

**Ehemaliges Klinikareal**

**gemeinsame Ausschusssitzung**

**Montag, 10.05.2021**

## Studien / Untersuchungen

- städtebauliche Untersuchung
- Schadstoffkataster
- artenschutzfachliche Einschätzung



## STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT ehemaliges Klinikareal

DIGITALE BÜRGERINFORMATIONSVORANSTALTUNG

AM 24. März 2021 UM 18:00 Uhr

Sie sind herzlich eingeladen!

Diskutieren Sie mit uns über die zukünftige Entwicklung  
des ehemaligen Klinikareals

Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme!

ANMELDUNG UNTER [INFO@HOMBERG-EFZE.DE](mailto:info@homborg-efze.de)

Der Magistrat der Kreisstadt Homborg (Efze)  
Rathausgasse 1  
34576 Homborg (Efze)  
Telefon: 05681 994-0  
E-Mail: [info@homborg-efze.de](mailto:info@homborg-efze.de)



## Mögliche Entwicklungsansätze

### > **Energie Plus Siedlung:**

Mit Hilfe öffentlicher Unterstützung kann ein energiepositives Quartier entwickelt werden. Die Neubebauung wird anhand vorgegebener Kriterien und Energiestandards entwickelt, die zu erhaltenden Bestandsgebäude entsprechend energetisch ertüchtigt. Neben der Steigerung der Lebensqualität wird so auch ein Beitrag gegen den Klimawandel geleistet.

### > **Seniorenwohnen**

Als Ergänzung und Weiterentwicklung des Angebots der Seniorenresidenz Papillon kann auf dem östlichen Grundstück des Klinikareals eine vielfältige neue Angebotsstruktur geschaffen werden mit Tagespflege unter Einbeziehung der Scheune an der Melsunger Straße und durch Umnutzung vorhandener ehemaliger Wohnheimgebäude, z. B. zum Mehrgenerationenhaus. Spätere Erweiterungen sind bei der weiteren Planung ebenfalls zu berücksichtigen. Synergien mit den Wohnangeboten auf dem restlichen Areal sind möglich.

### > **Gemeinschaftlich und / oder genossenschaftlich Wohnen - „Neues Leben und Arbeiten auf dem Land“**

Es entstehen unterschiedliche Wohnformen wie Wohnen in der Gruppe, Mehrgenerationenwohnen oder auch individuelles Wohnen sowie Gebäude / Räume für gemeinschaftliche Nutzungen und Arbeiten. Neben einer gemeinschaftlichen Ausrichtung wird eine ökologische Bauweise angestrebt.







**BÜRGERVERSAMMLUNG** Homberg diskutiert über Nachnutzung des Klinik-Areals

## Bis zu 200 Wohnungen im neuen Quartier?

Um eine Entscheidung für oder gegen den Kauf der ehemaligen Kreisklinik zu treffen, erarbeitet die Stadt Homberg ein Konzept. Das wurde online vorgestellt – und stieß auf großes Interesse.

VON CHANTAL MÖLLER

**Homberg** – Nach zehn Jahren Leerstand und Verfall ist es Zeit für eine Belebung des Krankenhaus-Areals in der Kreisstadt. Was sich die Homberger dabei wünschen: Vielfalt – inklusive medizinischer Versorgung. Das zumindest spiegelte die Diskussion in der Online-Informationsveranstaltung am Mittwochabend wider, bis zu 80 Interessierte hatten sich daran beteiligt. Auch ein möglicher Investor kam zu Wort.

„Wir würden gerne auf dem Grundstück investieren, sagte Stefan Burkard, Betreiber des angrenzenden Seniorenwohnheims Papillon. Bereits 2016 habe er mit Asklepios über eine Nachnutzung gesprochen. „Wir wollen das Papillon gerne erweitern.“ Und zwar im Bereich Tagespflege und Betreutes Wohnen.

Der Bedarf, Personal nach Homberg zu holen, sei groß – und damit auch der Bedarf an Wohnungen für die Arbeitskräfte. Außerdem brachten sie ein Quartierscafé ins Spiel. Zudem werde der Bedarf an Wohnungen im Betreuten Wohnen wachsen, die größer als 60 Quadratmeter seien.

Ideen, die auch vom beauftragten Planungsbüro „Bankert, Linker & Hüpfeld“ aufgenommen wurden: Ihre Varianten sehen etwa den Bau von Plus-Energie-Siedlungen, Seniorenwohnungen und Mehrgenerationenwohnungen vor. Auch kleine Hofflächen und Hausgruppen seien



**Umnutzung oder Abriss:** Was mit den Gebäuden der ehemaligen Kreisklinik passieren soll, diskutierte die Stadtverwaltung mit Architekten und Bürgern.

FOTOS: CHANTAL MÖLLER



**Tanja Dornieden**  
Moderatorin

denkbar. Zwischen den Gebäuden könnten Grünflächen das Quartier durchziehen. Auch der Bau von Gästehäusern, die als kleines Hotel und Gästezimmer für Besucher des Betreuten Wohnens nutzbar wären, sei vorstellbar, erklärte Architekt Michael Linker.

Dabei könnten etwa die Schwesternwohnheime übernommen werden, auch das Klinikgebäude sei in Teilen zu erhalten. Das Schadstoffgutachten steht allerdings noch aus. Eine Kostenschätzung für einen Abriss sei deshalb nicht abschließend möglich. Die Belastung sei nicht in allen Gebäuden gleich hoch, da einige der Häuser aus den 1960er-Jahren noch einmal renoviert wurden. „Manche Bereiche sind wahrscheinlich nahezu sauber“, sagte Heiner Specht von SIG Ingenieure, die sich um das Gutachten kümmern.

Würde sich die Stadt ausschließlich auf Wohnbebau-

ung konzentrieren, könnten auf dem vier Hektar großen Gelände bis zu 200 Wohnheiten entstehen. Ob es sich dabei um Reihen- oder Doppelhäuser sowie um Mehrfa-

milienhäuser handelt, sei offen, so Linker.

Vorschläge, die die Homberger durchaus positiv aufnahmen. „Eine Nutzung als Plus-Energie-Siedlung wird sicherlich sehr attraktiv für junge Leute und eine positive Werbung für die Stadt sein“, sagte eine Teilnehmerin. „In Homberg werden kleine Eigentumswohnungen ge-

sucht. Ein doppelter Effekt könnte erzielt werden, da viele Einfamilienhäuser frei würden“, fand ein anderer. Junge

Familien müssten sich so nicht ins Abenteuer Neubau stürzen. Auch Bürgermeister Dr. Nico Ritz wies daraufhin, dass das Gelände eine „Erweiterung für den Osterbach“ darstellen könne. Wohnraum zu schaffen, sei ein großes Thema für die Stadt, die mit anderen um Zuzüge konkurriere. „Wir müssen die Bevölkerungszahl mindestens stabil halten.“ Das Gelände stelle dafür eine große Chance dar.

Für die Homberger war eines jedoch noch wichtiger: die medizinische Versorgung. Es gehöre ein Versorgungszentrum in die Stadt. Die ärztliche Versorgung nach Dienstschluss der Praxen sei unzureichend. Wer kein Auto habe, könne abends keinen Arzt erreichen, so eine Meinung. Eine Praxis sei denkbar, so Linker. Die Strukturen könnten die Planer schaffen. „Aber es braucht auch Akteure, die so etwas betreiben.“

### KOMMENTAR



#### Nachnutzung Stadt hat es in der Hand

VON CHANTAL MÖLLER

Die Chancen, aus dem Schandfleck Kreisklinik wieder einen neuen Anziehungspunkt zu machen, waren nie größer als jetzt. Es gibt Ideen ohne Ende, jede Menge Möglichkeiten und ein für eine Bürgerversammlung sehr großes Interesse aus der Bevölkerung – ganz klar: Was mit der ehemaligen Kreisklinik passiert, bewegt die Homberger.

Was da künftig auf dem Gelände der ehemaligen Kreisklinik entstehen kann, liegt nun also in der Hand der Stadt. Und das ist gut so. Denn jetzt kann die Politik, können die Bürger darüber entscheiden, was mit dem Gelände passiert. Schlägt die Stadt das Kaufangebot von Asklepios aus, bietet sich diese Chance womöglich nie mehr. Deshalb gilt es, bis zum Erlischen des Angebots, Ideen zu sammeln, Konzepte zu erstellen, Kosten zu schätzen, zu kalkulieren und zu rechnen, um die Entscheidung auf sichere Beine zu stellen – und um den Rückhalt der Homberger zu erhalten. Nur so kann das Projekt nach zehn Jahren Hängepartie endlich zu einem guten Ende gelangen. **chmöhna.de**

### Entscheidung fällt im Mai

Asklepios hat der Stadt im vergangenen Jahr ein Kaufangebot über einen Euro für das Grundstück gemacht. Das Angebot erlischt am 31. Mai. Bis dahin muss die Stadt ein Konzept erarbeiten, auf dessen Grundlage die Stadtverordneten in ihrer Mai-Sitzung eine Entscheidung für oder gegen den Kauf treffen. Sollte die positiv ausfallen, will Bürgermeister Dr. Nico Ritz den Rückbau der Gebäude „mit hoher Geschwindigkeit“ angehen. Nach Ostern startet eine Befragung zum Krankenhaus-Gelände unter [homberg-gestalten.de](http://homberg-gestalten.de)

chm

Video der Online-Bürgerveranstaltung vom 24. März 2021

The screenshot shows a video player interface. At the top left is the logo of 'HOMBERG (Efze)' and the title 'Onlineveranstaltung Klinikareal Homberg'. At the top right is a 'Link kopier...' button. The main area contains a grid of six video thumbnails. The top row has three thumbnails: a woman with glasses and a red top in front of a building; a woman with glasses in front of a bookshelf; and a man with glasses wearing a headset. The bottom row has three thumbnails: a man with glasses wearing a headset; a woman and a man; and a woman with glasses wearing a headset. A play button is centered over the middle thumbnails. At the bottom left is a button that says 'Ansehen auf YouTube'.

# Bringen Sie Ihre Ideen, Vorschläge und Meinungen in den Entwicklungsprozess mit ein

Themen, die sich bereits in der Bürgerveranstaltung am 24. März 2021 gezeigt haben, sind beispielsweise Möglichkeiten der Folgenutzung einzelner Gebäude, moderne Wohnnutzung in klimagerechter, energieeffizienter und nachhaltiger

Bauweise, gemeinschaftliche Wohnformen, aber auch Nutzungen wie zum Beispiel Dienstleistungen oder soziale Angebote.

Weitere wichtige Themen waren die verkehrliche Erschließung, Grünflächen und Begrünung des neuen Siedlungsbausteins. Es geht somit um eine sinnvolle Nachnutzung des seit Jahren leerstehenden Klinikareals. Alle Homberger Bürgerinnen und Bürger können ihre Anregungen zu den städtebaulichen Ideen für das neue Wohngebiet einbringen.

**Bürgerbeteiligung** auf [www.homberg-gestalten.de](http://www.homberg-gestalten.de)

Die Stadt Homberg (Efze) bietet alle Beteiligungsmöglichkeiten zum Thema Nachnutzung des ehemaligen Klinikareals auf der Website [www.homberg-gestalten.de](http://www.homberg-gestalten.de) an. Wie schon zum Dorfentwicklungsprozess, so können jetzt auch hier für die zukünftige Nutzung des ehemaligen Klinikareals Ideen, Anregungen und Vorschläge gemacht werden.

Auf einer **Karte** des ehemaligen Klinikareals (**Wikimap**) können diese Ideen und Vorschläge verortet werden.

Über eine **Bürgerbefragung** können die Teilnehmerinnen und Teilnehmer Ihre Ideen, Vorschläge und Meinungen zu Aspekten der Entwicklung des Areals äußern. **Die Bürgerbeteiligungsformate sind bis einschließlich 30. April 2021 freigeschaltet.** (di)



© Architektur+Stadtbau Bankert, Linker & Hugfeld

## Bürgerbefragung ehem. Kreiskrankenhaus-Areal

Für den in 2010 aufgegebenen Standort der Asklepios-Klinik wird die Entwicklung eines nachhaltigen Projekts und neuen Quartiersbausteins für die Homberger Kernstadt angestrebt.

Im Rahmen der Neustrukturierung des ehemaligen Kreiskrankenhaus-Areals möchte die Stadt Homberg die Bürgerinnen und Bürger umfassend einbinden. Hierzu wurden die Bürgerinnen und Bürger eingeladen an einer kurzen Befragung teilzunehmen, um Ihre Meinungen zu möglichen Nachnutzungsoptionen mitzuteilen.

Die Befragung lief in der Zeit vom **15. bis zum 30. April 2021**. Die Ergebnisse der Befragung werden nun ausgewertet.

Wir bedanken uns bereits bei allen Teilnehmenden für die zahlreichen Hinweise und das eingebrachte Engagement. Vielen Dank für Ihre Unterstützung!



# Interaktive Karte - Wikimap

## Entwicklung des ehemaligen Kreiskrankenhaus-Areals in Homberg

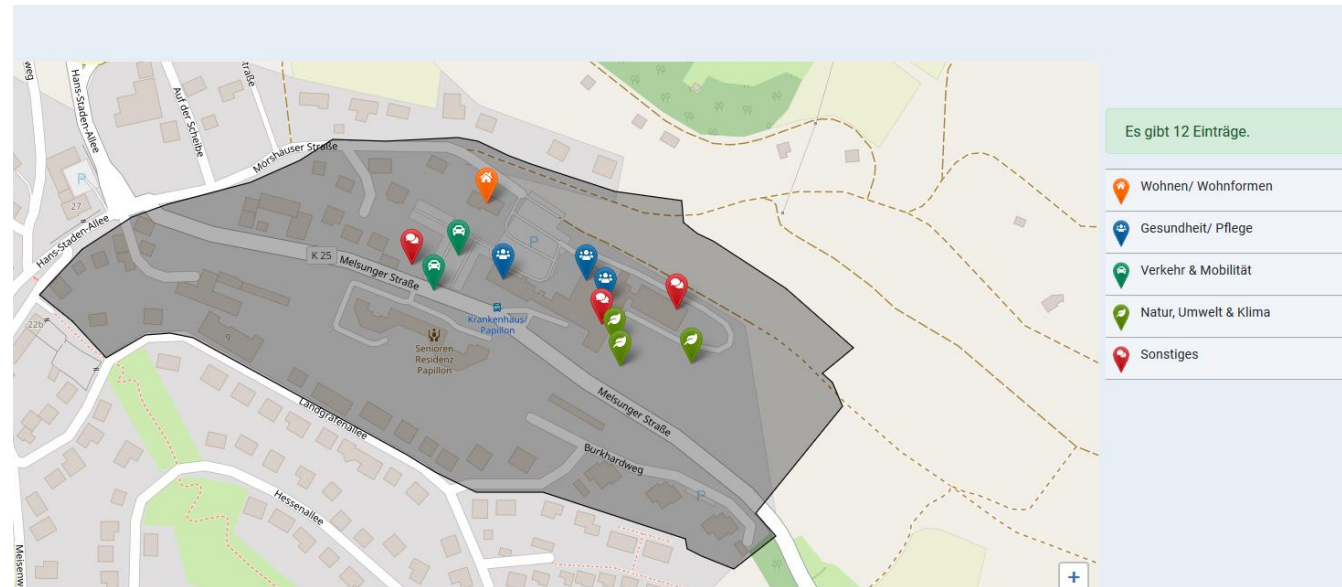
Für den in 2010 aufgegebenen Standort der Asklepios-Klinik wird die Entwicklung eines nachhaltigen Projekts und neuen Quartiersbausteins für die Homberger Kernstadt angestrebt. Neben einer baulichen Vielfalt mit unterschiedlichen Gebäudetypen trägt auch eine hohe Nutzungsvielfalt zu einem lebendigen Standort bei. In der Zwischenpräsentation der Konzeptstudie für die Umnutzung des Klinikareals wurde bei der Bürgerversammlung am 24.03.2021 daher neben unterschiedlichen Wohnformen eine Ergänzung durch Angebote für Senioren sowie ein Gästehaus vorgeschlagen.

Gerne würden wir hier weiter denken und auch Ihre Vorstellungen einbinden.

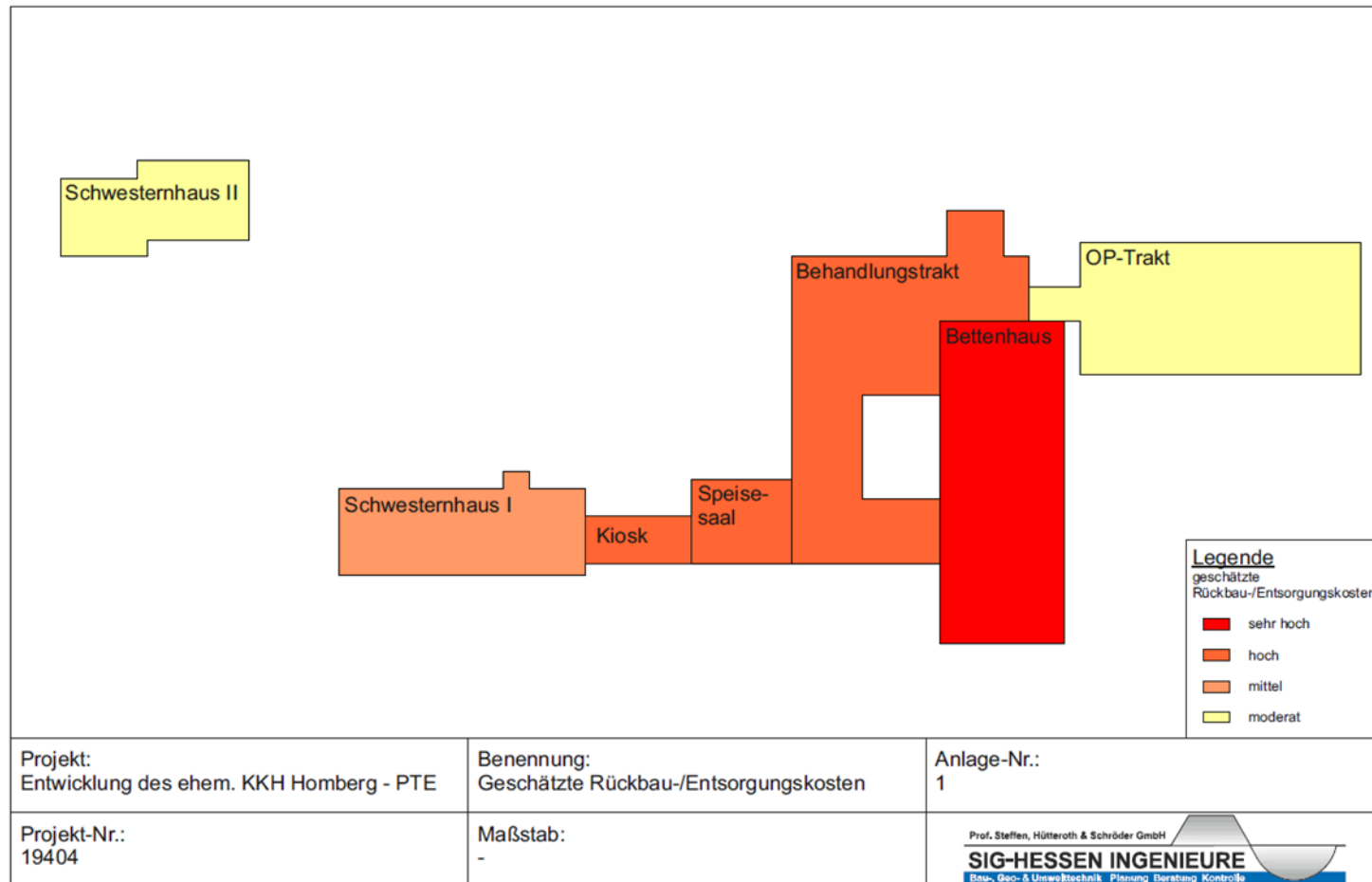
**Eintragungen in der Wikimap waren in der Zeit vom 15. bis zum 30. April 2021 möglich.**

Die Möglichkeit Hinweise in die Wikimap einzutragen ist somit beendet. Die Einträge sind weiterhin durch einen Klick auf den Marker sichtbar. Wir benötigen nun etwas Zeit für die Auswertung.

Wir bedanken uns herzlich bei allen Teilnehmenden.



# Einschätzung zur Schadstoffbelastung



## Überschlägige Städtebauliche Kalkulation: Baugrundstücke/Nettobauland | Erschließungskosten | sonstige Kosten

Bau- und Erschließungsflächen

	(qm)	
<b>Baufeld 01</b>		
Grundstücksfläche	36.600	
Erschließungsfläche Straße	6.700	
Erschließungsfläche Wege	0	
öff. Grünfläche	0	

Flächen	qm	
<b>Summe Nettobauland</b>	<b>29.900</b>	<b>81,7%</b>
<b>Summe Straßenfläche</b>	<b>6.700</b>	<b>18,3%</b>
<b>Summe Wegefläche</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
<b>Summe öff. Grünfläche</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
<b>Fläche, gesamt</b>	<b>36.600</b>	

Kosten	brutto
<b>sonstige Kosten</b>	
technische Infrastruktur	715.000 €
Ausbau Straßen	1.004.000 €
Abriss	2.011.000 €
Schadstoffentsorgung	882.000 €
Verfüllung	930.000 €
Ausgleich, extem	- €
Lämschutzmaßnahmen	- €
Zwischensumme, brutto	5.542.000 €
Sonstiges/Unvorhergesehenes, 10%	554.200 €
Zwischensumme, brutto	6.096.200 €
Baunebenkosten, 15%	914.430 €
Planverfahren (Planungskosten)	- €
Zwischensumme, brutto	7.010.630 €

**Gesamtkosten, brutto (überschlägig) 7.010.630 €**

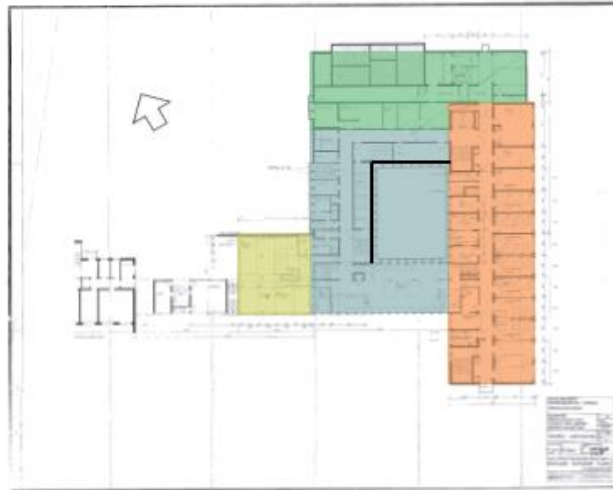
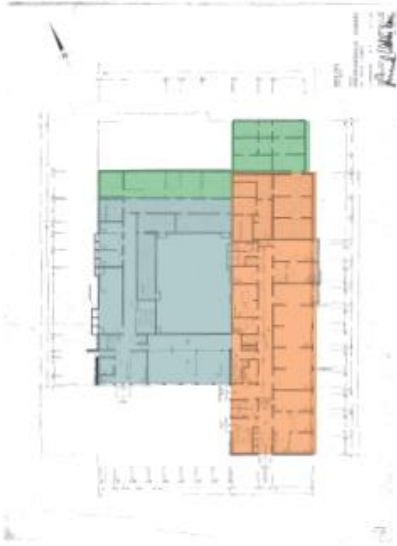
**Kosten/qm Nettobauland 234 €**



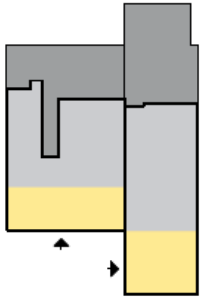
## Zwischenfazit (1)

- Vollständiger Abbruch des Hauptgebäudes führt zu hohem Verfüllungs- bzw. Modellierungsaufwand
- Teilerhalt des Hauptgebäudes ist zu prüfen

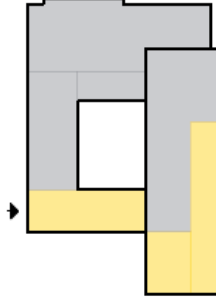
# Bestandspläne des Hauptgebäudes



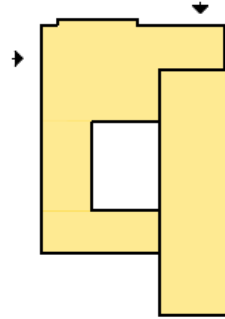
Ebene -2  
vollständiger Erhalt



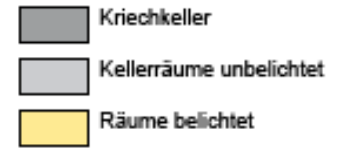
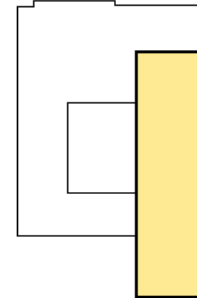
Ebene -1  
vollständiger Erhalt



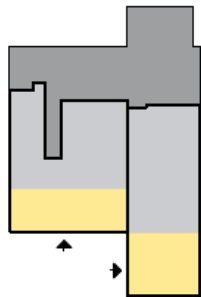
Ebene 0  
vollständiger Erhalt



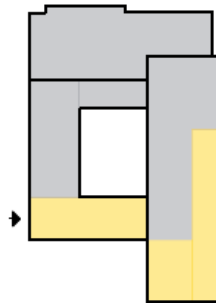
Ebene 1-X  
vollständiger Erhalt



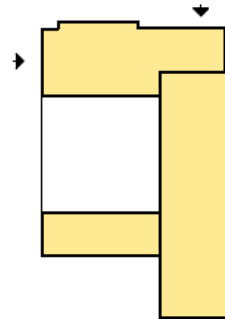
Ebene -2  
vollständiger Erhalt



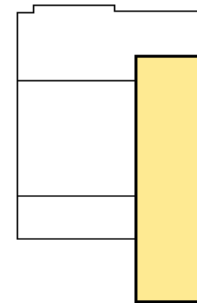
Ebene -1  
vollständiger Erhalt



Ebene 0  
Teilerhalt

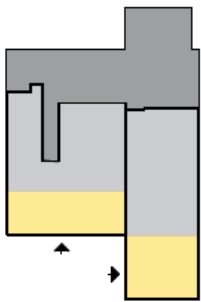


Ebene 1-X  
Teilerhalt

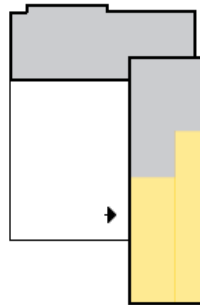




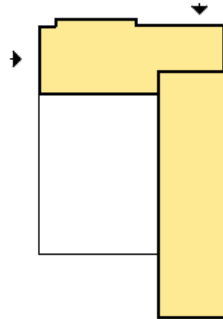
Ebene -2  
vollständiger Erhalt



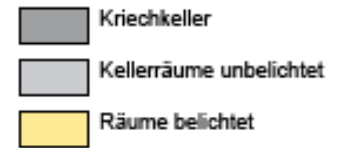
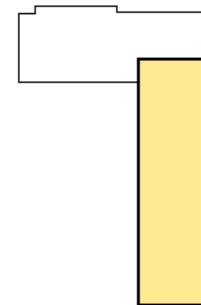
Ebene -1  
Teilerhalt



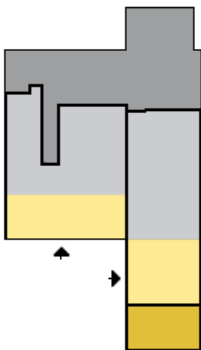
Ebene 0  
Teilerhalt



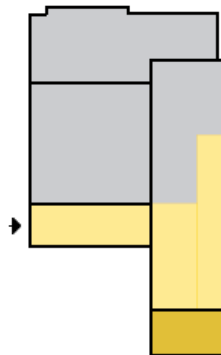
Ebene 1-X  
Teilerhalt



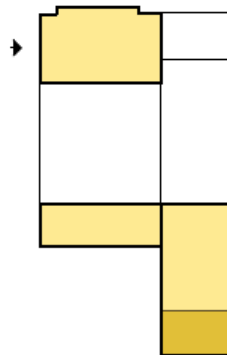
Ebene -2  
vollständiger Erhalt



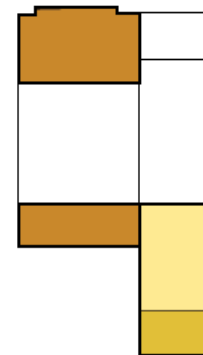
Ebene -1  
Teilerhalt



Ebene 0  
Teilerhalt



Ebene 1-X  
Aufstockung









## Überschlägige Städtebauliche Kalkulation:

### Baugrundstücke/Nettobauland | Erschließungskosten | sonstige Kosten - ohne Verfüllen

Bau- und Erschließungsflächen

	(qm)
<b>Baufeld 01</b>	
Grundstücksfläche	36.600
Erschließungsfläche Strz	6.700
Erschließungsfläche We	0
öff. Grünfläche	0

Flächen	qm	
<b>Summe Nettobauland</b>	<b>29.900</b>	<b>81,7%</b>
<b>Summe Straßenfläche</b>	<b>6.700</b>	<b>18,3%</b>
<b>Summe Wegefläche</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
<b>Summe öff. Grünfläche</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
<b>Fläche, gesamt</b>	<b>36.600</b>	

Kosten	brutto
<b>sonstige Kosten</b>	
technische Infrastruktur	715.000 €
Ausbau Straßen	1.004.000 €
Abriss	2.011.000 €
Schadstoffentsorgung	882.000 €
Verfüllung	- €
Ausgleich, extem	- €
Lärmschutzmaßnahmen	- €
Zwischensumme, brutto	4.612.000 €
Sonstiges/Unvorhergesehenes, 10%	461.200 €
Zwischensumme, brutto	5.073.200 €
Baunebenkosten, 15%	760.980 €
Planverfahren (Planungskosten)	- €
Zwischensumme, brutto	5.834.180 €

**Gesamtkosten, brutto (überschlägig) 5.834.180 €**

**Kosten/qm Nettobauland 195 €**

## Zwischenfazit (2)

- Teilerhalt des Hauptgebäudes kann das Gesamtdefizit der Entwicklungsmaßnahme reduzieren
- Nutzungsoptionen sind zu prüfen