

Homberg (Efze), den 24.09.2019

42. Sitzung Leg.-Periode 2016 / 2021

ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

der 42. Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Stadtentwicklung am Montag, 23.09.2019, 18:30 Uhr bis 20:53 Uhr

Anwesenheiten

Anwesend:

Ausschussvorsitzender Hilmar Höse stellv. Ausschussvorsitzender Martin Stöckert Ausschussmitglied Jana Edelmann-Rauthe Ausschussmitglied Joachim Grohmann Ausschussmitglied Dietmar Groß Ausschussmitglied Bruno Haßenpflug Ausschussmitglied Wolfgang Knorr Ausschussmitglied Christian Utpatel

vertritt Haß, Christian (CDU)

vertritt Koch, Günther (FWG)

Vom Magistrat:

Bürgermeister Dr. Nico Ritz Stadtrat Hermann Klante

Von der Stadtverordnetenversammlung:

Stadtverordneter Hartmut-Dirk Pfalz

Gäste:

Herr Younis von Schoofs Immobilien GmbH Frankfurt Herr Schmoll-Feller von Unger-Ingenieure

11 Bürger

Schriftführer:

Schriftführer Heinz Ziegler

Sitzungsverlauf

Der Ausschussvorsitzende, Herr Höse, begrüßt die erschienenen Mitglieder des Ausschusses, Herrn Stadtverordneten Pfalz, Herrn Bürgermeister Dr. Ritz, Herrn Stadtrat Klante, Herrn Ziegler, Herrn Younis und Herrn Schmoll-Feller sowie die Bürger. Der Ausschussvorsitzende, Herr Höse, stellt die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

Neubau eines Einkaufszentrums "Drehscheibe Homberg (Efze)" hier: Sachstand zur Planung

VL-182/2018 1. Ergänzung

Herr Ausschussvorsitzender Höse verliest die Erläuterungen zum Tagesordnungspunkt, da nicht alle Ausschussmitglieder die Erläuterungen auf dem mitgebrachten iPad vorliegen haben.

Herr Utpatel möchte die Erläuterungen zum Tagesordnungspunkt um den Beschlusstext der Stadtverordnetenversammlung vom 14.06.2018 zu TOP SB-44/2018 2. Ergänzung ergänzt haben. Ein entsprechendes Schreiben der FWG ist dem Protokoll als Anlage beigefügt.

Herr Younis von Schoofs Immobilien GmbH Frankfurt stellt anhand einer Präsentation den derzeitigen Planungsstand des Einkaufszentrums Drehscheibe vor. Die Präsentation ist als Anlage dem Protokoll beigefügt.

Beschluss:

Zur Ziffer 1 der Präsentation stellt Herr Groß den Antrag, dass der Ausschuss beschließen möge, dass das Thema "Blockrandbebauung in der Kasseler Straße" im Sinne des Stadtverordnetenbeschlusses vom 14.06.2018 vom Magistrat weiter verhandelt werden soll.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 8
Ja-Stimmen: 5
Enthaltungen: 3

Herr Younis und Herr Dr. Ritz beantworten Fragen des Stadtverordneten Herr Pfalz und den Ausschussmitgliedern Herr Groß, Herr Stöckert, Herr Knorr, Herr Grohmann sowie Herr Utpatel und Frau Edelmann-Rauthe.

Am Ende der Präsentation beantwortet Herr Younis weitere Fragen zum Projekt Einkaufszentrum Drehscheibe.

Neuordnung des Verkehrs im Kreuzungsbereich "Drehscheibe" hier: Beratung zum weiteren Vorgehen im Bereich der Ziegenhainer Straße

VL-53/2017 2. Ergänzung

Herr Ausschussvorsitzender Höse verliest die Erläuterungen zum Tagesordnungspunkt, da nicht alle Ausschussmitglieder die Erläuterungen auf dem mitgebrachten iPad vorliegen haben.

Herr Schmoll-Feller von den Unger Ingenieuren Homberg trägt anhand einer Präsentation vier Ausbauvarianten für den oberen Teil der

Ziegenhainer Straße vor. Die Präsentation ist als Anlage dem Protokoll beigefügt.

Er beantwortet Fragen der Ausschussmitglieder Herr Knorr, Herr Grohmann sowie Herr Utpatel.

Der Ausschuss möchte, dass das Thema Radwegeanbindung in den Ausbauvarianten berücksichtigt wird.

Herr Karger als Anlieger der Ziegenhainer Straße regt an, dass die vor dem Gebäude Ziegenhainer Straße 2 und 2 b keine Parkplätze angelegt werden, da dadurch ein erheblicher Unfallschwerpunkt besteht.

3. Verschiedenes

Herr Ausschussvorsitzender Höse teilt mit, dass das Protokoll der gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Stadtentwicklung und Ausschuss für Kinder, Jugend, Soziales und Integration vom 21.09.2019 erst in der 42. KW vorgelegt wird.

Hilmar Höse Ausschussvorsitzender Heinz Ziegler Schriftführer



Drehscheibe - Einkaufscenter in der Kasseler Straße Homberg (Efze)

Bauausschusssitzung am 23.09.2019





Themen

- 1. Situation an der Kasseler Straße
- 2. Villa in der Kasseler Straße 4
- 3. Die Idee "Food Court"
- 4. Mietflächen auf der Ebene 0



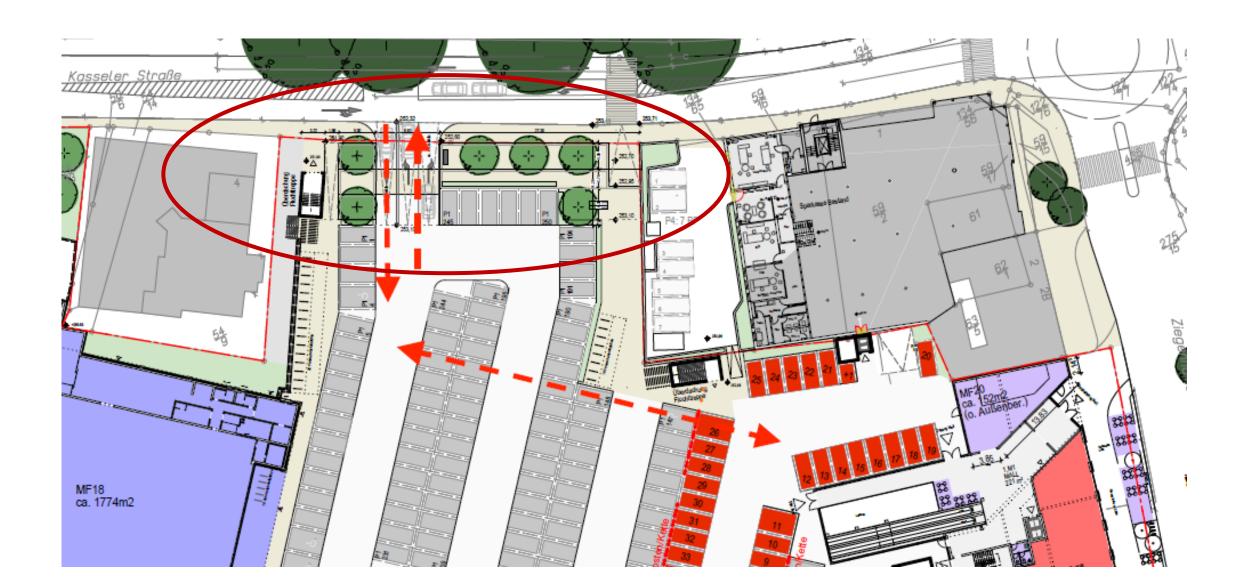


1. Situation an der Kasseler Straße

- Entfall des Anbaus an der Sparkasse
- Die notwendige Höhe für REWE in Ebene 0 brachte eine genaue Höhenbedarfsberechnung
- Verschiebung der Zufahrt auf die Parkebene wurde wegen zu großer
 Steigung notwendig daher Umplanung der Stellplätze & Zufahrt
- Fußläufige Anbindung der Parkebene per Treppe & Rampe Diskussionspunkt



Erste Planung der Zufahrt, als es den Anbau der KSK gab









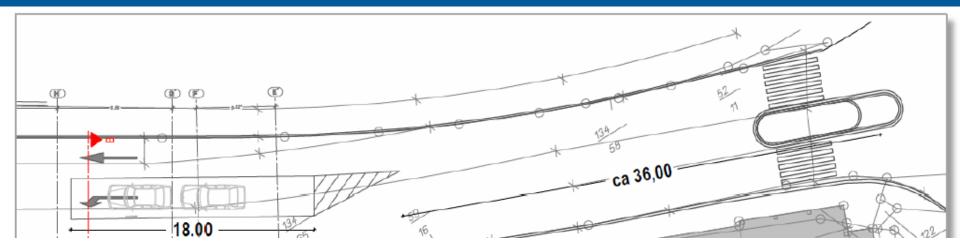






Ingenieurbüro für Stadt- und Mobilitätsplanung





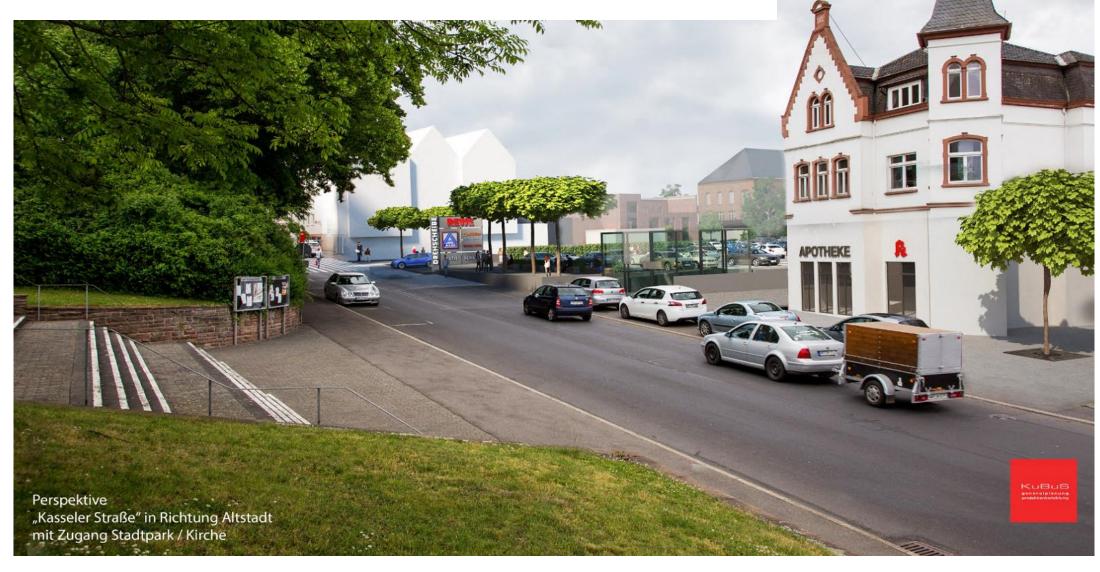
8. Zusammenfassung

Das Bauprojekt Drehscheibe in Homberg (Efze) wurde hinsichtlich der Erschließung begutachtet. Zusammenfassen lassen sich folgende Punkte:

- Der Aufstellbereich von 36 m zwischen Minikreisverkehr und Ausfahrt des Parkdecks ist vorhanden.
- Die notwendige L\u00e4nge des Linksabbiegers auf der Kasseler Stra\u00dfe von 18 m ist gew\u00e4hrleistet, sollte im Plan auch regelkonform dargestellt werden.



2. Villa, Kasseler Straße 4





2. Villa, Kasseler Straße 4

- Vertragsverhandlungen mit den Eigentümern laufen
- Vertragsentwürfe wurden ausgetauscht
- Vertragskonditionen werden anwaltlich geprüft
- Auszug soll abhängig davon erfolgen, dass ein Ersatzstandort gefunden wird
- Eine Deadline hierfür muss letztlich gesetzt werden!



<u>Ausgangssituation</u>

Döner auf Ebene 1
Asia-Imbiss auf Ebene 0
Bäcker bei Rewe auf Ebene 0



Nachteile

Verstreute Lage der Gastronomie Haustechnik aufwändiger einzelne Handelsfläche auf Ebene 1

Optimierung

Döner auf Ebene 1
Asia-Imbiss auf Ebene 1
Asia-Restaurant auf Ebene 1
Café Viehmeier auf Ebene 1
Bäcker bei Rewe auf Ebene 0

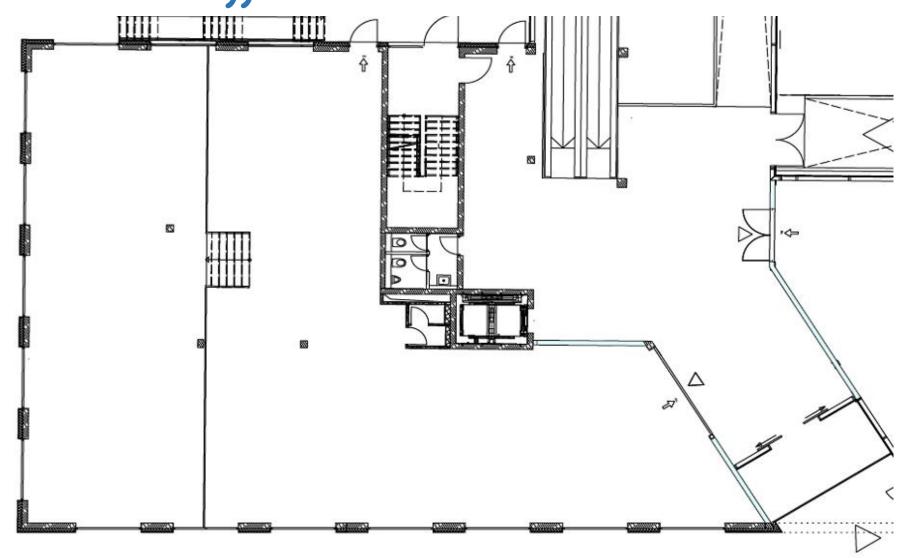


Vorteile

Mehr Sitzbereiche für Gastro Außenbestuhlung für alle Laufkundschaft für Gastro

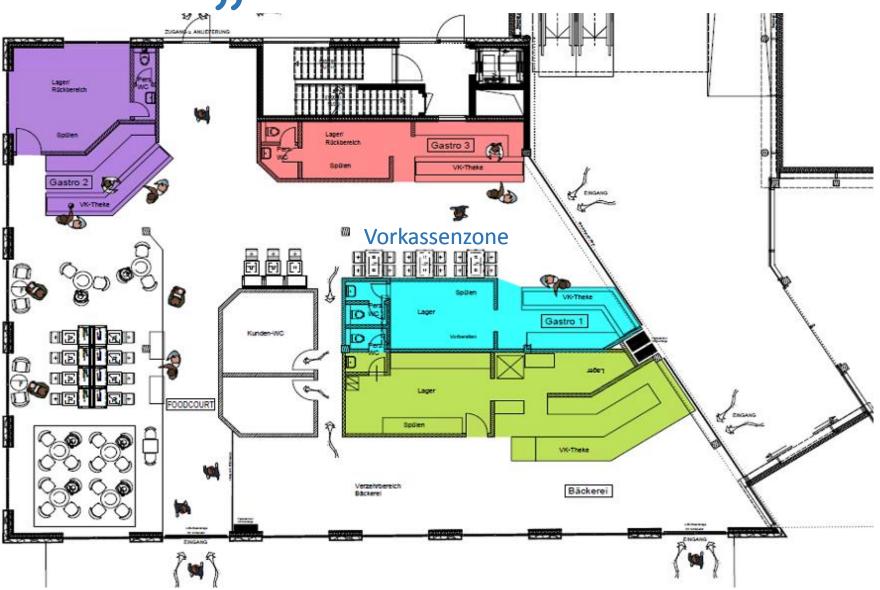


3. Die Idee "Food Court" Ausgangslage: Handel





3. Die Idee "Food Court" Aktuelle Umsetzung













Gastronomieflächen bisher

Döner 148 m²

Asia-Imbiss 132 m²

Café Viehmeier 160 m²

gesamt 440 m²

Gastronomieflächen jetzt

Döner 30 m²

Asia-Imbiss 40 m²

Café Viehmeier 53 m²

Asia-Restaurant 32 m²

Gemeinschaftsfl. 345 m²

Foodcourt insg. 500 m²

+ Bäcker bei Rewe

+ Bäcker bei Rewe

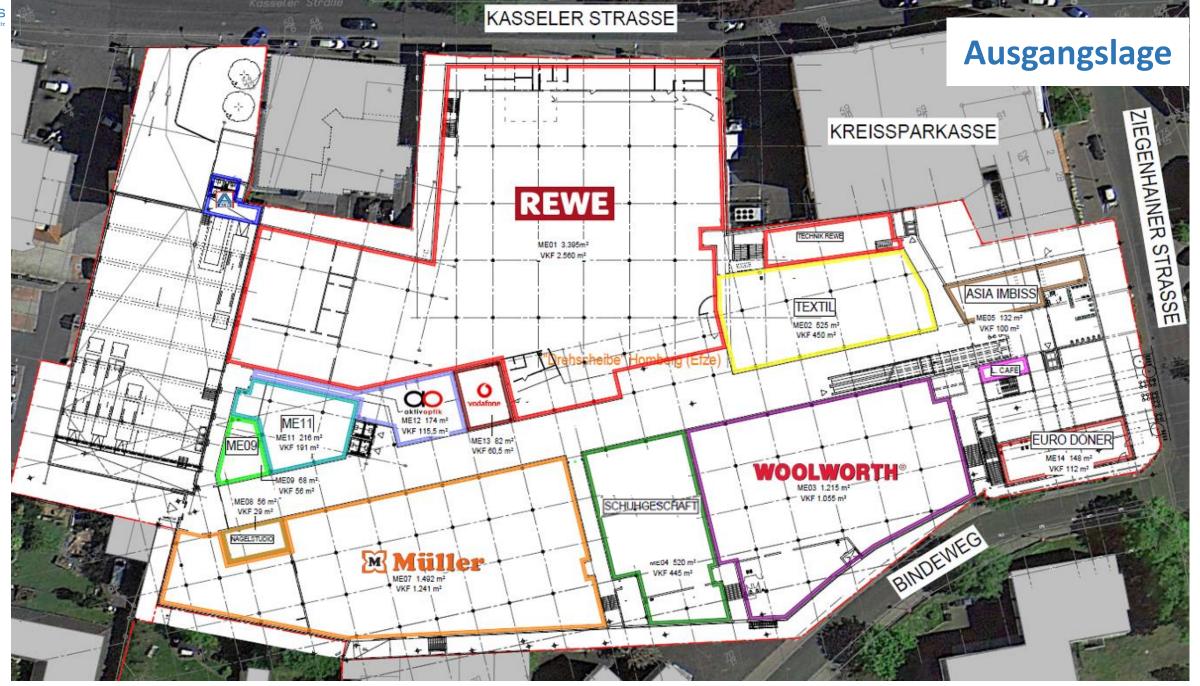


4. Mietflächen auf Ebene 0

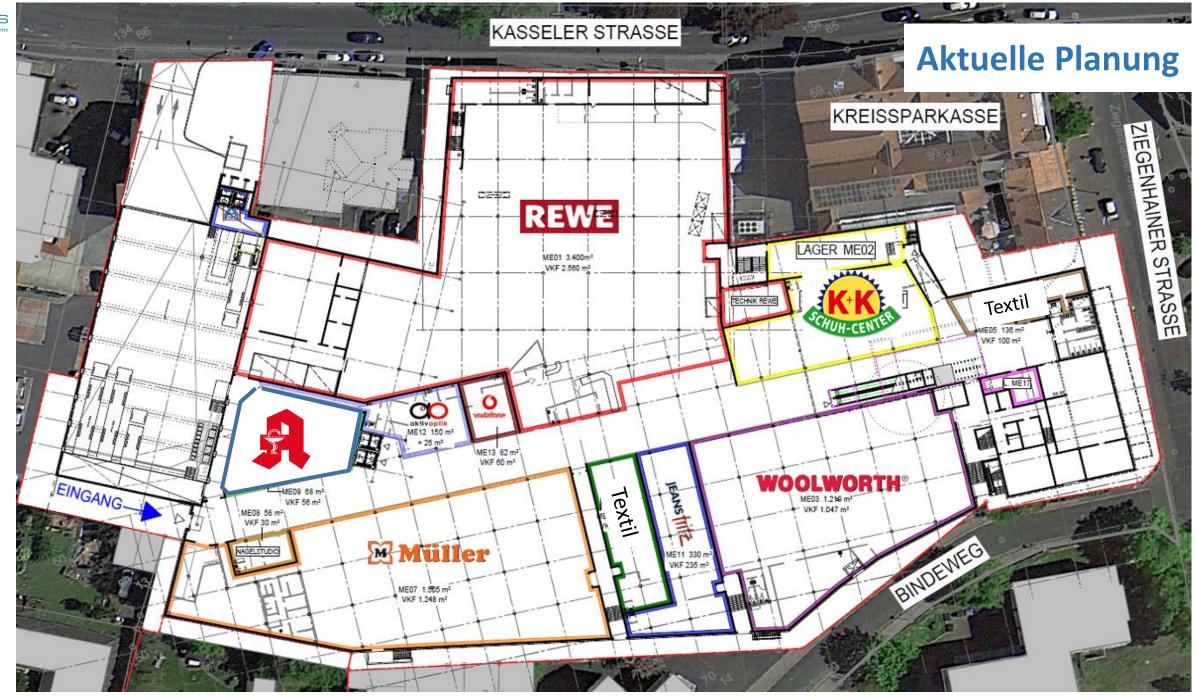
- Neu hinzugekommen sind:
 - Apotheke
 - Schuhmarkt
 - Textilanbieter

- Einzelne kleinere Flächen konnten/können zusammengelegt werden
- Ursprünglich größere Flächen konnten/können kleinteiliger nachbelegt werden









Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Schoofs Immobilien GmbH Frankfurt - Schleussnerstraße 100 63263 Neu-Isenburg

Telefon: 06102/8 84 85 0 Fax: 06102/8 84 85 25

E-Mail: info@schoofs-frankfurt.de













Magistrat der Kreisstadt Homberg (Efze)

Ziegenhainer Straße 2019











Themen

- ☐ Planung 2017 (GVFG Antrag)
- ☐ Ziegenhainer Straße 2017 (GVFG Antrag)
- □ Varianten I bis IV
- ☐ Kosten (GVFG Antrag)
- □ Kosten Varianten I bis IV
- □ Vergleich der Kosten











UNGER ing Michael Schmoll-Feller





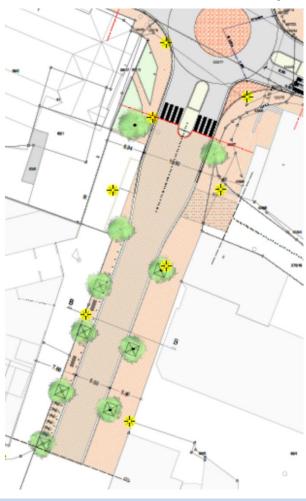








Ziegenhainer Straße 2017 (GVFG Antrag)







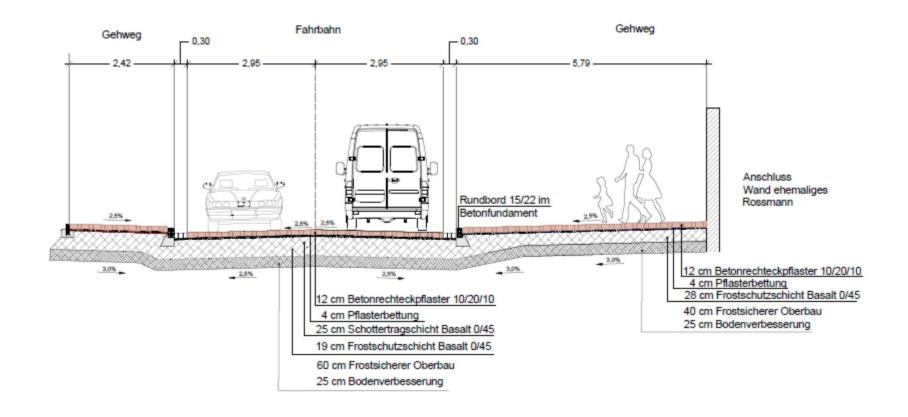






UNGER ing Michael Schmoll-Feller

Ziegenhainer Straße 2017 (GVFG Antrag)













UNGER ing Michael Schmoll-Feller

Variante I





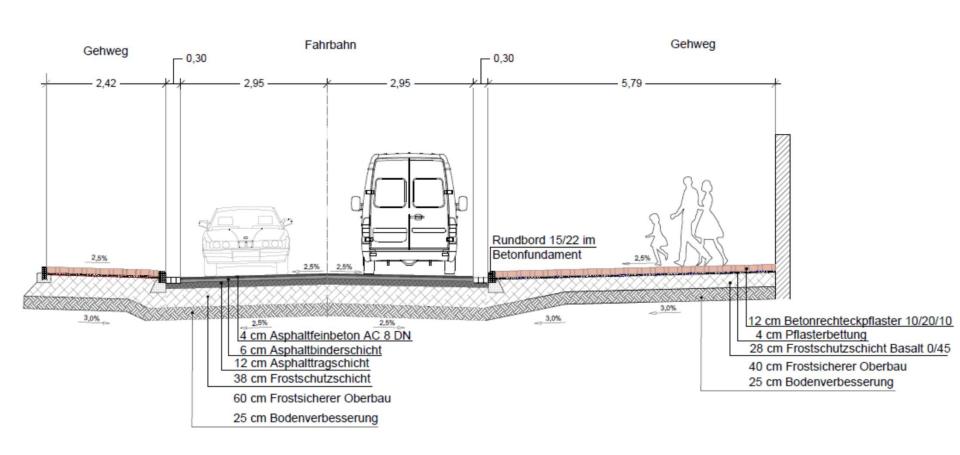








Variante I













UNGER ing Michael Schmoll-Feller

Variante II





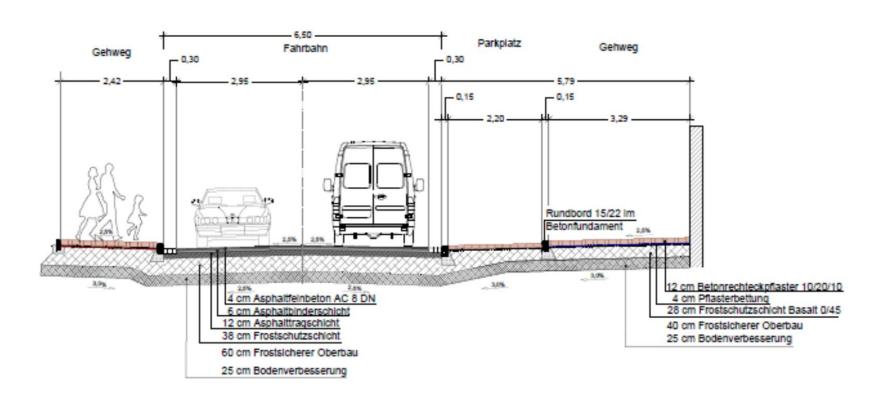








Variante II













UNGER ing Michael Schmoll-Feller

Variante III







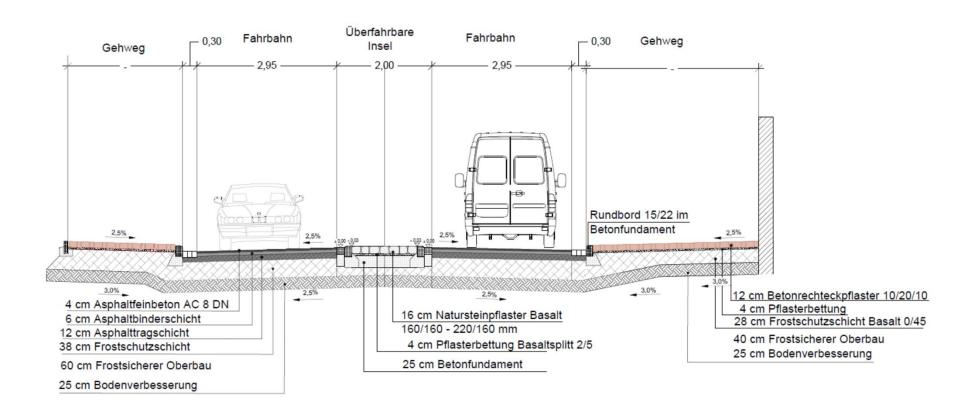






UNGER ing Michael Schmoll-Feller

Variante III













Variante IV





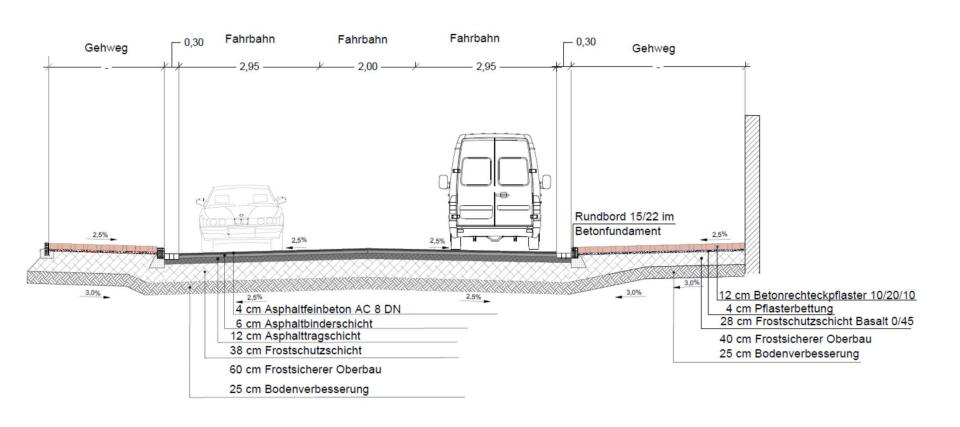








Variante IV





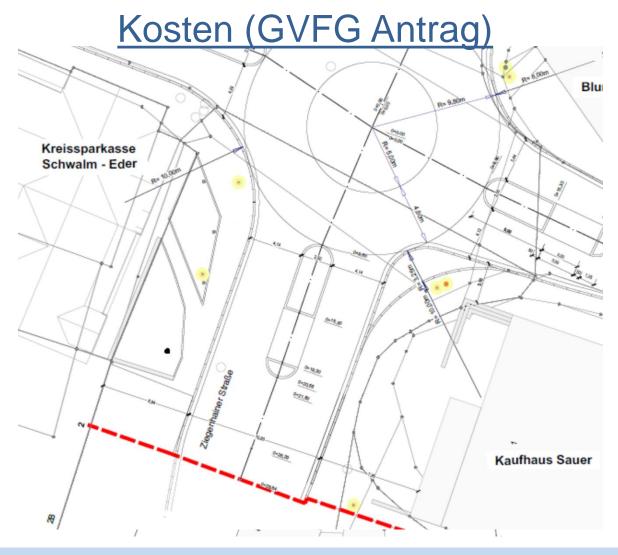








UNGER ing Michael Schmoll-Feller







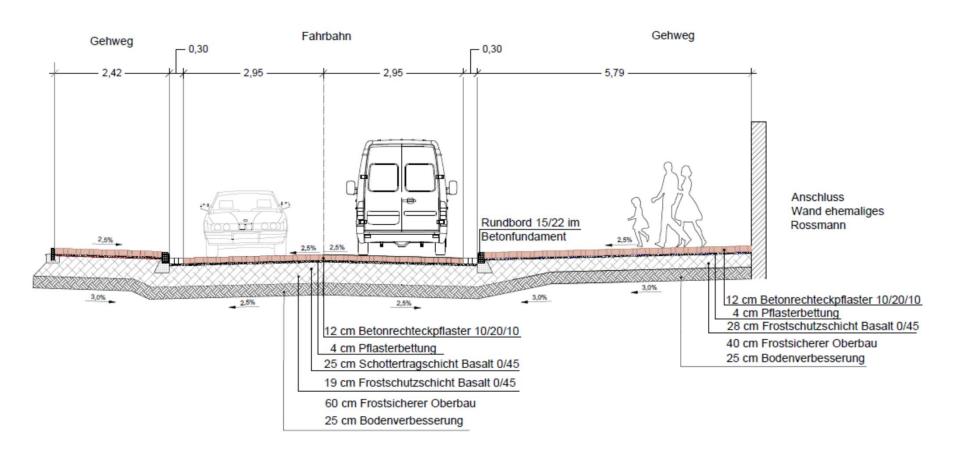






UNGER ing Michael Schmoll-Feller

Kosten (GVFG Antrag)













Kosten (GVFG)

Kosten (GVFG 2017) 430.195,88 €

Kosten (GVFG 2019) 506.742,46 €

Kosten (Haushalt 2020) 658.133,78 €

Inklusive den Anbindungen Freiheiter Straße und Knotenpunkt Bindeweg











Ersparnis

Kosten Varianten I bis IV

		Deckensanierung	
Variante I	639.218,73 €	45.422,30 €	
Variante II	661.013,58 €	45.422,30 €	
Variante III	681.420,89€	34.956,25 €	
Variante IV	667.938,19€	34.956,25 €	











Vergleich der Kosten

Kosten Stand	Baukosten (Brutto)	Ersparnis durch nur neue Decke	
GVFG 09 2017	430.195,88€	ca. 18 % ermittelt durch Kostentabellen	
GVFG 2019 (Fiktiv)	506.742,46€	ca. 10 % inkl. Anbindung Freiheiter Straße und Kontenpunkt Bindeweg	
Haushalt 2020	658.133,78€	-	
Var I	639.218,73€	45.422,30€	593.796,43€
Var II	661.013,58€	45.422,30€	615.591,28€
Var III	681.420,89€	34.956,25€	646.464,64€
Var IV	667.938,19€	34.956,25€	632.981,94€











UNGER ing Michael Schmoll-Feller





Vorlage Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Stadtentwicklung

23.09.2019

zu TOP 2: Neubau eines Einkaufszentrums

Im vorgelegten Sachstandsbericht VL-182/2018 1. Ergänzung werden die Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung vom 06.09.2018 (Aufstellungsbeschluss für Änderungen) sowie vom 31.01.2019 (Beauftragung des Magistrats) zitiert.

Der Vollständigkeit halber muss die diesen Terminen vorausgegangene Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung ergänzt werden:

Am 14.06.2018 hat die Stadtverordnetenversammlung den Magistrat beauftragt, verschiedenen vom Projektentwickler erbetenen Planänderungen zuzustimmen. Sie hat den Magistrat auch beauftragt,

"zielorientierte Verhandlungen mit dem Projektentwickler hinsichtlich der Gestaltung entlang der Kasseler Straße zu führen. Ziel muss es unter anderem sein, die im ursprünglichen Plan vorgesehene Blockrandbebauung später zu ergänzen. Dazu sind insbesondere die unter der Oberfläche liegenden Räume statisch so auszuführen, dass eine spätere Bebauung im oberen Bereich möglich bleibt. Das Verhandlungsergebnis ist der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung vorzulegen."

(SB-44/2018, 2. Ergänzung)

Auf diese Beschlussfassung wird auch in dem im vorliegenden Sachstandsbericht zitierten Beschluss vom 31.01.19 ausdrücklich Bezug genommen. Sie gehört zu den Grundlagen für die weiteren Beratungen zu dem Themenkomplex und ist daher auch in die Unterlagen der heutigen Sitzung aufzunehmen.

Christian Utpatel