



## **Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Stadtentwicklung**

# **BEKANNTMACHUNG**

zur 14. Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Stadtentwicklung  
am Montag, den 28.02.2022, 18:30 Uhr  
in den Saal der Stadthalle, Ziegenhainer Straße 19 a, 34576 Homberg (Efze)

---

## **Tagesordnung**

1. Entwicklung des ehemaligen Klinikareals an der Melsunger Straße (VL-138/2020  
hier: Vermarktungskonzept für das Schwesternwohnheim an der 17. Ergänzung)  
Mörshäuser Straße
2. Verschiedenes

Die Teilnahme der Öffentlichkeit ist ausschließlich unter Beachtung der aktuellen Vorgaben hinsichtlich des Corona-Virus und der geltenden Hygienevorschriften möglich.

Homberg (Efze), 18.02.2022

Bernd Herbold  
Ausschussvorsitzender



## **Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Stadtentwicklung**

# **BEKANNTMACHUNG**

zur 14. Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Stadtentwicklung  
am Montag, den 28.02.2022, 18:30 Uhr  
in den Saal der Stadthalle, Ziegenhainer Straße 19 a, 34576 Homberg (Efze)

---

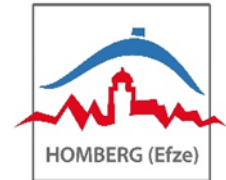
## **Tagesordnung**

- 1.1 Entwicklung des ehemaligen Klinikareals an der Melsunger Straße (VL-138/2020  
hier: Vermarktungskonzept für das Schwesternwohnheim an der 19. Ergänzung)  
Mörshäuser Straße

Die Teilnahme der Öffentlichkeit ist ausschließlich unter Beachtung der aktuellen Vorgaben hinsichtlich des Corona-Virus und der geltenden Hygienevorschriften möglich.

Homberg (Efze), 28.02.2022

Bernd Herbold  
Ausschussvorsitzender



Homberg (Efze), den 01.03.2022

**14. Sitzung**  
**Leg.-Periode 2021 / 2026**

## **ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT**

der 14. Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Stadtentwicklung  
am Montag, 28.02.2022, 18:30 Uhr bis 19:58 Uhr

---

### **Anwesenheiten**

#### Anwesend:

Ausschussvorsitzender Bernd Herbold  
stellv. Ausschussvorsitzender Marcel Smolka  
Ausschussmitglied Jana Edelmann-Rauthe  
Ausschussmitglied Rainer Hartmann  
Ausschussmitglied Thomas Höse  
Ausschussmitglied Achim Jäger  
Ausschussmitglied Christoph Jäger  
Ausschussmitglied Ulrich Krug  
Ausschussmitglied Dr. Herbert Wassmann  
Ausschussmitglied Elke Ziepprecht

vertritt Koch, Günther (FWG)  
vertritt Haß, Christian (CDU)  
vertritt Barton, Gerhard (CDU)  
vertritt Haßenpflug, Bruno (SPD)

#### Von der Stadtverordnetenversammlung:

Stadtverordneter Philipp Brämer

#### Vom Magistrat:

Bürgermeister Dr. Nico Ritz  
Erste Stadträtin Claudia Ulrich  
Stadtrat Karl Hassenpflug

#### Gäste:

Katrin Hitziggrad (Summer of Pioneers)  
2 Bürger

#### Schriftführer:

Frau Helene Pankratz

vertritt Ziegler, Heinz

## Sitzungsverlauf

Herr Ausschussvorsitzender Bernd Herbold eröffnet die Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Stadtentwicklung um 18.30 Uhr und begrüßt die erschienenen Mitglieder des Ausschusses, Herrn Bürgermeister Dr. Ritz, Herrn Fraktionsvorsitzenden Brämer, die Erste Stadträtin Frau Ulrich, Herrn Stadtrat Hassenpflug, Frau Pankratz von der Verwaltung sowie die Zuhörer. Er stellt fest, dass gegen die Form und Frist der Einladung keine Bedenken erhoben werden und damit der Ausschuss beschlussfähig ist.

Ausschussmitglied Frau Edelmann-Rauthe stellt den Antrag, in der Sitzung keine Beschlussempfehlung zu treffen, sondern lediglich zu beraten, da die Unterlagen zu kurzfristig zur Verfügung gestellt wurden.

Ausschussvorsitzender Herr Herbold lässt über den Antrag abstimmen.

### Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 10  
Ja-Stimmen: 4  
Nein-Stimmen: 4  
Enthaltungen: 2

Damit ist der Antrag abgelehnt.

Fraktionsvorsitzender Herr Jäger stellt den Antrag, Punkt b) (Grundstücksabgrenzungen mit Varianten) abzusetzen und im Ausschuss lediglich eine Empfehlung auszusprechen.

Ausschussvorsitzender Herr Herbold lässt über den Antrag abstimmen.

### Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 10  
Ja-Stimmen: 9  
Enthaltungen: 1

1. **Entwicklung des ehemaligen Klinikareals an der Melsunger Straße VL-138/2020  
hier: Vermarktungskonzept für das Schwesternwohnheim an der 17. Ergänzung  
Mörshäuser Straße**
- 1.1 **Entwicklung des ehemaligen Klinikareals an der Melsunger Straße VL-138/2020  
hier: Vermarktungskonzept für das Schwesternwohnheim an der 19. Ergänzung  
Mörshäuser Straße**

Frau Hitziggrad trägt anhand einer Präsentation die Bewertungskriterien für die Vermarktung des Schwesternwohnheims an der Mörshäuser Straße vor. Die Präsentation ist dem Protokoll als Anlage beigefügt.

Zur Sache sprechen die Ausschussmitglieder Frau Edelmann-Rauthe, Frau Ziepprecht, Herr Krug, Herr Smolka, Fraktionsvorsitzender Herr Jäger und Ausschussvorsitzender Herr Herbold.

Frau Hitziggrad beantwortet Fragen zu den vorgestellten Bewertungskriterien.

Ausschussmitglied Frau Edlmann-Rauthe fragt nach, ob die Unterkriterien ebenfalls gewichtet werden sollen. Frau Hitziggrad erklärt, dass dies möglich ist. Sie gibt die Empfehlung keine kleinteilige Bewertung vorzunehmen. Bürgermeister Dr. Ritz ergänzt die Erläuterungen und rät ebenfalls davon ab, eine Kleinteilige Bewertung vorzunehmen, damit das Entscheidungsgremium mehr Spielraum hat.

Ausschussmitglied Herr Smolka regt an die Bewertungskriterien zu beschließen. Die Erläuterungen dazu sind nicht zwingend zu beschließen.

Fraktionsvorsitzender Herr Jäger stellt Fragen zur Konzeptvergabe mit Kaufpreis und Festpreis. Frau Hitziggrad beantwortet die Fragen. Bürgermeister Dr. Ritz schlägt vor das Vergabeverfahren mit einem Kaufpreis durchzuführen mit einer Gewichtung von 70 % Konzept und 30 % Preis.

Bürgermeister Dr. Ritz stellt die Varianten für die mögliche Grundstücksabgrenzung vor. Er spricht eine Empfehlung für Variante 1 oder 3 aus.

Fraktionsvorsitzender Herr Jäger schlägt vor, den Grundstückszuschnitt von Variante 3 anzupassen und im westlichen Bereich um ein Teilstück zu ergänzen. Der Vorschlag ist als Anlage beigefügt.

Aufgrund der Empfehlung von Bürgermeister Dr. Ritz wird der Beschlussvorschlag für den Punkt a) geändert:

Beschluss:

- a) Die Durchführung des Konzeptvergabeverfahrens zur Veräußerung des Schwesternwohnheims II an der Mörshäuser Straße wird mit einem Kaufpreisverfahren mit einer Gewichtung von 70 % Konzept und 30 % Kaufpreis angestrebt. Hierfür soll die Erarbeitung eines Verkehrswertgutachtens zeitnah in die Wege geleitet werden.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 10  
Ja-Stimmen: 8  
Enthaltungen: 2

Beschluss:

- b) Der Tagesordnungspunkt wird abgesetzt. Die Fraktionen sollen noch einmal über die Grundstücksvarianten beraten. Eine Rückmeldung mit Empfehlung sollen bis zum 18.03.2022 eingereicht werden.
- c) Die vorgeschlagenen Wertungskriterien werden beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 10  
Ja-Stimmen: 8  
Enthaltungen: 2

## 2. Verschiedenes

- a) Bürgermeister Dr. Ritz geht kurz auf die die Folgen des Ukraine-Konflikts ein. Er erklärt, dass es eine vorübergehende starke Zuwanderung von Flüchtlingen geben wird. Es müssen daher frühzeitig Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt und schnell Anknunftsunterkünfte organisiert werden. Die Bürgermeister des Schwalm-Eder-Kreises tagen dazu in dieser Woche in einer Sondersitzung.
- b) Ausschussmitglied Frau Edelmann-Rauche fragt nach, ob die geplante gemeinsame Sitzung der Ausschüsse im März zur Bahnanbindung in hybrid stattfinden kann oder ob ein Präsenzteilnahme zwingend notwendig ist. Bürgermeister Dr. Ritz erklärt, dass das die Ausschussvorsitzenden entscheiden müssen.
- c) Ausschussmitglied Herr Höse fragt nach, ob schon Ergebnisse der Probebohrung zur Erdwärme, die im Herbst auf dem ehem. Klinikareal durchgeführt worden ist, vorliegen.  
Frau Pankratz erklärt, dass die Ergebnisse noch nicht vorliegen. Sobald diese der Verwaltung vorgelegt werden, sollen die städtischen Gremien darüber informiert werden.

Bernd Herbold  
Ausschussvorsitzender

Helene Pankratz  
Schriftführerin

# Beschlussvorlage

- öffentlich -

---

**Drucksache:** VL-138/2020 17. Ergänzung

**Fachbereich:** Wirtschaftsförderung / Stadtentwicklung / Tourismus

**Beratungsfolge**

**Termin**

BPUS

28.02.2022

---

**Entwicklung des ehemaligen Klinikareals an der Melsunger Straße  
hier: Vermarktungskonzept für das Schwesternwohnheim an der Mörshäuser Straße**

**a) Erläuterung:**

Bezugnehmend auf den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17.02.2022, sollen die Wertungskriterien für das Konzeptvergabeverfahren zur Veräußerung des Schwesternwohnheims II an der Mörshäuser Straße im Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Stadtentwicklung festgelegt werden. Ein Vorschlag für die Wertungskriterien wird rechtzeitig vor der Sitzung über einen Nachtrag hochgeladen.

Beim Konzeptvergabeverfahren gibt es die Möglichkeit das Verfahren mit einem Festpreis oder einem Kaufpreis durchzuführen. In diesem Fall wäre es sinnvoll das Konzeptvergabeverfahren mit einem Festpreis durchzuführen. Hierfür muss noch ein Verkehrswertgutachten erarbeitet werden.

Darüber hinaus muss die Abgrenzung des Grundstücks festgelegt werden. Vorschläge dafür sollen ebenfalls rechtzeitig vor der Sitzung hochgeladen werden.

Nähere Erläuterungen dazu erfolgen in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Stadtentwicklung am 28.02.2022 durch Frau Hitziggrad.

**b) Gesetzliche Bestimmungen oder Richtlinien zur Beachtung:**

**c) Finanzielle Auswirkung bei Beschlussfassung:**

**d) Beschlussvorschlag:**

- a) Die Durchführung des Konzeptvergabeverfahrens zur Veräußerung des Schwesternwohnheims II an der Mörshäuser Straße wird mit einem Festpreis angestrebt. Hierfür soll die Erarbeitung eines Verkehrswertgutachtens zeitnah in die Wege geleitet werden.
- b) Für die Grundstücksabgrenzung wird Variante ... beschlossen.
- c) Die vorgeschlagenen Wertungskriterien werden beschlossen.

# Beschlussvorlage

- öffentlich -

---

**Drucksache:** VL-138/2020 19. Ergänzung

**Fachbereich:** Wirtschaftsförderung / Stadtentwicklung / Tourismus

**Beratungsfolge**

**Termin**

BPUS

28.02.2022

---

**Entwicklung des ehemaligen Klinikareals an der Melsunger Straße  
hier: Vermarktungskonzept für das Schwesternwohnheim an der Mörshäuser Straße**

**a) Erläuterung:**

Bezugnehmend auf die vorherige Beschlussvorlage, befinden sich im Anhang die Bewertungskriterien für das Konzeptvergabeverfahren, sowie mehrere Varianten für eine mögliche Grundstücksabgrenzung.

Nähere Erläuterungen dazu erfolgen in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Stadtentwicklung am 28.02.2022 durch Frau Hitziggrad.

**b) Gesetzliche Bestimmungen oder Richtlinien zur Beachtung:**

**c) Finanzielle Auswirkung bei Beschlussfassung:**

**d) Beschlussvorschlag:**

- a) Die Durchführung des Konzeptvergabeverfahrens zur Veräußerung des Schwesternwohnheims II an der Mörshäuser Straße wird mit einem Festpreis angestrebt. Hierfür soll die Erarbeitung eines Verkehrswertgutachtens zeitnah in die Wege geleitet werden.
- b) Für die Grundstücksabgrenzung wird Variante ... beschlossen.
- c) Die vorgeschlagenen Wertungskriterien werden beschlossen.

**Anlage(n):**

- 1. Bewertungskriterien
- 2. Übersichtskarte Abgrenzung Krankenhaus



Kriterien	Erläuterung	Punkte	Gewichtung
Städtebauliches und architektonisches Konzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wie detailliert und überzeugend ist das Vorhaben?</li> <li>• Wie sieht die Freiflächenplanung aus? Gibt es Raum für Begegnung? fördern die Freiflächen soziale Interaktion?</li> <li>• Wie wird mit dem Gebäudebestand umgegangen?</li> <li>• Werden verschiedene Grundrissvarianten berücksichtigt?</li> <li>• Wie hoch ist die Gestaltungsqualität?</li> </ul>	max. 10 Punkte	20%
Nutzungs- und Sozialkonzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ist eine Anpassung an wechselnde Bedürfnisse der Nutzerinnen und Nutzer gegeben?</li> <li>• Gibt es weitere Nutzungen im Gebäude? Wie können diese etabliert werden?</li> <li>• Welche Wohnmodelle werden integriert?</li> <li>• Welche Nutzergruppen werden angesprochen?</li> <li>• Wie wird das Miteinander der Bewohnerinnen und Bewohner befördert?</li> <li>• Welchen Beitrag leistet das Projekt zur Beförderung guter Nachbarschaften?</li> <li>• Welcher Mehrwert entsteht für das Quartier?</li> </ul>	max. 10 Punkte	30%
Innovationsgrad	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Werden neue Technologien zur Energieeinsparung und -versorgung verwendet?</li> </ul>	max. 10 Punkte	15%

Nachhaltigkeit, Ressourcenschonung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gehen von der Projektidee nachhaltige Impulse aus?</li> <li>• Wie groß ist der Beitrag im Bereich Klimaanpassungen?</li> </ul>	max. 10 Punkte	20%
Bauzeit & Realisierbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wie kann qualitativ hochwertiger Wohnraum schnell und dauerhaft erstellt werden?</li> <li>• Wann sind die Wohnungen verfügbar?</li> <li>• Kann das Projekt auch sicher realisiert werden?</li> </ul>	max. 10 Punkte	15%

**Die wichtigen Eigenschaften des Projektes kann in dem Kaufvertrag und ggf. im Grundbuch abgesichert werden.**

## Entwicklung des ehem. Klinikareals - Vermarktung Schwesternwohnheim II -

Magistrat der Reformationsstadt  
Homberg (Efze)  
Rathausgasse 1  
34576 Homberg (Efze)  
Tel.: 05681-994-142



### Mögliche Grundstücksabgrenzungen Variante 1

Datum	Maßstab	gezeichnet von
26.02.2022	1:1.000	HP





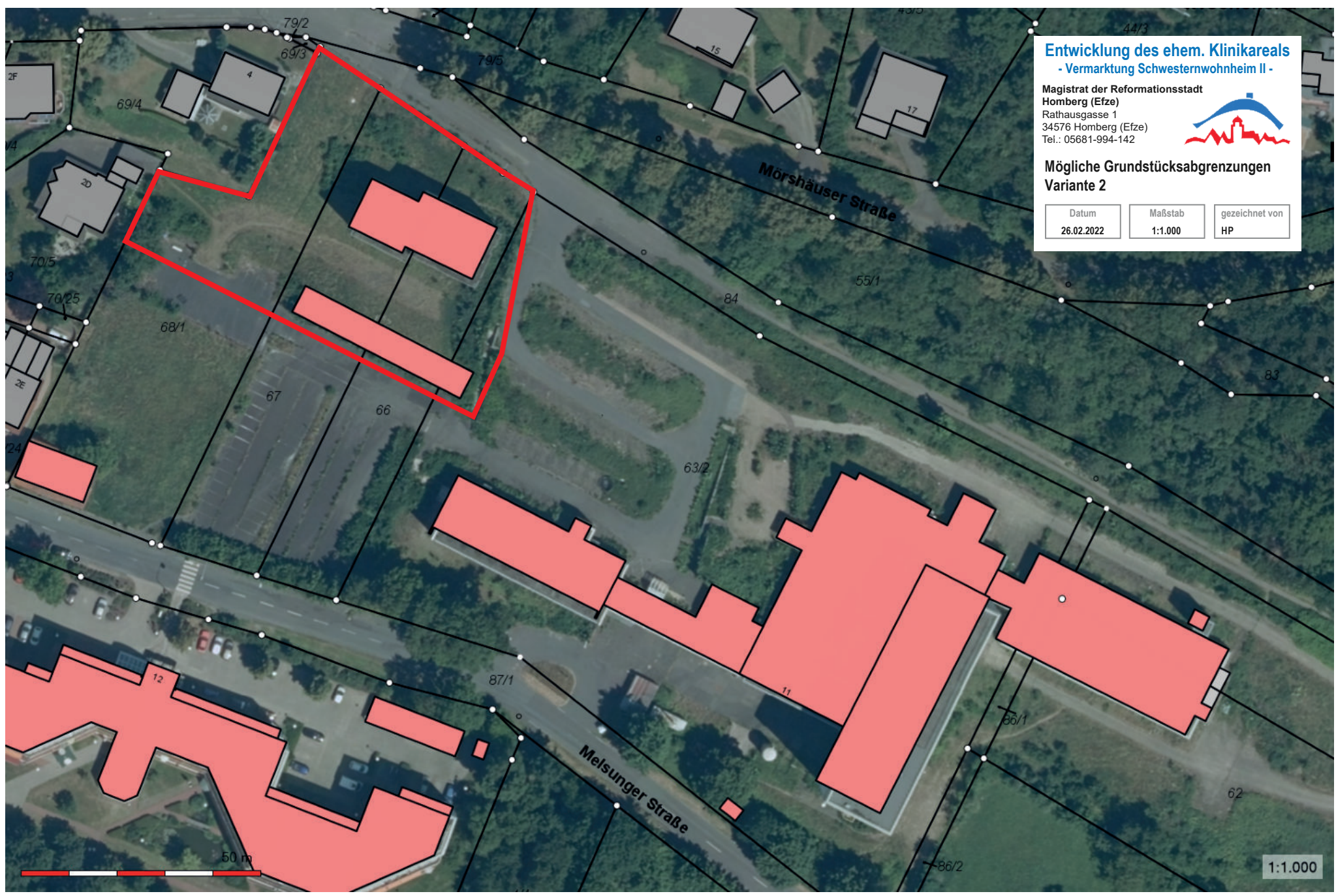
# Entwicklung des ehem. Klinikareals - Vermarktung Schwesternwohnheim II -

Magistrat der Reformationsstadt  
Homberg (Efze)  
Rathausgasse 1  
34576 Homberg (Efze)  
Tel.: 05681-994-142



## Mögliche Grundstücksabgrenzungen Variante 2

Datum	Maßstab	gezeichnet von
26.02.2022	1:1.000	HP



1:1.000



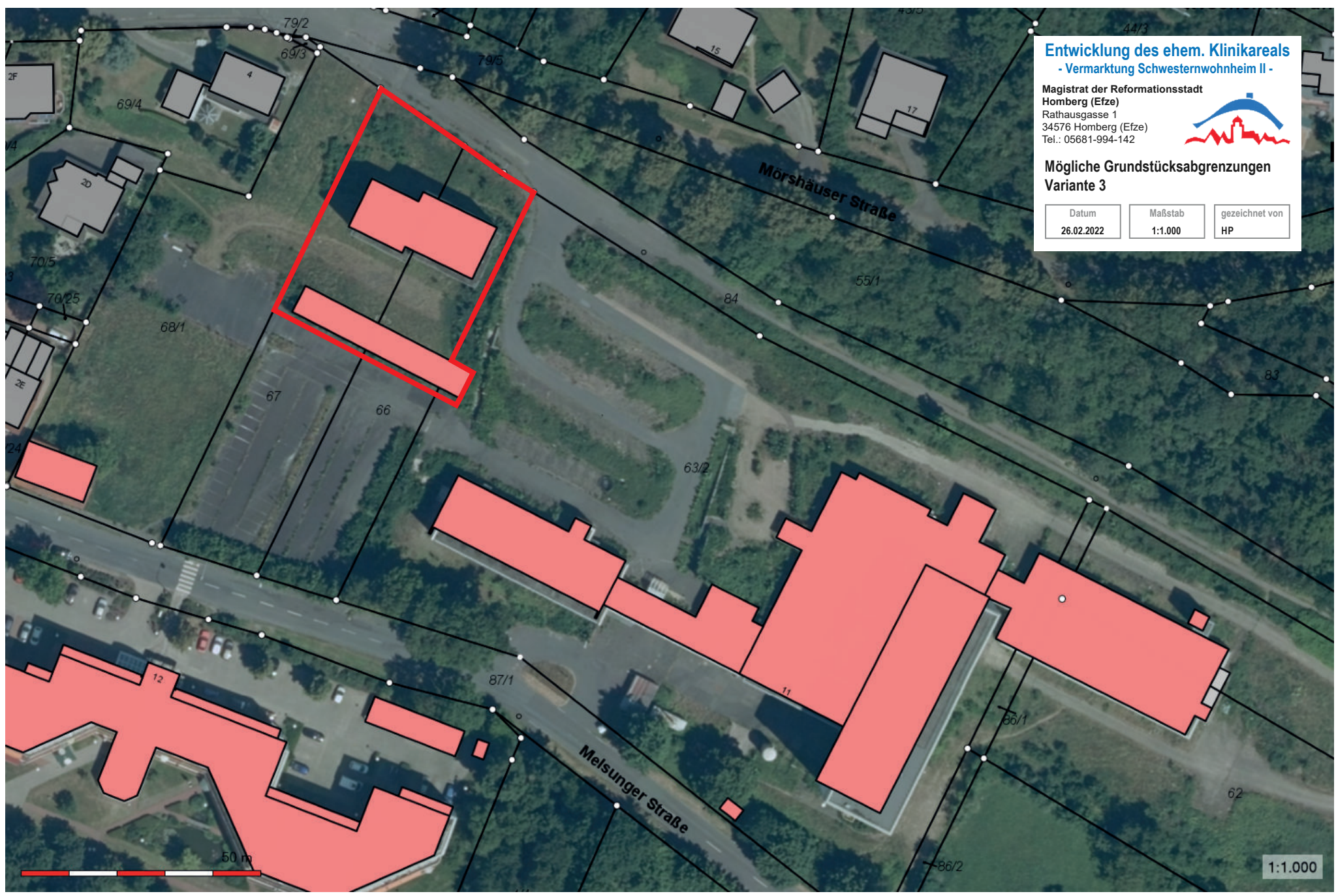
# Entwicklung des ehem. Klinikareals - Vermarktung Schwesternwohnheim II -

Magistrat der Reformationsstadt  
Homberg (Efze)  
Rathausgasse 1  
34576 Homberg (Efze)  
Tel.: 05681-994-142



## Mögliche Grundstücksabgrenzungen Variante 3

Datum	Maßstab	gezeichnet von
26.02.2022	1:1.000	HP





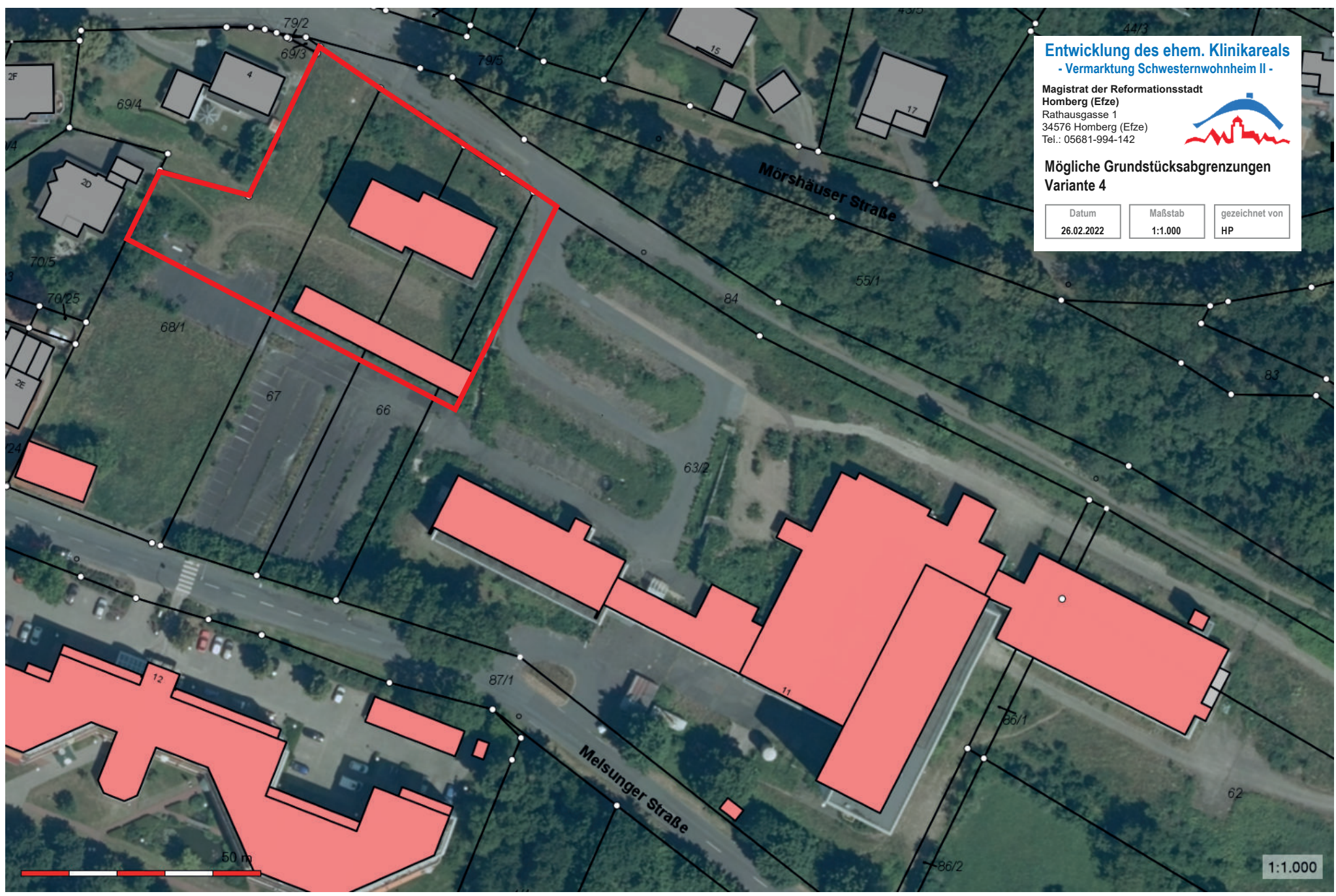
# Entwicklung des ehem. Klinikareals - Vermarktung Schwesternwohnheim II -

Magistrat der Reformationsstadt  
Homberg (Efze)  
Rathausgasse 1  
34576 Homberg (Efze)  
Tel.: 05681-994-142



## Mögliche Grundstücksabgrenzungen Variante 4

Datum	Maßstab	gezeichnet von
26.02.2022	1:1.000	HP



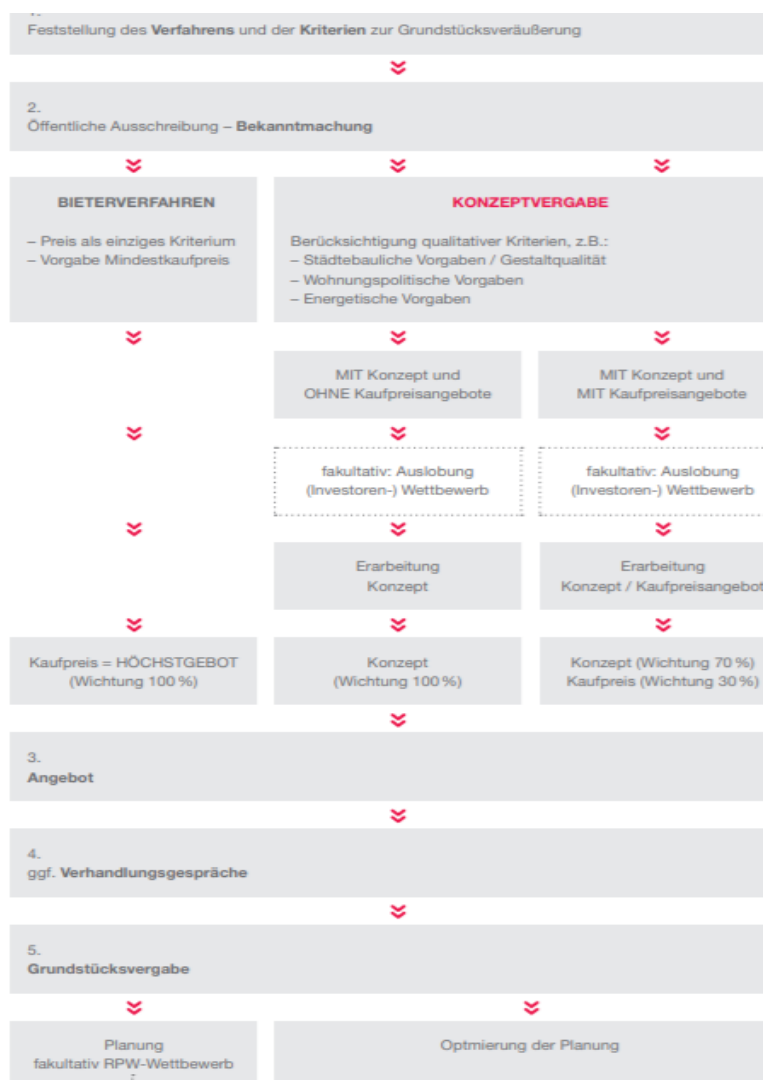


# KONZEPTVERGABE SCHWESTERNWOHNHEIM

28.02.2022  
Bauausschuss  
Homburg (Efze)

[www.hitziggrad.de](http://www.hitziggrad.de) – [info@hitziggrad.de](mailto:info@hitziggrad.de)

# Ablauf





## Kriterien

- **Schwerpunkt 1 – Wohnungspolitik:**
  - Zielgruppenorientierung z.B. Best Ager – „junge Senioren“
  - Gemeinschaftsorientierung z.B. integrative Wohnformen, Wohngruppenmodelle
- **Schwerpunkt 2 – Städtebau/Quartier:**
  - Städtebauliche Qualität und Freiraumgestaltung – Umgang mit dem Bestand, Qualität der Erschließung & Anordnung von Stellplätzen, Freiraumgestaltung
  - Integration in das Quartier – Bereitstellung von Infrastruktur, soziales Konzept, Einbindung in die bestehende Nachbarschaft, ergänzende Gemeinschafts- und Beteiligungsangebote

## Kriterien

- **Schwerpunkt 3 – Funktion & Architektur:**
  - Nutzungsvielfalt – Grundrissvarianten, Spektrum an Wohnungsgrößen, Barrierefreiheit, Abstellflächen, Umgang mit Schwimmbad, Freiraumbezug
  - Architektur & Gestaltungsqualität - Fassadengestaltung – Individualität der Außengestaltung, Umgang mit bestehenden Gebäude
- **Schwerpunkt 4 – Ökologie/Verkehr/Energie:**
  - Mobilitätskonzept
  - Energieeinsparung & Energieversorgung – z.B. Anwendung neuer Technologien
  - Klimaanspassungen – Starkregenvorsorge, Begrünung, Verschattung, Erhalt von Grünflächen und Nutzung von Freiflächen

# Kriterien

Kriterien	Erläuterung	Punkte	Gewichtung
Städtebauliches und architektonisches Konzept	<ul style="list-style-type: none"><li>• Wie detailliert und überzeugend ist das Vorhaben?</li><li>• Wie sieht die Freiflächenplanung aus? Gibt es Raum für Begegnung? Fördern die Freiflächen soziale Interaktion?</li><li>• Wie wird mit dem Gebäudebestand umgegangen?</li><li>• Werden verschiedene Grundrissvarianten berücksichtigt?</li><li>• Wie hoch ist die Gestaltungsqualität?</li></ul>	max. 10 Punkte	20%
Nutzungs- und Sozialkonzept	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ist eine Anpassung an wechselnde Bedürfnisse der Nutzerinnen und Nutzer gegeben?</li><li>• Gibt es weitere Nutzungen im Gebäude? Wie können diese etabliert werden?</li><li>• Welche Wohnmodelle werden integriert?</li><li>• Welche Nutzergruppen werden angesprochen?</li><li>• Wie wird das Miteinander der Bewohnerinnen und Bewohner befördert?</li><li>• Welchen Beitrag leistet das Projekt zur Beförderung guter Nachbarschaften?</li><li>• Welcher Mehrwert entsteht für das Quartier?</li></ul>	max. 10 Punkte	30%

## Kriterien

Innovationsgrad	<ul style="list-style-type: none"><li>• Werden neue Technologien zur Energieeinsparung und -versorgung verwendet?</li></ul>	max. 10 Punkte	15%
-----------------	---	----------------	-----

Nachhaltigkeit, Ressourcenschonung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gehen von der Projektidee nachhaltige Impulse aus?</li><li>• Wie groß ist der Beitrag im Bereich Klimaanpassungen?</li></ul>	max. 10 Punkte	20%
------------------------------------	--	----------------	-----

Bauzeit & Realisierbarkeit	<ul style="list-style-type: none"><li>• Wie kann qualitativ hochwertiger Wohnraum schnell und dauerhaft erstellt werden?</li><li>• Wann sind die Wohnungen verfügbar?</li><li>• Kann das Projekt auch sicher realisiert werden?</li></ul>	max. 10 Punkte	15%
----------------------------	---	----------------	-----

# Immobilien- & Leerstandsstrategien



Conception.  
Communication.  
Consulting.

Katrin Hitziggrad

Thomas-Mann-Straße 27  
07743 Jena

Marktplatz 9  
34576 Homberg (Efze)

Telefon: +49 (0) 176 83054861  
Email: [info@hitziggrad.de](mailto:info@hitziggrad.de)

<https://www.hitziggrad.de>



