



Homberg (Efze), den 29.05.2018

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

## **NIEDERSCHRIFT**

der 27. Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Stadtentwicklung  
am Montag, 28.05.2018, 18:30 Uhr bis 20:07 Uhr

---

### **Anwesenheiten**

#### Anwesend:

Ausschussvorsitzender Hilmar Höse  
stellv. Ausschussvorsitzender Martin Stöckert  
Ausschussmitglied Axel Becker  
Ausschussmitglied Simone Bressan  
Ausschussmitglied Jana Edelmann-Rauthe  
Ausschussmitglied Dietmar Groß  
Ausschussmitglied Helmut Koch  
Ausschussmitglied Hartmut-Dirk Pfalz

#### Vom Magistrat:

Bürgermeister Dr. Nico Ritz  
Stadtrat Karl Hassenpflug  
Stadtrat Hermann Klante  
Stadtrat Jürgen Kreuzberg  
Stadtrat Otmar Potstawa  
Stadtrat Udo Mittendorf

#### Vom Haupt- und Finanzausschuss:

stv. Ausschussvorsitzender Peter Dewald  
Fraktionsvorsitzender Klaus Bölling  
Stadtverordneter Richard Götte  
Fraktionsvorsitzender Achim Jäger  
Fraktionsvorsitzender Holger Jütte  
Stadtverordnete Edith Köhler  
Stadtverordnete Elke Mittendorf  
Fraktionsvorsitzender Heinz Nistler

#### Von der Stadtverordnetenversammlung:

Stadtverordneter Gert Freund  
Stadtverordnete Claudia Ulrich  
Stadtverordneter Christian Utpatel

#### Gäste:

60 Zuhörer

#### Schriftführer:

Schriftführer Ralf Debus

## Sitzungsverlauf

Der stellvertretende Ausschussvorsitzende Herr Dewald begrüßt die erschienenen Mitglieder des Haupt- und Finanzausschusses, Herrn Bürgermeister Dr. Ritz, die Mitglieder des Magistrats und der Stadtverordnetenversammlung und die Gäste.

Herr Ausschussvorsitzender Höse begrüßt für den Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Stadtentwicklung.

Beide stellen für ihre Ausschüsse fest, dass Einwendungen gegen Form, Frist und Inhalt der Einladung nicht erhoben werden und dass jeweils acht Mitglieder anwesend sind. Weiterhin stellen beide die Ordnungsmäßigkeit der Ladung und die Beschlussfähigkeit fest.

Herr Dewald stellt den Ablauf der gemeinsamen Ausschusssitzung vor und gibt das Wort zur Einleitung an Herrn Bürgermeister Dr. Ritz weiter.

### **1. Neubau eines Einkaufszentrums „Drehscheibe Homberg (Efze)“ hier: Aktueller Sachstand zur Umsetzung der Baumaßnahme**

**SB-44/2018  
1. Ergänzung**

Herr Bürgermeister Dr. Ritz erläutert kurz, dass sich der geplante Vermietungsstand für den Bau des Einkaufszentrums an der Drehscheibe konkretisiert hat und sich deshalb Auswirkungen auf den Bauantrag hinsichtlich der Flächenbeschränkung und der Sortimentsliste ergeben haben. Zudem will die Kreissparkasse Schwalm-Eder den geplanten Neubau zurückstellen.

Nunmehr stellen Herr Younis und Herr van Ommen vom Projektentwickler Schoofs-Immobilien und Herr Architekt Schäfer anhand einer Power-Point-Präsentation (siehe Anlage) den geplanten Vermietungsstand und die Planänderungen vor und beantworten Fragen aus den beiden Ausschüssen.

Um 19:35 Uhr unterbricht Herr Höse die gemeinsame Ausschusssitzung, um den Gästen Gelegenheit für Fragen zu geben.

Um 19:55 Uhr wird die Sitzung der beiden Ausschüsse wieder aufgenommen.

Hiernach beantwortet Herr Younis die Fragen aus den beiden Ausschüssen, insbesondere zu den Abweichungen der Flächenbeschränkungen.

Herr Bürgermeister Dr. Ritz fasst abschließend zusammen, dass als nächstes der Stadtverordnetenversammlung empfohlen werden soll, den Abweichungen in der Flächenberechnung und der Sortimentsliste und den Anpassungen im sogenannten Durchführungsvertrag zuzustimmen.

### **2. Verschiedenes**

Keine Wortmeldungen.

Hilmar Höse  
Ausschussvorsitzender

Ralf Debus  
Schriftführer

# Drehscheibe - Einkaufscenter in der Kasseler Straße Homberg (Efze)

Ausschusssitzung als Vorbereitung für die  
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Homberg (Efze)



# Themen

1. Vermietungsstand
2. Planungsstand (Bauantrag, aktuelle Planung nach Vermietung, ...)
3. Neue Situation: der Sparkassenanbau wird zurückgestellt
4. Verkaufsflächenbilanz (Verkaufsflächen, Dienstleistungen, Gastronomie, ...)





**REWE** Vollsortimentler 2.422 m<sup>2</sup>



**ALDI** 1.220 m<sup>2</sup>



**Müller** 1.225 m<sup>2</sup>



**Woolworth** 1.057 m<sup>2</sup>

79%  
der  
Mietflächen

## Entwicklung des Vermietungsstands



## Wer ist Woolworth?

2017 betrieb Woolworth 350 Filialen in Deutschland.

Ziel ist langfristig ein nachhaltiges Wachstum auf etwa 500 Filialen.

2016/2017 lag der Umsatz bei ca. € 384 Mio..

Hinter Woolworth Deutschland steht Stefan Heinig, der Gründer von KiK und TEDI; zeitweise war die Tengemann Unternehmensgruppe beteiligt.

Woolworth zählt mehr als 5.500 Beschäftigte und jedes Jahr ca. 200 Azubis.



# Wer ist Woolworth?

Nächstgelegene Filiale: Heinrich-von-Stephan-Straße 3, 36251 Bad Hersfeld

Beispiele moderner Woolworth-Standorte:



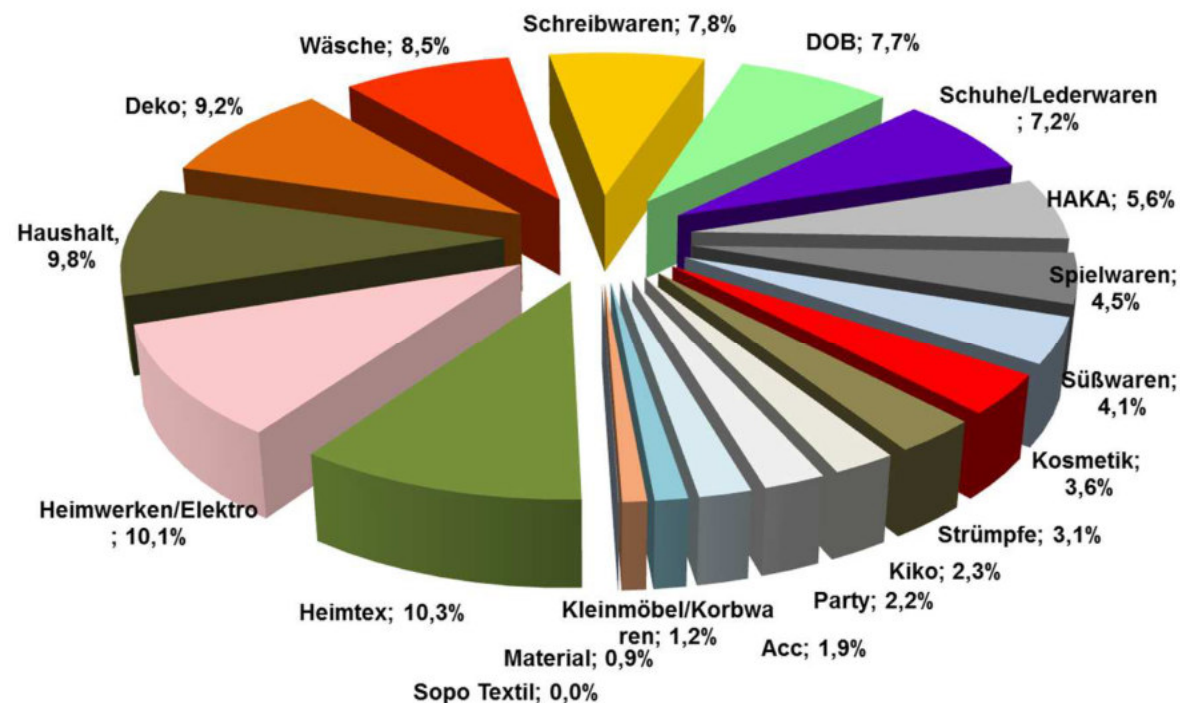
## Wer ist Woolworth?

Klassisches Kaufhaussortiment im Non-Food-Bereich:

Das Sortiment besteht aus rund 6.000 Artikel im mittleren und unteren Preissegment.

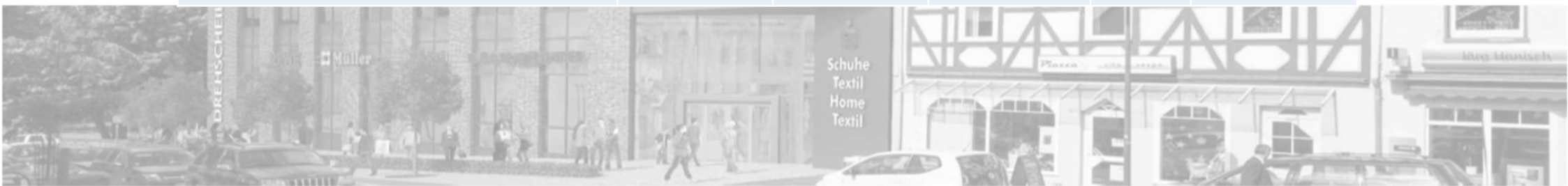
Mischung aus Eigenmarken und Markenartikeln.

Es werden alle Bereiche des täglichen Lebens abgedeckt – mit Ausnahme eines umfassenden Lebensmittelsortiments.





Mieter	VK m <sup>2</sup>	KWF m <sup>2</sup>	Mietfläche (MF) Planug. Index B	%	MV (vorhanden bzw. bis 30.06.)
Rewe	2.422 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>	3.300 m <sup>2</sup>	28,05%	X
ALDI	1.220 m <sup>2</sup>		1.665 m <sup>2</sup>	14,15%	X
Woolworth	1.057 m <sup>2</sup>		1.254 m <sup>2</sup>	10,66%	X
jeans fritz	253 m <sup>2</sup>		322 m <sup>2</sup>	2,74%	
Müller	1.225 m <sup>2</sup>		1.515 m <sup>2</sup>	12,88%	X
Schuhladen	380 m <sup>2</sup>		400 m <sup>2</sup>	3,40%	
Klier/Dietz/örtl. Friseur		0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0,00%	
Textil 3	192 m <sup>2</sup>		220 m <sup>2</sup>	1,87%	
Mister Lady	188 m <sup>2</sup>		227 m <sup>2</sup>	1,93%	
Depot	0 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>	0,00%	
Asia H Tran		56 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>	0,61%	X



Mieter	VK m <sup>2</sup>	KWF m <sup>2</sup>	Mietfläche (MF) Planug. Index B	%	MV (vorhanden bzw. bis 30.06.)
Aktiv Optiker	80 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	154 m <sup>2</sup>	1,31%	x
Euro Döner		70 m <sup>2</sup>	137 m <sup>2</sup>	1,16%	x
Bäckerei Cafe´ (SK-Cafe???)		113 m <sup>2</sup>	115 m <sup>2</sup>	0,98%	x
Vodafone	42 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	87 m <sup>2</sup>	0,74%	x
Shop Uhren/Schmuck	0 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>	0,00%	
Shop Nagelstudio		29 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	0,49%	x
Apotheke		0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0,00%	
Büro 1 OG neben Apotheke	0 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>	0,00%	
Büro debeka	0 m <sup>2</sup>		264 m <sup>2</sup>	2,24%	x
Laden 1. OG	350 m <sup>2</sup>		432 m <sup>2</sup>	3,67%	
REWE Getränke (Fachmarkt)			1.543 m <sup>2</sup>	13,12%	x
<b>ZWISCHENSUMME - VK</b>				<b>100%</b>	
<b>ZWISCHENSUMME - KWF</b>				<b>86,39%</b>	





# Themen

1. Vermietungsstand
2. **Planungsstand (Bauantrag, aktuelle Planung nach Vermietung, ...)**
3. Neue Situation: der Sparkassenanbau wird zurückgestellt
4. Verkaufsfächenbilanz (Verkaufsflächen, Dienstleistungen, Gastronomie, ...)





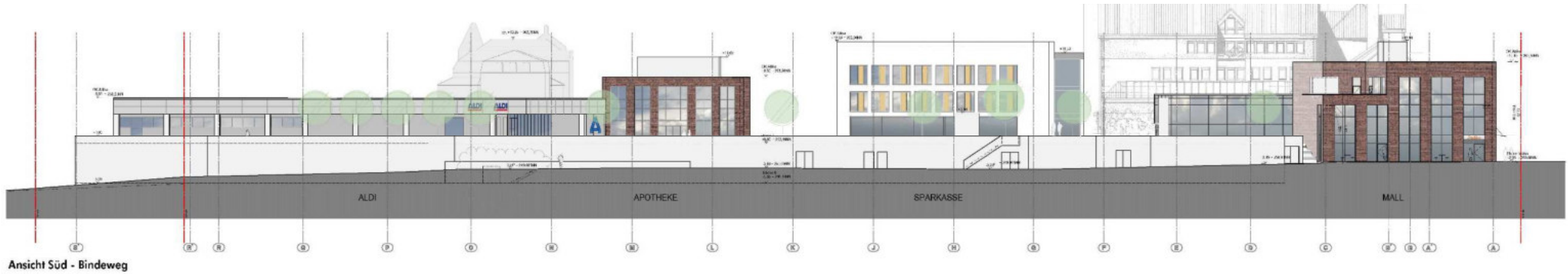






# Drehscheibe - Einkaufscenter Homberg (Efze)

# ANSICHTEN



Ansicht Süd - Bindeweg



Ansicht Ost - Ziegenhainer Straße



Ansicht Süd - Ziegenhainerstr. 6



Ansicht West - Ziegenhainerstr. 6



**BAUANTRAG - TEKTUR**  
**FB 60-A-3401-16-60**

**"DREHSCHIBE" Homberg (Efze)**

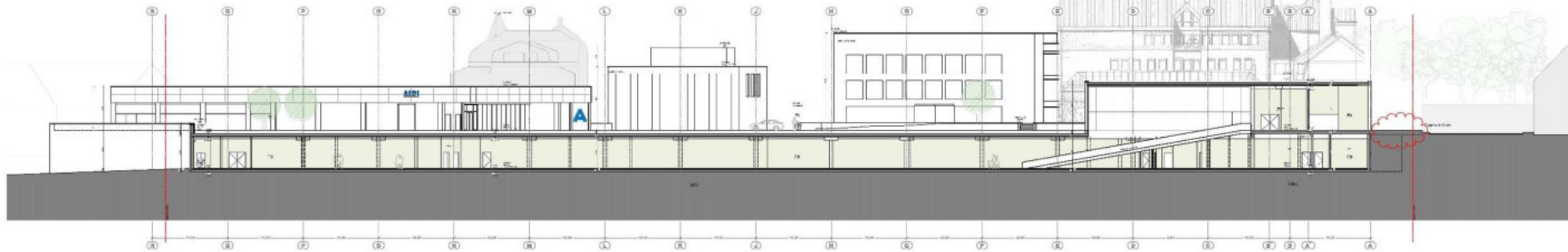
ANSICHTEN MALL  
 Übersicht Werbe-Elemente

PROJ.	HOME	BAU	AR.	OSW	ANS	PROJ.	MALL
Maßstab:	1:200		Projekt-Nr.:		1.81-34576-01		
Revisions-Nr.:	29.03.2018		Datum:		29.03.2018		
Projekt: "DREHSCHIBE" Homberg (Efze) Neubau eines Einkaufszentrums							
Klient: Schoofs Immobilien GmbH Frankfurt Schlessnerstraße 100 63263 Neu-Isenburg							
Projektbearbeiter: KUEBUS Datum: 20.03.2018							
Datum: 20.03.2018							

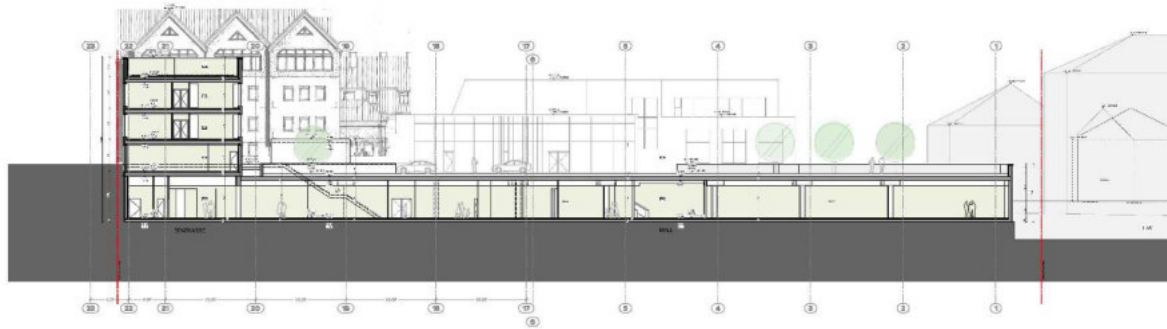


# Drehscheibe - Einkaufszenter Homberg (Efze)

# SCHNITTE



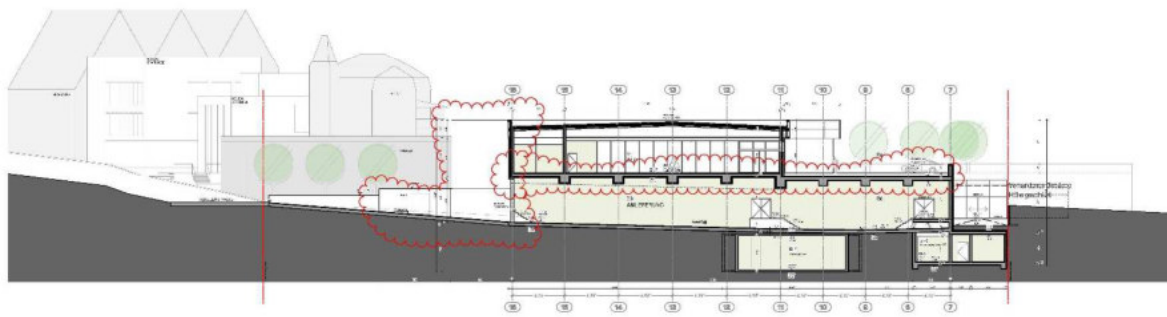
Schnitt A-A



Schnitt B-B



Schnitt D-D



Schnitt C-C



Schnitt E-E



<b>BAUANTRAG - TEKTUR</b>	
FB 60-A-3401-16-60	
<b>"DREHSCHLEIBE" Homberg (Efze)</b>	
Schnitte	
A-A, B-B, C-C, D-D, E-E	
MASSSTAB	1:200
PROJEKTANT	Schoofs Immobilien GmbH Frankfurt
PROJEKTLEITER	Dr. rer. oec. G. J. J. J. J.
PROJEKTNUMMER	1.81-34576-01
PROJEKTZEITRAUM	29.03.2016
OBJEKT	
"DREHSCHLEIBE" Homberg (Efze)	
Neubau eines Einkaufszentrums	
ANLAGE	
Schoofs Immobilien GmbH Frankfurt	
Schleussnerstraße 100	
63263 Neu-Isenburg	
DATE	
2016.03.29	
DRAWN	
J. J. J. J.	



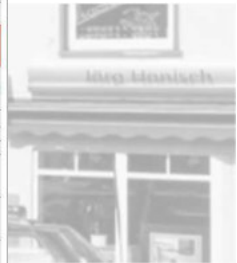
**BAUANTRAG - TEKTUR**  
FB 60-A-3401-16-60  
**"DREHSCHLEIBE" Homberg (Efze)**

GRUNDRISS  
EBENE 0

CM	RA	AK	110	120			
1:200		1:81.546/16.31		A		A 1/0	
29.03.2016							
Schools Immobilien GmbH Frankfurt Schulhausweg 10-110 60523 Neu-Isenburg							



Schoofs Ir

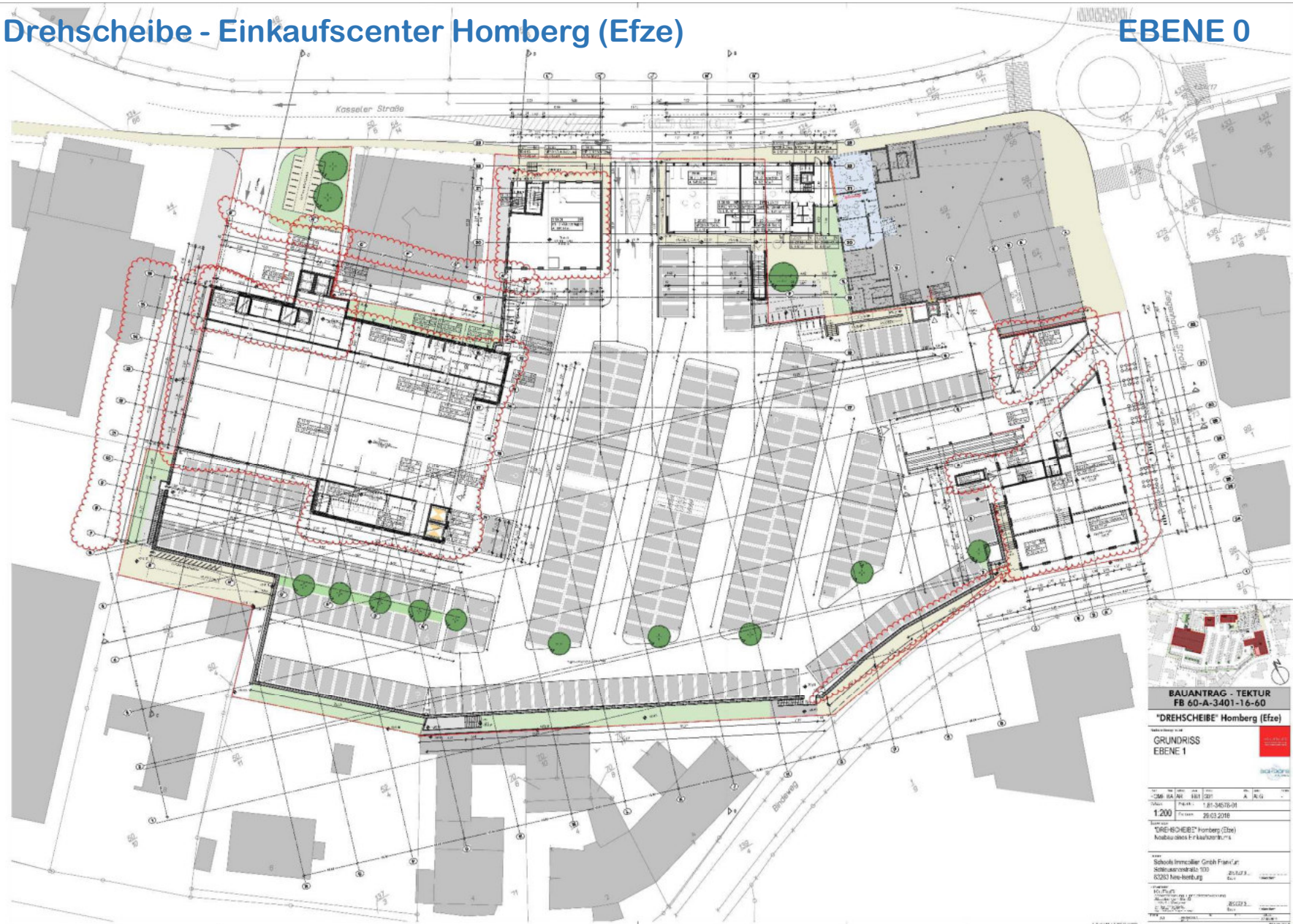


ankfurt.de



# Drehscheibe - Einkaufscenter Homberg (Efze)

## EBENE 0



**BAUANTRAG - TEKTUR**  
FB 60-A-3401-16-60  
"DREHSCHLEIBE" Homberg (Efze)

GRUNDRISS  
EBENE 1

CM	RA	AM	1101	1211		A	ALG	
1:200		1:81-34576-01		26.03.2016				
"DREHSCHLEIBE" Homberg (Efze) Neubaugesam. F+H Kaufmann GmbH								
Schoofs Immobilien GmbH Frankfurt Schoofs Immobilien AG 82263 Neu-Isenburg								
Architekt: Schoofs Immobilien AG Schoofs Immobilien AG Schoofs Immobilien AG								



Schoofs Ir



ankfurt.de



# Drehscheibe - Einkaufscenter Homberg (Efze)

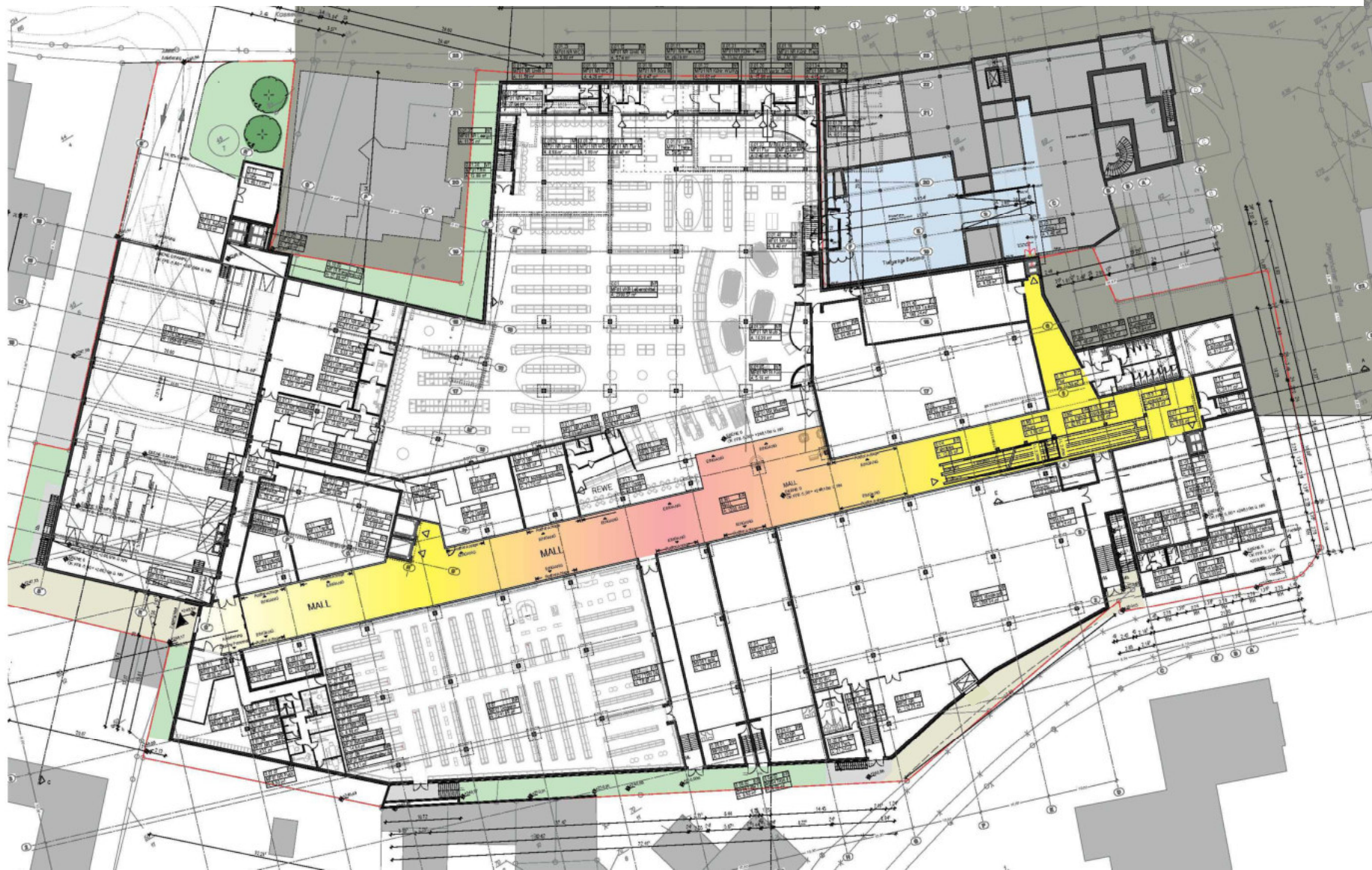
## EBENE 1







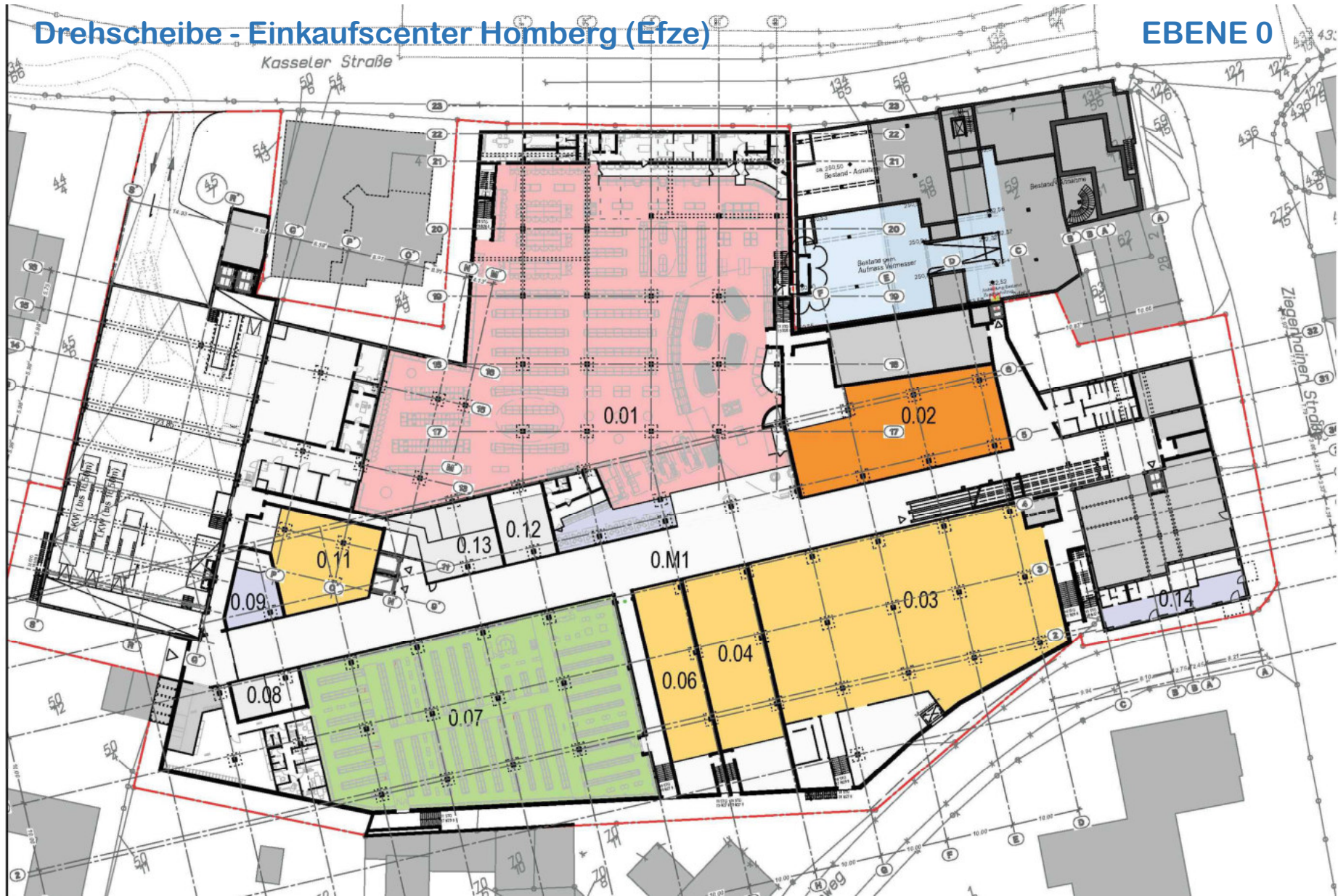






# Drehscheibe - Einkaufszentrum Homberg (Efze)

EBENE 0













# Drehscheibe - Einkaufscenter Homberg (Efze)

## Blick Kasseler Straße



# Themen

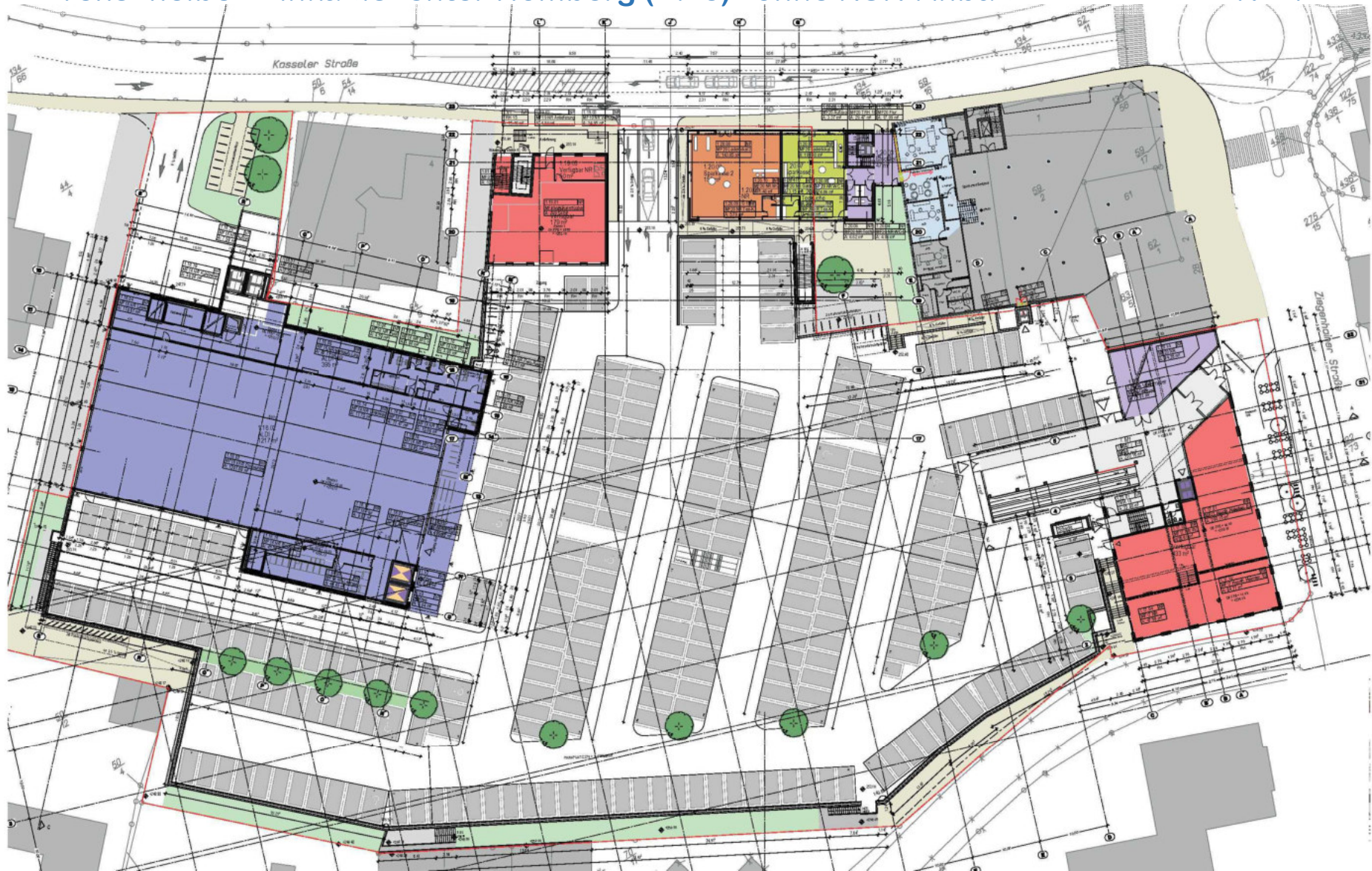
1. Vermietungsstand
2. Planungsstand (Bauantrag, aktuelle Planung nach Vermietung, ...)
- 3. Neue Situation: der Sparkassenanbau wird zurückgestellt**
4. Verkaufsflächenbilanz (Verkaufsflächen, Dienstleistungen, Gastronomie, ...)





# Drehscheibe - Einkaufszentrum Homberg (Efze) ohne KSK-Anbau

## EBENE 1





# Drehscheibe - Einkaufszentrum Homberg (Efze) ohne KSK-Anbau

EBENE 1













# Drehscheibe - Einkaufscenter Homberg (Efze)

## Blick Kasseler Straße





# Drehscheibe - Einkaufscenter Homberg (Efze)

## Blick Kasseler Straße





# Drehscheibe - Einkaufszentrum Homberg (Efze)

## Blick Kasseler Straße









# Drehscheibe - Einkaufscenter Homberg (Efze)

## Blick Kasseler Straße





# Drehscheibe - Einkaufscenter Homberg (Efze)

Blick Kasseler Straße



# Themen

1. Vermietungsstand
2. Planungsstand (Bauantrag, aktuelle Planung nach Vermietung, ...)
3. Neue Situation: der Sparkassenanbau wird zurückgestellt
4. **Verkaufsflächenbilanz** (Verkaufsflächen, Dienstleistungen, Gastronomie, ...)





Mieter	VK m <sup>2</sup>	KWF m <sup>2</sup>	Mietfläche (MF) Planug. Index B	%	MV (vorhanden bzw. bis 30.06.)
Aktiv Optiker	80 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	154 m <sup>2</sup>	1,31%	x
Euro Döner		70 m <sup>2</sup>	137 m <sup>2</sup>	1,16%	x
Bäckerei Cafe´ (SK-Cafe???)		113 m <sup>2</sup>	115 m <sup>2</sup>	0,98%	x
Vodafone	42 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	87 m <sup>2</sup>	0,74%	x
Shop Uhren/Schmuck	0 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>	0,00%	
Shop Nagelstudio		29 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	0,49%	x
Apotheke		0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0,00%	
Büro 1 OG neben Apotheke	0 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>	0,00%	
Büro debeka	0 m <sup>2</sup>		264 m <sup>2</sup>	2,24%	x
Laden 1. OG	350 m <sup>2</sup>		432 m <sup>2</sup>	3,67%	
REWE Getränke (Fachmarkt)			1.543 m <sup>2</sup>	13,12%	x
<b>ZWISCHENSUMME - VK</b>	<b>7.409 m<sup>2</sup></b>	<b>426 m<sup>2</sup></b>	<b>5,84%</b>	<b>100,00%</b>	<b>86,39%</b>
<b>ZWISCHENSUMME - KWF</b>		<b>7.835 m<sup>2</sup></b>	<b>4,47%</b>		



## Vorgaben aus dem B-PLAN

Nahrungs-/Genussmittel (inkl. Lebensmittel/Tabak, Getränke, Reformwaren)	3.300,00	Papier-/Bürobedarf, Schreibwaren	120,00
		Spielwaren*	200,00
Gesundheits-/Körperpflege/Drogerie/ Pharmazeutika (Parfümerie und Naturwaren)	1.100,00	Elektrohaushaltswaren/Elektrogeräte	200,00
		Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik	80,00
Mediz., orthopädische, Sanitätswaren	200,00	Wohnaccessoires, Dekoartikel/Kunstgewerbe/ Antiquitäten	170,00
Bekleidung, Wäsche	1.460,00	Heimtextilien, Bettwäsche	90,00
Sportbekleidung/-artikel	200,00	Optische Erzeugnisse/Hörgeräte	80,00
Schuhe/Lederwaren	400,00	Uhren, Schmuck (Accessoires)	80,00
Blumen	100,00	Baby-, Kinderartikel	30,00
Tiernahrung/Zooartikel	150,00	Temporäre Aktionswaren (Lebensmittelmärkte, Drogeriemarkt)	190,00
Bücher	30,00	<b>GESAMTE VERKAUFSFLÄCHE (VK)</b>	<b>7.000,00</b>
Zeitungen/Zeitschriften	50,00	<b>zusätzliche Kundenwirksame Fläche (KWF)</b>	<b>500,00</b>
		<b>GESAMT VK + KWF</b>	<b>7.500,00</b>





Flächenpotential nach B-Plan		Mieter , Mietflächen (nur VKF + KWF ohne NF) und Sortimente (Stand 28.05.2018)											GESAMT	Delta					
	Vorgabe B-Plan qm VKF - max-Werte	M02 Drogerie Müller	M03 Woolworth	M1.18 Aldi	M01 REWE	M1.13 Schuhe	M13 Aktiv Optik	M04 Jeans Fritz	M05 Mölar Lady	M11 Textil 3	M08 Textil 4	M08 Vodafone			M08 Gastro1 Asia Tran	M08 Gastro2 EuroDöner	M08 Gastro3 SK-Cafe	M08 Nagelstudio	
		1.225 m²	%	1.057 m²	VK = 1.220 m² VK = 2.500 m²		380 m²	130 m²	253 m²	188 m²	192 m²	350 m²	72 m²	56 m²	70 m²	113 m²	29 m²		
Nahrungs-/Genussmittel (inkl. Lebensmittel/Tabak, Getränke, Reformwaren)	3.300,00	35,00	4,00%	42,28	1.064,00	2.007,00												3.148,28	151,72
Gesundheits-/Körperpflege/Drogerie/ Pharmazeutika (Parfümerie und Naturwaren)	1.100,00	761,00	4,00%	42,28	30,00	195,00												1.028,28	71,72
Mediz., orthopädische, Sanitätswaren	200,00																	0,00	200,00
Bekleidung, Wäsche	1.460,00	40,00	28,00%	295,96		10,00			253,00	188,00	192,00	350,00						1.328,96	131,04
Sportbekleidung/-artikel	200,00		1,00%	10,57			70,00											80,57	119,43
Schuhe/Lederwaren	400,00		6,00%	63,42			310,00											373,42	26,58
Blumen	100,00				10,00	40,00												50,00	50,00
Tiermahrung/Zooartikel	150,00	3,00			3,00	50,00												56,00	94,00
Bücher	30,00	10,00				10,00												20,00	10,00
Zeitungen/Zeitschriften	50,00				10,00	30,00												40,00	10,00
Papier-/Bürobedarf, Schreibwaren	120,00	85,00	8,00%	84,56														169,56	-49,56
Spielwaren*	200,00	225,00	4,00%	42,28														267,28	-67,28
Elektrohaushaltswaren/Elektrogeräte	200,00		10,00%	105,70								42,00						147,70	52,30
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik	80,00	5,00	11,00%	116,27		5,00												126,27	-46,27
Wohnaccessoires, Dekoartikel/Kunstgewerbe/ Antiquitäten	170,00	55,00	11,00%	116,27														171,27	-1,27
Heimtextilien, Bettwäsche	90,00		10,00%	105,70														105,70	-15,70
Optische Erzeugnisse/Hörgeräte	80,00						80,00											80,00	0,00
Uhren, Schmuck (Accessoires)	80,00		2,00%	21,14														21,14	58,86
Baby-, Kinderartikel	30,00					5,00												5,00	25,00
Temporäre Aktionswaren (Lebensmittelmärkte, Drogeriemärkte)	190,00	6,00	1,00%	10,57	103,00	70,00												189,57	0,43
<b>GESAMTE VERKAUFSFLÄCHE (VKF)</b>	<b>7.000,00</b>	<b>1.225,00</b>	<b>100%</b>	<b>1.057,00</b>	<b>1.220,00</b>	<b>2.422,00</b>	<b>380,00</b>	<b>80,00</b>	<b>253,00</b>	<b>188,00</b>	<b>192,00</b>	<b>350,00</b>	<b>42,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.409,00</b>	<b>5,84%</b>
zusätzliche Kundenwirksame Fläche (KWF)	500,00					78,00		50,00				30,00	56,00	70,00	113,00	29,00		426,00	74,00
<b>GESAMT VK + KWF</b>	<b>7.500,00</b>	<b>1.225,00</b>	<b>100%</b>	<b>1.057,00</b>	<b>1.220,00</b>	<b>2.500,00</b>	<b>380,00</b>	<b>130,00</b>	<b>253,00</b>	<b>188,00</b>	<b>192,00</b>	<b>72,00</b>	<b>56,00</b>	<b>70,00</b>	<b>113,00</b>	<b>29,00</b>		<b>7.835,00</b>	<b>4,47%</b>

## VERMIETUNGSERGEBNIS

Nahrungs-/Genussmittel (inkl. Lebensmittel/Tabak, Getränke, Reformwaren)	3.300,00	3.148,28	151,72
Gesundheits-/Körperpflege/Drogerie/ Pharmazeutika (Parfümerie und Naturwaren)	1.100,00	1.028,28	71,72
Mediz., orthopädische, Sanitätswaren	200,00	0,00	200,00
Bekleidung, Wäsche	1.460,00	1.328,96	131,04
Papier-/Bürobedarf, Schreibwaren	120,00	169,56	<b>-49,56</b>
Spielwaren*	200,00	267,28	<b>-67,28</b>
Elektrohaushaltswaren/Elektrogeräte	200,00	147,70	52,30
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik	80,00	126,27	<b>-46,27</b>
Wohnaccessoires, Dekoartikel/Kunstgewerbe/ Antiquitäten	170,00	171,27	<b>-1,27</b>
Heimtextilien, Bettwäsche	90,00	105,70	<b>-15,70</b>
<b>GESAMTE VERKAUFSFLÄCHE (VK)</b>	<b>7.000,00</b>	<b>7.409,00</b>	<b>5,84%</b>
zusätzliche Kundenwirksame Fläche (KWF)	500,00	426,00	74,00
<b>GESAMT VK + KWF</b>	<b>7.500</b>	<b>7.835</b>	<b>4,47%</b>



# 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](mailto:info@schoofs-frankfurt.de)