



## Haupt - und Finanzausschuss

# BEKANNTMACHUNG

zur 35. Sitzung des Haupt - und Finanzausschusses  
am Dienstag, den 29.01.2019, 18:30 Uhr  
in das Rathaus, Sitzungssaal (Zimmer 11), Rathausgasse 1, 34576 Homberg (Efze)

---

## Tagesordnung

1. EFRE-Programm „Lokale Ökonomie“ (VL-4/2019)  
hier: Beschlussfassung über den Entwurf eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts
2. Städtebauförderprogramm „Zukunft Stadtgrün“ für das Fördergebiet Burgberg mit angrenzenden Friedhöfen, Kleingartenanlagen und Stadtpark (VL-138/2017 5. Ergänzung)
  - a) Beratung und Beschlussfassung über den Entwurf des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK)
  - b) Beratung und Beschlussfassung über die Abgrenzung des Fördergebietes
  - c) Beratung und Beschlussfassung über die Zusammensetzung der lokalen Partnerschaft
  - d) Beratung und Beschlussfassung über die Beauftragung eines Fördergebietsmanagements
  - e) Beratung und Beschlussfassung über die Umsetzung der Maßnahmen mit der Priorität eins
3. Beratung und Beschlussfassung über die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes gem. §§ 24 ff Baugesetzbuch für die Liegenschaft „Westheimer Straße 33“ (VL-285/2018 1. Ergänzung)
4. Städtebauliche Entwicklung Freiheiter Straße 14 + 18 (VL-233/2018 2. Ergänzung)  
Hier: Genehmigung von Grundstückskaufverträgen
5. Geplante Baumaßnahme der Kreissparkasse Schwalm-Eder in der Kasseler Straße 1 (SB-71/2018 1. Ergänzung)  
Hier: Beratung und Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen
6. Entwurf einer Änderung (Nachtragssatzung) zur Entwässerungssatzung (VL-2/2019)  
hier: Auftragsvergabe zur Erarbeitung einer Satzungsänderung mit Gebührenkalkulation
7. Unterrichtung über den Verzicht auf die Aufstellung des Gesamtabschlusses für 2017 nach § 112 Absatz 5 HGO und über die Aufnahme eines Investitionsdarlehens für das Haushaltsjahr 2017. (VL-8/2019)
8. Verschiedenes

Homberg (Efze), 17.01.2019

Christian Marx  
Ausschussvorsitzender



Homberg (Efze), den 30.01.2019

**35. Sitzung**  
**Leg.-Periode 2016 / 2021**

## **ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT**

der 35. Sitzung des Haupt - und Finanzausschusses  
am Dienstag, 29.01.2019, 18:30 Uhr bis 19:26 Uhr

---

### **Anwesenheiten**

#### Anwesend:

Ausschussvorsitzender Christian Marx  
Ausschussmitglied Klaus Bölling  
Ausschussmitglied Richard Götte  
Ausschussmitglied Achim Jäger  
Ausschussmitglied Holger Jütte  
Ausschussmitglied Edith Köhler  
Ausschussmitglied Elke Mittendorf  
Ausschussmitglied Hartmut-Dirk Pfalz  
Ausschussmitglied Claudia Ulrich

#### Vom Magistrat:

Bürgermeister Dr. Nico Ritz  
Stadtrat Karl Hassenpflug  
Stadtrat Udo Mittendorf

#### Von der Stadtverordnetenversammlung:

Stadtverordnetenvorsteher Jürgen Thurau (18:30 - 19:20 Uhr)

#### Von der Verwaltung:

Herr Ralf Debus

#### Gäste:

Drei Zuhörer

#### Schriftführer:

Schriftführer Erwin Haas

## Sitzungsverlauf

Der Ausschussvorsitzende, Herr Marx, begrüßt die erschienenen Mitglieder des Haupt- und Finanzausschusses, Herrn Bürgermeister Dr. Ritz, Herrn Stadtverordnetenvorsteher Tharau, die Herren Stadträte Hassenpflug und Mittendorf und wünscht allen Anwesenden ein gutes neues Jahr

Gegen Form und Frist der Einladung werden keine Bedenken erhoben. Herr Ausschussvorsitzender, Marx, stellt die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

### 1. EFRE-Programm „Lokale Ökonomie“

VL-4/2019

#### **hier: Beschlussfassung über den Entwurf eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts**

Herr Marx erläutert die Beschlussvorlage.

Zur Sache sprechen Herr Pfalz, Herr Götte, Herr Bölling, und Herr Jäger.

Herr Pfalz kritisiert massiv den vorgelegten Entwurf des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts für das EFRE-Programm „Lokale Ökonomie“ und merkt an, dass das Konzept für eine Bewerbung, aufgrund falscher Einwohnerzahlen und grammatikalischer Fehler zur Vorlage beim Ministerium nicht geeignet ist und redaktionell überarbeitet werden muss. Er stellt den Antrag den Tagesordnungspunkt abzusetzen.

Herr Götte bemerkt, dass es fraglich ist ob eine Absetzung des TOP der Sache dient. Er tritt dafür ein einen Beschluss zu fassen und das Konzept nachträglich zu überarbeiten.

Diese Ansicht unterstützen auch die Herren Jäger und Bölling so. Herr Jäger bittet auch um eine redaktionelle Änderung des Konzepts. Wichtig ist jedoch, dass die Aufnahme in das Förderprogramm erfolgt, damit die städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung in der Altstadt voranzutreiben.

Nunmehr lässt Herr Marx über den Antrag von Herrn Pfalz abstimmen.

#### Beschluss:

Tagesordnungspunkt 1 wird von der Tagesordnung der Stadtverordnetenversammlung abgesetzt.

#### Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 9  
Ja-Stimmen: 1  
Nein-Stimmen: 8

Sodann wird lässt Herr Marx über TOP 1 absetzen.

#### Beschluss:

Vorbehaltlich der Zustimmung des zuständigen Ministeriums wird der Entwurf des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) beschlossen. Sollten sich Änderungen ergeben, wird der Ausschuss für Stadtmarketing und Kultur zeitnah beraten und entscheiden.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 9  
Ja-Stimmen: 8  
Enthaltungen: 1

2. **Städtebauförderprogramm „Zukunft Stadtgrün“ für das Fördergebiet Burgberg mit angrenzenden Friedhöfen, Kleingartenanlagen und Stadtpark** VL-138/2017  
5. Ergänzung
- a) **Beratung und Beschlussfassung über den Entwurf des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK)**
  - b) **Beratung und Beschlussfassung über die Abgrenzung des Fördergebietes**
  - c) **Beratung und Beschlussfassung über die Zusammensetzung der lokalen Partnerschaft**
  - d) **Beratung und Beschlussfassung über die Beauftragung eines Fördergebietsmanagements**
  - e) **Beratung und Beschlussfassung über die Umsetzung der Maßnahmen mit der Priorität eins**

Herr Marx erläutert die Beschlussvorlage

Zur Sache sprechen Bürgermeister Dr. Ritz, Frau Mittendorf, Herr Bölling, Herr Jäger und Frau Ulrich. Sie unterstreichen die Wichtigkeit des Programmes für die städtebauliche Entwicklung und empfehlen die Anpassung der Beschlussempfehlungen 2a und 2e anlog der Beschlüsse des Ausschusses für Bau- Planung,- Umwelt- und Stadtentwicklung.

Frau Mittendorf fragt, ob die untere Naturschutzbehörde für die Teilnahme in der lokalen Partnerschaft mit einbezogen wird. Bürgermeister Dr. Ritz erwidert, dass die Fachbehörden im Verfahren automatisch beteiligt sind und daher nicht bei der Arbeitsgruppe der lokalen Partnerschaft zusätzlich mit einbezogen werden.

Beschluss:

- a) Vorbehaltlich der Zustimmung des zuständigen Ministeriums wird der Entwurf des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) beschlossen. Sollten sich Änderungen ergeben, wird der Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Stadtentwicklung zeitnah beraten und entscheiden.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 9  
Ja-Stimmen: 8  
Enthaltungen: 1

Beschluss:

- b) Die Fördergebietsabgrenzung laut Abgrenzungsplan im ISEK wird beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 9  
Ja-Stimmen: 8  
Enthaltungen: 1

Beschluss:

c) Die Zusammensetzung der lokalen Partnerschaft wird beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 9  
Ja-Stimmen: 8  
Enthaltungen: 1

Beschluss:

d) Zur Unterstützung der Verwaltung bei der Umsetzung des Förderprogramms werden die Leistungen eines Fördergebietsmanagements extern vergeben. Das Vergabeverfahren wird zeitnah in die Wege geleitet.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 9  
Ja-Stimmen: 8  
Enthaltungen: 1

Beschluss:

e) Die Entwicklung von Konzepten zur Umsetzung der Maßnahmen aus dem ISEK mit der Priorität eins wird beschlossen. Erste Schritte werden zeitnah in die Wege geleitet.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 9  
Ja-Stimmen: 8  
Enthaltungen: 1

**3. Beratung und Beschlussfassung über die Ausübung des gesetzl. Vorkaufsrechtes gem. §§ 24 ff Baugesetzbuch für die Liegenschaft „Westheimer Straße 33“** **VL-285/2018** **1. Ergänzung**

Herr Marx erläutert die Beschlussvorlage

**Herr Jütte verlässt als Betroffener während der Beratung und Beschlussfassung den Sitzungssaal.**

Herr Jäger bittet um weitere Informationen und eine Einschätzung, welche Nutzung der potentielle Erwerber des Objekts vorgesehen hat und ob es Gespräche mit dem neuen Erwerber gegeben hat.

Bürgermeister Dr. Ritz berichtet, dass Gespräche mit dem Käufer stattgefunden haben, er aber für die Stadt derzeit keine persönliche Einschätzung über das weitere Vorgehen des Erwerbers geben kann.

Beschluss:

Auf die Ausübung des gesetzl. Vorkaufsrechtes zum Kaufvertrag, UR-Nr. 831/2018, vom 03.12.2018, betreffend der Liegenschaft „Westheimer Straße 33“ wird verzichtet.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 8  
Ja-Stimmen: 8

**4. Städtebauliche Entwicklung Freiheiter Straße 14 + 18  
Hier: Genehmigung von Grundstückskaufverträgen**

**VL-233/2018  
2. Ergänzung**

Herr Marx bittet Herrn Bürgermeister Dr. Ritz die Beschlussvorlage zu erläutern.

Beschluss:

Die Kaufverträge über die Grundstücke Freiheiter Straße 14 und Freiheiter Straße 18 werden genehmigt. Vor einem Weiterverkauf wird über die städtebauliche Entwicklung beraten und beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 9  
Ja-Stimmen: 7  
Enthaltungen: 2

**5. Geplante Baumaßnahme der Kreissparkasse Schwalm-Eder in der  
Kasseler Straße 1  
Hier: Beratung und Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen**

**SB-71/2018  
1. Ergänzung**

Herr Marx erläutert die Beschlussvorlage

Es gibt keine Wortmeldung.

Beschluss:

Die geplante Baumaßnahme der Kreissparkasse Schwalm-Eder am Standort Kasseler Straße 1 wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Magistrat wird beauftragt, die Verhandlungen mit dem Bauherrn des Einkaufszentrums bezüglich eines Nachtrags zum Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 66 „Einkaufszentrum Drehscheibe“ zu intensivieren. Dabei soll insbesondere die städtebauliche Aufwertung der historischen Villa, die heute im Erdgeschoss eine Spielhalle beherbergt, deutlich forciert werden.

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14.06.2018 (SB-44/2018) Ziffer c), wonach es möglich sein muss die ursprünglich vorgesehene Blockrandbebauung später zu ergänzen und daher die unter der Oberfläche liegenden Räume entsprechend auszuführen, bleibt davon unberührt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 9  
Ja-Stimmen: 5  
Nein-Stimmen: 1  
Enthaltungen: 3

**6. Entwurf einer Änderung (Nachtragssatzung) zur VL-2/2019  
Entwässerungssatzung  
hier: Auftragsvergabe zur Erarbeitung einer Satzungsänderung mit  
Gebührenkalkulation**

Herr Marx erläutert die Beschlussvorlage

Herr Pfalz kritisiert die Beschlussvorlage und merkt an, dass es die gesetzliche Aufgabe des Magistrats ist und damit keine gesonderte Beauftragung erforderlich ist.

Bürgermeister Dr. Ritz merkt an, dass der Kalkulationszeitraum für die Gebührenkalkulation ausgelaufen ist und es hier um die Beratung und Beschlussfassung des Verfahrensweges geht.

Beschluss:

Der Magistrat wird mit der Erarbeitung einer Änderung der Entwässerungssatzung mit der zugrundeliegenden Kalkulation beauftragt Diese ist dem Haupt- und Finanzausschuss in einer gesonderten Sitzung vorzustellen und der Stadtverordnetenversammlung am 15. März 2019 zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 9

Ja-Stimmen: 9

**7. Unterrichtung über den Verzicht auf die Aufstellung des VL-8/2019  
Gesamtabschlusses für 2017 nach § 112 Absatz 5 HGO und über die  
Aufnahme eines Investitionsdarlehens für das Haushaltsjahr 2017.**

Herr Marx erläutert die Beschlussvorlage

Es gibt keine Wortmeldung.

Beschluss:

Die Unterrichtung über den Verzicht auf die Aufstellung des Gesamtabschlusses für 2017 nach § 112 Absatz 5 HGO sowie über die Aufnahme des Investitionsdarlehens für das Haushaltsjahr 2017 wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 9

Ja-Stimmen: 7

Enthaltungen: 2

**8. Verschiedenes**

Es gibt keine Wortmeldungen.

Christian Marx  
Ausschussvorsitzender

Erwin Haas  
Schriftführer

# Beschlussvorlage

- öffentlich -

---

**Drucksache:** VL-4/2019

**Fachbereich:** Wirtschaftsförderung / Stadtentwicklung / Tourismus

Beratungsfolge	Termin
SUK	23.01.2019
Magistrat	24.01.2019
HAFI	29.01.2019
Stadtverordnetenversammlung	31.01.2019

---

## **EFRE-Programm „Lokale Ökonomie“**

**hier: Beschlussfassung über den Entwurf eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts**

### **a) Erläuterung:**

In der Stadtverordnetenversammlung am 20.12.2018 wurde der 1. Entwurf des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts für das EFRE-Förderprogramm „Lokale Ökonomie“ vorgelegt.

Im Ausschuss für Stadtmarketing und Kultur am 23. Januar 2019 wird Frau Kunze vom Planungsbüro akp, Kassel, die Inhalte des ISEK erläutern.

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

### **c) Finanzielle Auswirkung bei Beschlussfassung:**

Kostenstelle:	Sachkonto: 40.10101901
Verfügbare Mittel laut Haushaltsplan:	122.500,00€
Tatsächlich verfügbare Mittel:	122.500,00€

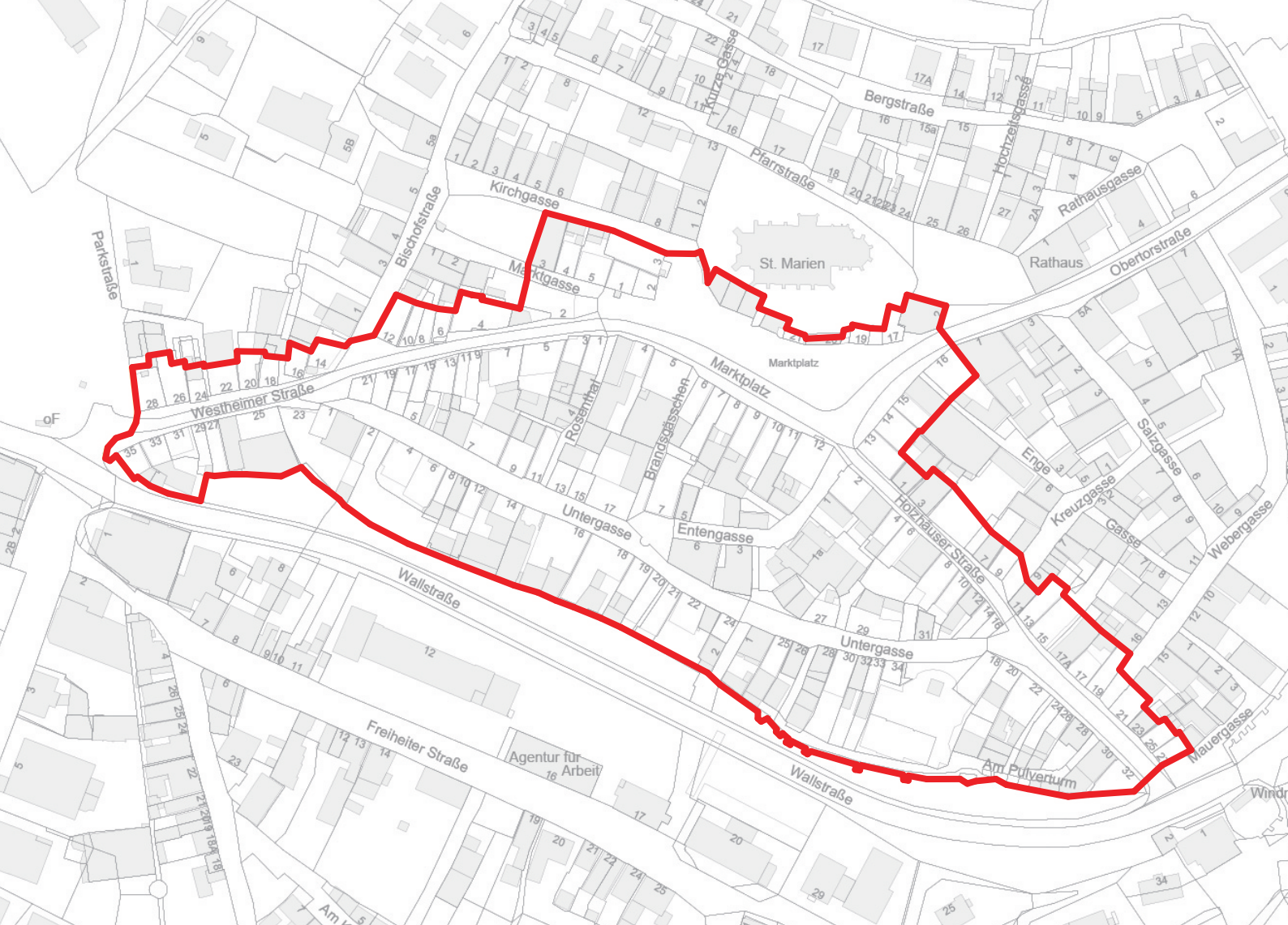
### **d) Beschlussvorschlag:**

Der Entwurf des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts für das EFRE Förderprogramm „Lokale Ökonomie“ wird beschlossen und dem Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zur Genehmigung vorgelegt.

### **Anlage(n):**

1. Entwurf des ISEK Lokale Ökonomie





Konzept

# Lokale Ökonomie

Homberg (Efze)



EUROPÄISCHE UNION:  
Investition in Ihre Zukunft  
Europäischer Fonds für regionale Entwicklung



HOMBERG (Efze)

## Inhalt

1	Zusammenfassung.....	2
2	Einleitung.....	2
3	Fördergebiet.....	3
4	Analyse der Ausgangssituation und der Potentiale .....	5
4.1	Räumliche Einordnung .....	5
4.1.1	Regionaler Kontext .....	5
4.1.2	Politische Einbindung .....	6
4.1.3	Planungsrechtliche Situation im Fördergebiet.....	7
4.2	Bevölkerungsstruktur / demografische Entwicklung .....	7
4.3	Wirtschaftsstruktur, Einzelhandel und Gewerbe .....	9
4.3.1	Lokale Wirtschaftsstruktur/Gewerbe.....	9
4.3.2	Einzelhandel .....	9
4.3.3	Vermarktungsaktivitäten.....	11
4.4	Städtebauliche Grundstruktur.....	12
4.4.1	Stadtstruktur und Freiraum.....	12
4.4.2	Gebäudenutzungen .....	12
4.4.3	Denkmalschutz .....	13
4.4.4	Energetischer Gebäudezustand in der Altstadt.....	15
4.4.5	Topographische Besonderheiten im Fördergebiet.....	15
4.4.6	Nutzung und Leerstand .....	15
4.5	Stadtklima.....	18
4.5.1	Klimaanpassung / Klimaschutz .....	18
4.5.2	CO <sub>2</sub> -/Energieeinsparungen.....	19
4.6	Mobilität .....	19
4.6.1	Verkehrssituation in der Innenstadt.....	19
4.6.2	E-Mobilität.....	20
5	Zusammenfassende SWOT-Analyse .....	21
6	Ziele und Entwicklungsstrategien.....	22
6.1	Ziele .....	22
6.2	Entwicklungsstrategien .....	22
7	Vorhaben / Projekte .....	25
8	Zeit- und Finanzierungsplanung .....	27
9	Organisations- und Beteiligungsstruktur.....	27

## 1 Zusammenfassung

Das Thema „Lokale Ökonomie“ spielt für die Attraktivität und Lebendigkeit der historischen Altstadt bereits seit Jahren eine bedeutende Rolle für die Kreisstadt Homberg (Efze). Aufgrund sowohl globaler als auch lokaler Entwicklungen der letzten Jahre ist das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot in Teilbereichen der Altstadt gesunken und der Leerstand von Geschäftsgebäuden oder Ladenlokalen gestiegen. Derzeit konzentriert sich der Gebäudeleerstand vor allem in der Untergasse, es gilt jedoch, die derzeitigen Gewerbetreibenden sowie potentielle Neuansiedlungen im gesamten Geschäftsbereich der Altstadt südlich des Marktplatzes zu unterstützen.

Durch die Neuauflage eines kommunalen Förderprogramms „Lokale Ökonomie“ in der südlichen Altstadt verfolgt die Kommune die Strategie, die historische Innenstadt zu attraktivieren, um sie als lebendiges Zentrum für Bewohner\*innen und Besucher\*innen der Stadt zu erhalten und sowohl die Nutzungsstruktur als auch die Bausubstanz und Stadtgestalt langfristig zu stabilisieren. Gemäß den Zielen und Projektbeschreibungen dieses Konzeptes sollen einerseits finanzielle Anreize zur Sanierung, Attraktivierung, Herstellung von Barrierefreiheit und zeitgemäßen Gestaltung der Laden-, Gewerbe- und Gastronomieräume geboten werden. Andererseits soll auch die Zusammenarbeit und Kooperation der Gewerbetreibenden sowie die Initiierung und Vermarktung kultureller Aktivitäten in der Altstadt gefördert werden.

Aus der Analyse der Bestandssituation sowie verschiedener thematischer Konzepte, die in den letzten Jahren für die Kommune bzw. den Stadtkern entwickelt wurden, folgen die oben genannten Handlungsempfehlungen, die im letzten Kapitel in mehrere Schritte aufgegliedert und als Projekte beschrieben sind. Daraus folgt für die Kommune die Aufgabe, die herausgestellten Handlungsbedarfe und Ziele im Rahmen einer Förderrichtlinie umzusetzen und durch die Einrichtung einer Koordinationsstelle und die Institutionalisierung eines Förderausschusses den Umsetzungsprozess zu steuern.

## 2 Einleitung

Die Stadt Homberg (Efze) stellt mit dem vorliegenden Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) einen Förderantrag für das EFRE-Programm „Lokale Ökonomie“, um innerhalb der Altstadt Gewerbetreibende mit Fördermitteln unterstützen zu können. Das Konzept ist eng verknüpft mit dem ISEK „Zukunft Stadtgrün“, welches sich derzeit in Bearbeitung befindet und eine Untersuchungsfläche direkt angrenzend zur Altstadt beinhaltet. Zudem liegen weitere Konzepte vor (Einzelhandelskonzept, Verkehrsentwicklungsplan, Klimaschutzkonzept) oder befinden sich in Bearbeitung (Nahwärmekonzept, E-Mobilitätskonzept), welche sowohl thematisch als auch von ihrem Betrachtungsraum relevant sind für die Lokale Ökonomie in der Altstadt.

In Bezug auf das Städtebauförderprogramm „Zukunft Stadtgrün“ hat sich die Stadt Homberg (Efze) aufgrund der Bedeutung für die zukünftige Entwicklung der Stadt als attraktiver Wohn- und Lebensraum auf die Fahne geschrieben, dem gesamten Themenbereich Klimaschutz und -anpassung, biologische Vielfalt und Umweltbildung einen höheren Stellenwert im kommunalen Handeln beizumessen. Gleichzeitig steht zur Stärkung der Kommune als Wohnstandort auch die Attraktivierung und Belebung der Innenstadt – insbesondere der historischen Altstadt – auf der Agenda. Die Stadt ist nicht erst seit Kurzem aktiv im Themenfeld „Lokale Ökonomie“, sondern hat sich in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten bereits für die Gewerbetreibenden und die wirtschaftliche Gesamtentwicklung engagiert

gezeigt. So gibt es bereits ein kommunales Vorgängerprogramm in der EFRE-Förderperiode 2007-2013 zur Förderung der lokalen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Von 2011 bis 2015 konnten acht Gastronomiebetriebe, acht Ladenlokale und fünf weitere Betriebe gefördert werden und dadurch zur Beseitigung von Leerstand in der Innenstadt beigetragen werden.

Aktuell konzentrieren sich die gewerblichen Flächen insbesondere im südlichen Teil der Altstadt, gleichzeitig sind hier zahlreiche leer stehende Gebäude bzw. Ladenlokale zu verzeichnen. Daher soll dieser Bereich den Schwerpunkt der Förderung bilden und im Rahmen des EFRE-Programms „Lokale Ökonomie“ finanzielle Unterstützung als Anreiz für die Inhaber\*innen bestehender Betriebe sowie für potentielle Gewerbetreibende bieten.

### **3 Fördergebiet**

Die nachstehende Übersichtskarte (Abb. 1) zeigt das oben beschriebene Fördergebiet. Insbesondere in Bezug auf die wirtschaftliche und städtebauliche Struktur (Kapitel 4.3 und 4.4) werden in der weiteren Betrachtung sowohl gemeinsame Stärken, Schwächen und Entwicklungen als auch Unterschiede innerhalb dieses räumlichen Bereichs dargestellt.

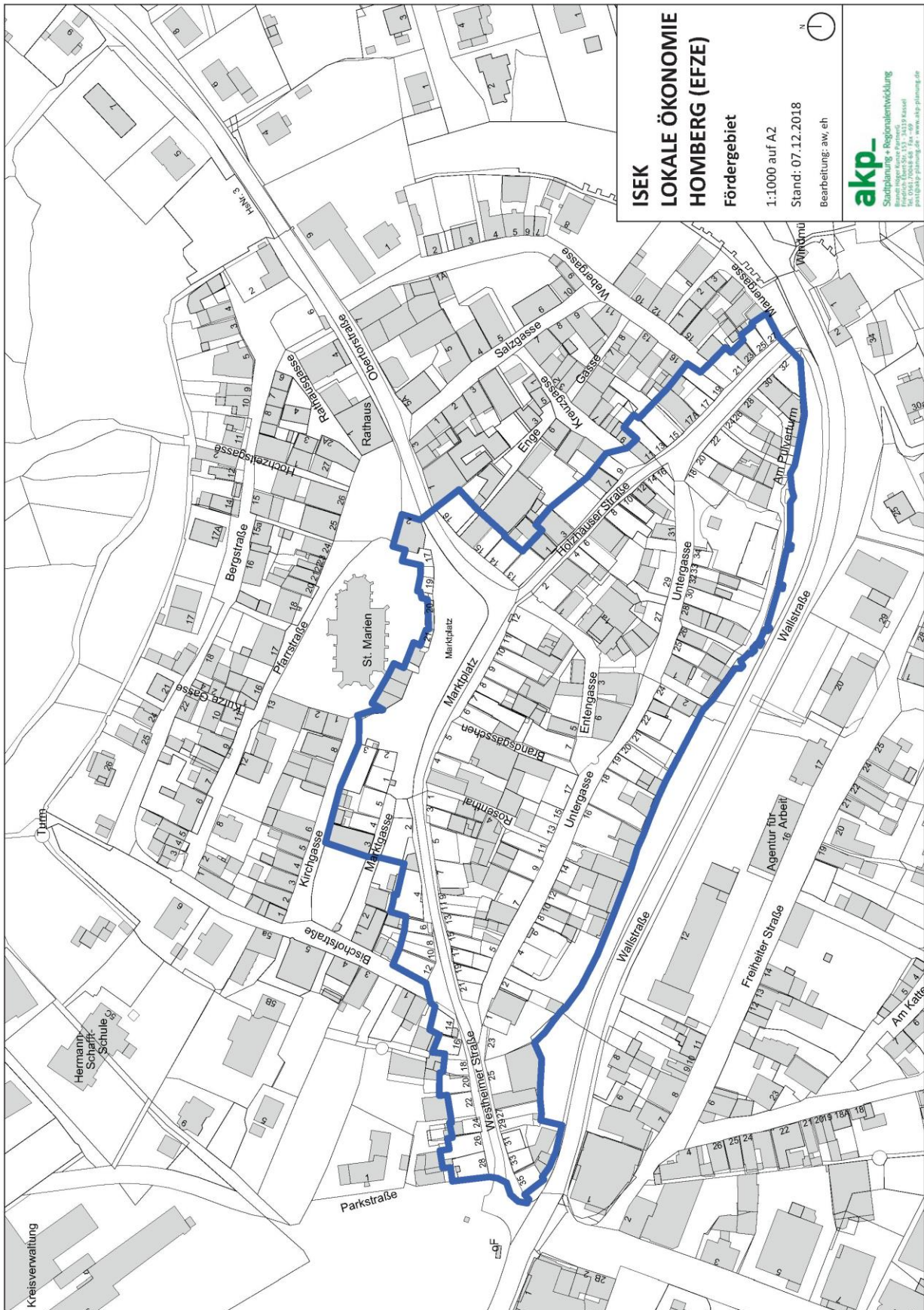


Abbildung 1: Abgrenzung des Fördergebietes „Lokale Ökonomie“  
(Kartengrundlage: Stadt Homberg (Efze), eigene Darstellung, Maßstab skaliert)

## 4 Analyse der Ausgangssituation und der Potentiale

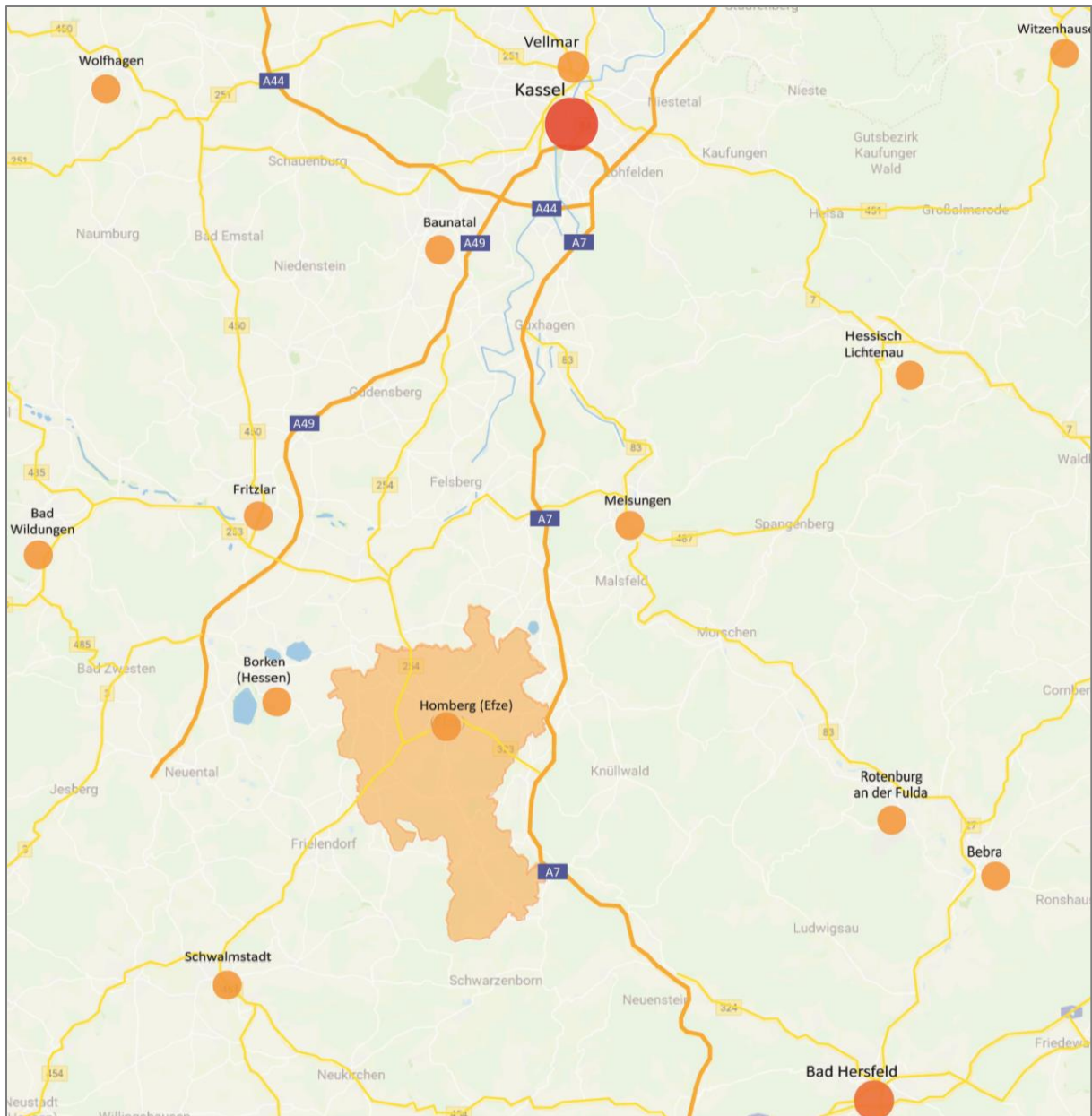
In den folgenden thematisch strukturierten Kapiteln wird je nach Relevanz teils als Betrachtungsraum die Gesamtstadt herangezogen, bei Themen mit direktem Einfluss auf die lokale Ökonomie wird das dargestellte Fördergebiet detailliert untersucht.

### 4.1 Räumliche Einordnung

#### 4.1.1 Regionaler Kontext

Die Stadt Homberg (Efze) liegt als Kreisstadt zentral im nordhessischen Schwalm-Eder-Kreis und erfüllt – rund 40 km südlich des Oberzentrums Kassel – die regionalplanerische Funktion eines Mittelzentrums im ländlichen Raum (vgl. Regionalplan Nordhessen, 2009). Mit ihren 20 Stadtteilen verfügt die Kommune insgesamt über rund 15.700 Einwohner\*innen, davon leben rund 9.400 Menschen in der Kernstadt (Stand: 31.12.2017). Aufgrund der Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen sowie der Einzelhandelsstruktur besitzt die Kernstadt auch eine Relevanz für die Bewohner\*innen der Nachbarkommunen.

Landschaftlich gesehen liegt die Homberg (Efze) im Übergangsbereich zwischen Westhessischer Senke und dem Knüllwald. Die Stadt selbst erstreckt sich über mehrere Hügel, die größtenteils aus basaltischem Untergrund bestehen. Dementsprechend ist das gesamte Siedlungsgebiet der Stadt von topografischen Unterschieden geprägt. Der markanteste Hügel ist der Burgberg mit der Ruine der Hohenburg. Ein prägendes landschaftliches Element ist zudem die Efze, die durch den südlichen Teil der Kernstadt Homberg fließt.



**Abbildung 2: Lage Hombergs in der Region**  
(Kartengrundlage: GoogleMaps, eigene Darstellung, maßstablos)

#### 4.1.2 Politische Einbindung

Auf verschiedenen Ebenen findet bereits eine interkommunale bzw. regionale Zusammenarbeit statt. Homberg (Efze) ist Mitglied in der LEADER-Region Knüll und in der Touristischen Arbeitsgemeinschaft Rotkäppchenland. Im Rahmen des Städtebauförderprogramms Stadtumbau West kooperierte Homberg (Efze) als gemeinsamer Förderschwerpunkt mit der Stadt Schwarzenborn und der Gemeinde Knüllwald im Zweckverband Schwalm-Eder-Mitte, durch den u.a. das interkommunale Gewerbegebiet an der A7 in Knüllwald entwickelt wurde. Zudem findet eine enge Zusammenarbeit mit den Kommunen Frielendorf und Schwarzenborn statt, u.a. auf Ebene des Bauhofes, der Gemeindekasse, bei Geodatenprojekten oder bei der Ergänzung von Personal in den Bürgerbüros. Im Bereich Brandschutz hat sich eine Zusammenarbeit der Kommunen Frielendorf, Knüllwald, Schwarzenborn und Homberg

(Efze) entwickelt. All diese Kooperationsprojekte haben zum Ziel, Verwaltungstätigkeiten zukunftsfähig aufzustellen und Kräfte auf regionaler Ebene zu bündeln, um die Qualität für die Bürger\*innen zu erhalten bzw. zu verbessern.

#### 4.1.3 Planungsrechtliche Situation im Fördergebiet

Im Flächennutzungsplan der Stadt Homberg (Efze) ist das gesamte Fördergebiet als „gemischte Baufläche“ gekennzeichnet, der Bereich beinhaltet also sowohl Wohnbau-, als auch gewerbliche Flächen in Form von Ladenlokalen in den Erdgeschosslagen. Nördlich angrenzend an das Fördergebiet ist inmitten der Altstadt die Marienkirche als Kirchengebäude gekennzeichnet sowie östlich davon das Rathaus als Verwaltungsstandort. Am südlichen Rand des Fördergebietes entlang der Wallstraße kommen außerdem Kennzeichnung von „Flächen für den Gemeinbedarf“ am Standort der Freiwilligen Feuerwehr sowie dem Jobcenter und der Agentur für Arbeit als Verwaltungseinrichtungen hinzu. Die Altstadt inklusive des Fördergebietes „Lokale Ökonomie“ sowie der angrenzende Burgberg sind als denkmalgeschützte Gesamtanlage markiert.

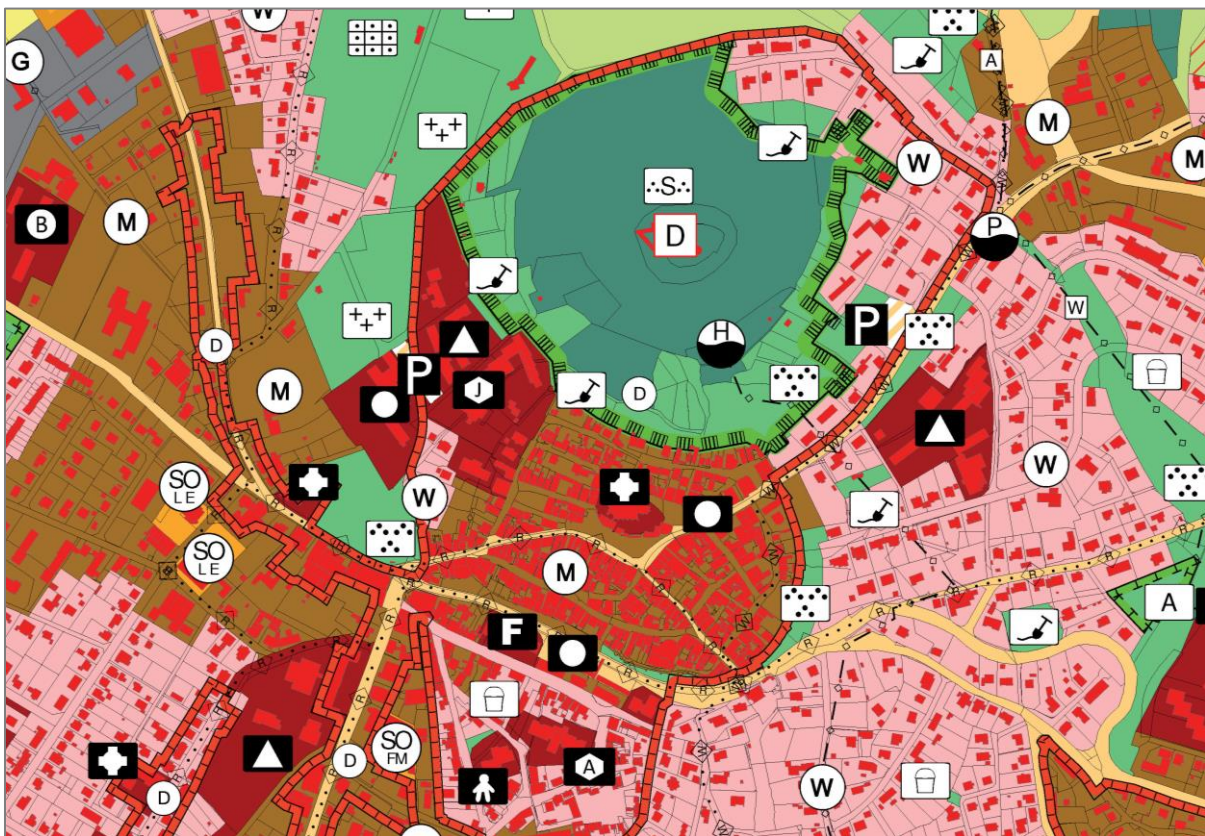


Abbildung 3: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Kreisstadt Homberg (Efze), Stand: 2014, maßstabslos

Innerhalb des Fördergebietes gibt es über die Vorgaben des Flächennutzungsplans hinaus außer der Einschränkung von Vergnügungsstätten (im Sinne von Spielotheken) keine weiteren baurechtlichen Regelungen.

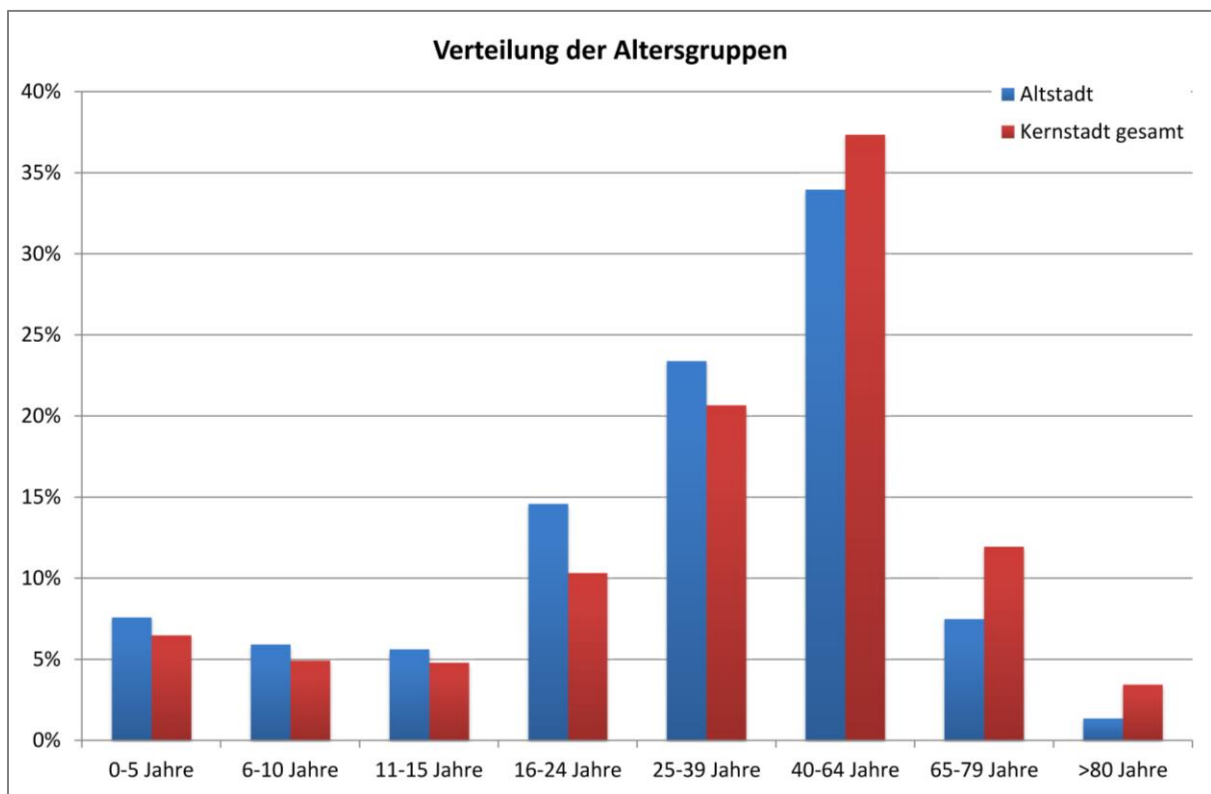
## 4.2 Bevölkerungsstruktur / demografische Entwicklung

Die Einwohnerzahl der gesamten Kommune (Haupt- und Nebenwohnsitze) beträgt rund 15.700 Einwohner\*innen (Stand: 31.12.2017), davon leben rund 9.400 Personen in der Kernstadt, was einem



Anteil von etwa 60 % an der Gesamtbevölkerung in der Kommune entspricht. In den letzten 20 Jahren ist die Einwohnerzahl der Gesamtkommune um rund 6 % gesunken, in der Kernstadt betrug die Schrumpfung nur 3,5 % der Bevölkerung. Deutlich negativer verlief die Bevölkerungsentwicklung in den zahlreichen, teils sehr kleinen Stadtteilen der Kommune.<sup>1</sup> Für die zukünftige Entwicklung prognostiziert die HessenAgentur bis zum Jahr 2020 zunächst einen geringen Bevölkerungszuwachs, bis zum Jahr 2030 aber insgesamt einen Bevölkerungsverlust von weiteren 2 % (Basisjahr: 2015). Die Prognosen beruhen auf einer Fortschreibung des Zensus 2011 und berücksichtigen nicht im Detail lokale Entwicklungsfaktoren.<sup>2</sup> Vonseiten der Bertelsmann-Stiftung sieht die Vorausschätzung der Bevölkerungsentwicklung mit einer Schrumpfung von mehr als 5 % bis zum Jahr 2030 einschneidender aus, ausgegangen wird hierbei jedoch bereits vom Basisjahr 2012.<sup>3</sup>

Die Einwohnerdaten der Kommune sind innerhalb der Kernstadt zusätzlich in fünf Teilbereiche unterteilt, sodass noch präzisere Aussagen der räumlichen Konzentration unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen getroffen werden können.



**Abbildung 4: Altersstruktur des Teilbereichs Altstadt und der Kernstadt Homberg (Efze),**  
Datengrundlage: Einwohnerstatistik der Stadt Homberg (Efze), Stand: 29.03.2018

Bei einem genaueren Blick auf die Altersstruktur wird deutlich, dass im Bereich der Altstadt und des Schlossbergs ein deutlich höherer Anteil an Jugendlichen und jungen Erwachsenen zwischen 16 und 24 Jahren lebt als in den restlichen Bereichen der Kernstadt. Der Anteil der 40- bis 64jährigen („Best

<sup>1</sup> Datengrundlage: Einwohnerstatistik der Stadt Homberg (Efze), Stand: 31.12.2017

<sup>2</sup> Gemeindedatenblatt der HessenAgentur, Datenstand: 31.12.2015

<sup>3</sup> Bevölkerungsvorausschätzung der Bertelsmann-Stiftung, [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de), Datenstand: 31.12.2012

Ager“) sowie der 65- bis 79jährigen („jüngere Senior\*innen“) ist hingegen geringer als in der restlichen Kernstadt, sodass das Durchschnittsalter der Bewohner\*innen der Altstadt und des Schlossbergs bei „nur“ 35,9 Jahren liegt (Kernstadt insgesamt: 40,9 Jahre).

Sowohl das aktuelle Durchschnittsalter der Gesamtkommune mit 44,9 Jahren als auch das von der HessenAgentur für das Jahr 2030 prognostizierte Durchschnittsalter von 47,2 Jahren liegen unter dem aktuellen bzw. prognostizierten Durchschnitt des Schwalm-Eder-Kreises (45,6 bzw. 49,2 Jahre). Der aktuelle Wert der Kernstadt zeigt mit einem Durchschnitt von 40,9 Jahren, dass die jüngeren Bevölkerungsgruppen dort stärker vertreten sind als in den umliegenden kleinen Stadtteilen, wo die Alterung der Bewohnerschaft deutlicher wahrnehmbar ist.

Die Entwicklung der Bevölkerungsstruktur in den letzten Jahren ist vor allem in der Kernstadt bestimmt vom Thema der Migration. Der Ausländeranteil an der Bevölkerung liegt in der Kernstadt aktuell bei 13,5 %, der der Gesamtkommune bei 10,2 % (Stand: 31.12.2017). Der statistische Bereich der Altstadt (inkl. Schlossberg; *Anmerkung: nicht deckungsgleich mit dem hier behandelten Fördergebiet!*) weist mit 26,8 % den höchsten Anteil von Menschen ausländischer Staatsbürgerschaft innerhalb der Kernstadt sowie in der gesamten Kommune auf.

### **4.3 Wirtschaftsstruktur, Einzelhandel und Gewerbe**

#### *4.3.1 Lokale Wirtschaftsstruktur/Gewerbe*

Insgesamt sind rund 5.120 Bewohner\*innen aus der Kommune sozialversicherungspflichtig beschäftigt, gleichzeitig verfügt die Stadt über rund 4.970 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze vor Ort. Aufgrund höherer Auspendler- als Einpendlerzahlen verzeichnet die Kommune daher ein negatives Pendlersaldo von rund -150 Arbeitnehmer\*innen. Die Verteilung der Arbeitsplätze vor Ort auf die einzelnen Wirtschaftssektoren weicht teils deutlich vom Gesamtdurchschnitt des Schwalm-Eder-Kreises ab. Dies ist u.a. durch den Ansiedlungsschwerpunkt von Großbetrieben im produzierenden Gewerbe vor allem in der Nachbarkommune Melsungen zu erklären, wodurch der Anteil dieses Sektors im kreisweiten Durchschnitt bei 33,5 % liegt, in Homberg (Efze) jedoch „nur“ bei 18,8 %. Gleichzeitig weist Homberg (Efze) aber mit 45,1 % einen deutlich höheren Anteil an Arbeitsplätzen im Bereich der öffentlichen und privaten Dienstleistungen auf als der Kreisdurchschnitt (28,8 %), was insbesondere durch den Standort der Kreisverwaltung sowie weiterer, durch den Status als Kreisstadt bedingter Dienstleistungen zu erklären ist.

#### *4.3.2 Einzelhandel*

Trotz der Funktion als Kreisstadt ist der Handelssektor (u.a. Einzelhandel) in Bezug auf die Arbeitsplätze in der Kommune nicht überdurchschnittlich ausgeprägt (Homberg: 21,1 %, Schwalm-Eder-Kreis: 25,4 %). Eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Homberg (Efze) aus dem Jahr 2015 stellt als Einzelhandelsschwerpunkt zum einen die historische Altstadt mit teils inhabergeführten Fachgeschäften und die südwestlich daran anschließende Ziegenhainer Straße als „fachmarktorientierten Standort“ heraus. Zum anderen bildet aber auch der dezentrale Standort Osterbach am östlichen Rand der Kernstadt einen zweiten Einzelhandelsschwerpunkt, welcher durch die Ansiedlung mehrerer großflächiger Fachmärkte teils in Konkurrenz zum Angebot in der Innenstadt steht, sich jedoch als attraktiverer Standort für die Anfahrt mit dem Pkw erweist. Von den in der Kernstadt vertretenen Branchen hebt sich die Altstadt nur in den Bereichen Optik/Uhren, Schmuck sowie Bücher,

Schreib- und Spielwaren als nahezu Exklusivstandort hervor, in allen anderen Sortimentsbereichen findet sich mehr als die Hälfte des Angebotes in dezentraler Lage am Stadtrand. Dementsprechend hat die Handelsfunktion der Altstadt in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten an Bedeutung verloren, sodass teils auch Ladenlokale leer stehen und einer neuen Nutzung bedürfen. Dies konzentriert sich vor allem auf den südöstlichen Bereich der Altstadt bzw. des Fördergebietes, wo zukünftig ggf. Alternativen für die Nutzung der Erdgeschossflächen gefunden werden müssen, wenn diese für den Einzelhandel nicht mehr attraktiv sind. Das Einzelhandelskonzept stellt ein Ungleichgewicht der Verkaufsflächenverteilung im Bereich der Nahrungsmittelversorgung und der Drogerie-/Gesundheitsanbieter zu Lasten der Innenstadt fest und empfiehlt, weitere zukünftige Ansiedlungen in diesem Sortimentsbereich auf das Innenstadtzentrum zu lenken. In den weiteren Einzelhandelsbereichen (insbesondere Schuhe, Mode, Sport, Bücher, Schreibwaren) besteht das Ziel in der Stärkung und im Erhalt des derzeitigen Angebotes in der Innenstadt.<sup>4</sup>

Aktuell können im Fördergebiet 118 Gebäude mit Laden- oder Gewerbeflächen gezählt werden, davon sind derzeit 85 genutzt. Der Nutzungsschwerpunkt liegt bei Einzelhandel und Dienstleistungen. Das hier abgegrenzte Fördergebiet bildet damit den zentralen räumlichen Bereich kleinteiliger, teils eigentümergeführter Läden und Betriebe in der Kernstadt (vgl. auch Kapitel 4.4.6 Leerstand).

In der ersten Förderperiode des Programms „Lokale Ökonomie“ in der Stadt Homberg (Efze) von 2007 bis 2013 wurden insgesamt 22 Gewerbetreibende gefördert. Von den damaligen Antragstellern liegen neun Betriebe im hier abgegrenzten Fördergebiet. Bei der Ausgestaltung einer Richtlinie für das aktuelle Vorhaben zur Förderung der Lokalen Ökonomie muss daher geklärt werden, inwiefern Antragsteller\*innen der vorherigen Förderperiode erneut gefördert werden dürfen bzw. sollen. Hierzu sind sowohl Abstimmungen mit der Fördergeberin als auch strategische Überlegungen innerhalb der Kommunalpolitik bzw. -verwaltung notwendig.

Vor dem Hintergrund der Stärkung des Stadtkerns als Geschäftsbereich und der Aufwertung der Innenstadtrandbereiche wurde im Jahr 2016/17 ein städtebaulicher Rahmenplan für die südliche und westliche Innenstadt Hombergs entwickelt. Kernstück der Rahmenplanung ist die Entwicklung eines altstadtnahen Geschäftszentrums auf der Fläche des ehemaligen Autohauses Ulrich an der Kasseler Straße. Nachdem im Jahr 2015 zunächst nur das Gelände des ehemaligen Autohauses im Rahmen einer Studie gesondert betrachtet wurde, um dort ergänzend zur Innenstadt einen Einzelhandelsstandort zu etablieren, untersucht der Rahmenplan die Gesamtfunktion der sogenannten „Drehscheibe“ als westliches Entree zur Altstadt. Dabei wird die Verbindungsfunktion der Kasseler Straße und der Wallstraße sowie der Eingänge zur Altstadt zwischen historischem Stadtzentrum und den nachträglich gewachsenen, angrenzenden Quartieren hervorgehoben. Im Rahmenplan werden verschiedene Einzelmaßnahmen aufgeführt, die zur Erreichung der oben genannten Ziele beitragen sollen. Da der Städtebauliche Rahmenplan jedoch losgelöst von städtebaulichen Förderprogrammen erstellt wurde, obliegt es nun der Stadt Homberg (Efze), die Projekte und Empfehlungen durch eigene Mittel umzusetzen oder in Beteiligungsverfahren und Konzeptentwicklungen im Rahmen städtebaulicher Förderprogramme für die Innenstadt einzubringen und so mithilfe von Fördermitteln zur Umsetzung zu führen.

Der Begriff „Drehscheibe“ ist zum Titel der Projektentwicklung eines Einzelhandelszentrums auf dem Gelände des ehemaligen Autohauses Ulrich zwischen Kasseler Straße, Ziegenhainer Straße, Bindeweg

---

<sup>4</sup> Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Homberg (Efze) von 2015, überarbeiteter Stand: 14.10.2016

und Stellbergsweg geworden. Der derzeitige Zeitplan geht von einem Beginn der Abrissarbeiten Ende 2018 und einer Fertigstellung des Einkaufszentrums im Sommer 2020 aus. Die Planungen beinhalten insgesamt 7.500 qm Verkaufs- bzw. kundenwirksame Fläche. Mit Stand Sommer 2018 waren bereits über 80% der Flächen rechtskräftig vermietet. Zu den sogenannten „Ankermietern“ zählen ein Supermarkt mit Vollsortiment, ein Discounter, ein Drogeriemarkt sowie ein Kaufhaus mit Non-Food-Artikeln. Hinzu kommen zahlreiche kleinere Anbieter aus den Bereichen Mode/Schuhe/Accessoires/Schmuck, Bäckerei/Imbiss/Gastronomie, Frisör/Optik/Apotheke, Telefon/Handy und ähnliches. Projektentwickler und Kommunalpolitik betonen die Ergänzung des kleinteiligen Angebotes der Altstadt in unmittelbarer Nähe, sodass die Kunden des Einkaufszentrums auch den Weg in die Altstadt finden. Eine positive Entwicklung und Synergieeffekte werden vor allem von den Gewerbetreibenden und Händlern im südwestlichen Teil der Altstadt (westliche Hälfte des Fördergebietes) erwartet, wo eine fußläufige Erreichbarkeit zur „Drehscheibe“ besteht. Insbesondere im Abschnitt zwischen dem neuen Kreisverkehr (Kasseler Straße/Ziegenhainer Straße/Wallstraße) und dem Rathaus bzw. der Marienkirche und dem neu entstandenen „Haus der Reformation“ ist mit Laufkundschaft – sowohl von Einheimischen als auch von Touristen – zu rechnen. Im Einzelhandelskonzept wird deutlich gemacht, dass der Bedarf im Bereich Nahrungsmitteln innerhalb der Kernstadt bereits gedeckt sei, jedoch die Innenstadt unterdurchschnittlich versorgt ist. Daher wird eine Ansiedlung in Zentrumsnähe empfohlen, gleichzeitig aber vor Wettbewerbswirkungen innerhalb der Kommune und möglicher Verdrängung an anderen Standorten gewarnt.<sup>5</sup>

#### 4.3.3 Vermarktungsaktivitäten

Die Aufgaben eines Stadtmarketings werden in Homburg (Efze) nicht von der Verwaltung, sondern von einem Verein übernommen. Ein Zusammenschluss verschiedener engagierter Menschen - u.a. Gewerbetreibender aus der Altstadt - organisiert Veranstaltungen und koordiniert öffentliche Aktivitäten in der Innenstadt. Maßgeblich beteiligt war der Stadtmarketingverein in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung an der Wiedereinführung eines Wochenmarktes auf dem zentralen Marktplatz.

Im Laufe des Jahres 2018 hat die Stadt Homburg (Efze) gemeinsam mit Bürger\*innen sowie Gewerbetreibenden eine Bewerbung für die Teilnahme am „Cittáslow“-Netzwerk erarbeitet. „Cittáslow“ ist eine europaweite Bewegung, die für eine Entschleunigung der Städte sowie die Förderung regionaler Verknüpfungen zur Verbesserung der Lebensqualität der Bewohner\*innen steht. Die Wiedereinführung des Wochenmarktes mit Anbietern regional erzeugter Lebensmittel in Homburg (Efze) ist bereits ein Schritt unter diesem Ziel. Ausgehend von der Bewerbung der Stadt Homburg (Efze) hat sich eine Initiative von kreativen Unternehmer\*innen aus Homburg und der Region Schwalm-Eder gegründet, die unter dem Namen „HOMEberger“ für die Besonderheiten der ländlichen Region als Lebens- und Arbeitsort werben und der vor Ort lebenden und arbeitenden Menschen stärken will. Dies geschieht insbesondere durch die Vermarktung ihrer Sicht auf die Region über digitale und soziale Medien ([www.homeberger.de](http://www.homeberger.de)).

In die beschriebenen Strukturen auf der Vermarktungsebene sind verschiedene Gewerbetreibende mit Standort in der Altstadt bereits einbezogen, jedoch aus eigenem Antrieb und Engagement. Bisher gibt es keine Plattformen, Netzwerkstrukturen oder Zusammenschlüsse aller Gewerbetreibenden in der Altstadt, sodass ggf. gemeinsame Aktivitäten und Initiativen zur Verbesserung der Innenstadt

---

<sup>5</sup> Vgl. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Homburg (Efze), Stand: 14.10.2016, S. 40ff.

entwickelt werden könnten. In Bezug auf die Weiterentwicklung der Lokalen Ökonomie kann das Zusammenbringen der verschiedenen Akteur\*innen im Bereich des Fördergebietes bzw. der südlichen Altstadt ein zukünftiger Ansatz sein.

#### **4.4 Städtebauliche Grundstruktur**

##### *4.4.1 Stadtstruktur und Freiraum*

Die Kernstadt weist einen weitgehend erhaltenen mittelalterlichen Stadtkern mit deutlicher Prägung durch die Fachwerkbauweise auf. Aus geschichtlicher Sicht wurde die Stadt als Tagungsort der „Homberger Synode“ bekannt und erhielt aufgrund der Bedeutung für die deutsche und europäische Reformationsgeschichte im Jahr 2014 den Titel „Reformationstadt“.

Aufgrund der stadtbildprägenden Fachwerkbebauung ist Homberg (Efze) Mitglied der Deutschen Fachwerkstraße sowie in der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e.V., um von einem Austausch mit anderen Städten mit den gleichen baulichen Merkmalen und Herausforderungen sowie einer gemeinsamen Vermarktung des Themas zu profitieren. Zur Förderung einzelner Projekte im Bereich der Stadtentwicklung findet in drei- bis vierjährigem Rhythmus die „Fachwerktriennale“ statt, welche aus der Planung und Umsetzung von Projekten in den Teilnehmerstädten sowie einer Veranstaltungsreihe zur fachlichen Diskussion dieser Projekte besteht. Die Stadt Homberg (Efze) hat an den Fachwerktriennalen 2012 und 2015 aktiv teilgenommen und u.a. als Projekt die Einrichtung eines Ärztehauses zur Versorgung der gesamten Kommune im ehemaligen Amtsgericht am Rande der Altstadt umgesetzt.

Die historische Altstadt schließt sich südlich an den Burgberg an, auf dessen Spitze sich die Ruine der Hohenburg befindet. Als topographische Erhöhung bildet der Burgberg zudem eine natürliche Grenze der Siedlungsausbreitung nach Norden hin. Nördlich des Burgbergs schließen bewaldete und landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich der Altstadt bildet die Efze zusammen mit den Ufer- und Überschwemmungsbereichen das „grün-blaue Band“, welches die Siedlungsflächen der Kernstadt gemeinsam mit dem Verlauf der B323 in Ost-West-Richtung begrenzt bzw. zerschneidet. Wiederum südlich davon schließen großflächige Gewerbegebiete an.

Der Großteil der Wohnbebauung in der Kernstadt besteht aus Ein- und Zweifamilienhäusern, häufig in Siedlungslage mit dazugehörigen Gartenflächen auf dem Grundstück. Die Altstadt ist deutlich höher verdichtet als die übrigen Siedlungsbereiche der Stadt. Aufgrund der mittelalterlich dichten Bebauung verfügen die Gebäude in der Altstadt häufig über keine dazugehörigen Freiflächen oder diese sind sehr begrenzt und für dem Wohnen zugeordnete Nutzungen wie Zugang, Müll oder Parken versiegelt.

Die Gebäude der Altstadt sind größtenteils mit Ladenflächen in den Erdgeschossen ausgestattet sowie meist mit Wohnungen in den darüber liegenden Geschossen. Soziale sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen finden sich daher eher am Rand der Altstadt (u.a. Schulen, Kreisverwaltung, Jobcenter) bzw. über das gesamte Gebiet der Kernstadt (u.a. Sportanlagen) verteilt. Als kulturelle Veranstaltungsorte spielen sowohl die Stadthalle südlich der Altstadt als auch die verschiedenen Plätze und Freiräume innerhalb der Kernstadt wie u.a. der Marktplatz und der südwestlich an die Altstadt angrenzende Stadtpark eine bedeutende Rolle.

##### *4.4.2 Gebäudenutzungen*

Prägend für die Zentrumsfunktion des Stadtkerns ist die Aufteilung der meisten historischen Gebäude mit Laden-, Werkstatt- bzw. Verkaufsflächen im Erdgeschoss und Wohnnutzung oder in seltenen Fällen Büroflächen in den oberen Geschossen. Aufgrund der engen Lage und der begrenzten Gebäudegröße sind die Ladenflächen teilweise auch klein und nur begrenzt für gewerbliche Zwecke nutzbar. Gerade in den Straßenzügen abseits des Marktplatzes zeigt sich an einzelnen Gebäuden – gerade bei solchen mit Leerstand – ein deutlicher Sanierungsbedarf.

Insbesondere in der Nähe des Marktplatzes finden sich die gastronomischen Betriebe. Ähnlich wie bei der Wohnnutzung verfügen diese nicht über zum Gebäude gehörige Freiflächen (u.a. für Lagerung, Anlieferung oder Außengastronomie). Daher sind beliebte gastronomische Standorte die Eckgebäude an Straßenkreuzungen sowie der Marktplatz, der Flächen zur Außenbewirtung für die umliegenden Betriebe bietet.

#### 4.4.3 Denkmalschutz

In der Kernstadt Hombergs stehen große Flächen unter Denkmalschutz. Dies betrifft insbesondere sechs jeweils als Gesamtanlage ausgewiesene Gebiete sowie zahlreiche Gebäude innerhalb und außerhalb der Gesamtanlagen, die als Einzeldenkmale geschützt sind. Für das hier betrachtete Fördergebiet ist die Gesamtanlage „1 – Historischer Stadtkern“ relevant, die die gesamte Fläche des Fördergebietes, aber u.a. auch den angrenzenden Burgberg mit der Ruine der Hohenburg umfasst. Durch den Denkmalstatus sind bauliche Veränderungen in den Gebieten eingeschränkt bzw. bedürfen der Abstimmung mit der entsprechenden Denkmalschutzbehörde.

Zusätzlich zur denkmalgeschützten Gesamtanlage „1 – Historischer Stadtkern“ finden sich im Fördergebiet auch Gebäude bzw. bauliche Elemente, welche als Einzeldenkmale geschützt sind (vgl. Abb. 5). Aufgrund der historischen und städtebaulichen Bedeutung der Gebäude befindet sich in der Altstadt ein Großteil der Einzeldenkmale, wo bedingt durch die mittelalterliche Straßenstruktur und Bauweise eine hohe bauliche Dichte und ein hoher Versiegelungsgrad herrschen.

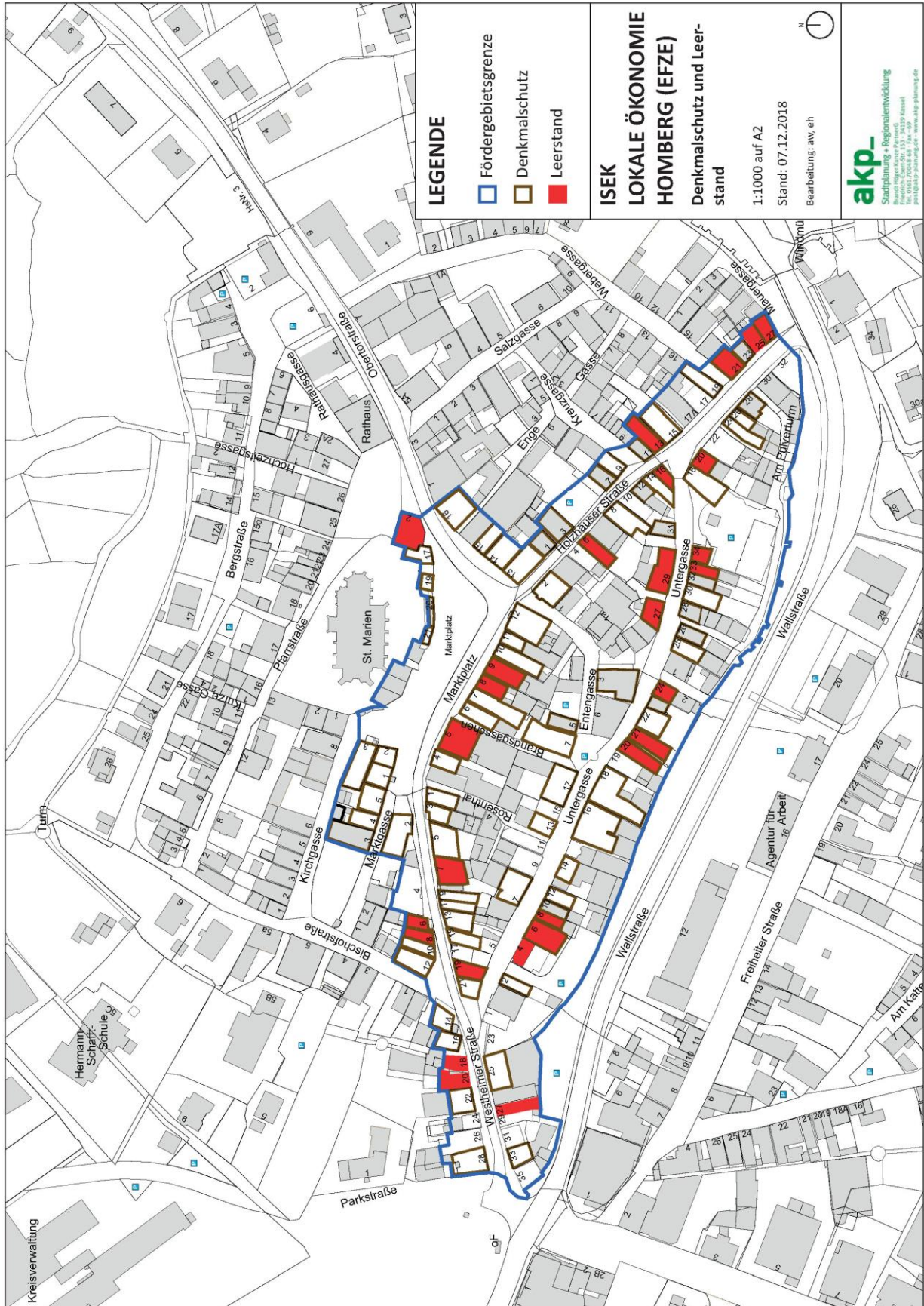


Abbildung 5: Laden-/Gewerbeleerstand und Denkmalschutz (Kartengrundlage und Daten: Stadt Homberg (Efze)/Landesamt für Denkmalpflege, eigene Darstellung, Maßstab skaliert)

#### 4.4.4 Energetischer Gebäudezustand in der Altstadt

Aufgrund des Gebäudealters und der größtenteils denkmalgeschützten Fachwerkbauweise ist der energetische Zustand der meisten Gebäude in der Altstadt und entsprechend im Fördergebiet veraltet und nicht auf aktuelle Energieeffizienzstandards ausgerichtet.

Im Klimaschutzkonzept für die Stadt Homburg (Efze) wird festgestellt, dass rund die Hälfte des Energieverbrauchs und rund 40 % der CO<sub>2</sub>-Emissionen in der Kommune von privaten Wohngebäuden ausgehen, sodass in diesem Bereich der größte Handlungsbedarf zur Energieeinsparung und Steigerung der Energieeffizienz besteht. Die Aussagen werden im Klimaschutzkonzept innerhalb der Kommune nicht näher räumlich differenziert, sodass keine Erkenntnisse über Unterschiede zwischen einzelnen Wohngebieten verschiedener Bauzeiträume vorliegen. Da aber die Gebäude in der Altstadt die älteste Bausubstanz darstellen und aufgrund des Denkmalschutzes der Handlungsspielraum beispielsweise im Bereich der energetischen Sanierung begrenzt ist, besteht im Fördergebiet sowie den nördlich angrenzenden Bereichen ein besonders großer Handlungsbedarf. Ansätze können sich hier im Rahmen des Nahwärmekonzeptes ergeben, das derzeit für die Altstadt erarbeitet wird (vgl. Kap. 4.5.2).

In den letzten Jahren bzw. Monaten kann eine wachsende Investitionsbereitschaft der Eigentümer\*innen bzw. teils der Gewerbetreibenden festgestellt werden – nicht allein in Bezug auf die Energieeffizienz, sondern auch im Bereich des allgemeinen Gebäudezustands und der Funktionalität und Attraktivität der Gebäude. Innerhalb des Jahres 2018 sind mehrere Gebäude innerhalb des Fördergebietes saniert oder in Teilen an veränderte Anforderungen angepasst worden. Die Sichtbarkeit der Investitionen im Stadtbild führt zum Gefühl einer positiven Entwicklung bzw. eines „Aufschwungs“ in Teilen der Altstadt. Das in Bearbeitung befindliche Nahwärmekonzept kann im Rahmen dieser Entwicklung möglicherweise zu weiteren Aktivitäten der Gebäudeeigentümer\*innen im energetischen Bereich beitragen.

#### 4.4.5 Topographische Besonderheiten im Fördergebiet

Eine große Herausforderung – insbesondere in der historischen Altstadt, aber auch in der gesamten Kernstadt – stellt die Topographie dar, wodurch die barrierefreie bzw. -arme Anlage von öffentlichen Wegen und Plätzen eines hohen baulich-technischen Aufwands bedarf. Für gehbehinderte und auf den Rollstuhl angewiesene Menschen stellen vor allem die zu überwindenden Höhenunterschiede ein großes Problem dar, welche sich im Verlauf von Wegen und Plätzen in Form von Steigungen oder Gefällen bzw. Treppenanlagen zeigen. Hinzu kommt im Bereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage in der Altstadt die entsprechende historische Pflasterung auf Straßen und Plätzen, welche die Bewegungsfähigkeit von Rollstühlen, Rollatoren und Kinderwagen erschwert.

#### 4.4.6 Nutzung und Leerstand

Bereits im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens aus dem Jahr 2016 wurden die Nutzungen der Geschäftsflächen sowie die leer stehenden Ladenlokale u.a. für die Altstadt erhoben. Durch eine aktuelle Kartierung aus August/September 2018 steht nun ein Ist-Stand für das Fördergebiet zur Verfügung, anhand dessen eine Entwicklung im Vergleich zum Stand 2015/16 auszumachen ist.



Aktuell stehen von den insgesamt 118 im Fördergebiet gezählten Ladenlokalen 33 leer, was einem relativ hohen Anteil von 28 % entspricht (vgl. Abb. 5). In der Untersuchung des Einzelhandelsgutachters zwei Jahre zuvor lag der Ladenleerstand noch bei 25 %. Die Leerstandssituation hat sich also negativ entwickelt bzw. verschärft und bedarf einer Entwicklung neuer Nutzungsperspektiven. Bei einer kleinräumigen Betrachtung fällt auf, dass insbesondere die Untergasse bzw. der südöstliche Bereich des Fördergebietes besonders viele ungenutzte Ladenflächen aufweist, die teils über eine bereits im Plan erkennbare, sehr kleine Grundfläche verfügen (vgl. Abb. 6). Für die zukünftige Entwicklung kann daher auch die mögliche Zusammenlegung benachbarter Ladenflächen interessant sein.

Da zahlreiche Läden, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe bereits seit Jahren bzw. Jahrzehnten ihren Standort in der Homberger Altstadt haben, sind die räumlichen Voraussetzungen und der bauliche Zustand nicht mehr zeitgemäß bzw. besteht augenscheinlich Sanierungs- oder Anpassungsbedarf. Wie zum Thema Energetischer Gebäudezustand (vgl. Kap. 4.4.4) erläutert wurde, ist in der letzten Zeit innerhalb des Fördergebietes eine wachsende Investitionsbereitschaft der Gebäudeigentümer\*innen erkennbar. Diese Entwicklung soll nun zum passenden Zeitpunkt durch die Förderung von baulichen Aktivitäten der Gewerbetreibenden unterstützt werden, sodass ein Anreiz für weitere Investitionen besteht.

In Bezug auf die Nutzungen der Ladenlokale bzw. Geschäftsflächen im Fördergebiet liegt der Schwerpunkt auf den Einzelhandelsangeboten (29 Läden / 24,6 %), gefolgt von Dienstleistungen (23 Angebote / 19,5 %), Gastronomie und Hotellerie (16 Angebote / 13,5 %) sowie Handwerk und Gewerbe (10 Betriebe / 8,5 %). Einen nur geringen Anteil machen die Freizeit- und kulturellen Nutzungen (4 Objekte / 3,4 %) sowie die öffentlichen Einrichtungen (3 Gebäude / 2,5 %) im Fördergebiet aus. Schwerpunkte öffentlicher Liegenschaften und Verwaltungseinrichtungen finden sich sowohl am südlichen als auch am nordwestlichen und nordöstlichen Rand außerhalb des Fördergebietes (u.a. Agentur für Arbeit, Jobcenter, Feuerwehr, Kreisverwaltung, Rathaus/Stadtverwaltung, Schulen etc.). Die Sortimente der Einzelhändler fokussieren sich auf kleinere Läden im Bereich Bekleidung, Schuhe und Sportartikel. Für dieses Sortiment scheinen die kleinteiligen Verkaufsflächen in den historischen Gebäuden gut nutzbar zu sein, da sich sowohl eigentümergeführte Läden als auch vereinzelt Filialen größerer Ketten im Fördergebiet halten.

In der nachfolgenden Übersichtskarte sind sowohl die aktuellen Nutzungen der Ladenlokale und gewerblichen Immobilien im Fördergebiet (Stand: August 2018) dargestellt als auch die Betriebe markiert, die bereits im Vorgängerprogramm „Lokale Ökonomie“ gefördert wurden (vgl. Abb. 6).

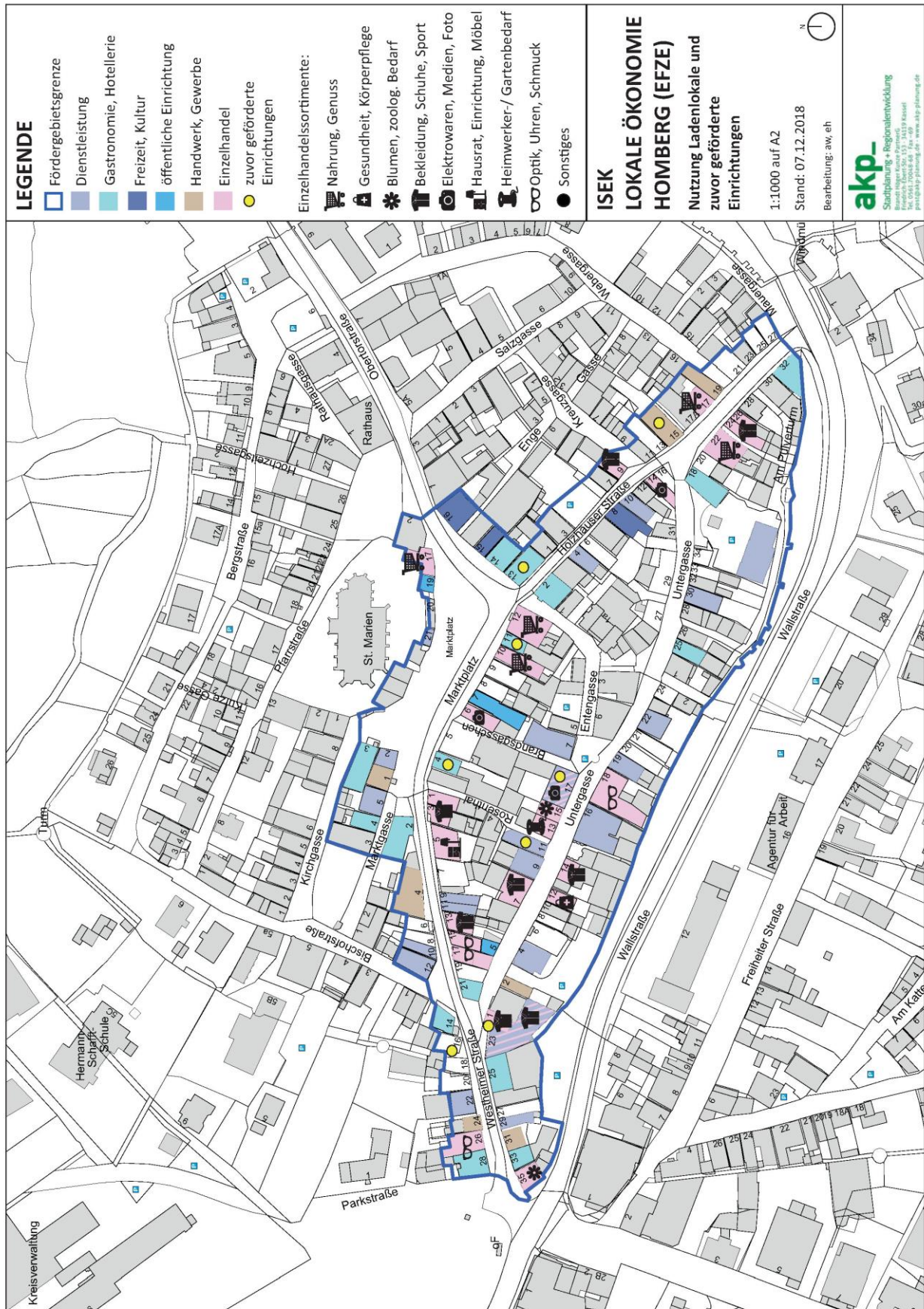


Abbildung 6: Nutzung der Läden/Betriebe im Fördergebiet und Geförderte in der EFRE-Förderperiode 2007-2013 (Kartengrundlage und Daten: Stadt Homberg (Efze), eigene Darstellung, Maßstab skaliert)

## 4.5 Stadtklima

### 4.5.1 Klimaanpassung / Klimaschutz

Die Stadt Homburg (Efze) verfügt seit 2015 über ein Integriertes Klimaschutzkonzept, welches Maßnahmen zum Klimaschutz sowie zur Klimaanpassung in der Kommune beinhaltet. Bei den dort vorgeschlagenen Maßnahmen spielen über die Themen Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und Umstellung der Energieversorgung hinaus insbesondere der Umgang mit Natur und Grün in der Stadt sowie der Fokus auf Nachhaltigkeit in allen öffentlichen und privaten Lebensbereichen eine Rolle. Aus der Analyse des Ist-Zustands im Rahmen des Klimaschutzkonzeptes wird deutlich, dass die Kommune selbst und andere Akteure im Stadtgebiet bereits vor der Konzepterstellung auf vielen verschiedenen Ebenen im Bereich Energie, Klima- und Ressourcenschutz aktiv waren. Hierzu zählen u.a. die „Energietage“ als Informationsangebot für Bürger\*innen, verschiedene Aktionen und Projekte in der Theodor-Heuss-Schule sowie Workshops, Fördermaßnahmen und Beratungen durch die KBG (Kraftstrom-Bezugsgenossenschaft Homburg eG), welche sich u.a. intensiv in der Umweltbildung an Homberger Grundschulen engagiert.

Im Rahmen der Untersuchungen im Klimaschutzkonzept wird festgestellt, dass durch den Ausbau des Bereiches regenerative Anlagentechnik an Gebäuden sowie auf Freiflächen zur Stromerzeugung (z.B. PV) noch großes Entwicklungspotenzial besteht und ein wesentlicher Teil der Stromerzeugung innerhalb der Kommune daraus geleistet werden könnte. Im Klimaschutzkonzept wird jedoch auch die Erkenntnis formuliert, dass die Stadt Homburg (Efze) anhand der Gesamtbilanz der festgestellten energetischen Potenziale keine Möglichkeit hat, ihren Energiebedarf vollständig aus erneuerbaren Energien zu decken. Daher wird als zweiter Punkt des zentralen Handlungsbedarfs die Reduzierung des Energieverbrauchs u.a. durch energetische Sanierungen und Effizienzsteigerungen im gebäudetechnischen und wirtschaftlichen Bereich gesehen.

Da sich das kommunale Klimaschutzkonzept vorrangig auf die Energieerzeugung und den Energieverbrauch in der Stadt fokussiert, liegen nur wenige Erkenntnisse mit kleinräumigem Bezug und Aussagen zur städtebaulichen und freiraumplanerischen Struktur und Gestaltung vor. Wesentliche konzeptionelle Maßnahme, die für die Umsetzung aller Maßnahmen im Klimaschutzkonzept entscheidend war, ist die Einrichtung einer kommunalen Stelle für eine\*n Klimaschutzmanager\*in. In Bezug auf die Siedlungsentwicklung formuliert das Konzept Ziele wie die Innenentwicklung bzw. Verdichtung von Innenbereichen und ein „proaktives Ausgleichsflächenmanagement“, u.a. durch eine strategische Grün- und Waldflächenentwicklung. Eine detailliertere räumliche Ausdifferenzierung wird dabei der Kommune bei der Umsetzung des Konzeptes überlassen.

Vonseiten der Nutzer\*innen vor Ort wird in Bezug auf kleinräumige klimatische Verhältnisse die sommerliche Aufheizung u.a. des stark versiegelten Straßenraums der Kasseler Straße am südlichen Rand des Fördergebietes sowie der Straßen in der historischen Altstadt beschrieben. Bereits in ihrem Förderantrag zur Aufnahme in das Programm „Zukunft Stadtgrün“ hat die Stadt Homburg (Efze) den „enormen Anpassungsbedarf auf der Ebene der Klimaanpassung und des Klimaschutzes“ in Bezug auf „die massive Anzahl erneuerungsbedürftiger und hochversiegelter Straßen- und Freiräume“ formuliert. Mit der Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEKs) für das Programm „Zukunft Stadtgrün“ und die daraus zukünftig umzusetzenden Maßnahmen soll durch qualitative Aufwertung der Grünräume auch zur positiven Entwicklung des Stadtklimas beigetragen werden, welches sich auch auf die Aufenthaltsqualität in der Altstadt auswirken wird.

#### 4.5.2 CO<sub>2</sub>-/Energieeinsparungen

Neben der Stromerzeugung aus erneuerbaren Ressourcen bilden die Einsparung von CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie die Reduzierung des Energieverbrauchs die wesentlichen Ziele zum Klimaschutz in Homberg (Efze). In der Altstadt stellen insbesondere die Einsparungsziele eine große Herausforderung dar, da die historischen Fachwerkgebäude durchweg einen energetischen Sanierungsbedarf aufweisen, aus baulichen und Denkmalschutzgründen jedoch entsprechende Maßnahmen kaum umsetzbar sind bzw. hohe Kosten verursachen.

Zur Nutzung von KfW-Fördermitteln zur energetischen Stadtsanierung lässt die Stadt Homberg (Efze) derzeit ein Konzept zur Nahwärmenutzung in der Altstadt erstellen. Das Untersuchungsgebiet umfasst das hier vorgeschlagene Fördergebiet „Lokale Ökonomie“ sowie darüber hinaus die nördliche Hälfte der historischen Altstadt. Das Konzept soll neben einer Bestandsanalyse des Energieverbrauchs der Gebäude und des gesamten Quartiers auch eine Bedarfsanalyse mit entsprechenden Einsparpotentialen beinhalten sowie Maßnahmen zur technischen Umsetzbarkeit und Kostenkalkulationen aufzeigen. Das Nahwärmekonzept soll inklusive der Beteiligung von Bürger\*innen und Akteur\*innen Ende des Jahres 2018 fertiggestellt sein. Eine entsprechende Förderung energietechnischer Maßnahmen in der Altstadt kann die Ziele der Stärkung lokaler Ökonomie im Überschneidungsbereich der Fördergebiete gut ergänzen.

## 4.6 Mobilität

### 4.6.1 Verkehrssituation in der Innenstadt

Auch zum Themenbereich Verkehr hat die Stadt Homberg (Efze) in den letzten Jahren ein Entwicklungskonzept in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse für den Bereich der Innenstadt vorliegen. Das Verkehrsentwicklungskonzept bezieht sich schwerpunktmäßig auf den Pkw-, Rad- und Fußverkehr sowie auf den ruhenden Verkehr. Die Themen öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) sowie Elektromobilität werden nicht aufgegriffen.

Der Verkehrsentwicklungsplan (VEP) für das Teilgebiet Altstadt stellt insgesamt eine Dominanz des Kfz als wichtigstem Verkehrsmittel in Homberg (Efze) fest, was sich teils negativ auf den Rad- und Fußverkehr auswirkt und u.a. die Aufenthaltsqualität öffentlicher Freiräume beeinträchtigt. Ein Thema insbesondere für die topografisch abwechslungsreiche Altstadt ist die Barrierefreiheit der Wege, hierzu zählen auch die verwendeten Materialien und die Bodenbeschaffenheit. Weitere Feststellungen in Bezug auf Fußgänger\*innen sind fehlende Ruhepunkte an einzelnen Stellen sowie qualitative Verbesserungsmöglichkeiten bei der Wahl des Mobiliars zur Ausstattung öffentlicher Räume. Für den Radverkehr formuliert der VEP einen deutlichen Bedarf, die Infrastruktur auszubauen und zu verbessern. Dies betrifft sowohl Wegeführungen und Ausweisung eigener Radstreifen bzw. Schutzstreifen als auch die Ausstattung mit Abstellmöglichkeiten. Aufgrund regionaler und überregionaler Radrouten werden auch Freizeitsportler\*innen und Radtourist\*innen in die Kernstadt geführt, die durch eine entsprechende Infrastruktur und ein gastronomisches Angebot zum Aufenthalt in der Innenstadt verleitet werden können.

Auch bei der Analyse des ruhenden Kfz-Verkehrs wird die Einschränkung der Aufenthaltsqualität in der Altstadt rund um den Marktplatz festgestellt. Der Kfz-Verkehr insgesamt – vor allem der Durchgangsverkehr durch die Innenstadt (über Wallstraße / Kasseler Straße / Ziegenhainer Straße) – wird

als moderat beschrieben. Spitzenzeiten der Verkehrsbelastung werden morgens und nachmittags festgestellt, die meisten Fahrzeuge haben dabei die Altstadt als Ziel. Zusammenfassend wird im Verkehrsentwicklungsplan ein zu jeder Tageszeit ausreichendes Parkplatzangebot in der Innenstadt gesehen.

Vonseiten der Kommune wird als eine zentrale Problemlage am Rand der Altstadt der Zustand und die Gestaltung des Straßenraums der Kasseler Straße gesehen. Durch die Dominanz des Kfz-Verkehrs stellt sie an vielen Stellen eine Barriere für den Fuß- und Radverkehr dar. Durch Umgestaltungsmaßnahmen soll hier möglichst eine Beseitigung der Barrieren zur Förderung der Nahmobilität erreicht werden. Dies wird zudem erforderlich durch das Projekt „Drehscheibe“, welches die Verbindung über die Kasseler Straße in die Altstadt insbesondere für Fußgänger\*innen verstärken und attraktiver machen will.

Im Bereich des öffentlichen Nahverkehrs ist Homberg (Efze) über verschiedene lokale und regionale Buslinien im Nordhessischen Verkehrsverbund (NVV) erschlossen, Anschluss an das Schienennetz besteht in der Kommune nicht. Aufgrund der topografischen Situation und der engen Verkehrsführung führt keine der Buslinien durch die Altstadt bzw. verläuft innerhalb des Fördergebietes. In fußläufiger Entfernung südlich der Altstadt befindet sich der Busbahnhof (ZOB), den (nahezu) alle Buslinien innerhalb der Kommune anfahren.

#### 4.6.2 E-Mobilität

Eine Ladesäule für E-Bikes steht auf dem Marktplatz, Zielgruppe sind hier vor allem Touristen. Zur weiteren Förderung der E-Mobilität bestehen derzeit Überlegungen, bei der Überarbeitung der Stellplatzsatzung vorzusehen, dass ab einer bestimmten Zahl von Stellplätzen auch E-Ladesäulen vorzusehen sind.

Als Ergänzung zum bestehenden Verkehrskonzept hat die Kommune ein E-Mobilitätskonzept für den Bereich der Kernstadt in Auftrag gegeben, welches derzeit erstellt wird und Ende des Jahres 2018 fertiggestellt werden soll. Eine entsprechende Handlungsstrategie für die Kommune für die nächsten Jahre inklusive Zielen und konkreten Maßnahmen soll als Ergebnis aus diesem Konzept hervorgehen.

## 5 Zusammenfassende SWOT-Analyse

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Attraktivität der historischen Altstadt</li> <li>• Vorhandene Läden weitgehend inhabergeführt</li> <li>• Diverse gastronomische Betriebe im Stadtkern</li> <li>• Sanierter Marktplatz als Standort für Veranstaltungen, u.a. wieder eingeführter Wochenmarkt</li> <li>• Ausreichend Parkplätze in der Innenstadt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoher Anteil leerstehender Ladenlokale</li> <li>• Fehlende Freiflächen für gastronomische Betriebe</li> <li>• Kleine Ladengrößen</li> <li>• Sanierungsbedarf an Gebäuden in der Altstadt</li> <li>• Fehlende Barrierefreiheit einzelner Ladenlokale</li> <li>• Beschränkte Sortimentsauswahl</li> </ul>
CHANCEN	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Touristische Ausrichtung der Stadt Homberg mit diversen Kooperationen (Rotkäppchenland, GrimmHeimat)</li> <li>• Ausbau des Einkaufszentrums „Drehscheibe“ in direkter Nachbarschaft</li> <li>• Aufwertung Stadtpark als Teil des Programms „Zukunft Stadtgrün“ als Achse zwischen Drehscheibe und Innenstadt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zunahme der Leerstände bei Ladenlokalen und Wohnungen („Negativspirale“)</li> </ul>

## 6 Ziele und Entwicklungsstrategien

### 6.1 Ziele

Aus der Analyse und den genannten Stärken und Schwächen ergeben sich folgende Ziele, die mit der Durchführung des Programms „Lokale Ökonomie“ erreicht werden sollen.

Ziele für die Entwicklung der Altstadt sind:

- Attraktivierung der Altstadt für Einkauf und Aufenthalt
- (Weitere) Touristische Aufwertung des Stadtkerns
- Stärkung des Einzelhandels und Verbesserung der Grundversorgung in der Altstadt, Qualifizierung und Erweiterung der Angebotspalette
- Stärkung und Ergänzung der Gastronomie in der Altstadt
- Neuansiedlung weiterer (inhabergeführter) Läden und Gewerbebetriebe, Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen
- Verringerung des Leerstandes
- Bauliche Sanierung und energetische Aufwertung der Gebäudesubstanz
- Barrierefreier Ausbau der Ladenlokale
- Stärkung der Nachhaltigkeit und Regionalität des Angebotes

### 6.2 Entwicklungsstrategien

Für die Umsetzung der Ziele sollen folgende Strategien verfolgt werden:

#### 1. Schaffung einer halben Stelle mit Koordinationsfunktion

Um die zahlreichen Aufgaben der Beratung und Koordination zu erfüllen, die sich im Rahmen des Programms „lokale Ökonomie“ ergeben, soll bei der Stadt Homburg (Efze) eine halbe Stelle geschaffen werden. Die Person auf dieser Stelle soll über den Projektzeitraum Ansprechpartner\*in für Beratung sein, aber auch gezielt Akteur\*innen ansprechen, um sowohl Investitionen als auch gemeinsame Aktionen im Fördergebiet anzustoßen. Parallel dazu wird die Person die Schnittstelle zwischen der Verwaltung der Stadt und den Akteur\*innen im Quartier bilden.

#### 2. Angebot von niedrigschwelligen Fördermöglichkeiten, zugehende Beratung

Mit dem Programm „Lokale Ökonomie“ können Gebäudebesitzer\*innen und Gewerbetreibenden Fördermöglichkeiten angeboten werden, die ohne großen Aufwand in Anspruch genommen werden können. Damit die Fördermittel tatsächlich abgerufen werden können, ist eine Information und zugehende Beratung der potentiellen Antragsteller\*innen notwendig – diese Aufgabe soll die Koordinationsstelle durchführen.

#### 3. Durchführung von Veranstaltungen und Marketingaktionen in der Altstadt

Bereits jetzt finden zahlreiche Veranstaltungen in der Altstadt statt, die gerne von Besucher\*innen angenommen werden. Hierzu trägt auch die multifunktionale Bühne bei, die seit 2018 auf dem Marktplatz aufgebaut ist. Mit dem Programm „Lokale Ökonomie“ soll eine noch stärkere Einbindung der lokalen Gewerbetreibenden in die Gestaltung der Aktionen ermöglicht werden, um auch gezielt deren Kund\*innen ansprechen zu können.

#### **4. Gezielte Vermarktung der räumlichen Schwerpunkte**

Mit dem neuen Einkaufszentrum „Drehscheibe“ ist davon auszugehen, dass wieder mehr Besucher\*innen in die Homberger Kernstadt kommen, gerade um Alltagseinkäufe zu erledigen. Umso wichtiger ist es, die Altstadt als Schwerpunkt für einen gemütlichen Aufenthalt mit Einkaufsbummel und Nutzung der Gastronomie im historischen Ambiente zu vermarkten. Dies soll u.a. durch gemeinsame Aktionen mit den Gewerbetreibenden, ggf. auch von beiden Standorten, erreicht werden.

#### **5. Finanzielle Unterstützung von Ladenausbauten und -vergrößerungen**

Da in Teilbereichen vor allem die geringe Flächengröße der Läden eine sinnvolle (Neu-) Nutzung verhindert, sollen insbesondere solche Maßnahmen gefördert werden, durch die Leerstände beseitigt werden und – ggf. sogar durch die Zusammenlegung bei nebeneinander liegenden Ladenerweiterungen – angemessen große Ladenflächen geschaffen werden. Ebenso sollen auch Ladenerweiterungen prioritär gefördert werden, wenn diese benachbarte, leerstehende Ladenflächen einbinden.

#### **6. Bauliche Qualitätsverbesserungen und barrierefreier Ausbau**

Die bestehenden Betriebe können in der vorhandenen Altbausubstanz nur teilweise barrierefreie Zugänge gewährleisten, teilweise ist die vorhandene Bausubstanz auch nur bedingt repräsentativ. Daher sollen die Gewerbebetriebe bei Baumaßnahmen zur Verbesserung des Ausbaustandards sowie bei barrierefreien Um- und Ausbauten unterstützt werden.

#### **7. Gezielte Ansprache von Eigentümer\*innen und potentiell zukünftigen Gewerbetreibenden**

Neben der Ansprache der ansässigen Gewerbetreibenden sollen auch – insbesondere bei Leerständen – die Eigentümer\*innen auf das Förderprogramm hingewiesen werden. Dies wird Aufgabe der Koordinationsstelle sein, ebenso wie die Ansprache von potentiellen Gewerbetreibenden, sofern diese der Stadt bekannt sind.

#### **8. Gezielte Unterstützung der Vermarktung regionaler Produkte und Dienstleistungen**

Grundsätzlich soll das Förderprogramm für alle Branchen geöffnet sein, da zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannt ist, welche Gewerbetreibenden Anträge auf eine Förderung stellen werden. Dennoch sollen zwei Schwerpunkte besonders in den Fokus gerückt werden: Vor dem Hintergrund der „Cittáslow“-Bewerbung und mit Blick auf die zahlreichen Produzenten regionaler Produkte rund um Homberg (von Gemüse über faire Smartphones bis hin zur Kreativwirtschaft) sollen Verkaufs- und Dienstleistungsangebote in der Altstadt besonders gefördert werden.

#### **9. Förderung von innovativen Laden- und Gewerbekonzepten**

Die Nutzung der Gewerbeflächen in der Homberger Altstadt kann voraussichtlich nicht nur über „klassische“ Gewerbe- und Verkaufskonzepte geleistet werden – dies zeigt der derzeit vorhandene hohe Anteil an Leerstand. Daher sollen auch Laden- und Gewerbekonzepte, wie z.B. Pop-up-Stores, Coworking Space oder aber auch die Einrichtung einer Kleinmarkthalle gezielt unterstützt werden.

#### **10. Förderung und Koordination gemeinsamen Handelns**

Durch die Koordinationsstelle soll gemeinsam mit den Gewerbebetrieben und Eigentümer\*innen geprüft werden, wie durch gemeinschaftliches Handeln die Außenwirkung der Altstadt weiter verbessert werden kann. Denkbar ist perspektivisch die Einrichtung einer Art „Business Improvement District“ (BID), in dem sich die Akteur\*innen zusammenschließen und Investitionen zielgerichtet abstimmen.





## 7 Vorhaben / Projekte

Kern des Programms „Lokale Ökonomie“ ist die Umsetzung eines Förderprogramms für Eigentümer\*innen und Gewerbetreibende in dem abgegrenzten Förderbereich. Wesentlich für die Umsetzung wird die Schaffung von Personalkapazitäten sein, um das Programm umzusetzen und in das Quartier zu tragen. Da zum jetzigen Zeitpunkt noch unklar ist, welche Betriebe bzw. Eigentümer\*innen einen Antrag auf Förderung stellen werden, ist sowohl eine räumliche Verortung der Maßnahmen als auch der letztliche Umfang der benötigten Fördersummen nicht möglich bzw. noch nicht absehbar.

Titel der Maßnahme:	Einrichtung einer Koordinationsstelle „Lokale Ökonomie“
<b>Inhaltliche Beschreibung:</b>	<p>Das Programm „Lokale Ökonomie“ bietet zahlreiche Chancen zur Entwicklung des Fördergebietes in der Homberger Altstadt, muss jedoch von Beginn an intensiv begleitet werden. Hierfür wird eine Koordinationsstelle eingerichtet, die Kontakt zu allen wichtigen Akteur*innen aufbaut und die Umsetzung des Förderprogramms begleitet. Nach Ablauf der Bewilligungsfrist Ende 2021 soll die Stelle verstärkt für die Durchführung von Aktivitäten und Motivation der Akteure in der Altstadt genutzt werden.</p> <p>Folgende Aufgaben sollen durch die Koordinierungsstelle erbracht werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gesamtkoordination des kommunalen Förderprogramms</li> <li>– Begleitung des Förderausschusses, Vorbereitung der Gründung und der Abstimmung der lokalen Förderrichtlinien</li> <li>– Beratung und Ansprache der Akteur*innen im Fördergebiet – Gewerbetreibende und Eigentümer*innen</li> <li>– Aktivierung der Gewerbetreibenden für die Durchführung gemeinsamer Aktionen und Investitionen</li> <li>– Durchführung / Begleitung von Aktionen im Fördergebiet</li> </ul> <p>Die Stelle wird voraussichtlich innerhalb der Homberger Stadtverwaltung bei der Wirtschaftsförderung angesiedelt sein.</p>
<b>Zielgruppen:</b>	Eigentümer*innen und Gewerbetreibende im Fördergebiet
<b>Kosten:</b>	24.000 € / Jahr von 2019 bis 2023 (5 Jahre) Gesamtkosten: 120.000 €
<b>Herangehensweise / Umsetzungsschritte:</b>	Schaffung einer halben Stelle bei der Stadt Homberg (Efze) nach Vorhabenbeginn

Titel der Maßnahme:	Förderung von Gewerbetreibenden in der Homberger Altstadt
<p><b>Inhaltliche Beschreibung:</b></p>	<p>Kern der Umsetzung des EFRE-Förderprogramms „Lokale Ökonomie“ soll die Einrichtung eines kommunalen Förderprogramms für das oben dargestellte Fördergebiet in der Homberger Altstadt sein. Entsprechend der bereits beschriebenen Ziele sollen insbesondere Eigentümer*innen und Gewerbetreibende durch Zuschüsse zu Investitionen angeregt werden und damit zu einer Attraktivierung der Homberger Altstadt beitragen.</p> <p>Förderfähig sollen u.a. folgende Ausgaben sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Baumaßnahmen und Investitionen in die Einrichtung</li> <li>– Branchenspezifische Ausstattung</li> <li>– Beratungs- und Planungsleistungen</li> <li>– Sachausgaben für Eigenleistungen sowie Arbeitsleistungen</li> <li>– Bei Existenzgründungen: Betriebsausgaben für Mieten und Pachten für das erste halbe Jahr</li> </ul> <p>Folgende Aspekte werden u.a. bei der Antragstellung der Betriebe und Eigentümer*innen abgefragt und vom Förderausschuss bewertet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Lage und derzeitige Nutzung des Objekts</li> <li>– Unternehmenskonzept und dessen Marktchancen</li> <li>– Geplante Investitionen: wirtschaftliche Angemessenheit der Projektkosten, gesicherte Finanzierung, auch nachhaltige Tragfähigkeit</li> <li>– Belebung des Fördergebietes, Erhöhung der Versorgungsqualität, Beseitigung von Leerstand</li> <li>– Schaffung von Arbeits- oder Ausbildungsplätzen</li> </ul> <p>Die Maximalförderung für Gewerbetreibende soll in der Regel bei 25.000 € liegen. Ausnahmsweise höhere Förderung für z.B. Beseitigung von Leerstand, Zusammenlegung von Ladenflächen und / oder Arbeits- und Ausbildungsplatzschaffung sind möglich, diese legt der Förderausschuss bei der Abstimmung der Förderrichtlinien fest.</p>
<p><b>Zielgruppen:</b></p>	<p>Eigentümer*innen und Gewerbetreibende im Fördergebiet</p>
<p><b>Kosten:</b></p>	<p>Durchschnittlich 25.000 € je Projekt für ca. 19 Projekte zwischen 2019 bis 2023 (5 Jahre) Gesamtkosten: 475.000 €</p>
<p><b>Herangehensweise / Umsetzungsschritte:</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gründung des Förderausschusses</li> <li>2. Abstimmung der Förderrichtlinien im Förderausschuss</li> <li>3. Ausschreibung des kommunalen Förderprogramms durch die Stadt Homberg (Efze)</li> <li>4. Bekanntgabe und Bewerbung des Förderprogramms im Quartier (insbesondere durch die Koordinationsstelle)</li> </ol>

## 8 Zeit- und Finanzierungsplanung

Der vorliegende Zeit- und Finanzierungsplan geht von einer Gesamtsumme von 600.000 € aus, die im Rahmen des Programms „Lokale Ökonomie“ verausgabt werden sollen. Die internen Ausgaben, insbesondere für die Schaffung einer Personalstelle liegen hierbei bei ca. 20% des Gesamtbetrages und ermöglichen als wesentliche Basis die Umsetzung von privaten Maßnahmen im Rahmen des Programms. Die Zahl der Vorhaben in den Einzeljahren ist im Folgenden nach Plausibilität geschätzt und kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht verlässlich prognostiziert werden.

**Beantragte Summe: 600.000 €**

davon:

Personalausgaben: 20% 120.000 € (jährlich: 24.000 €)

Mittel für Projekte: 80% 480.000 € (durchschn. Fördersumme je Projekt: 25.000 €)

Jahr	2019	2020	2021*	2022	2023	Summe
<b>1. Förderprogramm</b>						
Gesamtzahl der Vorhaben	2	4	7	4	2	19
Jahressummen	50.000 €	100.000 €	175.000 €	100.000 €	50.000 €	475.000 €
<b>2. Personalstelle</b>						
jährliche Ausgaben	24.000 €	24.000 €	24.000 €	24.000 €	24.000 €	120.000 €

\*am 31.12.2021 Ende der Bewilligungsfrist

## 9 Organisations- und Beteiligungsstruktur

Die Federführung für die Umsetzung des Programms liegt bei der Stadt Homberg (Efze), die mit der Schaffung einer Koordinationsstelle hierfür die Grundlagen schafft. Die Koordinationsstelle übernimmt eine Vermittlungs- bzw. Verbindungsfunktion zwischen Stadtverwaltung, Bewilligungsgremium und den Akteur\*innen im Quartier, die als Zielgruppen erreicht werden sollen.

Der zu Beginn der Laufzeit zu gründende Förderausschuss bildet das Bewilligungsgremium für das kommunale Förderprogramm. Es ist vorgesehen, dass der Förderausschuss zumindest **viermal** im Jahr tagt, um über die Anträge auf Bezuschussung zu entscheiden. Entscheidungen über Anträge zur Förderung werden durch den Förderausschuss getroffen, der auch – unter Federführung der Koordinationsstelle – die lokalen Förderrichtlinien vorbereitet und vertritt.

Folgende Personen sollen den Förderausschuss bilden:

- Bürgermeister der Reformationsstadt Homberg (Efze)
- Hauptamtsleiter der Stadt Homberg (Efze)
- Leiter der Bauverwaltung der Stadt Homberg (Efze)
- Leiter des Amtes für Wirtschaftsförderung Schwalm-Eder-Kreis
- Leiter des Servicezentrums Schwalm-Eder der IHK Kassel
- Geschäftsführer der Agentur für Arbeit, Jobcenter Schwalm-Eder
- Vertreter der Wirtschaftsförderung der Stadt Homberg (Efze)
- Geschäftsführer der Kreishandwerkerschaft Schwalm-Eder
- Ggf. Vorsitzender des Homberger Stadtmarketing-Vereins
- Ggf. weitere Bürger / Fraktionen o.Ä.

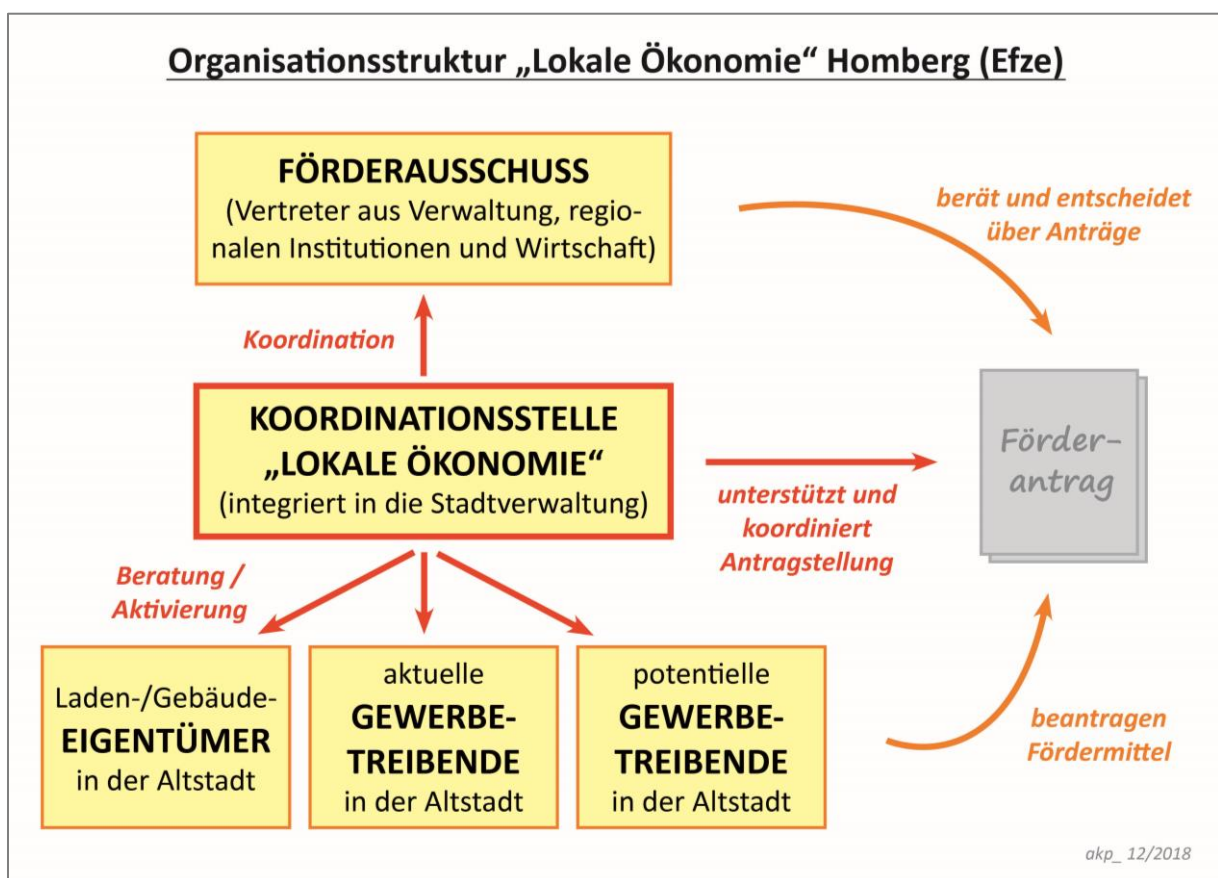


Abbildung 7: Vorgesehene Organisationsstruktur zur Förderung der Lokalen Ökonomie in der Homberger Altstadt (eigene Darstellung)

# Beschlussvorlage

- öffentlich -

---

**Drucksache:** VL-138/2017 5. Ergänzung

**Fachbereich:** Bauleitplanung / Klimaschutz

Beratungsfolge	Termin
Magistrat	24.01.2019
BPUS	28.01.2019
HAFI	29.01.2019
Stadtverordnetenversammlung	31.01.2019

---

**Städtebauförderprogramm „Zukunft Stadtgrün“ für das Fördergebiet Burgberg mit angrenzenden Friedhöfen, Kleingartenanlagen und Stadtpark**

- a) **Beratung und Beschlussfassung über den Entwurf des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK)**
- b) **Beratung und Beschlussfassung über die Abgrenzung des Fördergebietes**
- c) **Beratung und Beschlussfassung über die Zusammensetzung der lokalen Partnerschaft**
- d) **Beratung und Beschlussfassung über die Beauftragung eines Fördergebietsmanagements**
- e) **Beratung und Beschlussfassung über die Umsetzung der Maßnahmen mit der Priorität eins**

**a) Erläuterung:**

- a) Der Entwurf des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) für „Zukunft Stadtgrün“ liegt derzeit dem Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zur Überprüfung vor. Sobald das genehmigte ISEK vorliegt, wird dies nachgereicht.
- b) Die Fördergebietsabgrenzung wurde im Rahmen der Erstellung des ISEK erweitert (siehe ISEK Seite 32).
- c) Zu den Fördervoraussetzungen des Städtebauförderprogramms „Zukunft Stadtgrün“ gehört die Einrichtung einer lokalen Partnerschaft. Eine lokale Partnerschaft ist ein ehrenamtliches Gremium, welches sich aus ca. 15 engagierten Bürger\*innen sowie aus Vertreter\*innen engagierter Institutionen zusammensetzt. Die Mitglieder der lokalen Partnerschaft vertreten die Wünsche und Bedürfnisse der Bürger\*innen und den verschiedenen Institutionen. Sie stehen im engen Austausch mit der Verwaltung und dem zukünftigen Fördergebietsmanagement, beraten bei der Umsetzung von Maßnahmen und formulieren Empfehlungen an die Stadtverordnetenversammlung. Das Gremium ist Beteiligungs- und Informationsmultiplikator für alle Bürger\*innen sowie für alle beteiligten Institutionen. Die Förderzeitdauer des Förderprogramms beträgt voraussichtlich zehn Jahre. In diesem Zeitraum soll sich die lokale Partnerschaft vier Mal jährlich treffen.

Folgende Personen wurden für die Teilnahme an der lokalen Partnerschaft eingeladen:

- **Stadtpark:**
  - Herr Peter Göb (Katholische Kirche)
  - Frau Verena Wimmel (Stadtmarketingverein)
- **Kreisausschuss des Schwalm-Eder-Kreises:**
  - Frau Kirsten Kühnemund (Zentralverwaltung)
  - Herr Jörg Becker (Gebäudemanagement)
- **Friedhöfe:**
  - Herr Jürgen Kreuzberg (Friedhofscommission)
- **Hermann-Schafft-Schule:**
  - Herr Dietmar Schleicher (Schulleiter)
  - Herr Rainer Hartmann (Lehrer, NABU)
- **Burgberg:**
  - Herr Alfred Uloth (Burgberggemeinde e.V.)
  - Frau Ulrike Wittenberg (Waldkita)
  - Herr Wolfgang Imberger (Knüllgebirgsverein e. V.)
  - Herr Bernd Harbusch (Homburger Wanderverein e.V.)
  - Herr Dieter Goldmann (Schulleiter der EKS)
  - Herr Hans-Joachim Schwietering (Lehrer der THS)
  - Herr Norbert Hänel (HessenForst)
  - Frau Sara Engelbrecht (Umweltpädagogin Wildpark Knüll)
- **zusätzlich:**
  - Frau Jana Edelmann-Rauthe (Ausschuss Kinder, Jugend, Soziales und Integration)
  - Herr Jan Schmitt (Stadtjugendpflege)
  - Frau Martina Bülter (Tourist-Information)

Da noch nicht alle eingeladenen Personen eine Teilnahme bestätigt haben, wird die Liste mit der endgültigen Zusammensetzung nachgereicht.

- d) Zur Unterstützung der Verwaltung bei der Umsetzung des Förderprogramms soll ein Fördergebietsmanagement einbezogen werden.

Aufgaben der Verwaltung:

- Finanzmanagement
- Jährliche Fördermittelverwaltung, Zwischenrechnungen, Fördermittelabrufe
- Vorbereitung von Beschlussvorlagen
- Zeitplanung und Terminüberwachung
- Schnittstelle zum Fördergebietsmanagement
- Meilenstein-Präsentation erstellen (Programmheft)

Aufgaben des Fördergebietsmanagements:

- Unterstützung bei unterschiedlicher Antragsstellungen, u. a. Erstellung der jährlichen Antragsunterlagen zur Programmaufnahme einschließlich Beratung und Steuerung der ab 2019 geplanten Maßnahmen
- Koordination und Steuerung der Umsetzung von Einzelmaßnahmen
- Einbeziehung aller Akteure in den Prozess und Begleitung des Abstimmungsprozesses zwischen den verschiedenen Akteuren
- Vorschlag zur Durchführung von Ausschreibungen und Vergabeverfahren (Planungsleistungen / Ingenieurleistungen) bei städtischen Maßnahmen
- Zeitplanung und Terminüberwachung
- Moderation und Betreuung der Lokalen Partnerschaft, der Lenkungsgruppe sowie politische Gremien
- Durchführung von Steuerungsunden der Verwaltung
- Vorbereitung, Moderation und Nachbereitung sonstiger Sitzungen und Arbeitsterminen
- Initiierung und Steuerung einer gezielten Öffentlichkeitsarbeit und von Beteiligungsprozessen
- Förderung von Kommunikation, Vernetzung und Kooperation im Fördergebiet
- Anstoß weiterer Projekte und Prozesse neben den geförderten Einzelmaßnahmen

- Aktivierung und Unterstützung von Selbstorganisation und Bewohnerbeteiligung
- Akquisition weiterer Fördermittel aus anderen Programmen (öffentliche, zivilgesellschaftliche und private Mittel)

**Profil des Fördergebietsmanagements:**

- Umsetzung und Abwicklung von Städtebauförderprogrammen
- Planung und Umsetzung von Projekten der grünen Infrastruktur / sonstiger investiver Maßnahmen

Die Leistungen für das Fördergebietsmanagement sollen extern vergeben werden. Hierbei ist es sinnvoll das Vergabeverfahren zeitnah in die Wege zu leiten, um schnellstmöglichst mit der Umsetzung der Maßnahmen beginnen zu können.

- e) Die Umsetzung der Maßnahmen wurde im ISEK nach Prioritäten eingeteilt (siehe ISEK Seite 35). Zur Priorität eins gehören neben dem Stadtpark, das Umweltbildungszentrum in der Haingasse und der Burgberg. Für den Stadtpark und das Umweltbildungszentrum sind zunächst Machbarkeitsstudien zu erstellen. Nach Bewilligung der Einzelprojekte durch das Hessische Ministerium kann mit der Umsetzung begonnen werden. Hierfür muss zeitnah ein Vergabeverfahren eingeleitet werden.

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

Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung (RiLiSE)

**c) Finanzielle Auswirkung bei Beschlussfassung:**

Kostenstelle: 3010101804

Sachkonto:

Verfügbare Mittel laut Haushaltsplan 2018 90.000,00 €

Verfügbare Mittel laut Haushaltsplan 2019 365.000,00 €

Tatsächlich verfügbare Mittel: 388.444,00 €

**d) Beschlussvorschlag:**

- Der genehmigte Entwurf des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) wird beschlossen.
- Die Fördergebietsabgrenzung laut Abgrenzungsplan im ISEK wird beschlossen.
- Die Zusammensetzung der lokalen Partnerschaft wird beschlossen.
- Zur Unterstützung der Verwaltung bei der Umsetzung des Förderprogramms werden die Leistungen eines Fördergebietsmanagements extern vergeben. Das Vergabeverfahren wird zeitnah in die Wege geleitet.
- Die Umsetzung der Maßnahmen aus dem ISEK mit der Priorität eins wird beschlossen. Erste Schritte für die Umsetzung werden zeitnah in die Wege geleitet.



# Beschlussvorlage

- öffentlich -

---

**Drucksache:** VL-285/2018 1. Ergänzung

**Fachbereich:** Bauleitplanung / Klimaschutz

Beratungsfolge	Termin
HAFI	29.01.2019
Stadtverordnetenversammlung	31.01.2019

---

**Beratung und Beschlussfassung über die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes gem. §§ 24 ff Baugesetzbuch für die Liegenschaft „Westheimer Straße 33“**

**a) Erläuterung:**

Mit Grundstückskaufvertrag vom 03. Dezember 2018, UR-Nr. 831/2018, der Notarin Barbara Eckert, Borken (Hessen), wurde die Liegenschaft „Westheimer Straße 33“, Flur 12, Flurstück 430/1, zum Kaufpreis von 58.000,00 € verkauft. Der Vertrag kann vertraulich durch die Stadtverordneten in der Bauverwaltung eingesehen werden (es wird um telefonische Voranmeldung gebeten). Gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches steht der Stadt Homberg das Vorkaufsrecht zu, da das Grundstück im Stadtumbaugebiet liegt.

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

BauGB

**c) Finanzielle Auswirkung bei Beschlussfassung:**

Kostenstelle: Sachkonto:  
Verfügbare Mittel laut Haushaltsplan:  
Tatsächlich verfügbare Mittel:

**d) Beschlussvorschlag:**

Auf die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes zum Kaufvertrag, UR-Nr. 831/2018, vom 03.12.2018, betreffend der Liegenschaft „Westheimer Straße 33“ wird verzichtet.

# Beschlussvorlage

- öffentlich -

---

**Drucksache:** VL-233/2018 2. Ergänzung

**Fachbereich:** Wirtschaftsförderung / Stadtentwicklung / Tourismus

Beratungsfolge	Termin
HAFI	29.01.2019
Stadtverordnetenversammlung	31.01.2019

---

## **Städtebauliche Entwicklung Freiheiter Straße 14 + 18**

**Hier: Genehmigung von Grundstückskaufverträgen**

### **a) Erläuterung:**

Im Stadtquartier Freiheit sollen die aus der Anlage ersichtlichen, zusammenhängenden Grundstücke für eine strukturierte Maßnahme der Innenentwicklung gesichert werden. Zu diesem Zweck wurden Kaufverträge über einen ca. 1.600 qm großen Teil des Grundstücks Freiheiter Straße 14 (im beigefügten Lageplan blau markiert) zum Preis von 55,00 EUR/ qm und über das ca. 446 qm großen Grundstück Freiheiter Straße 18 (im beigefügten Lageplan rot markiert) zum Preis von 50,00 EUR/ qm geschlossen.

Beide Verträge, die unter dem Zustimmungsvorbehalt der Stadtverordnetenversammlung stehen, können durch die Stadtverordneten vertraulich in der Bauverwaltung eingesehen werden. Es wird um eine kurze telefonische Voranmeldung gebeten.

Die zu erwerbenden Grundstücke sollen mit dem - sie aktuell teilenden - städtischen Weg zu einem entsprechend großen Grundstück vereinigt werden. Die so entstehende Fläche soll dann für den geplanten Neubau eines Bürogebäudes, für das es aktuell zwei konkrete Interessenten gibt, oder für den Bau eines Mehrfamilienwohnhauses (auch dafür gibt es ernsthafte Interessenten) weiterveräußert werden.

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

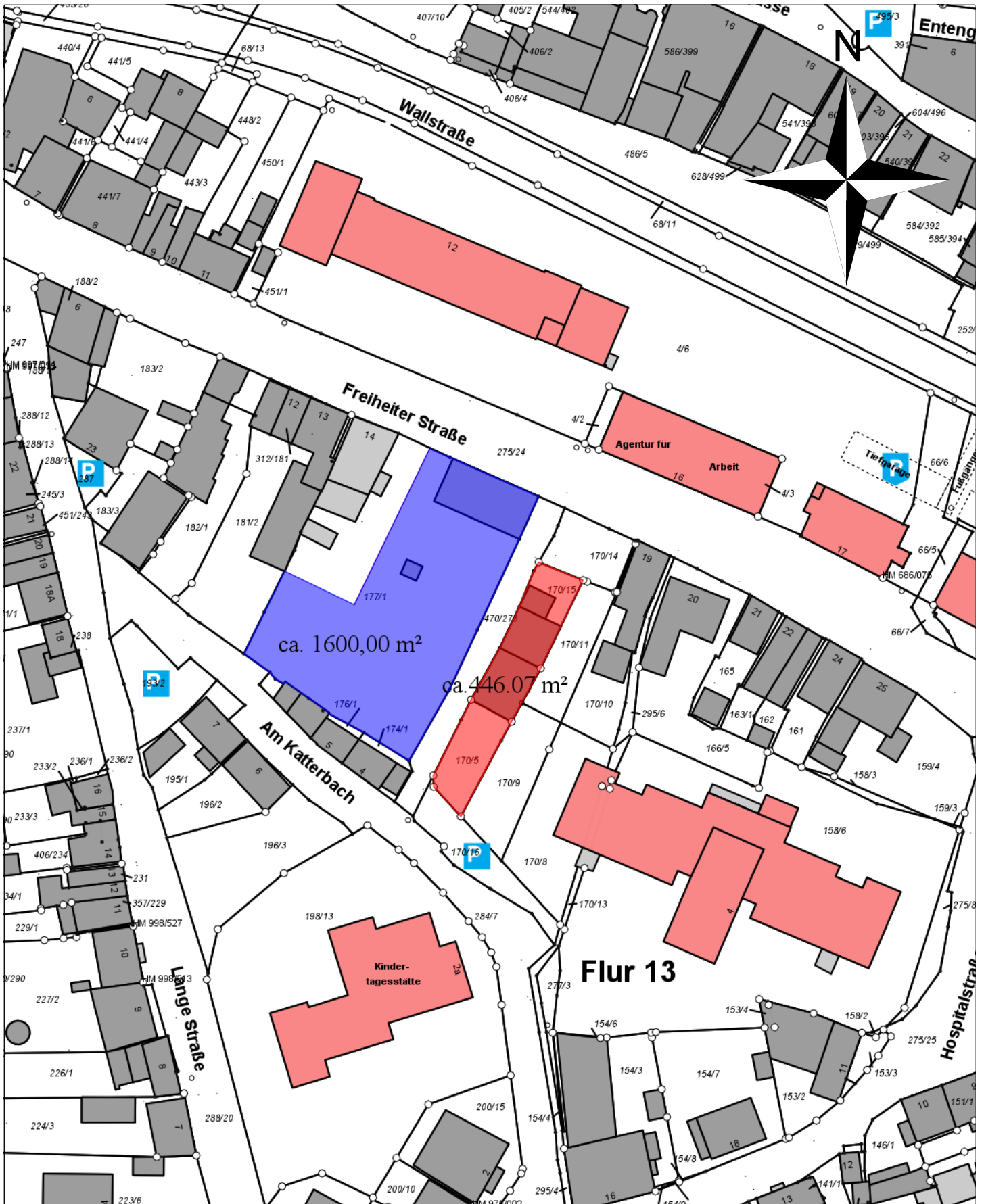
### **c) Finanzielle Auswirkung bei Beschlussfassung:**

### **d) Beschlussvorschlag:**

Die Kaufverträge über die Grundstücke Freiheiter Straße 14 und Freiheiter Straße 18 werden genehmigt.

### **Anlage(n):**

1. Anlage Freiheiter Straße{[



Magistrat der Kreisstadt Homberg (Efze)  
 Rathausgasse 1  
 34576 Homberg (Efze)  
 Tel.: 05681/994-0

Maßstab: 1:1.000

Bearbeiter: Hr. Strak

Datum: 16.01.2019

Dies ist kein amtlicher Auszug  
 aus der Liegenschaftskarte

Nur für den internen Gebrauch

# Beschlussvorlage

- öffentlich -

---

**Drucksache:** SB-71/2018 1. Ergänzung

**Fachbereich:** Bauleitplanung / Klimaschutz

Beratungsfolge	Termin
Magistrat	24.01.2019
BPUS	28.01.2019
HAFI	29.01.2019
Stadtverordnetenversammlung	31.01.2019

---

## **Geplante Baumaßnahme der Kreissparkasse Schwalm-Eder in der Kasseler Straße 1 Hier: Beratung und Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen**

### **a) Erläuterung:**

Im Rahmen der Bauausschusssitzung vom 15.10.2018 hat der Vorstandsvorsitzende der Kreissparkasse Schwalm-Eder, Herr Thomas Gille, gemeinsam mit einem Vertreter des durch die Kreissparkasse beauftragten Planungsbüros foundation 5+, Kassel, eine deutlich modifizierte Planung des Bauvorhabens im Bereich der Marktdirektion in der Kasseler Straße 1 vorgestellt. Die entsprechende Präsentation ist aus Vereinfachungsgründen noch einmal als Anlage beigefügt. Damit diese Planung umgesetzt werden kann, müssten der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 66 „Einkaufszentrum Drehscheibe“ und ggf. auch der Bebauungsplan selbst geändert werden.

Im Interesse des weiteren Projektfortschritts und zur Klarstellung notwendiger Planungsgrundlagen für den Straßenraum Kasseler Straße und das Teilprojekt „Stadtspark“ im Zuge des Programms „Zukunft Stadtgrün“ werden die städtischen Gremien um eine erste „Richtungsentscheidung“ gebeten, ob der vorgestellte Ansatz weiter verfolgt werden soll.

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

### **c) Finanzielle Auswirkung bei Beschlussfassung:**

Kostenstelle: Sachkonto:  
Verfügbare Mittel laut Haushaltsplan:  
Tatsächlich verfügbare Mittel:

### **d) Beschlussvorschlag:**

Die geplante Baumaßnahme der Kreissparkasse Schwalm-Eder am Standort Kasseler Straße 1 wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Magistrat wird beauftragt, die Verhandlungen mit dem Bauherrn des Einkaufszentrums bezüglich eines Nachtrags zum Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 66 „Einkaufszentrum Drehscheibe“ zu intensivieren. Dabei soll insbesondere die städtebauliche Aufwertung der historischen Villa, die heute im Erdgeschoss eine Spielhalle beherbergt, deutlich forciert werden.

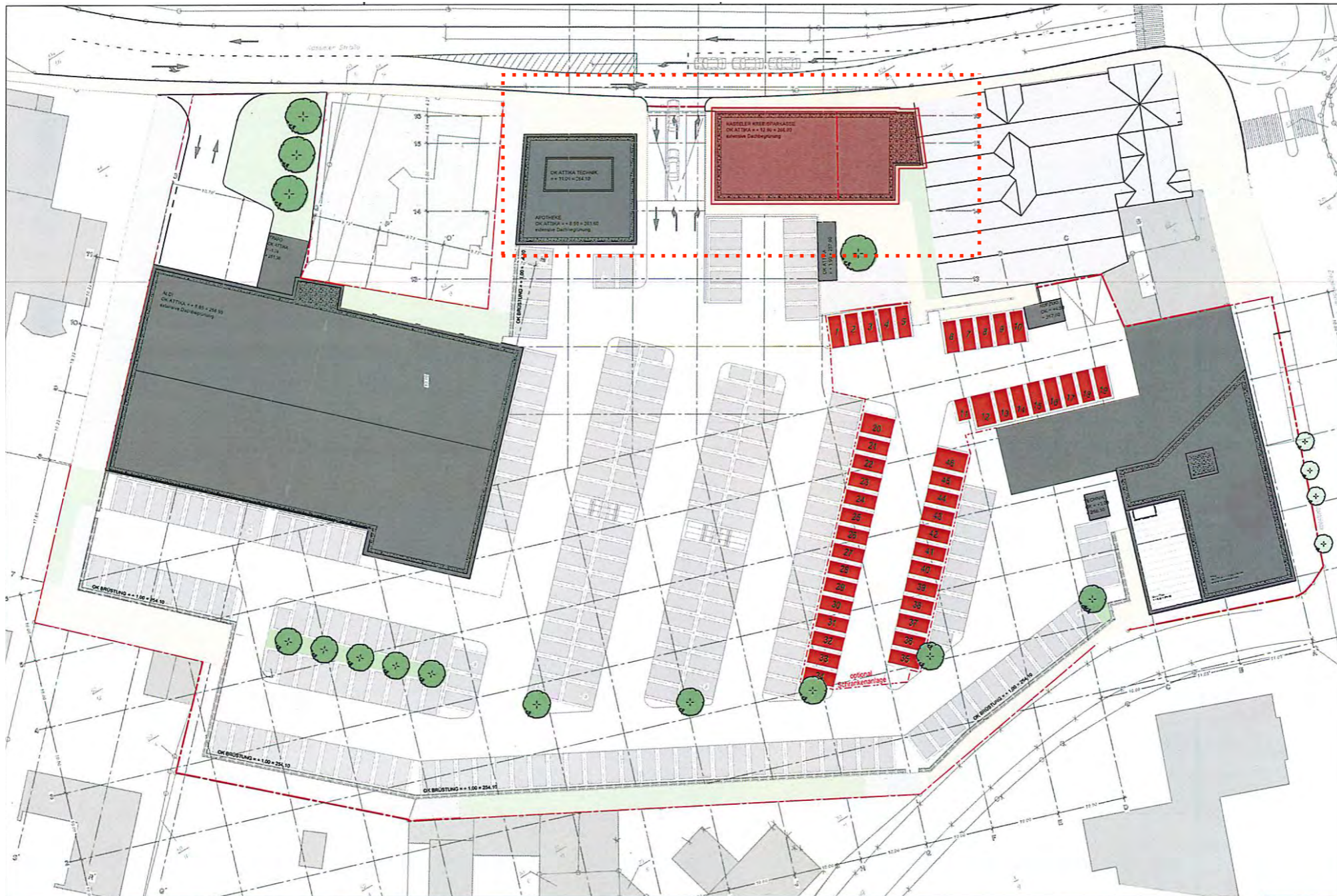
# Studie | Entwicklung Sparkasse Homberg / Efze

Präsentation 15.10.2018

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Stadtentwicklung  
Stadt Homberg (Efze)



# Ausgangssituation | Geplante Bebauung Kasseler Straße



**"Drehscheibe" Homberg (Efze) Übersicht KSK Stellplätze - M1:500 - 13.01.2017**

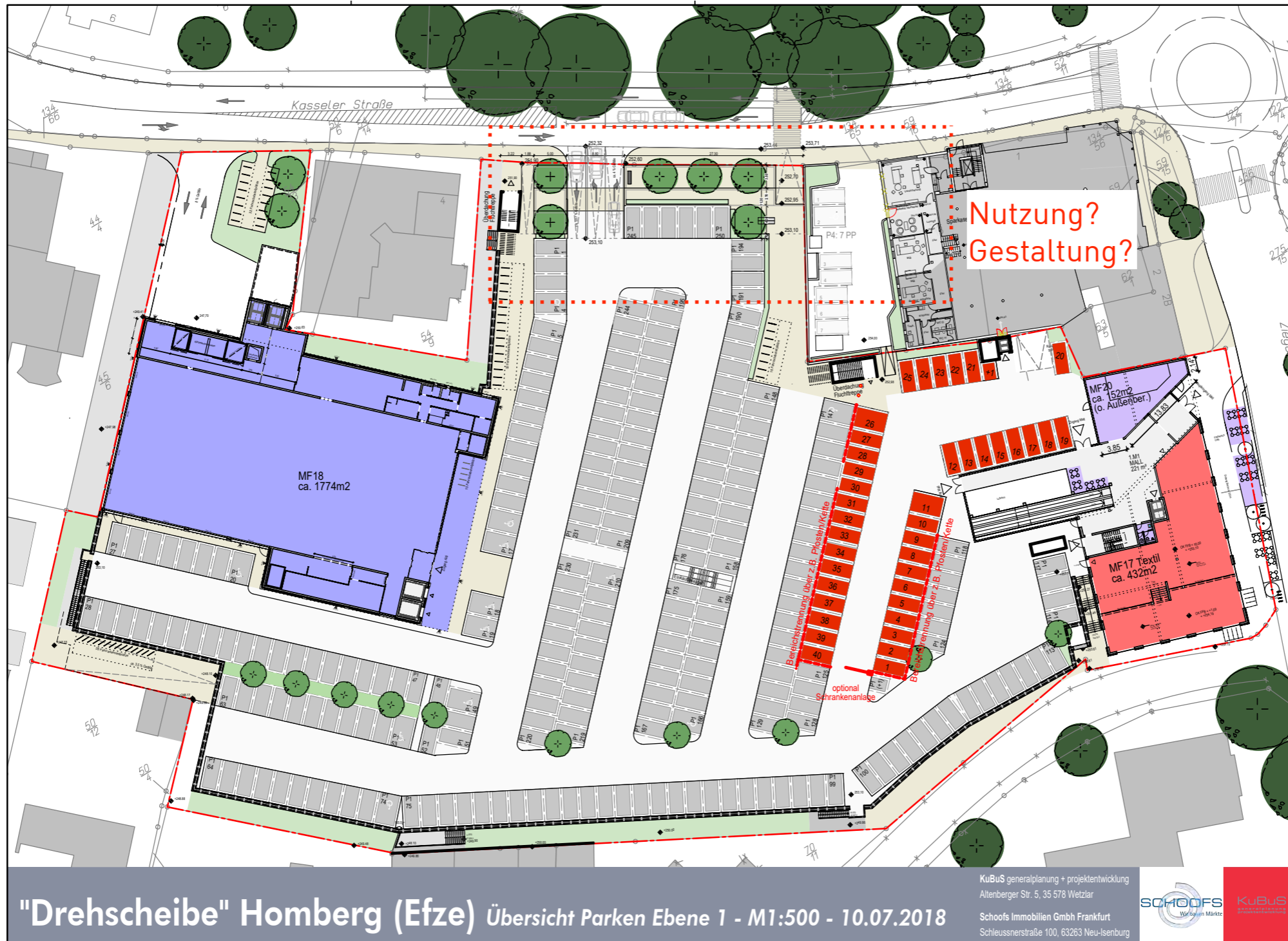
KuBuS generalplanung + projektentwicklung  
Alienberger Str. 5, 35 578 Weitzlar  
Schoofs Immobilien GmbH Frankfurt  
Schleussnerstraße 100, 63263 Neu-Isenburg

**SCHOOF'S**  
WIRTSCHAFTS MÄRKTE

**KuBuS**  
generalplanung + projektentwicklung



# Neue Situation | Entfall Baukörper



- Flächen in geplantem SPK-Neubau aufgrund Geschäftsentwicklung nicht mehr benötigt
- Umgang „Restfläche“ zwischen SPK und Parkplatz EKZ?
- Durchlässigkeit ?

"Drehscheibe" Homberg (Efze) Übersicht Parken Ebene 1 - M1:500 - 10.07.2018

KuBus generalplanung + projektentwicklung  
 Altenberger Str. 5, 35 578 Wetzlar  
 Schoofs Immobilien Gmbh Frankfurt  
 Schlessnerstraße 100, 63263 Neu-Isenburg



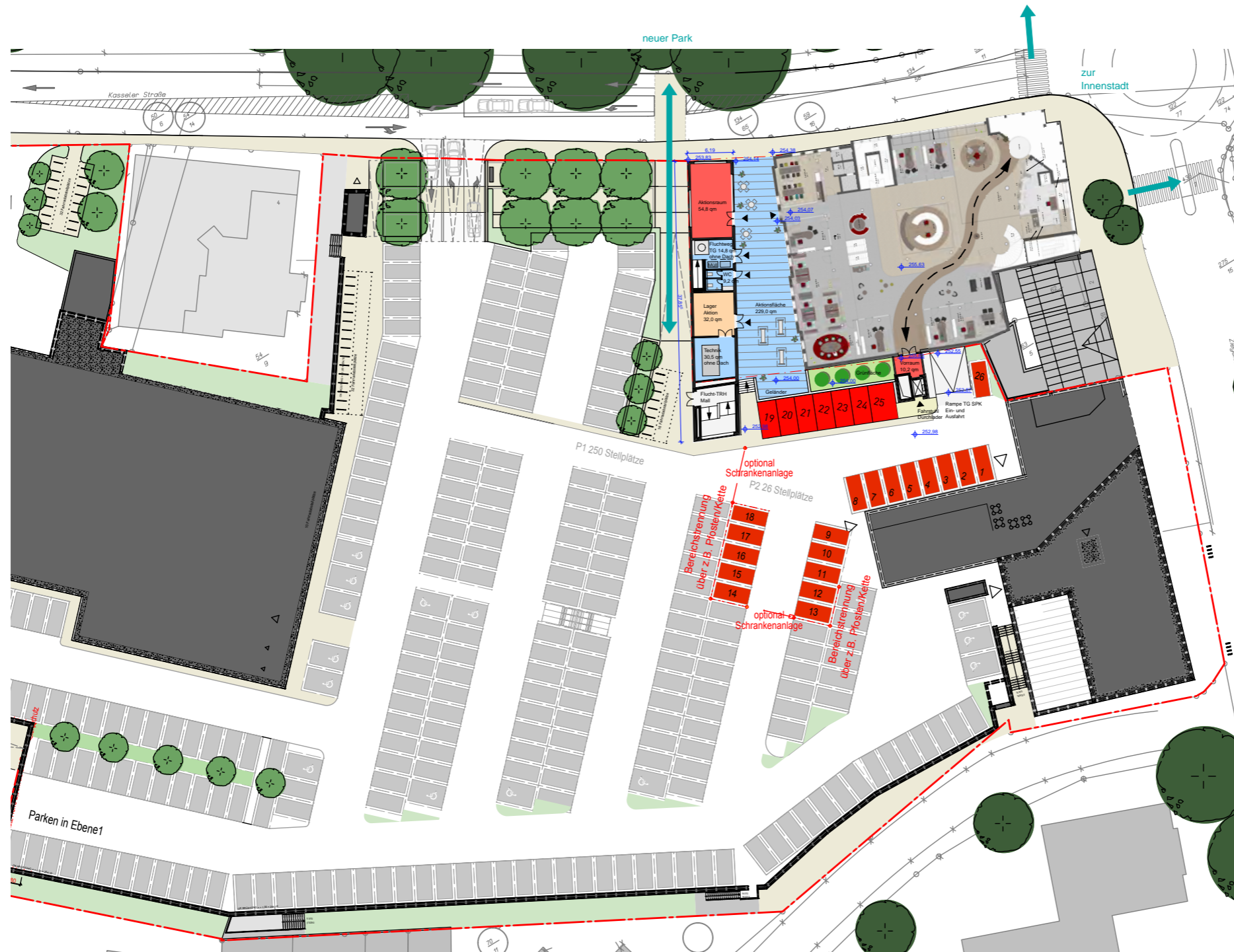
# Idee | „Homberger Schatzkiste!“



- Grenzbebauung mit Pavillon als Multifunktionsraum für verschiedene Nutzungen
- Raum für Präsentation der regionalen Schätze
- Schaufenster des regionalen Handwerks
- Aktionsfläche zwischen SPK-Gebäude und Pavillon



# Freiflächenplan | Erdgeschoss / Gesamtprojekt



- Baumdach an Kasseler Straße statt Gebäude (Planung Kubus)
- Neuer Fußgänger-Überweg zu Stadtpark Andocken an neue Parkgestaltung / Wege (f5+ landschaftsarchitekten)
- Grenzbebauung mit Pavillon als Multifunktionsraum
- Integration vorh. Technik SPK-Filiale und Fluchttreppe Tiefgarage SPK
- Integration Fluchttreppenhaus Mall
- Aktionsfläche zw. Pavillon und SPK-Gebäude, offener Durchgang von Parkplatz
- Aussichtsbalkon zu Parkplatz
- Aufzug Durchlader Zugang SPK Filiale/Mall Glasfuge zu Bestand
- Grünfläche zwischen Bestand und Parkplatz
- Organisation Stellplätze mit direkten Wegen

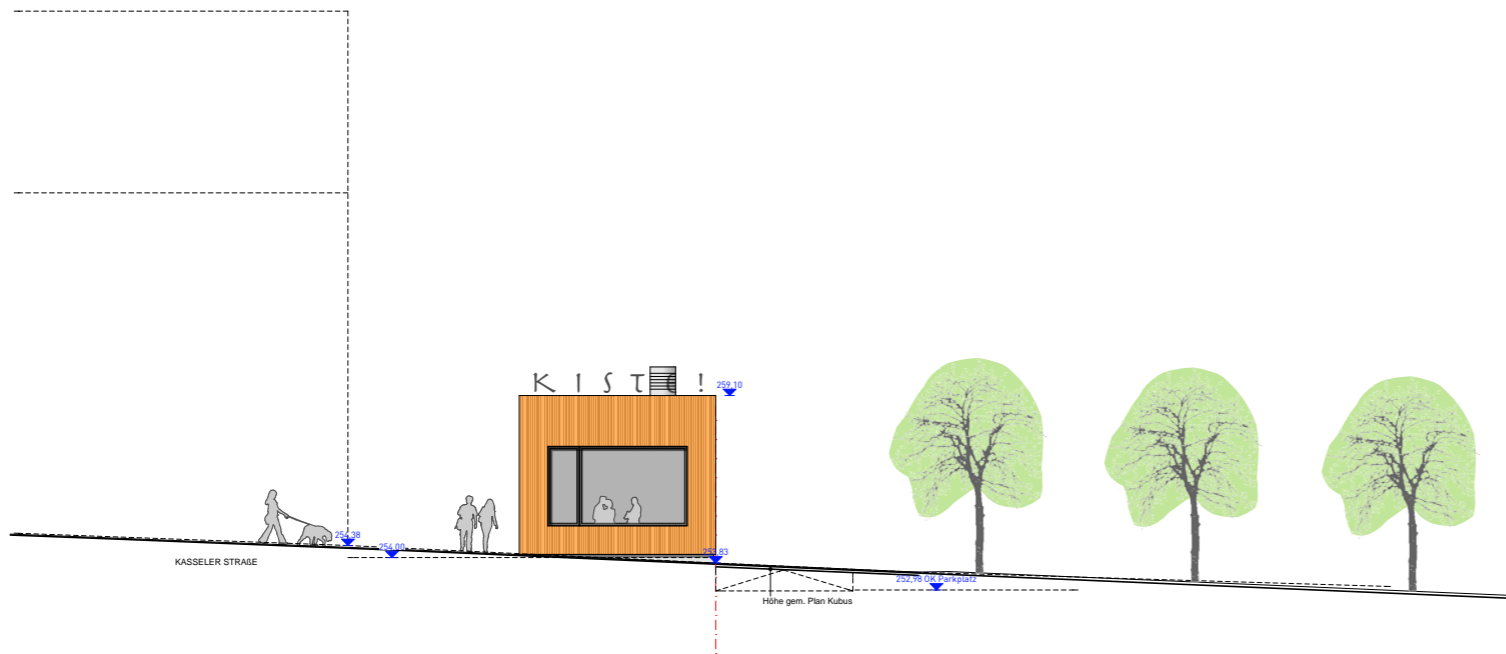
# Grundriss | Erdgeschoss / Sparkasse



# Ansichten | Visualisierung

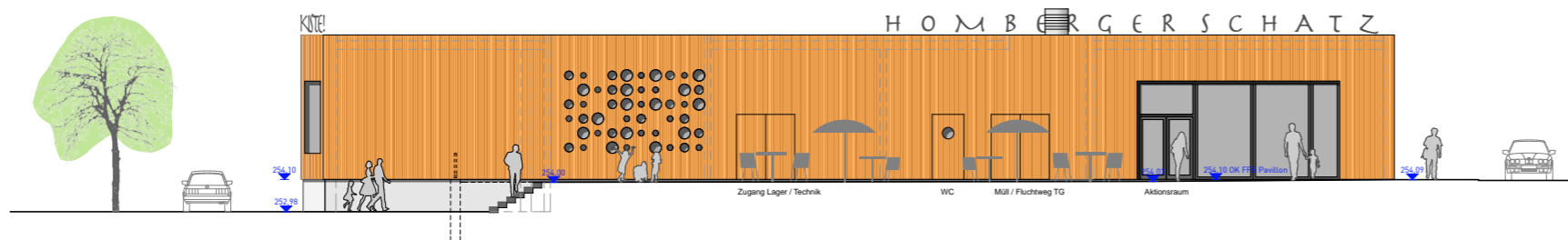


# Ansichten | NO / SO



Ansicht Nordost | Kasseler Straße

- Lüftungsöffnungen für Technik
- Aktionsfläche Innenhof
- Treppe zu Niveau Parkplatz



Ansicht Südost | Innenhof

# Referenz | Material TECU Gold



**TECU® Gold**

**Material:** TECU® Gold

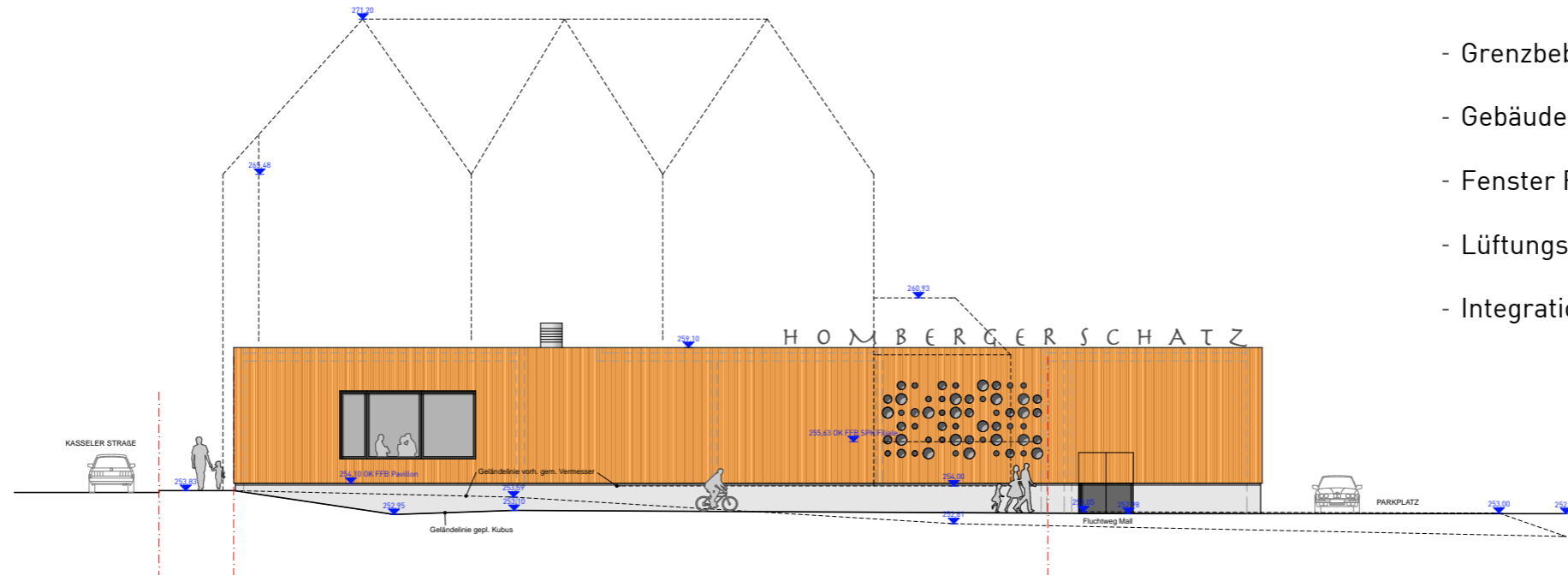
**Architect:** Modulorbeat Architects

**Building:** Golden Splendour Pavilion

**Town, Country:** Münster, Germany

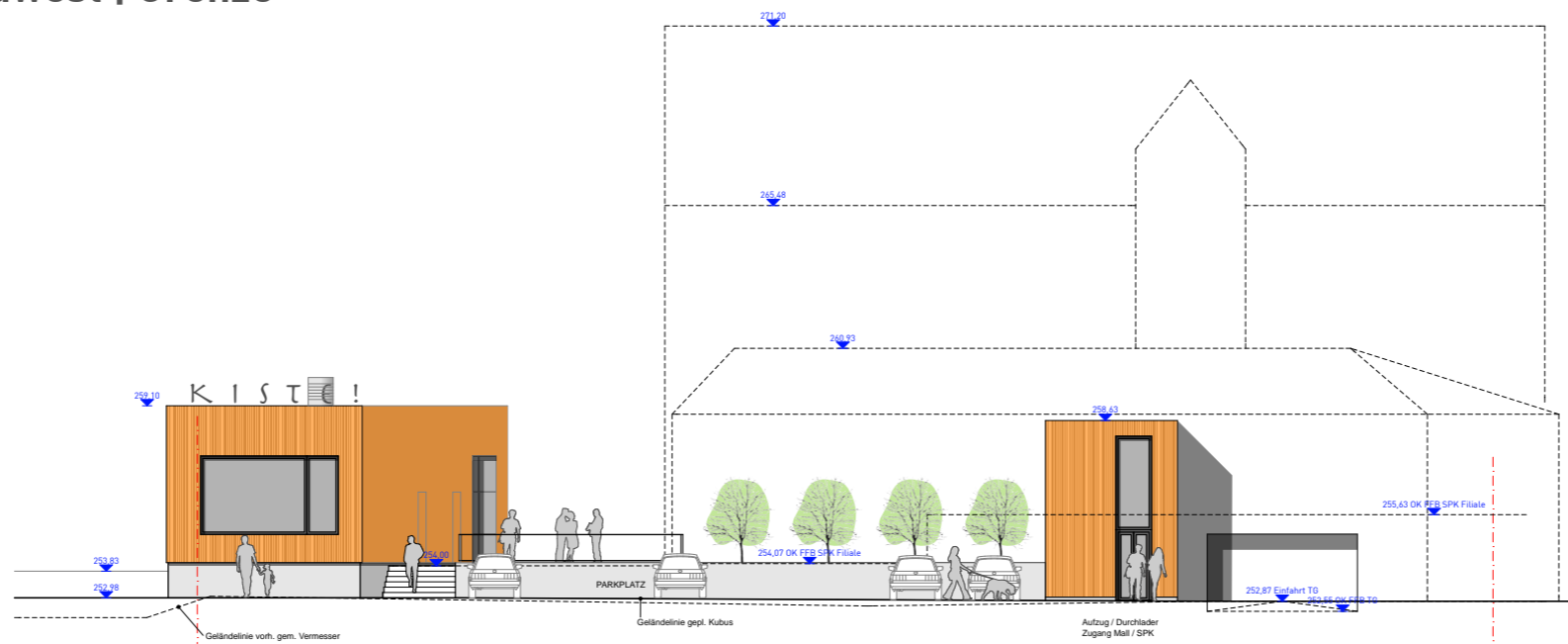
**Photo:** ©KME/Christian Richters

# Ansichten | NW / SW



- Grenzbebauung
- Gebäudehülle A1-Materialien
- Fenster F30 / G30
- Lüftungsöffnungen für Technik
- Integration Fluchttreppenhaus

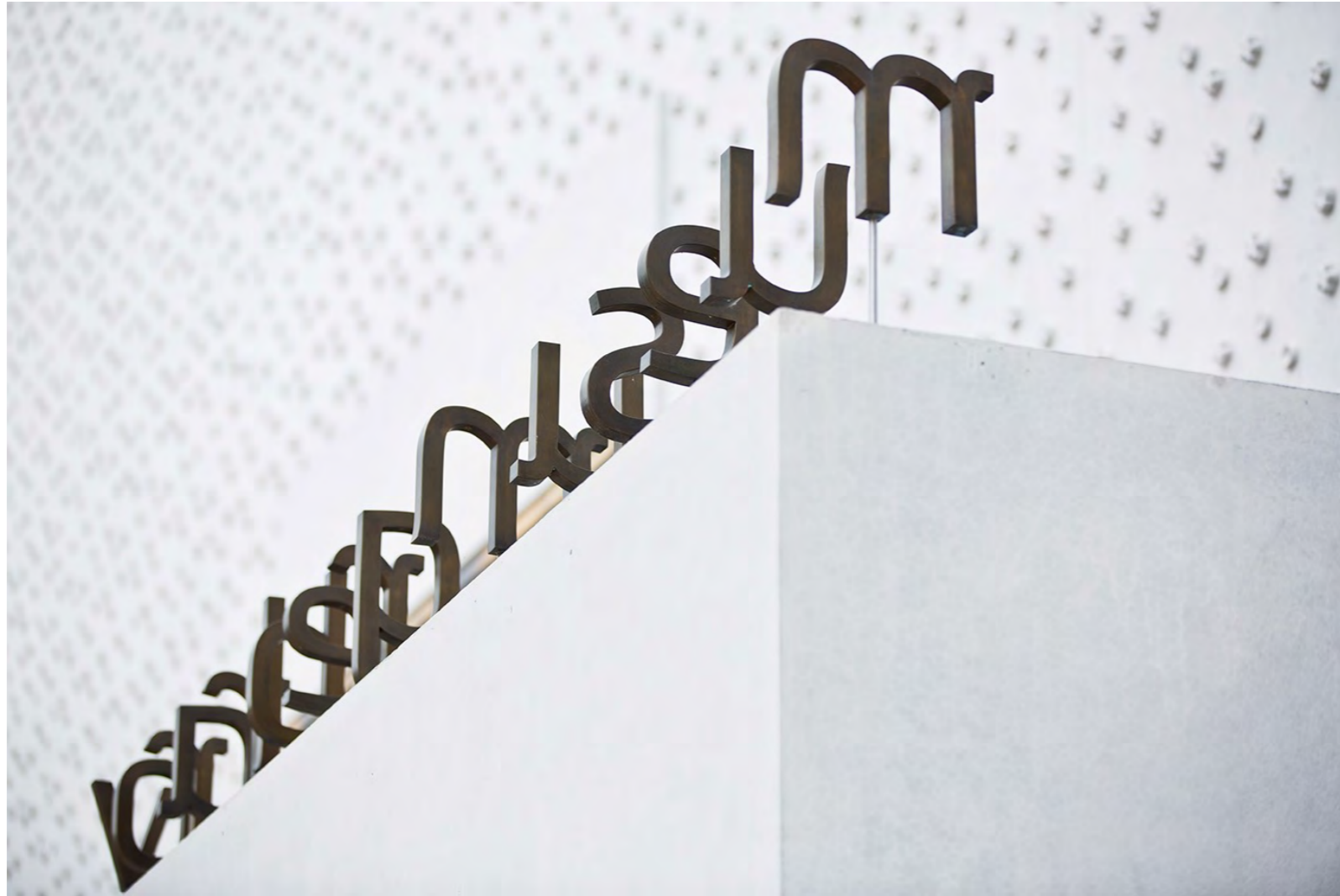
Ansicht Nordwest | Grenze



- Aufzug Durchlader | Zugang SPK Filiale
- Anschluss Aufzug mit 3 m breiter Glasfuge zu Bestand
- Aussichtsbalkon zu Parkplatz
- Grünfläche zwischen Bestand und Parkplatz

Ansicht Südwest | Parkplatz

# Referenz | Schriftzug

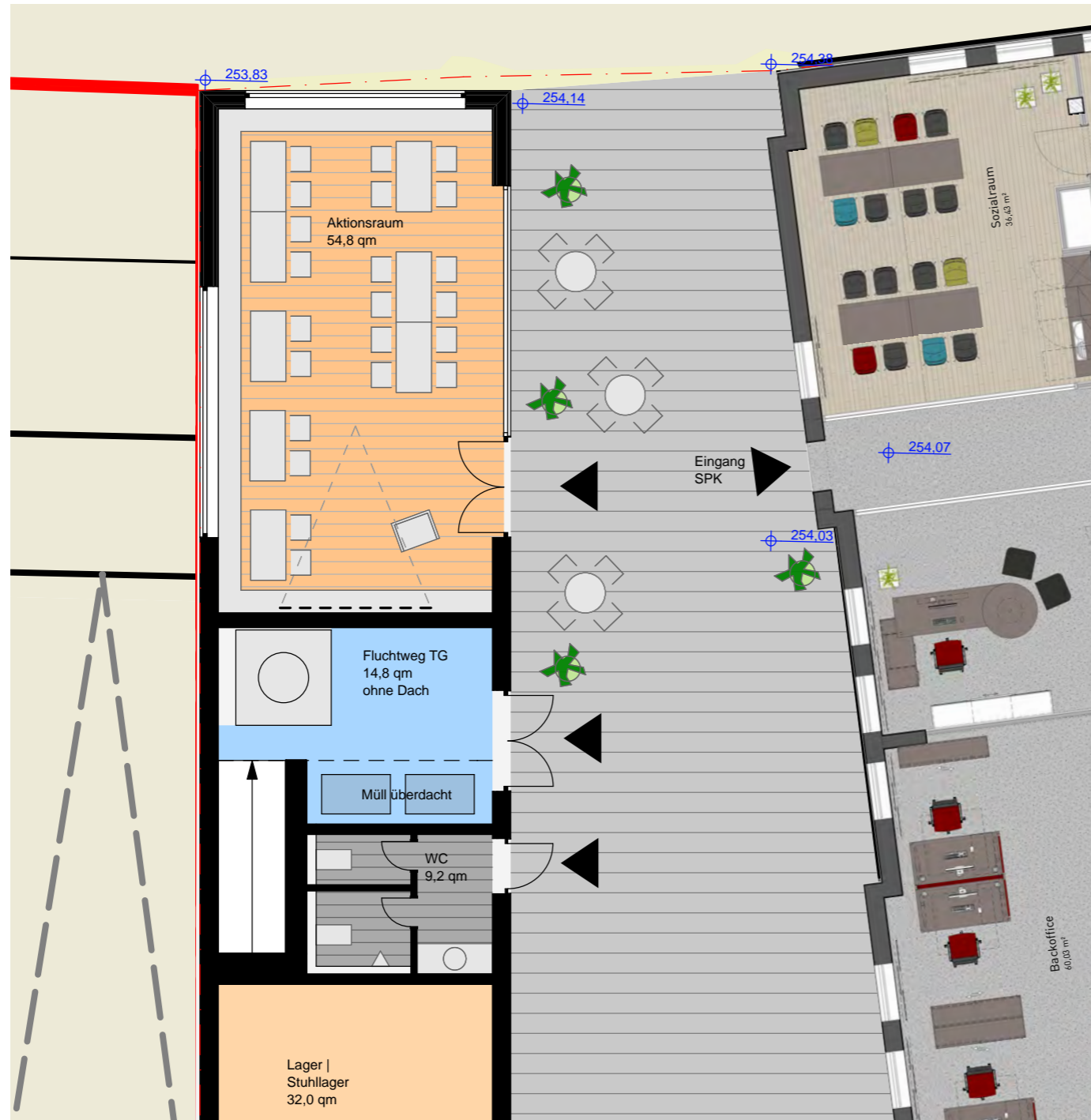


# Ansichten | Visualisierung





# Nutzungsszenarien | VAR 1: Verköstigung / Frühshoppen

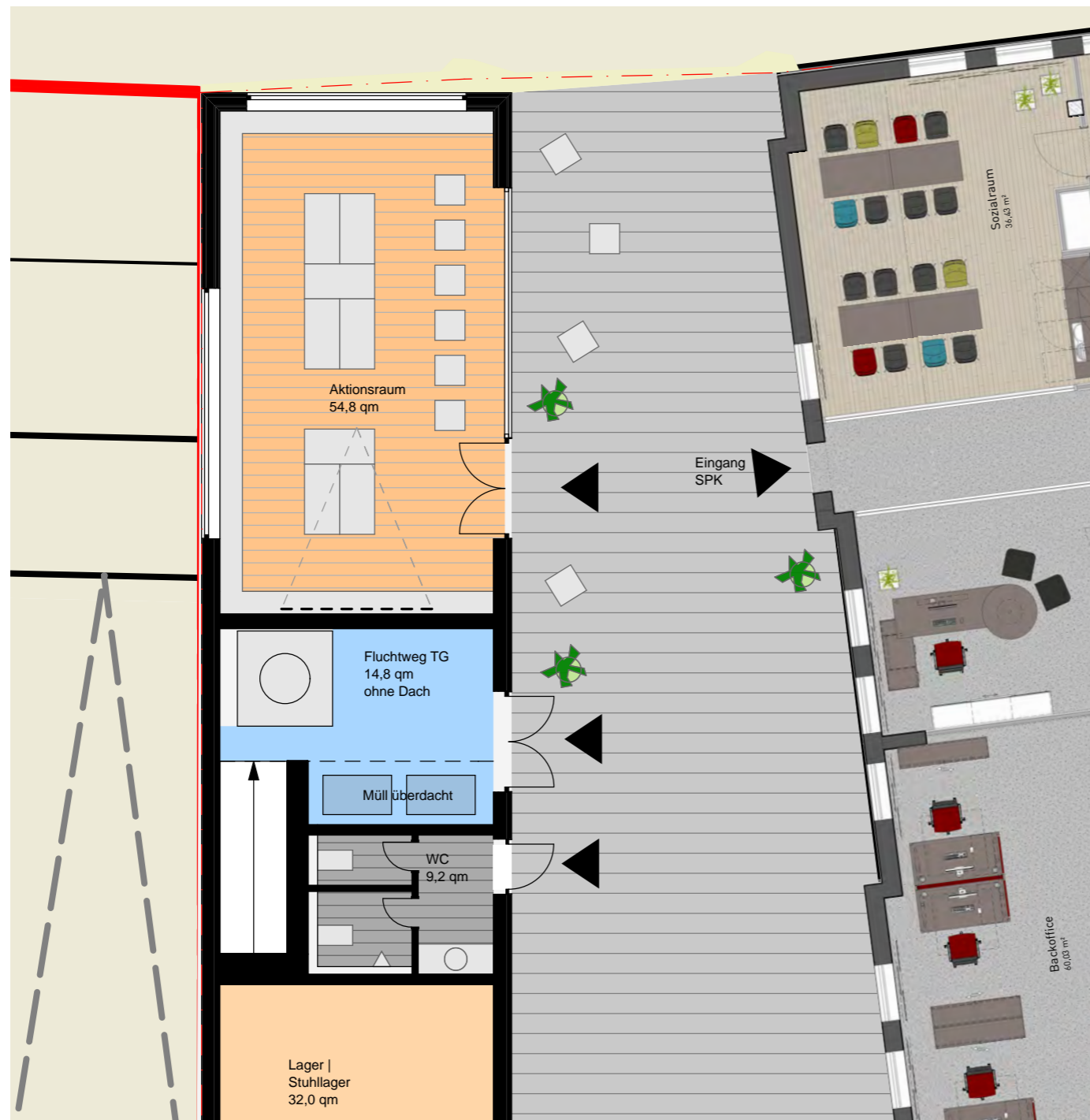


- Info- / Vortragsveranstaltung
- ca. 36 Personen
- Getränke & Snacks, regionale Spezialitäten
- Vortragstechnik, Beamer / Leinwand

# Referenz | Holz-Pavillon / Innenausbau



# Nutzungsszenarien | VAR 2: Ausstellung / Weinprobe

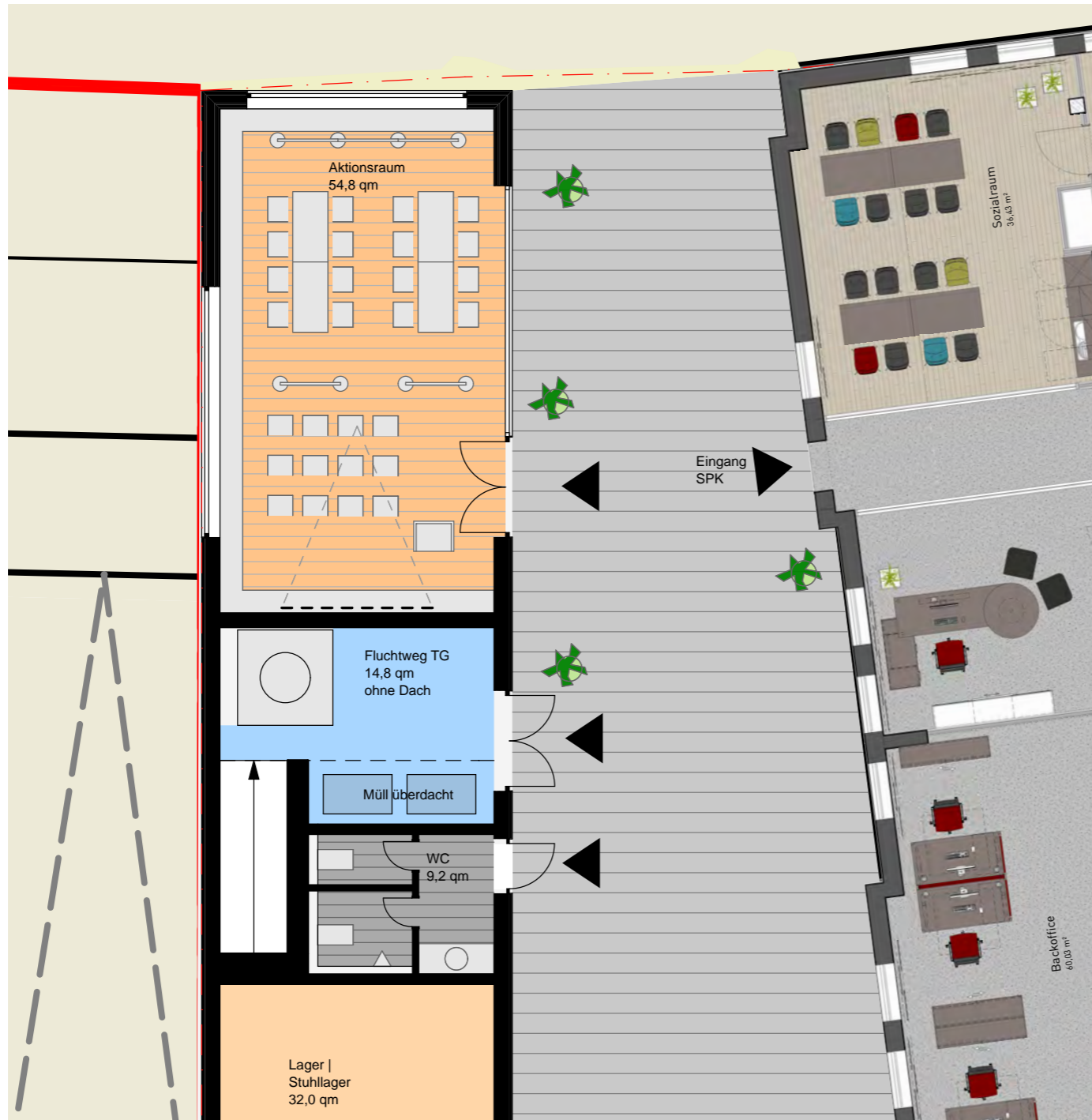


- Ausstellung Handwerkskammer / Innung (Gesellenstücke etc.)
- Weinprobe / Verköstigung
- umlaufende Sitzbänke
- Ausstellungstische / Stelen / Vitrinen
- Vortragstechnik, Beamer / Leinwand
- Akzentbeleuchtung / Downlights

# Referenz | Nutzungsszenarien



# Nutzungsszenarien | VAR 3: Workshop / Tagung



- Workshop in der Schatzkiste
- Handwerk & Gestalter
- Wettbewerbsjury
- Fortbildungsveranstaltung
- Stelltafeln
- Reihenbestuhlung
- Arbeitstische
- Vortragstechnik, Beamer / Leinwand

Vielen Dank!



# Beschlussvorlage

- öffentlich -

---

**Drucksache:** VL-2/2019

**Fachbereich:** Kämmerei Controlling EDV

Beratungsfolge	Termin
Magistrat	24.01.2019
HAFI	29.01.2019
Stadtverordnetenversammlung	31.01.2019

---

**Entwurf einer Änderung (Nachtragssatzung) zur Entwässerungssatzung  
hier: Auftragsvergabe zur Erarbeitung einer Satzungsänderung mit Gebührenkalkulation**

**a) Erläuterung:**

Die Kalkulation der kostendeckenden Benutzungsgebühren der Abwasserbeseitigung, getrennt nach Schmutz- und Niederschlagswassereinleitung, muss für den Zeitraum ab dem 1. Mai 2019 neu durchgeführt werden. Wegen der Komplexität der Abwassergebührenkalkulation wird vorgeschlagen, den Magistrat mit der Erarbeitung einer Änderung der Entwässerungssatzung mit der zugrundeliegenden Kalkulation zu beauftragen und diese in einem gesonderten Termin (Vorschlag: 19. Februar 2019) des Haupt- und Finanzausschusses vorzustellen.

Nach der turnusmäßigen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 12. März 2019 kann dann die Stadtverordnetenversammlung am 15. März 2019 darüber beraten und beschließen.

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

§§ 5, 19, 20, 51 und 93 HGO; §§ 1, 2 und 10 Kommunales Abgabengesetz Hessen

**c) Finanzielle Auswirkung bei Beschlussfassung:**

Kostenstelle: Sachkonto:  
Verfügbare Mittel laut Haushaltsplan:  
Tatsächlich verfügbare Mittel:

**d) Beschlussvorschlag:**

Der Magistrat wird mit der Erarbeitung einer Änderung der Entwässerungssatzung mit der zugrundeliegenden Kalkulation beauftragt Diese ist dem Haupt- und Finanzausschuss in einer gesonderten Sitzung vorzustellen und der Stadtverordnetenversammlung am 15. März 2019 zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

# Beschlussvorlage

- öffentlich -

---

**Drucksache:** VL-8/2019

**Fachbereich:** Kämmerei Controlling EDV

Beratungsfolge	Termin
HAFI	29.01.2019
Stadtverordnetenversammlung	31.01.2019

---

**Unterrichtung über den Verzicht auf die Aufstellung des Gesamtabchlusses für 2017 nach § 112 Absatz 5 HGO und über die Aufnahme eines Investitionsdarlehens für das Haushaltsjahr 2017.**

**a) Erläuterung:**

**Verzicht auf die Aufstellung des Gesamtabchlusses für 2017**

Grundsätzlich müssen Gemeinden nach § 112 Absatz 7 HGO einen Gesamtabchluss aufstellen, denen die Mehrheit oder 20% bis 50% der Stimmrechte an Aufgabenträgern, das sind z.B. Gesellschaften, Zweckverbände mit kaufmännischer, eigenbetriebs- oder haushaltsrechtlicher Rechnungslegung, zustehen. Jedoch führt § 112 Absatz 5 HGO weiter aus, dass die Jahresabschlüsse von Aufgabenträgern nicht in den Gesamtabchluss einbezogen werden müssen, wenn diese Jahresabschlüsse für die Verpflichtung zur Darstellung der tatsächlichen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von nachrangiger Bedeutung sind.

Der Begriff „nachrangige Bedeutung“ wird in einem Erlass des Hessischen Innenministeriums unter Punkt 2.2 näher definiert, wonach Aufgabenträger als nachrangig angesehen werden können, die in den Gesamtabchluss einzubeziehen wären und zusammen den Wert von 20% der Bilanzsumme der Gemeinde für das Jahr der Aufstellung und für das Vorjahr nicht übersteigen.

Die Liste über die Aufgabenträger nach § 112 Absatz 5 HGO und die Berechnungsgrundlage sind als Anlage beigefügt.

**Investitionsdarlehen 2017 (3.919.050,- €)**

Der Magistrat hat in der Sitzung vom 20. Dezember 2018 die Aufnahme eines Investitionsdarlehens mit einer Laufzeit von 30 Jahren (endfällig) zu einem Zinssatz von 1,52 % und einer anfänglichen Tilgung von 2,64 % beschlossen.

Insgesamt wurden neun Kreditinstitute aufgefordert ein Angebot abzugeben, wovon sechs Angebote abgegeben wurden. Die Zinssätze mit einer Laufzeit von 20 Jahren lagen zwischen 1,49 % und 1,61 % und somit größtenteils über dem angenommenen Darlehensangebot mit einer Laufzeit von 30 Jahren zu 1,52 %. Die Zinssätze mit einer Laufzeit von 10 Jahren lagen zwischen 0,91 % und 1,15 %.

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

§ 112 HGO, Erlass des Hess. Innenministeriums zur Ausgestaltung der rechtlichen Vorgaben zum Gesamtabchluss vom 22. August 2016.

**c) Finanzielle Auswirkung bei Beschlussfassung:**

Kostenstelle:	Sachkonto:
Verfügbare Mittel laut Haushaltsplan:	
Tatsächlich verfügbare Mittel:	



**d) Beschlussvorschlag:**

Die Unterrichtung über den Verzicht auf die Aufstellung des Gesamtabchlusses für 2017 nach § 112 Absatz 5 HGO sowie über die Aufnahme des Investitionsdarlehens für das Haushaltsjahr 2017 wird zur Kenntnis genommen.

**Anlage(n):**

1. Aufstellung und Berechnung Gesamtabchluss{

## Anlage zum Tagesordnungspunkt

### „Befreiung von der Pflicht zur Aufstellung eines Gesamtabchlusses für das Haushaltsjahr 2017“

Folgende Aufgabenträger nach § 112 Absatz 5 HGO bestehen bei der Stadt:

#### 1. Wasserverband Gruppenwasserwerk Fritzlar-Homberg

Stimmrechtsanteil: 2016= 21,769 %; 2017= 21,769 %.

Anteil über 20%, deshalb ist Wasserverband grundsätzlich mit in den Gesamtabschluss einzubeziehen.

Bilanzsumme 2016 = 39.998.546,- €, davon Kapitalanteil Stadt 21,40 % = **8.559.689,- €**  
2017 = 40.854.803,- €, davon Kapitalanteil Stadt 21,64 % = **8.840.979,- €**

#### 2. Zweckverband Interkommunale Zusammenarbeit Schwalm-Eder-Mitte

Stimmrechtsanteil: 2016 und 2017 = 33,3 %.

Anteil über 20 %, deshalb ist Zweckverband grundsätzlich in den Gesamtabschluss einzubeziehen.

Bilanzsumme 2016 = 7.020.753,- €, davon Kapitalanteil von 30 % = **2.106.226,- €**.  
(nur verwaltungsseitig aufgestellt)

Bilanzsumme 2017 = 6.676.102,- €, davon Kapitalanteil von 30 % = **2.002.830,- €**.  
(nur verwaltungsseitig aufgestellt)

#### 3. Abwasserverband Oberes Beisetal

Stimmrechtsanteil: 2016 und 2017 = 50 %.

Anteil über 20 %, deshalb ist Abwasserverband grundsätzlich in den Gesamtabschluss einzubeziehen.

Bilanzsumme 2016 = 3.744.096,- €, davon Kapitalanteil Stadt 8,52 % = **318.997,- €**;  
2017 = 3.591.440,- €, davon Kapitalanteil Stadt 8,46 % = **303.836,- €**.

#### 4. Abwasserverband Oberes Efzetal

Stimmrechtsanteil: 2016 und 2017 = 33,33 %.

Anteil über 20 %, deshalb Abwasserverband grundsätzlich in den Gesamtabschluss einzubeziehen.

Bilanzsumme 2016 = 1.744.456,- €, davon Kapitalanteil Stadt 28,46 % = **496.472,- €**;  
2017 = 1.704.817,- €, davon Kapitalanteil Stadt 31,14 % = **530.880,- €**

#### 5. Zweckverband Abfallwirtschaft

Stimmrechtsanteil: 2016 und 2017 = 5,13 %. Anteil unter 20 %, kein Gesamtabchluss.

#### **6. Wasserverband Schwalm**

Stimmrechtsanteil: 2016 und 2017 = 6,275 %. Anteil unter 20 %, kein Gesamtabchluss.

#### **7. Zweckverband Knüllgebiet**

Stimmrechtsanteil: 2016 und 2017 = 3,793 %. Anteil unter 20 %, kein Gesamtabchluss

#### **8. KGRZ Hessen – ekom21**

Stimmrechtsanteil: 2016 und 2017 = 0,25 %. Anteil unter 20 %, kein Gesamtabschluss.

#### **9. Wohnstadt Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH**

Stimmrechtsanteil: 2016 und 2017 = 0,015 %. Anteil unter 20 %, kein Gesamtabschluss.

#### **10. Hessischer Städtetag**

Stimmrechtsanteil: 2016 und 2017 = 0,746 %. Anteil unter 20 %, kein Gesamtabschluss.

### **Berechnung der nachrangigen Bedeutung nach § 112 Absatz 5 HGO für das Haushaltsjahr 2017**

Nachrangige Bedeutung für die Gesamtheit der Aufgabenträger liegt vor, wenn der auf die Gemeinde entfallende Anteil der Bilanzsummen der Aufgabenträger zusammen den Wert von 20 % der in der Bilanz der Stadt ausgewiesenen Bilanzsumme für 2016 und 2017 nicht übersteigt.

#### **A. Der Anteil der Bilanzsummen aller in den Gesamtabchluss einzubeziehenden Aufgabenträger**

für das Jahr 2016 beträgt 11.481.384,- €,

für das Jahr 2017 beträgt 11.678.525,- €.

#### **B. Bilanzsumme der Stadt**

zum 31.12.2016 = 117.220.151,- € \* 20 % = 23.444.030,- €,

zum 31.12.2017 = 121.130.175,- € \* 20 % = 24.226.035,- €.

#### **C. Ergebnis**

Es besteht für die Jahre 2016 und 2017 eine nachrangige Bedeutung für die Gesamtheit der Aufgabenträger, weil die Bilanzsummen der Aufgabenträger jeweils den Wert von 20 % der in der Bilanz der Stadt ausgewiesenen Bilanzsumme nicht übersteigt.

**Das heißt, dass kein Gesamtabchluss für die Jahresrechnung 2017 aufgestellt werden muss.**