

Sachstandsbericht

- öffentlich -

Drucksache: VL-46/2021 20. Ergänzung

Fachbereich: Technische Dienste

Beratungsfolge	Termin
Stadtverordnetenversammlung	20.02.2025

**Rahmenplanung süd- und westliche Innenstadt;
Umsetzung der Rahmenplanung im Wohnquartier „An der Mauer / Hospitalstraße“
hier: Sachstandsbericht**

a) Erläuterung:

Über die städtebauliche Entwicklung des „Quartiers an der Mauer“ wird in jeder Sitzung der Stadtverordnetenversammlung berichtet. Der derzeit weitgehend unveränderte Sachstand stellt sich wie folgt dar:

I. Bislang wurden folgende Ankäufe im Quartier beschlossen:

1. Ausübung des Vorkaufsrechts für die Immobilie „Hospitalstraße 5“ (Mag.-Beschluss vom 14.01.2021): Das Grundstück Gemarkung Homberg (Efze), Flur 13, Flurstücke 82/1 und 86/, in Größe von insgesamt 152 m² wurde zum Preis von 8.000,00 € erworben.

Erwerb der Immobilie „Freiheimer Straße 28“ (Mag.-Beschluss vom 18.02.2021). Die Immobilie Gemarkung Homberg, Flur 13, Flurstücke 73/2 und 73/3 in Größe von insgesamt 87 qm, wurde zum Pauschalpreis von 7.000,00 € erworben.
2. Erwerb der Immobilien „Hospitalstr. 2 und 2 a“ in Homberg (Efze), beurkundet mit Kaufvertrag vom 10. Juni 2021, vor dem Rechtsanwalt Christoph Reiprich, als amtlich bestelltem Notarvertreter des Notars Christoph Baumunk, Homberg (Efze), UR-Nr.: 224/2021: Der Kaufpreis für beide Objekte beträgt 88.000,00 € (StaVo-Beschluss vom 31.03.2022).
3. Mit Kaufvertrag vom 14.07.2022, UR-Nr. 2022/00316 des Notars Christoph Baumunk, Homberg (Efze), wurde die Immobilie „Hospitalstraße 7“ zum Kaufpreis von 49.000,00 € erworben (StaVo-Beschluss vom 20.10.2022).
4. Mit Kaufvertrag vom 04.08.2022, UR-Nr. 2022/00345 des Notars Christoph Baumunk, Homberg (Efze), wurde die Immobilie „An der Mauer 6“ zum Kaufpreis von 50.000,00 € erworben (StaVo-Beschluss vom 15.09.2022).
5. Am 20.10.2022 hat die Stadtverordnetenversammlung die Verwaltung beauftragt, mit den Eigentümern der Immobilie „An der Mauer 7a“ einen Kaufvertrag abzuschließen. Dieser wurde am 18.10.2022 beim Notariat Dr. Löwer, Lischka, Baumunk und Reiprich, Homberg (Efze), unter der UR-Nr. 2022/00469 geschlossen. Das Objekt wurde zum Preis von pauschal 40.000,00 € erworben.

- II. Von dem durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 31.03.2022 erteilten Verhandlungsauftrag an die Verwaltung bzgl. diverser Immobilien innerhalb des Quartiers stehen damit lediglich die Ankaufsverhandlungen für die Objekte „Hospitalstr. 3“ und „An der Mauer 3a“ noch aus. Es wird weiter an entsprechenden Ergebnissen gearbeitet.

Der am 11.07.2024 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossene Erwerb der Immobilie „An der Mauer 3a“ konnte immer noch nicht abschließend umgesetzt werden.

Ob eine Teilfläche der Immobilie „Hospitalstraße 3“ in die Gesamtmaßnahme einbezogen werden kann, bleibt abzuwarten.

- III. Durch die getätigten Ankäufe ist es möglich, die Grundstücke neu zu ordnen. Neben städtebaulichen Ordnungsmaßnahmen (insbesondere einem geordneten Rückbau) sind auch die notwendigen rechtlichen Rahmenbedingungen zu schaffen. Vorgesehen ist, eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) auf Quartiersebene zu bilden, um Aspekte wie Gartenanlage, Parkplätze, Carsharing, Energieversorgung, Müllentsorgung u.v.m. praktisch zu regeln.

Um diese Rahmenbedingungen rechtssicher zu gestalten, ist eine anwaltliche Begleitung des Projektes vorgesehen.

Das „Quartier an der Mauer“ soll aktiv vermarktet werden. Neben der durch Abbruch entstehenden Neubauf Flächen sind insbesondere die drei potentiellen Einfamilien(fachwerk)häuser, die unmittelbar durch die Stadt Homberg (Efze) veräußert werden können, gut am Markt zu platzieren. Um die Vermarktungschancen – auch qualitativ – weiter zu erhöhen, wird aktuell, für das Quartier eine angemessene Vermarktungsstrategie entwickelt.

Im Rahmen des Projekts „Kleinstadt im Wandel“, das Teil der Nationalen Stadtentwicklungspolitik ist, wird die Quartiersentwicklung forciert.

Darüber hinaus besteht künftig die Möglichkeit, eine Förderung aus dem Programm „Sozialer Zusammenhalt“ in Anspruch zu nehmen.

- IV. Wirtschaftliches Ziel der städtebaulichen Entwicklung im „Quartier an der Mauer“ ist eine weitgehende Kostendeckung. Vor diesem Hintergrund hat die Stadtverordnetenversammlung am 15.09.2022 beschlossen, alle bislang getätigten und alle künftigen Ankäufe sowie alle zugehörigen Nebenkosten unter einer eigenen, neuen Investitionsnummer zu verbuchen. Zugleich wurden Verkaufserlöse in gleicher Höhe geplant. Die Gesamtmaßnahme wird daher unter der Investitionsnummer 3010102202 geführt. Aktuell stehen Ausgaben i.H.v. EUR 273.715,96 zu Buche.

Am 11.07.2024 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, das Budget für die Gesamtmaßnahme um EUR 150.000, mithin auf EUR 400.000 zu erhöhen.

Frühere Überlegungen, für die Gesamtmaßnahme und ggf. einzelne Teilbereiche eine Förderung aus dem Programm „Stärkung aller Ortskerne“ beim Schwalm-Eder-Kreis zu beantragen, sollten nicht weiterverfolgt und stattdessen Fördermöglichkeiten im Rahmen des Programms „Sozialer Zusammenhalt“ geprüft werden.

- V. Im Download-Bereich des Ratsinformationssystems wurde für alle Mandatsträgerinnen und Mandatsträger ein eigener Unterpunkt zum „Quartier an der Mauer“ geschaffen. Dieser ist unter „Aktuelle Projekte“ | „Quartier an der Mauer“ zu finden und wird sukzessive mit Unterlagen ergänzt.