- Erweiterung des Funktionsgebäudes zur Schaffung des ganzjährig nutzbaren Mehrzweckraumes
- Flachdächer zur Aufnahme der Absorber- und PV-Fläche
- Ergänzende Energieerzeugung mittels Wärmepumpentechnologie (Verzicht auf fossile Energieträger)



ENERGETISCHE SANIERUNG UND NUTZUNGSOPTIMIERUNG

- Steigerung von Attraktionen (Kletterwand, Spraypark, usw.)
- Attraktivierte und nutzungsoptimierte Grünanlage mit Kinderspielplatz, Beachvolleyballfeld und Tischtennisplatte
- Verschattungsanlage im Innenhof und des Kleinkindbeckens



ENERGETISCHE SANIERUNG UND NUTZUNGSOPTIMIERUNG

- Attraktivierung der Eingangssituation
- Neue Edelstahlbecken-Auskleidung mit DIN-gerechter Beckenhydraulik



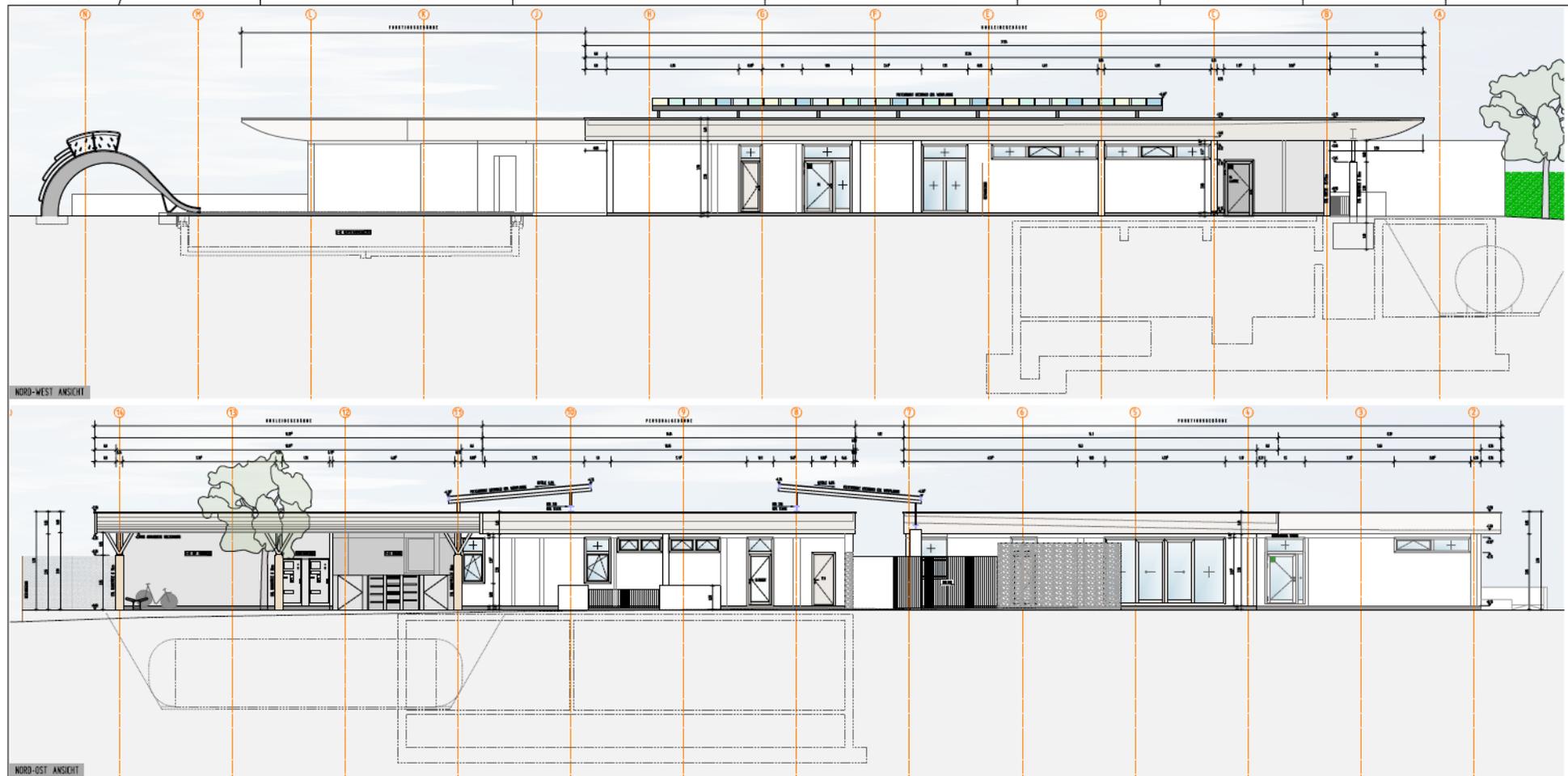
FÖRDERPROGRAMME

- 1. SWIM: 1.000.000 EUR (Förderbescheid erhalten)**
 - Schwimmbad-Investitions- und Modernisierungsprogramm
 - Landeszuwendung
 - Förderung der Projektkosten
(ausgenommen PV- und Absorberflächen, Wärmepumpe und Attraktionen)
- 2. LEADER: 350.000 EUR (Förderbescheid erhalten)**
 - Förderung zur Entwicklung des ländlichen Raums
 - Attraktivitätssteigerung des Freizeit- und Erholungsbades
- 3. Klimarichtlinie des Landes Hessen: 250.000 EUR (Förderbescheid erhalten)**
 - Förderung von Klimaanpassungsmaßnahmen (Verschattungsanlagen) und Klimaschutzmaßnahmen (hier PV- und Absorberanlage, Wärmepumpe)

KOSTENBERECHNUNG

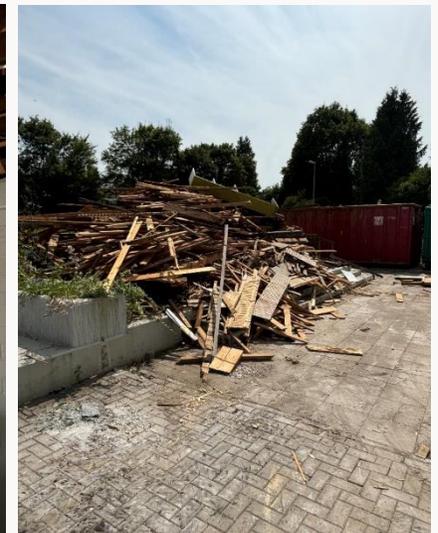
| | | |
|--------------------------------------|---------------|-----|
| Bauwerk – Baukonstruktion | 4.440.232,00 | EUR |
| Bauwerk – Technische Anlagen | 2.956.118,00 | EUR |
| Außenanlagen | 872.725,00 | EUR |
| Ausstattungen | 94.500,00 | EUR |
| Baunebenkosten/ Honorarleistungen | 2.590.359,76 | EUR |
| | | |
| Gesamtkosten netto | 10.953.934,76 | EUR |
| Gesamtkosten brutto | 13.035.182,36 | EUR |

PLANUNGSANSICHT – EINGANGSBEREICH UND FUNKTIONSGEBÄUDE



AKTUELLE PROJEKTE

SANIERUNG FREIZEIT- UND ERHOLUNGSBAD



Fragen zur Sanierung des Freizeit- und Erholungsbades



AGENDA

Begrüßung durch
Stadtverordnetenvorsteherin
Andrea Reusch-Demel **01**

Grußwort von
Bürgermeister Daniel Rühl **02**

Vorstellung der
Baugebietsentwicklung **03**

- a) "Am Sträßchen", Kernstadt
- b) "Kachel", Würges
- c) "Im Geisenstück", Oberselters
- d) "In der Hohl", Schwickershausen



04 Vorstellung der
Gewerbegebietsentwicklung
"Im Stockweg", Kernstadt

05 Aktueller Sachstand und
weitere Entwicklung
Freizeit- und Erholungsbad

06 Aktueller Sachstand und
weitere Entwicklung zum
"Bayrischen Hof"

AKTUELLE PROJEKTE



- **Sanierung Freizeit- und Erholungsbad**

- Zeitraum: 06.2024 – 04.2026
- Projektkosten: ~ 13.100.000 Euro brutto

- **Abbruch altes Lichtspielhaus**

- Zeitraum: 2024
- Kosten: ~ 500.000 Euro brutto

- **Sanierung Bayrischer Hof**

- Zeitraum: 2024 - 2028
- Kostenschätzung: ~ 3.750.000 Euro brutto

BAYRISCHER HOF UND ALTES LICHTSPIELHAUS

FÖRDERPROGRAMM - LEBENDIGE ZENTREN

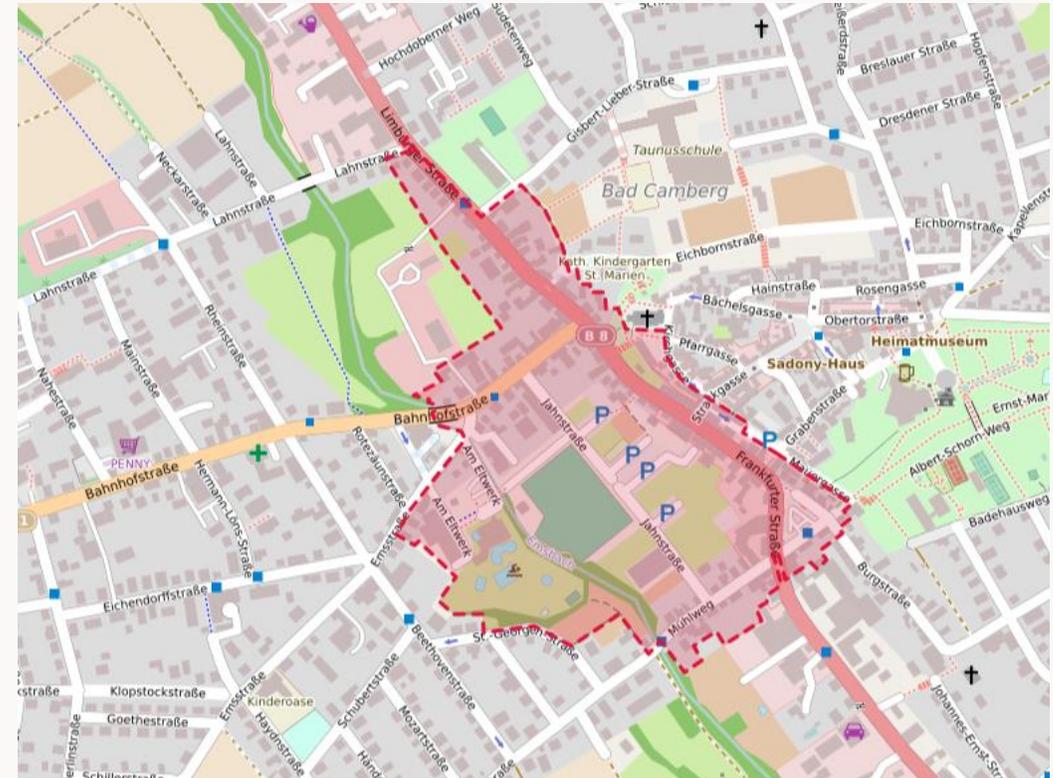
Die Stadt Bad Camberg wurde 2018 in das Städtebauförderprogramm Lebendige Zentren aufgenommen.

Ziel: Stärkung des innerörtlichen Lebens und Verbesserung der Aufenthaltsqualität auf öffentlichen Straßen und Plätzen.

Maßnahmen: Unterstützung von Maßnahmen zur nachhaltigen Innenstadtentwicklung.

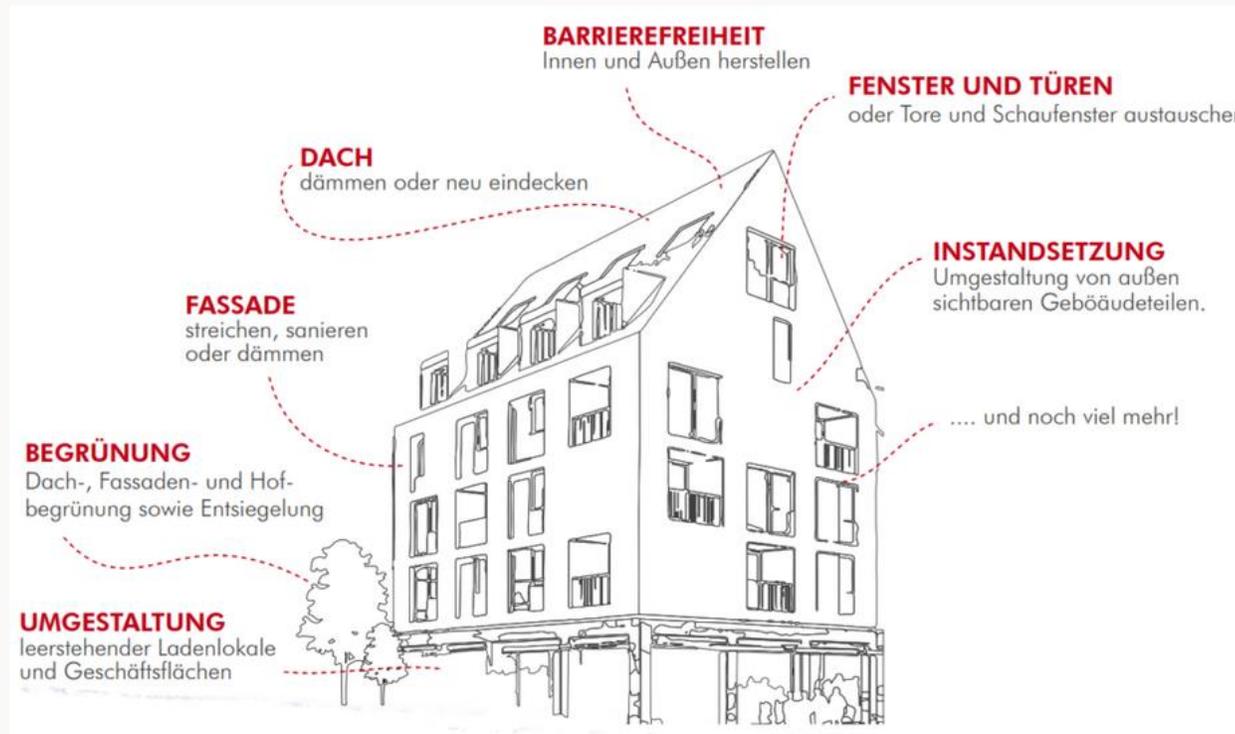
Förderzeitraum: 10 Jahre.

Fördergebiet: Kernbereich Frankfurter Straße – Pfortenwiese.



Auszug Homepage Lebendige Zentren Plankarte

Anreizprogramm Lebendige Zentren: www.bad-camberg-lebendigeszentrum.de



Auszug Homepage Lebendige Zentren Anreizprogramm

Förderkonditionen:

**Gefördert werden bis zu 25% der förderfähigen Kosten,
max. 20.000 Euro (brutto)**

Das Mindestinvestitionsvolumen beträgt 5.000 Euro (brutto)

Für eine Liegenschaft darf maximal jeweils eine Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden sowie eine Förderung zur Verbesserung und Gestaltung von Freiflächen erfolgen.

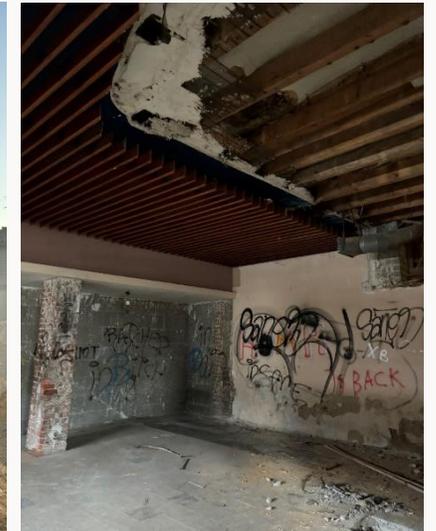
Wichtig: Es sind nur Maßnahmen förderfähig, die noch nicht begonnen wurden!

BAYRISCHER HOF UND ALTES LICHTSPIELHAUS

- 1898 erbaut, Anbau in 50er Jahren
- Seit 1994 leerstehend und seit 2018 Eigentum der Stadt
- Denkmalgerechte Sanierung des Bayrischen Hofes und des Toilettenhäuschens (Ensemble Schutz)
- Förderung der Sanierung und Modernisierung durch Förderprogramm „Lebendige Zentren“
- Vollständige Förderung nur bei Erhalt und Neunutzung des Eckgebäudes und des Toilettenhäuschens sowie anschließender öffentlicher Nutzung
- Abbruch des alten Lichtspielhauses und der Korridorbebauung inkl. Sicherungsmaßnahmen im Dezember 2024 abgeschlossen
- **Geplante zukünftige Maßnahmen:**
 - Sanierung und Erweiterung des Eckgebäudes „Bayrischer Hof“ und ehemaligen Toilettenhäuschen
 - Gestaltung einer öffentlichen Grünfläche zwischen Bayrischem Hof und altem Schulgarten



Historische Aufnahme um 1905 - Stadtbauamt



Abbruch Lichtspielhaus



KOSTEN ABBRUCH DES ALTEN LICHTSPIELHAUSES:

Die Kosten beinhalten:

- Abbruchkosten „Altes Lichtspielhaus,
- Abbruchkosten Korridorbebauung,
- Herstellungskosten lastabtragende Wand,
- Herstellungskosten Gelände

Gesamtkosten netto

Ca. 420.000 EUR

Gesamtkosten brutto

Ca. 500.000 EUR





BAYRISCHER HOF — Eckgebäude & ehemaliges Toilettenhäuschen



Auszug Skizze Gestaltungskonzept öffentlicher Raum – ammon und sturm

MÖGLICHE NUTZUNG ECKGEBÄUDE

- Voll Förderfähig: Gemeinbedarfsflächen und Flächen, die der Öffentlichkeit unentgeltlich zugänglich sind.
- 1. und 2. OG: Entstehung von Büroräumlichkeiten
- 2. Obergeschoss: Ausbau zum Vollgeschoss
- Erdgeschoss: Umbau zu Multifunktionsraum mit Teeküche für kleinere Veranstaltungen, z.B. Lesungen, kleinere Konzerte oder Seminare
- Barrierefreie Zugänglichkeit des Gebäudes mittels Fahrstuhl
- Prüfung, ob für mobilitätseingeschränkte Personen, Anlieferungsverkehr und den unmittelbaren Nutzern Stellmöglichkeiten für PKWs in den Kellerräumen geschaffen werden können
- Optimierung der Nutzfläche bei minimiertem Tragwerkseingriff im Bestand durch einen Anbau mit Fahrstuhl und Sanitäreinrichtungen



Auszug Skizze Gestaltungskonzept öffentlicher Raum – ammon und sturm

GESCHÄTZTE BAUKOSTEN – SANIERUNG BAYRISCHER HOF

| | |
|---------------------------------|----------------------|
| Architektur Gebäude | Ca. 1.900.000,00 EUR |
| Tragwerk | Ca. 900.000,00 EUR |
| HLS (Heizung, Lüftung, Sanitär) | Ca. 250.000,00 EUR |
| ELT (Elektrotechnik) | Ca. 100.000,00 EUR |
| <hr/> | |
| Gesamtkosten netto | Ca. 3.150.000,00 EUR |
| Gesamtkosten brutto | Ca. 3.750.000,00 EUR |



MÖGLICHE FREIFLÄCHENGESTALTUNG



Auszug Skizze Gesamtkonzept Stadtgrün Bad Camberg – foundation 5+

- Eingang zur Altstadt aufwerten
- Ort für Begegnungen von Bürgerinnen und Bürger schaffen
- Innerstädtische Grünfläche schaffen
- Historische Stadtmauer erlebbar machen

Toilettenhaus



Toilettenhaus 2022– Stadtbauamt



Luftaufnahme 1930 – Archivbilder

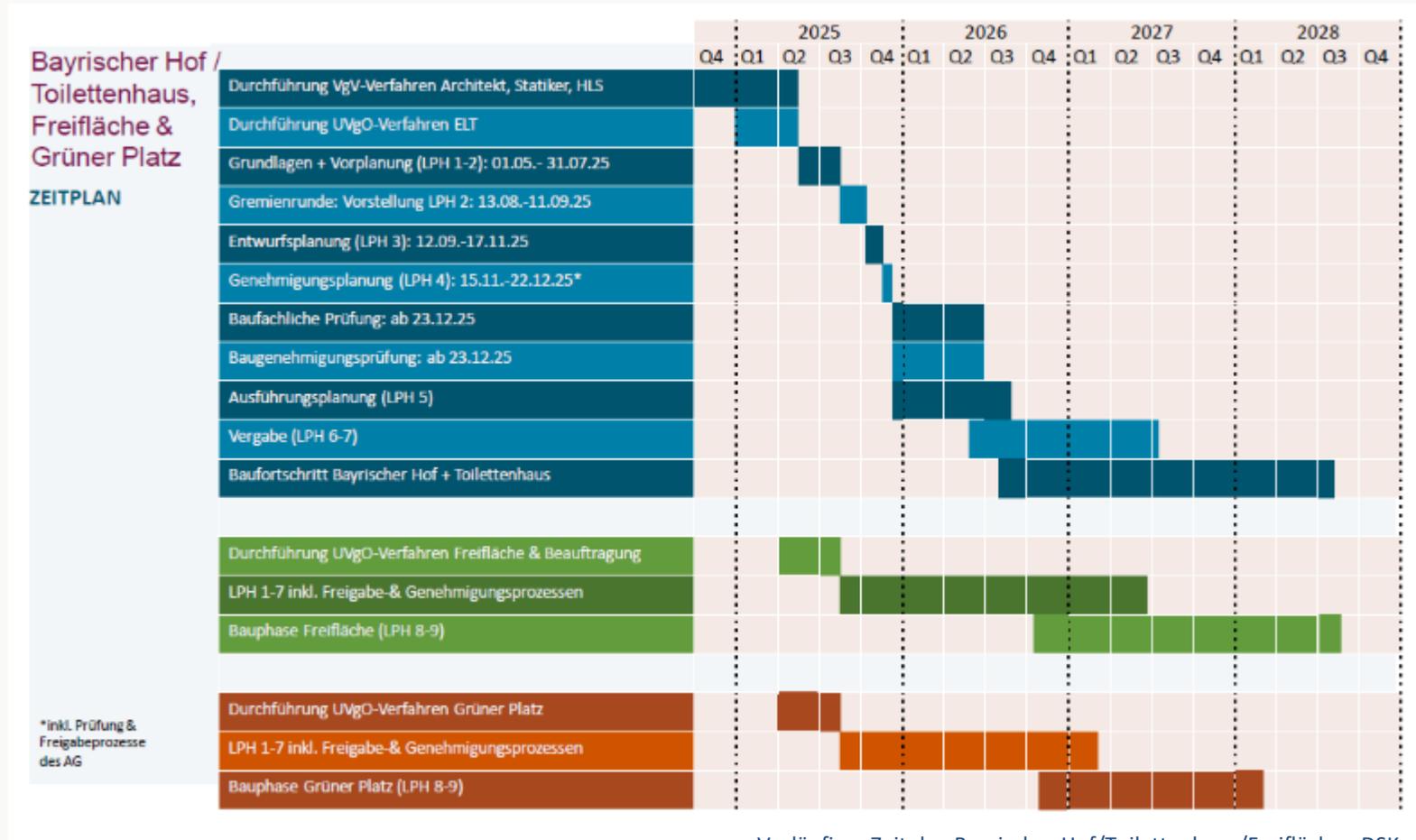
- ca. 1894 erbaut
- Ehemalige Abortanlage der Schule
- Errichtet im Zuge der Erweiterung der Schule 1894

- **Geplante zukünftige Maßnahmen:**
 - Sanierung des ehemaligen Toilettenhäuschen
 - Neunutzung im Zuge der Freiflächenplanung und Sanierung des Bayrischen Hofes festlegen
 - Öffentliche Nutzung aus förderrechtlicher Sicht notwendig

Vergabeverfahren Planungsleistungen

- Vergabeverfahren für folgende Planungsleistungen in Bezug auf die Zukunft des Bayrischen Hofes notwendig:
 - Architektur
 - Tragwerksplanung
 - HLS
 - ELT
 - Freiraumplanung
 - Brandschutz
- Vergabeverfahren für die Planungsleistungen: Architektur, Tragwerksplanung und HLS als Verhandlungsvergabe mit vorgelagertem Teilnahmewettbewerb im Dezember 2024 veröffentlicht.
- Vergabeverfahren für die Freiflächenplanung wird zeitversetzt gestartet. Die Freiflächenplanung muss in enger Abstimmung mit der Architekturplanung für den Bayrischen Hof erfolgen.
- Vergabeverfahren für die Freiflächenplanung des grünen Platzes wird ebenfalls zeitversetzt gestartet.

Zeitplan Bayrischer Hof/ Toilettenhaus, Freifläche & Grüner Platz



Vorläufiger Zeitplan Bayrischer Hof/Toilettenhaus/Freifläche– DSK

Fragen zum Bayrischen Hof

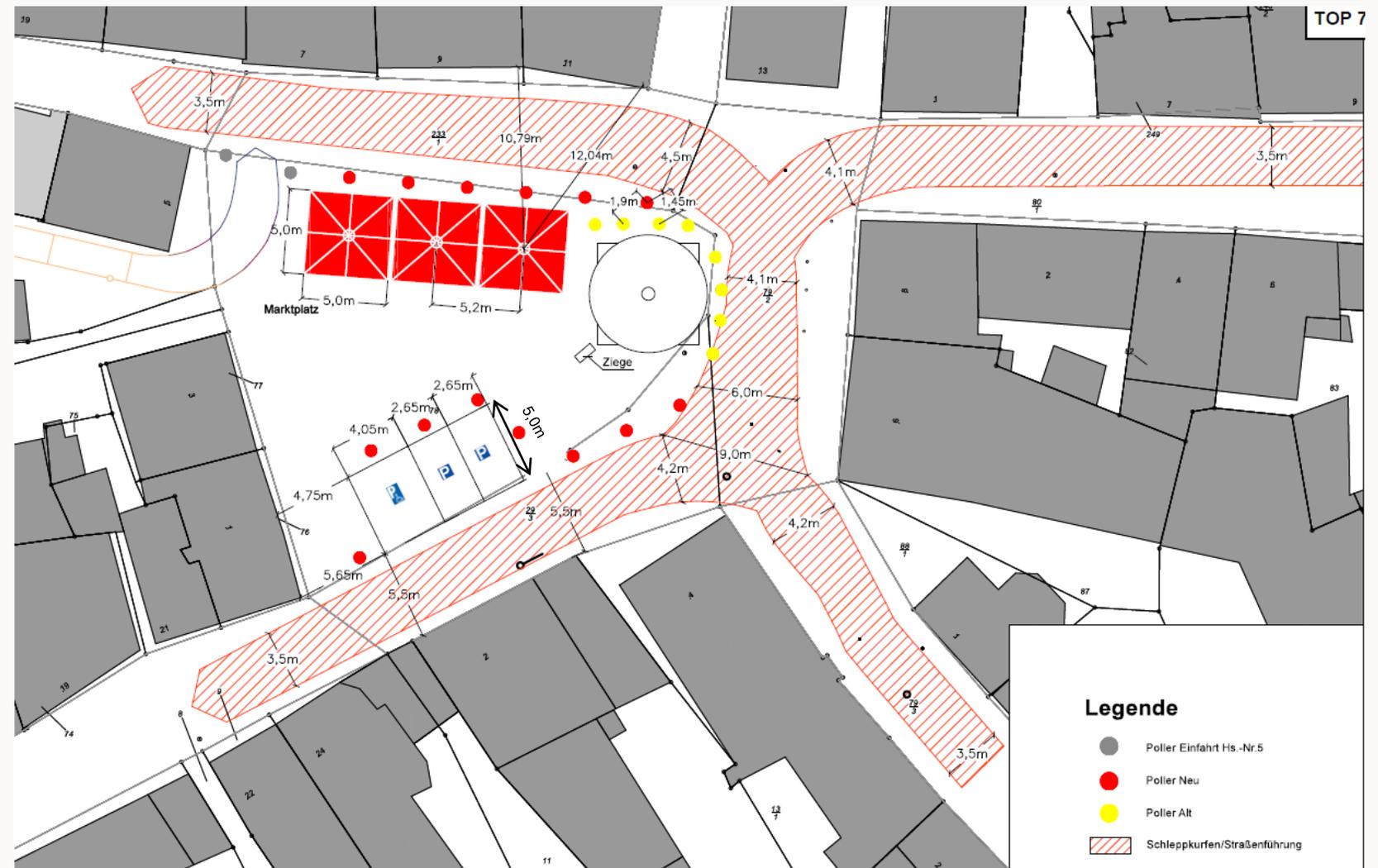


Offene Fragerunde und Verschiedenes



POLLER AUF DEM MARKTPLATZ

- Neue Poller (in rot) zur Vermeidung des allgemeinen Parkens auf dem Marktplatz
- Schaffung von zwei normalen Parkplätzen und einem Behindertenparkplatz
- Kurzzeitparkplätze für max. 30 Minuten
- Entfernung der Poller für den wöchentlichen Markt donnerstags und für große Feste



The background features a detailed architectural line drawing of a multi-story building with numerous windows and a central entrance. In the foreground, there is a brick wall, a set of stairs, and a white canopy structure. The scene is overlaid with a semi-transparent light blue and green filter.

**VIELEN DANK FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT**