

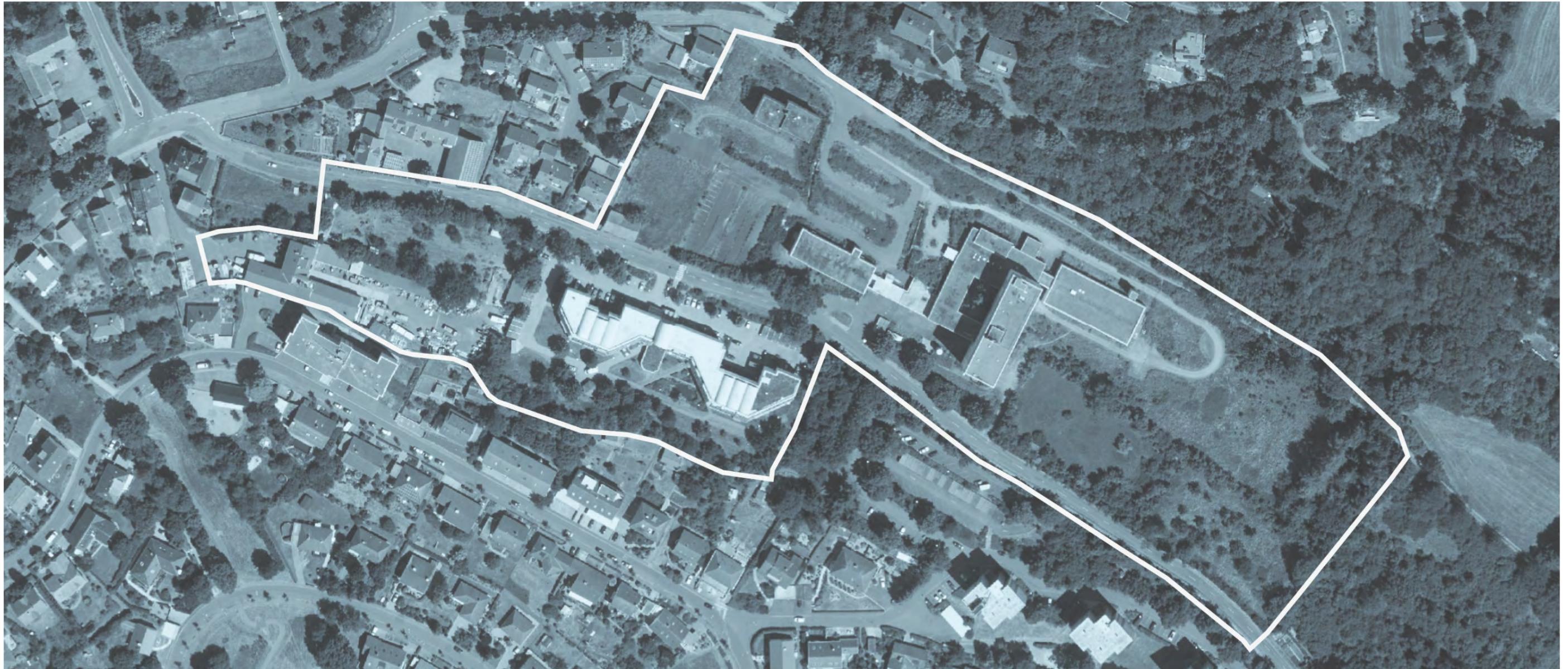
Städtebauliches Entwicklungskonzept Melsunger Straße – ehemaliges Klinikareal

ERGEBNIS | INFORMATIONSVERANSTALTUNG, 14. JULI 2021

Im Auftrag der Stadt Homberg (Efze)



HOMBERG (Efze)



- 1. Ausgangssituation**
2. Städtebauliches Konzept
3. Öffentlichkeitsbeteiligung

Untersuchungsgebiet der städtebaulichen Rahmenplanung



Klinik Hauptgebäude & Bettenhaus



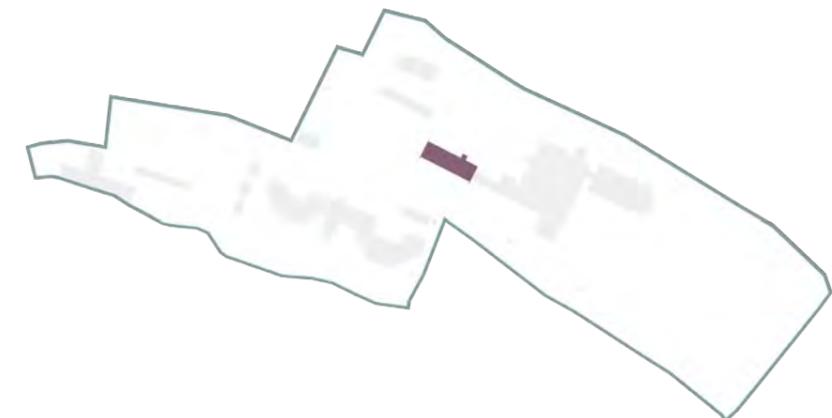
OP-Trakt



Schwesternhaus II (Nord)



Schwesternhaus I (Süd)



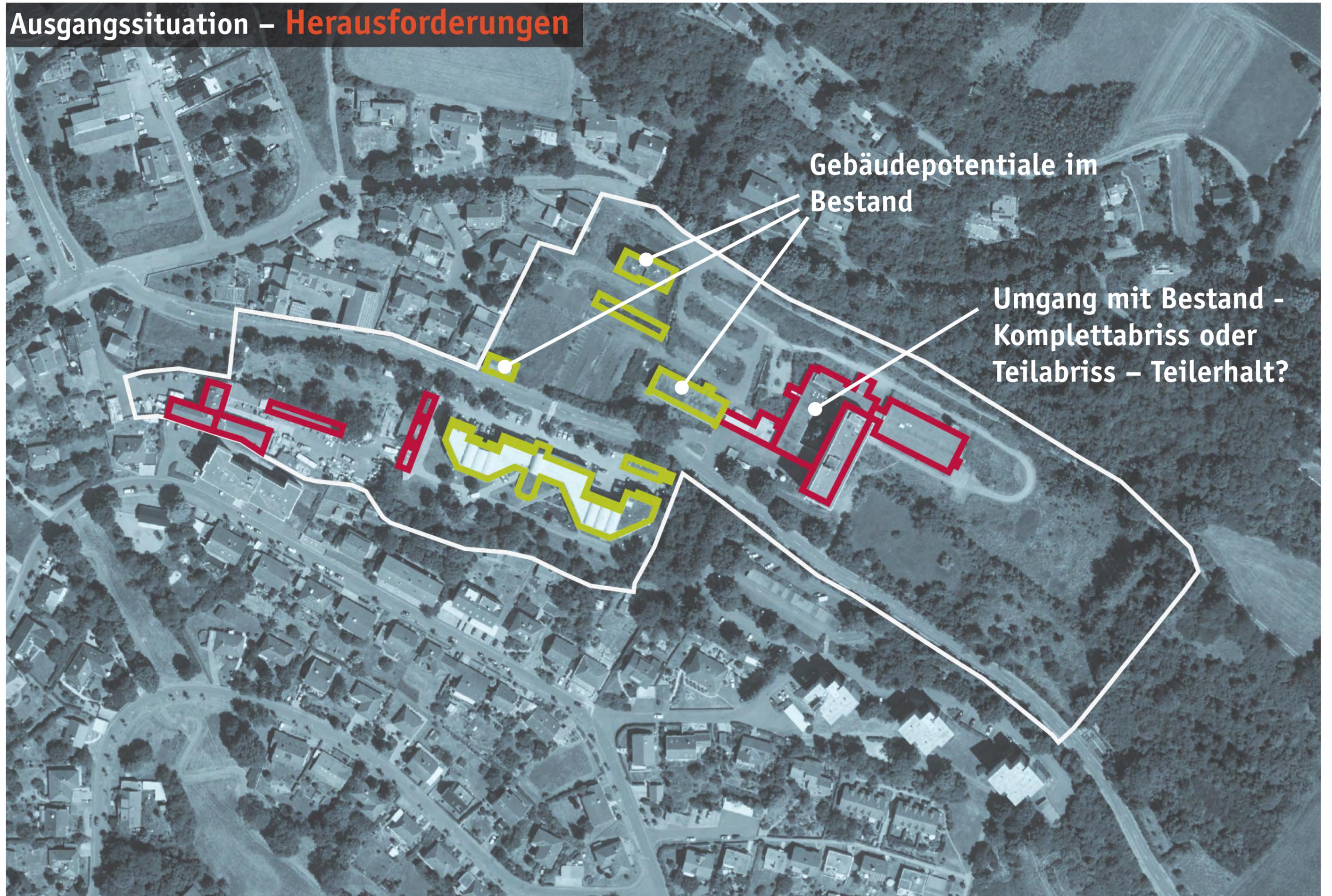
Parkplatz, Blick Richtung Seniorenresidenz



Ausgangssituation – Gebäudebestand



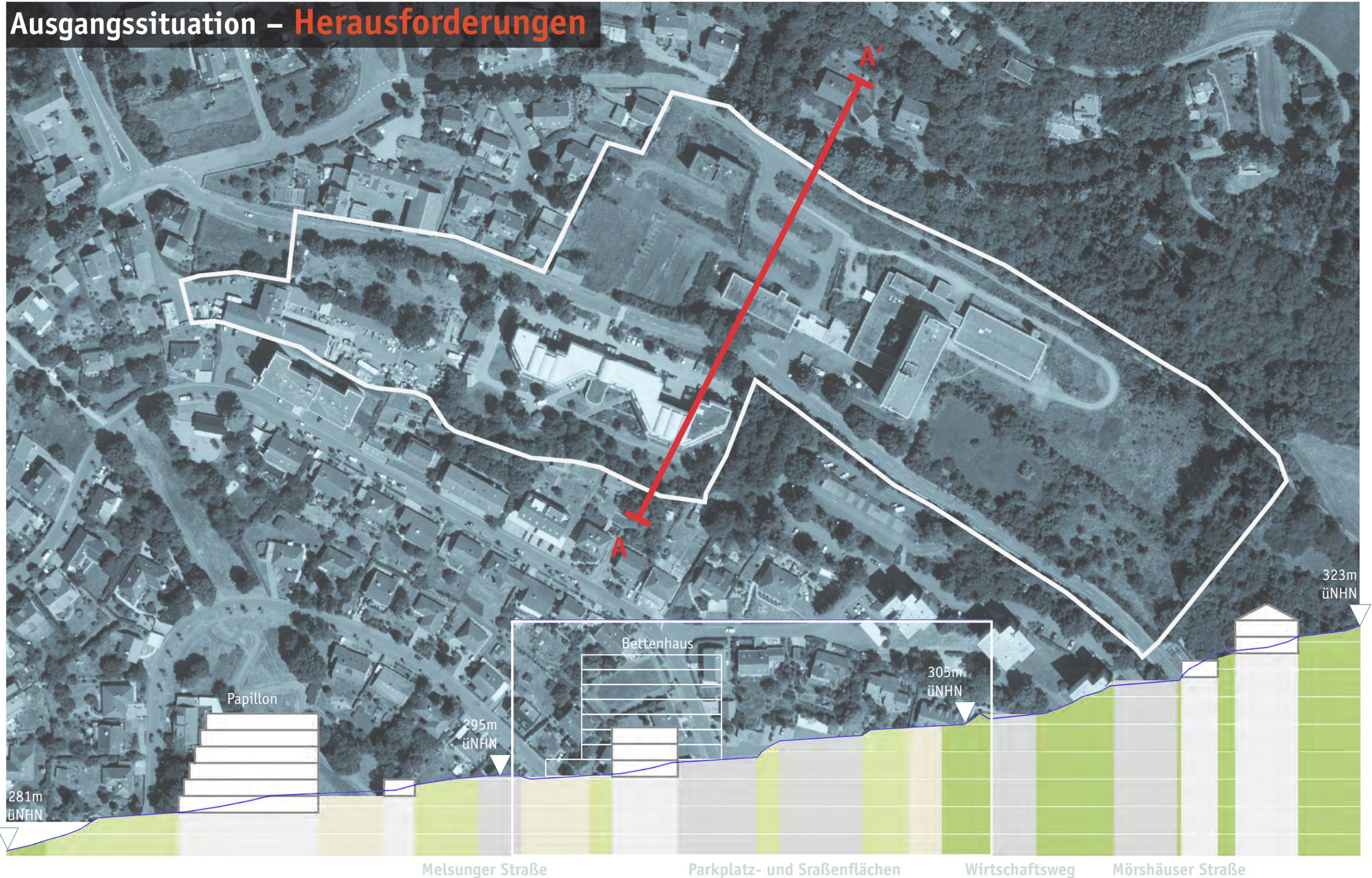
Ausgangssituation – Herausforderungen



Gebäudepotentiale im Bestand

Umgang mit Bestand - Komplettabriss oder Teilerhalt?

Ausgangssituation – Herausforderungen

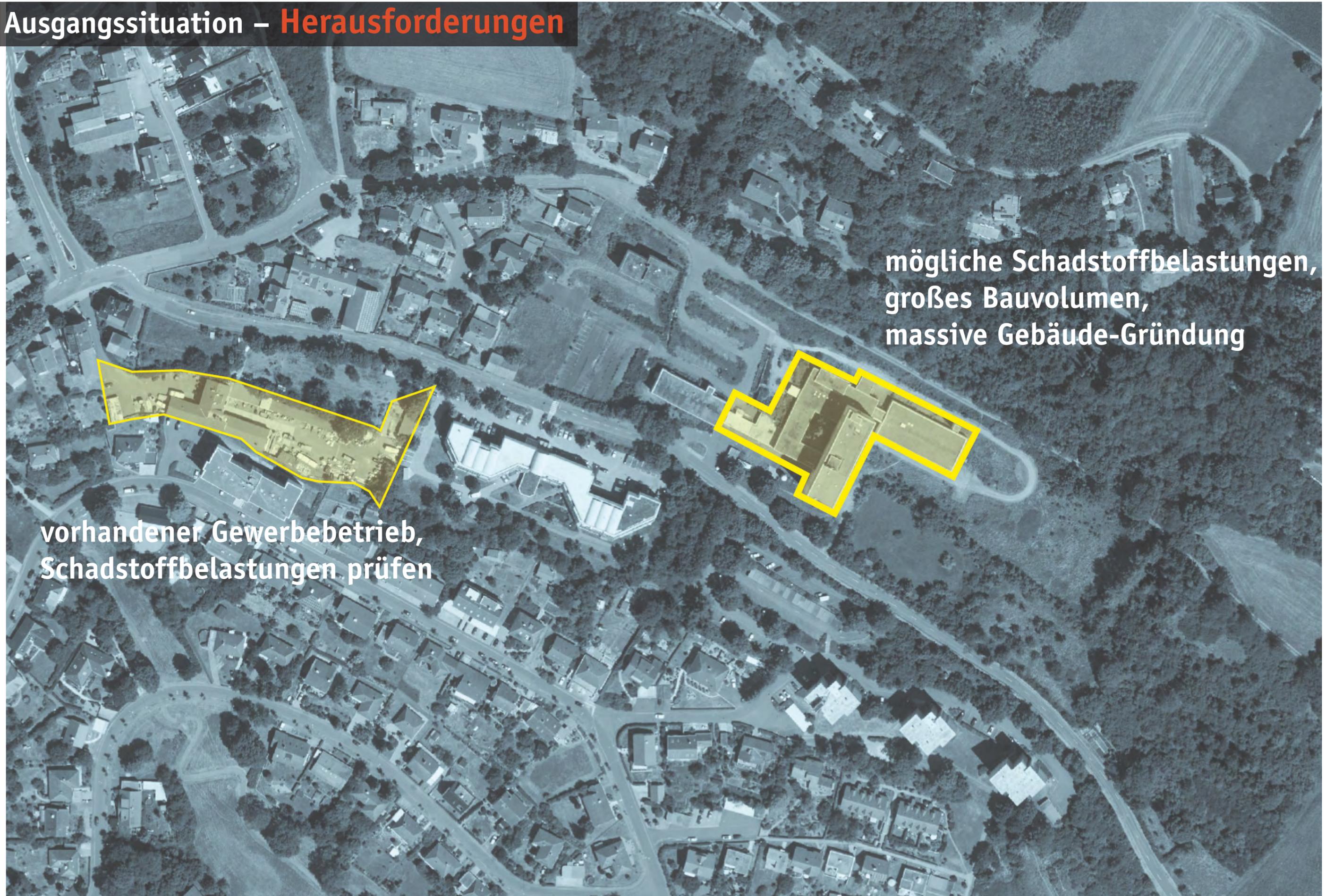


A

Bestandschnitt A-A'

A'

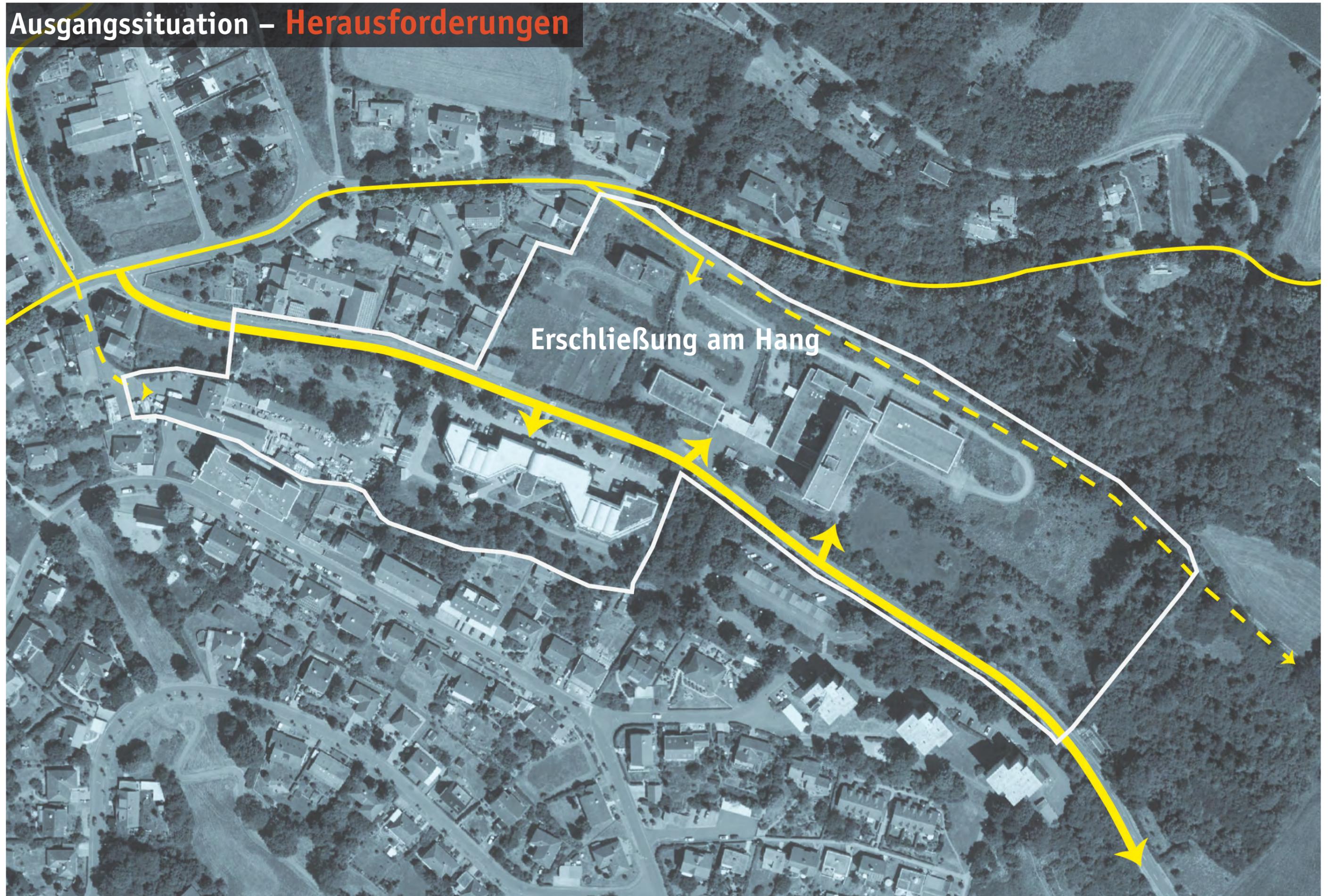
Ausgangssituation – Herausforderungen



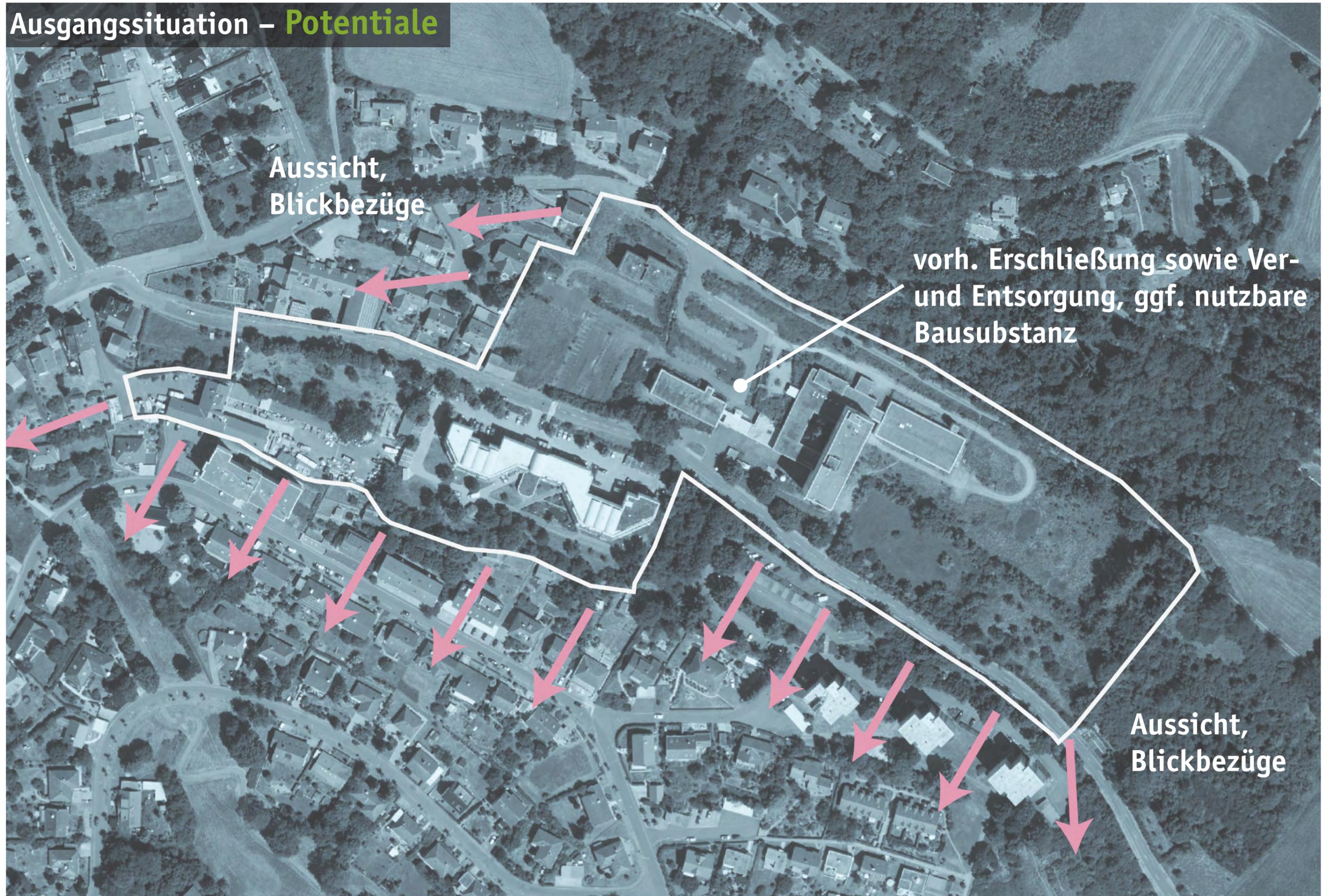
mögliche Schadstoffbelastungen,
großes Bauvolumen,
massive Gebäude-Gründung

vorhandener Gewerbebetrieb,
Schadstoffbelastungen prüfen

Ausgangssituation – Herausforderungen



Ausgangssituation – Potentiale



Aussicht,
Blickbezüge

vorh. Erschließung sowie Ver-
und Entsorgung, ggf. nutzbare
Bausubstanz

Aussicht,
Blickbezüge

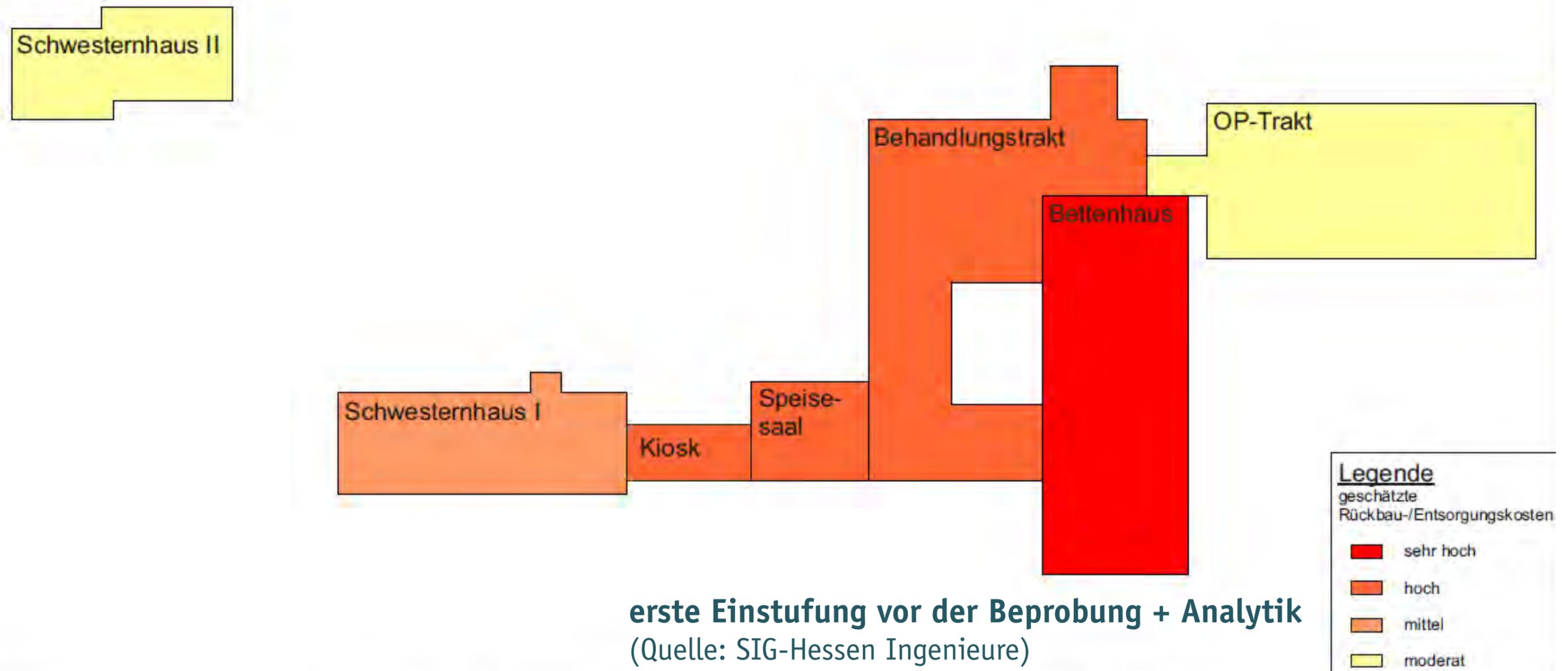
Ausgangssituation – Potentiale



vorhandenes Grün,
landschaftliche Einbindung
Naherholungsräume

Kurz-Zusammenfassung der Schadstoffuntersuchung durch SIG-Hessen Ingenieure

Aus der Sichtung der Bauakten ergab sich zunächst eine erste Einstufung hinsichtlich zu erwartender Belastung, die sich im Zuge der weiteren Untersuchung und Analytik in der Gewichtung sowie der Höhe möglicher Kosten **nicht** bestätigt hat.



Kurz-Zusammenfassung der Schadstoffuntersuchung durch SIG-Hessen Ingenieure

- das Schadstoffkataster listet die gefundenen Gefahrstoffe detailliert auf, ist jedoch nicht abschließend
- dargestellt wird, mit welchen Gefahrstoffen bei einem Abbruch / Rückbau oder einer Weiternutzung zu rechnen ist und wie damit gemäß der technischen Regelwerke umzugehen ist
- Aufgrund der Baujahre war in allen Gebäuden mit der typischen Verwendung von krebserregenden KMF, Asbest sowie PCB und PCP zu rechnen
- Der Verdacht auf diese Baustoffe hat sich in vielen Gebäudeteilen **nicht** bzw. nicht im angenommenen Umfang bestätigt
- es wurden Bauteile gefunden, die PCB-haltig sind (Wandanstriche, PVC-Beläge, Fugen-Masse) sowie KMF-Material enthalten (insbesondere Dämmplatten)
- ggf. asbthaltige Bauteile werden in den Rohrleitungen (Brandschutzklappen u. ä.) vermutet / sind im Zuge des Rückbaus zu beproben
- ein Rückbaukonzept muss den Umgang mit KMF, Asbest und PAK/PCB berücksichtigen und es sind entsprechende Maßnahmen zu treffen



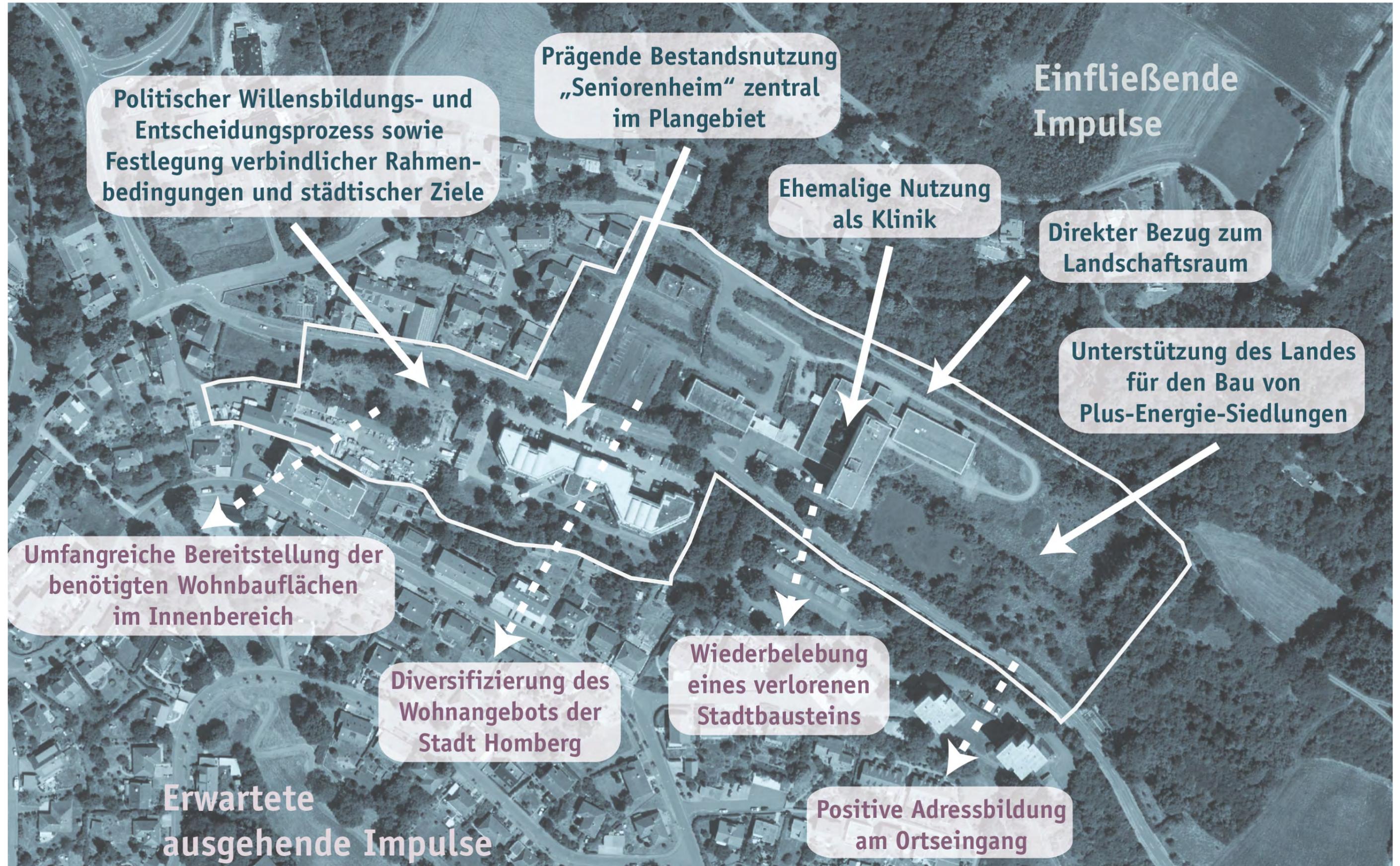
Gefährdungsbeurteilung

Bei fachgerechtem Rückbau besteht keine Expositionsgefahr

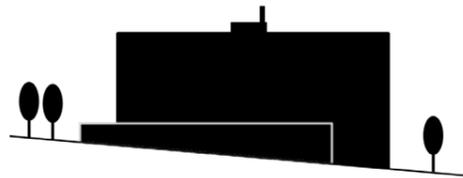


1. *Ausgangssituation*
2. **Städtebauliches Konzept**
3. *Öffentlichkeitsbeteiligung*

Einfließende und ausgehende Impulse



Wie wird aus einem Krankenhaus-Areal...



...ein für den Standort passender neuer Stadtbaustein?



Mögliche Entwicklungsansätze

- > **Energie Plus Siedlung** – energiepositives Quartier als Beitrag gegen den Klimawandel
- > **Seniorenwohnen** – Ergänzung / Weiterentwicklung Papillon mit vielfätiger und neuer Angebotsstruktur
- > **Gemeinschaftlich / genossenschaftlich Wohnen** - „Neues Leben und Arbeiten auf dem Land“
- > **Vielfältiges Wohn- und Nutzungsangebot** – individuell, gemeinschaftlich, zur Miete, im Eigentum



Städtebauliches Konzept Krankenhaus-Areal



Kenndaten



Grundstücksgröße: 36.600 m²

Straßen: 3.900 m²

Wege: 500 m²

Veräußerbare Fläche: 32.200 m²

Private Erschließung 4.500 m²

Bebaute Grundfläche: 8.250 m²

Bruttogeschossfläche: 27.500 m²

GRZ: 0,40

GFZ: 0,85

Entwicklungskosten

Morshäuser Straße

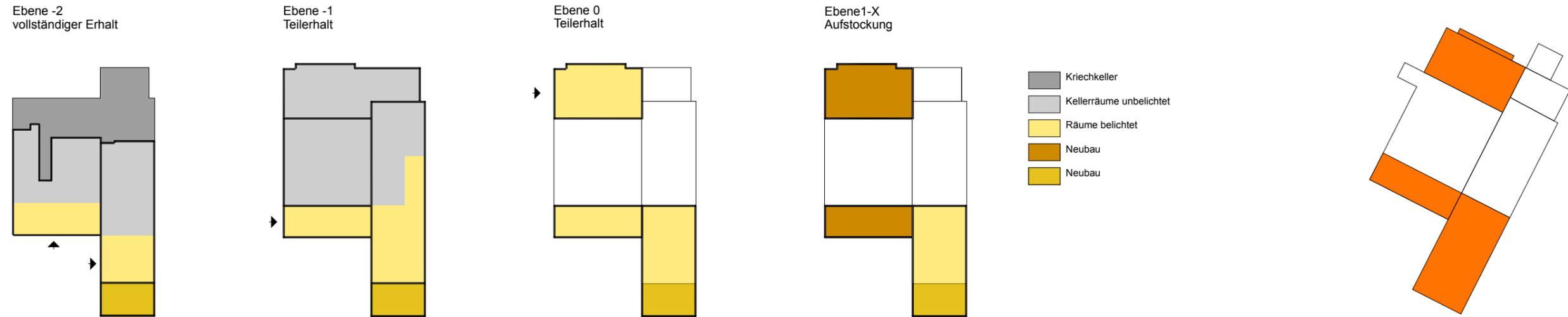


Baugebiet	qm	
Summe Nettobauland	32.200	88,0%
Summe Straßenfläche	3.900	10,7%
Summe Wegefläche	500	1,4%
Summe öff. Grünfläche	0	0,0%
Fläche, gesamt	36.600	

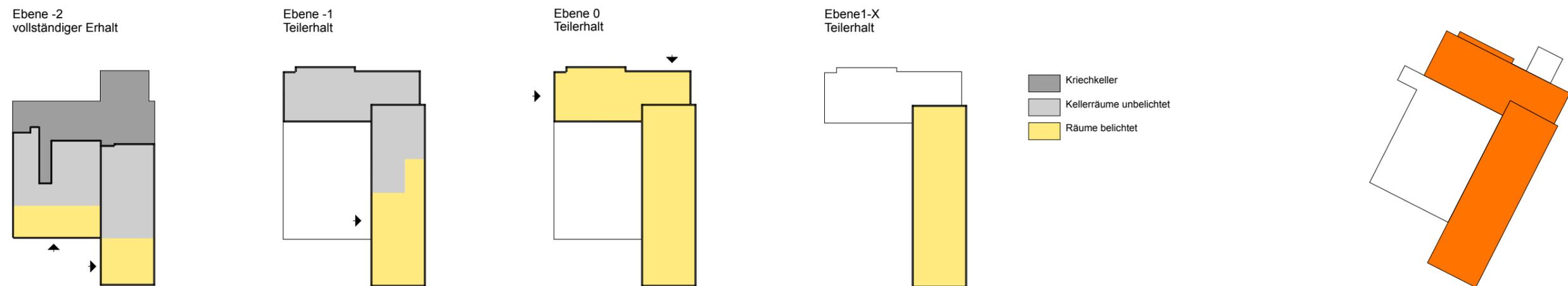
Gesamtkosten für Abriss, Planung und Erschließung: ca. 6,3 Mio EUR

Varianten Teilerhalt Klinikgebäude

Rückbau westliches Atrium + Bettenhaus



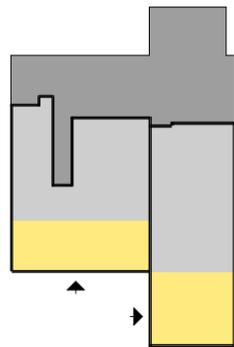
Rückbau westliches + südliches Atrium



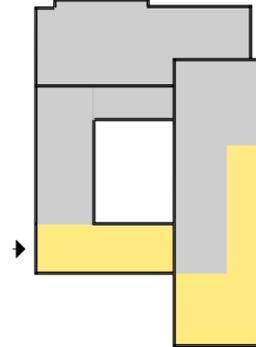
Varianten Teilerhalt Klinikgebäude

Rückbau westliches Atrium

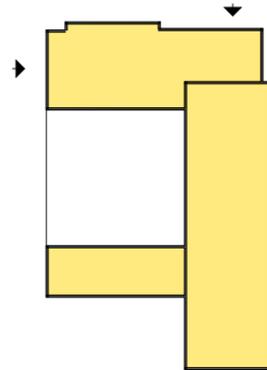
Ebene -2
vollständiger Erhalt



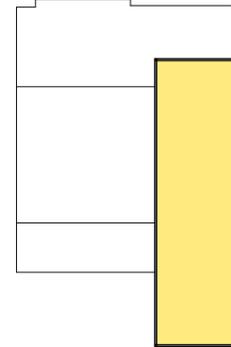
Ebene -1
vollständiger Erhalt



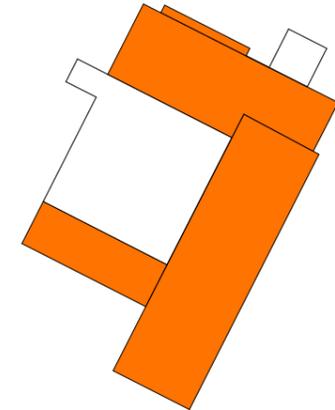
Ebene 0
Teilerhalt



Ebene 1-X
Teilerhalt

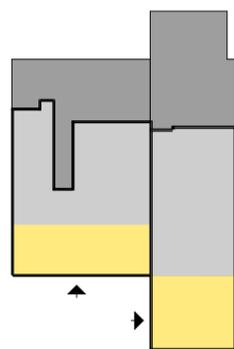


- Kriechkeller
- Kellerräume unbelichtet
- Räume belichtet

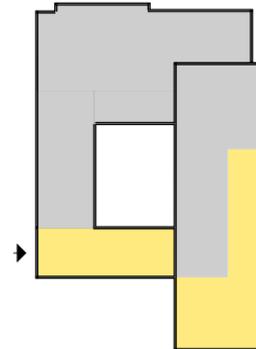


Erhalt der Gebäudesubstanz (ohne OP-Trakt)

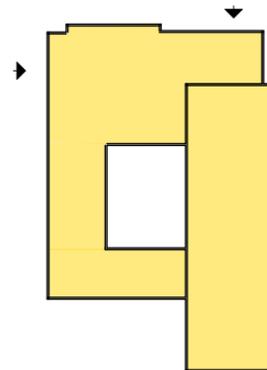
Ebene -2
vollständiger Erhalt



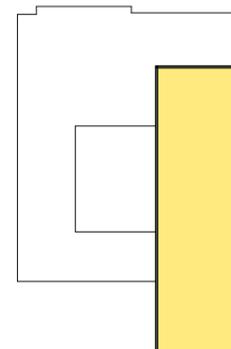
Ebene -1
vollständiger Erhalt



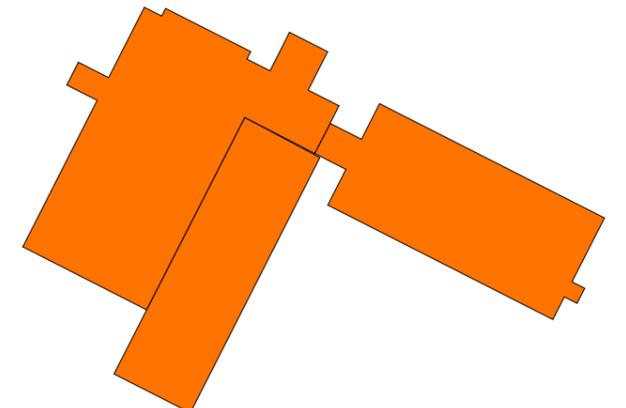
Ebene 0
vollständiger Erhalt



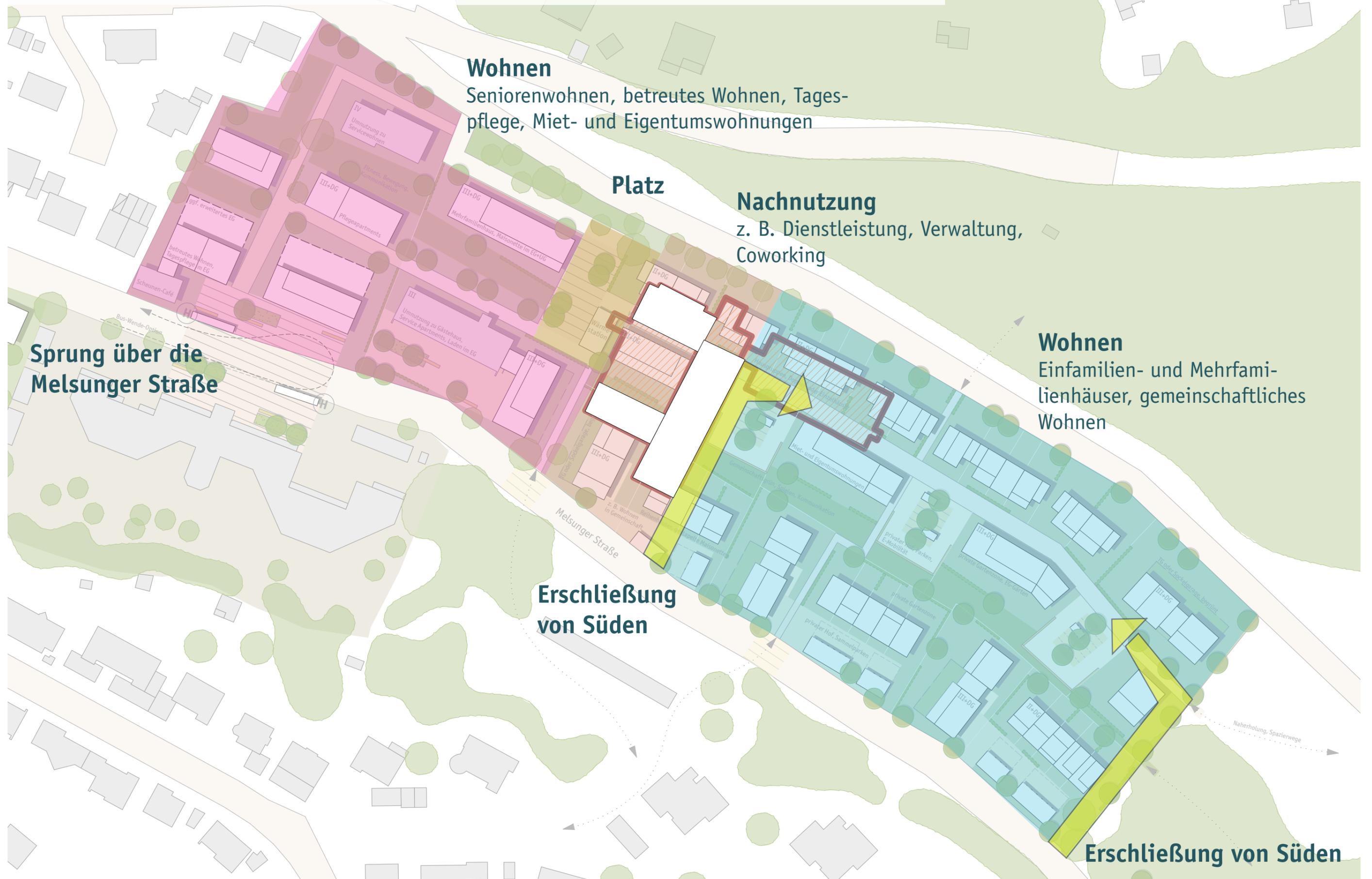
Ebene 1-X
vollständiger Erhalt



- Kriechkeller
- Kellerräume unbelichtet
- Räume belichtet



Teilerhalt Klinikgebäude | Auswirkung auf städtebauliches Konzept



Kosten Teilerhalt Klinikgebäude



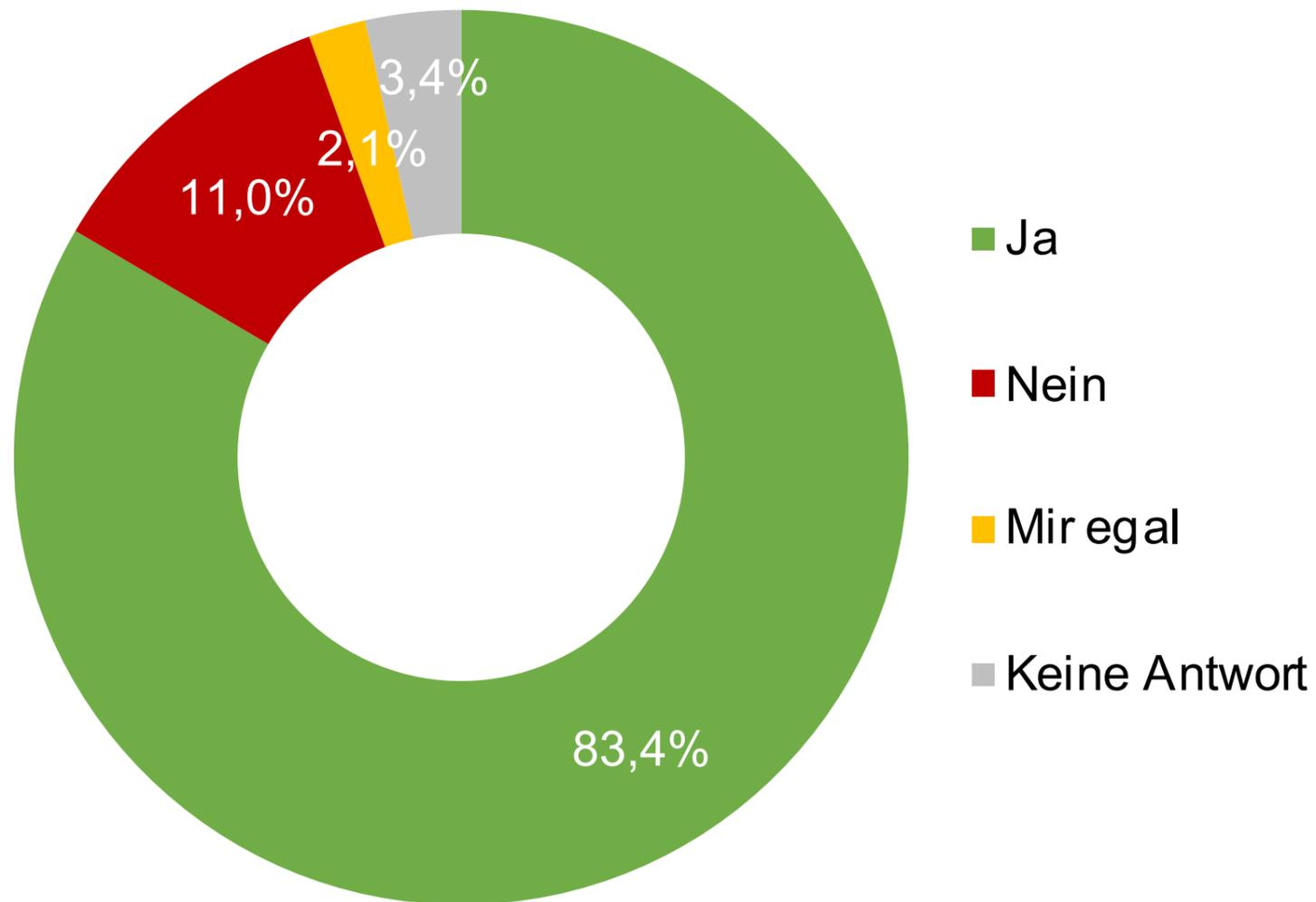
Baugebiet	qm	
Summe Nettobauland	32.200	88,0%
Summe Straßenfläche	3.900	10,7%
Summe Wegefläche	500	1,4%
Summe öff. Grünfläche	0	0,0%
Fläche, gesamt	36.600	

Gesamtkosten für Teilabriss, Planung und Erschließung: ca. 5,2 Mio EUR
 >> im Zuge der weiteren Planung zu konkretisieren, insbesondere hinsichtlich Erschließungsaufwand

1. *Ausgangssituation*
2. *Städtebauliches Konzept*
3. **Öffentlichkeitsbeteiligung**

Online-Befragung (Rücklauf von ca. 145 Personen)

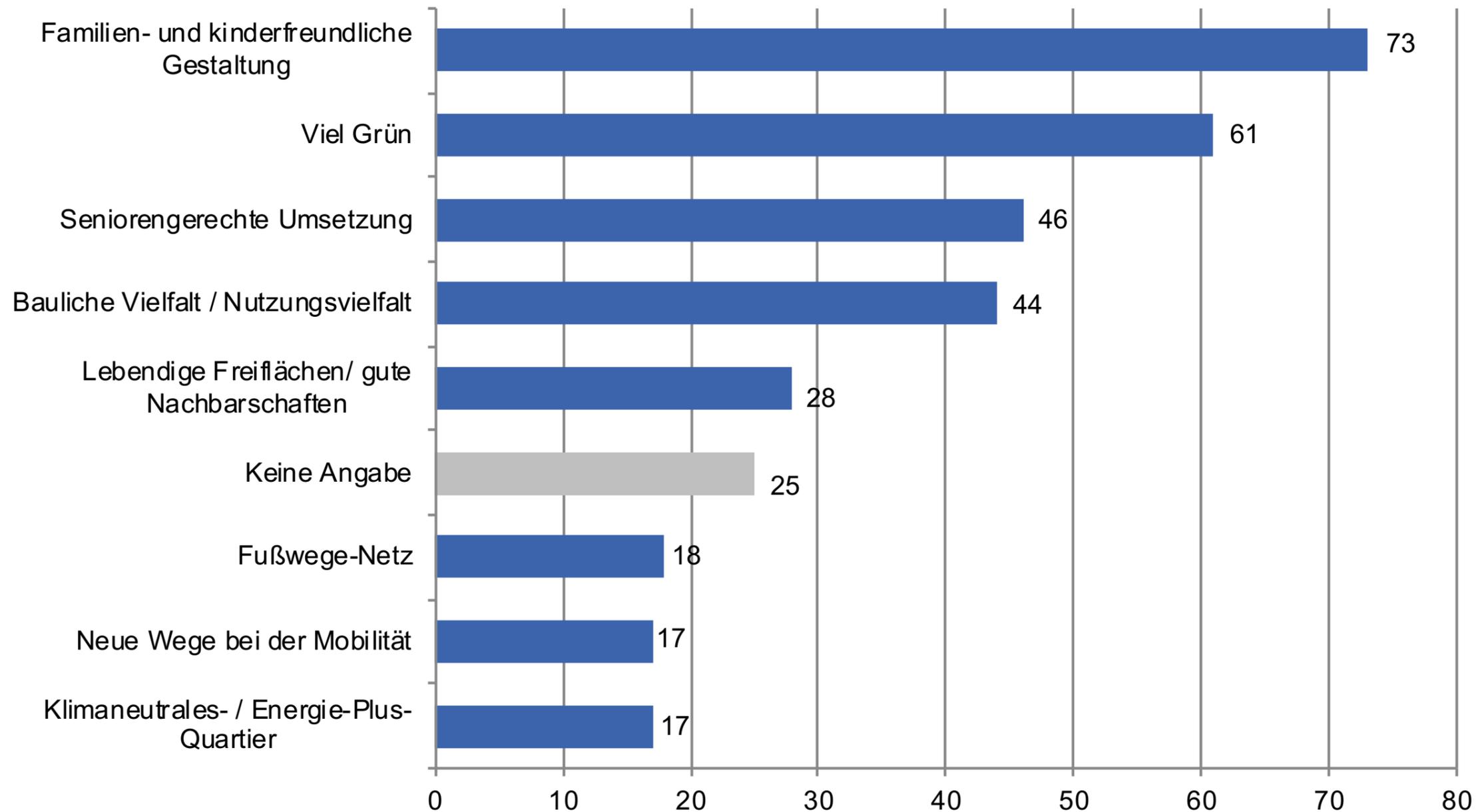
Soll die Stadt das Klinik-Areal anpacken?



N = 145

Online-Befragung (Rücklauf von ca. 145 Personen)

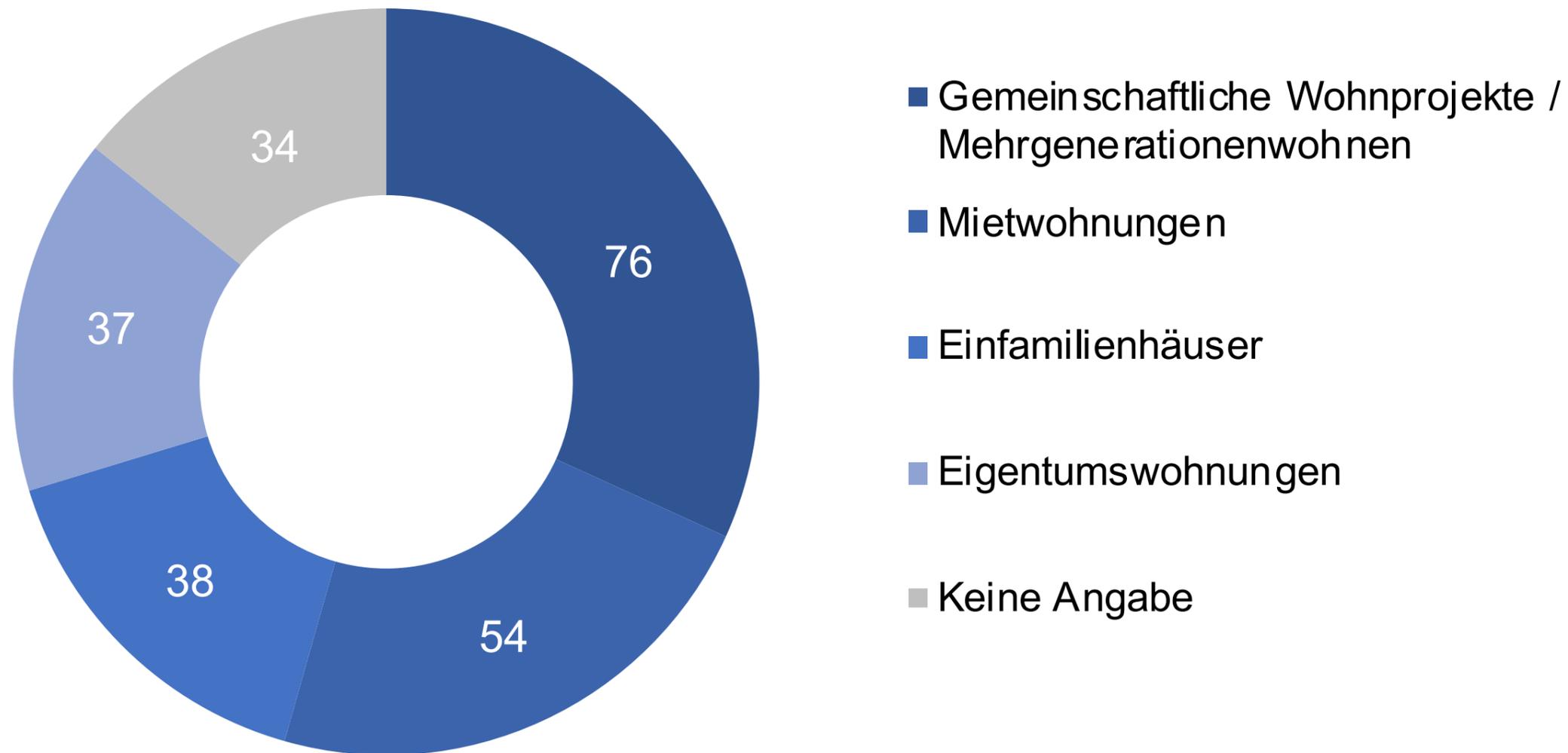
**Welche Qualitäten sollte das neue Baugebiet aufweisen?
Bitte wählen Sie maximal drei Punkte aus.**



Antworten = 329

Online-Befragung (Rücklauf von ca. 145 Personen)

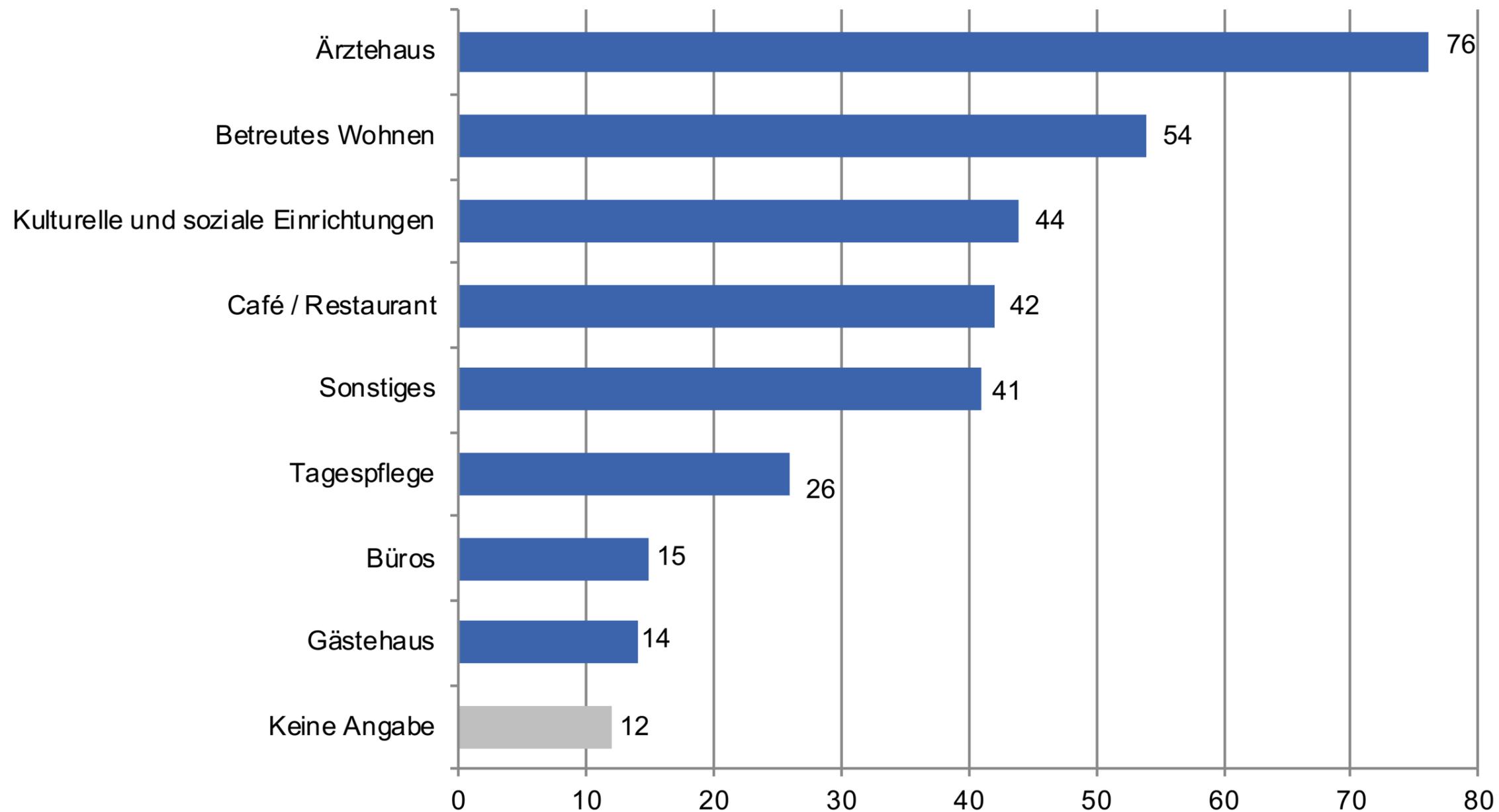
3. Welche Wohnformen finden Sie für das Areal angemessen? Bitte wählen Sie maximal drei Punkte aus.



Antworten = 239

Online-Befragung (Rücklauf von ca. 145 Personen)

Welche anderen Nutzungen können Sie sich vorstellen?
Bitte wählen Sie maximal drei Punkte aus.



Antworten = 324

Online-Befragung (Rücklauf von ca. 145 Personen)

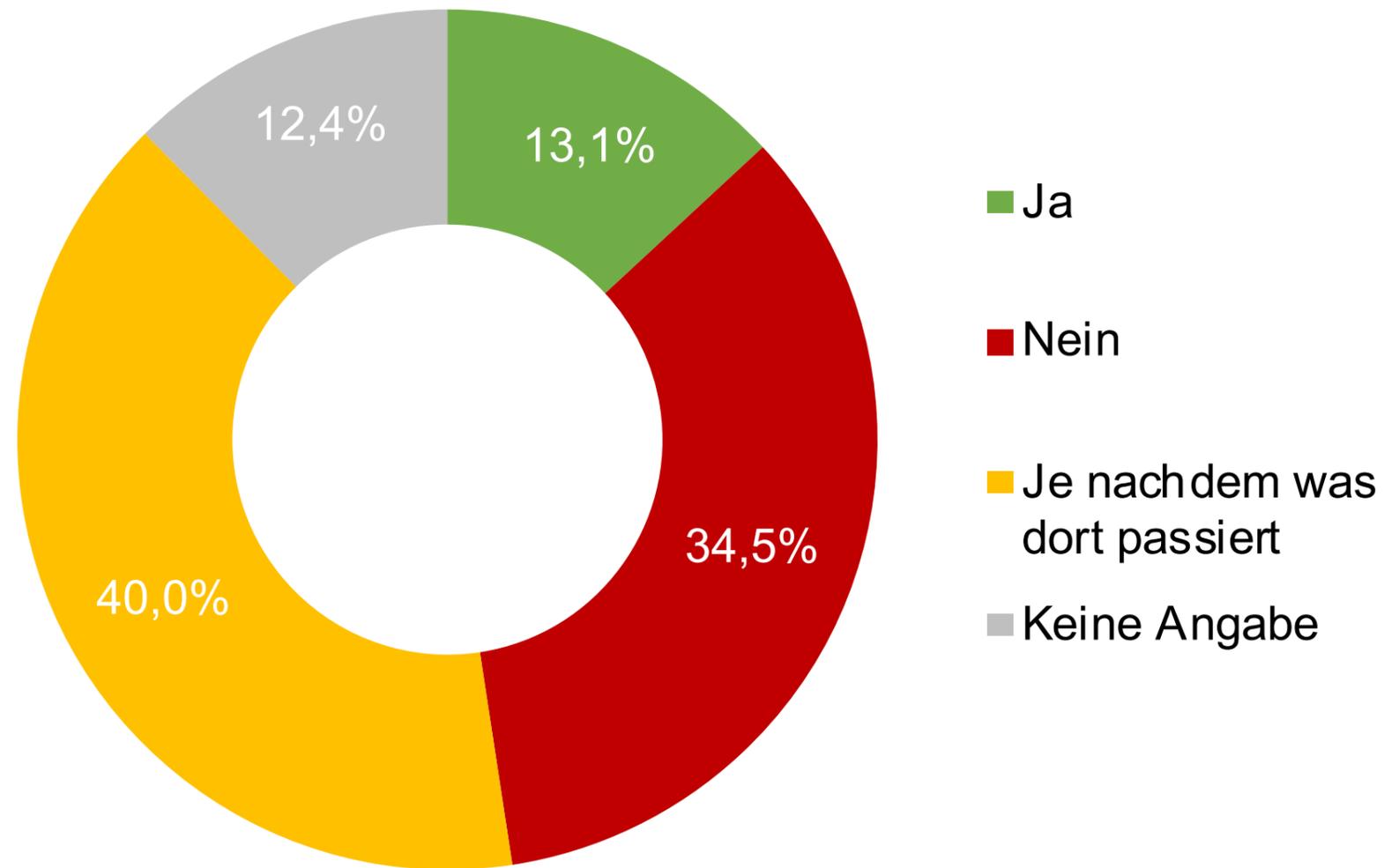
Welche anderen Nutzungen können Sie sich vorstellen?

Weitere Vorschläge (von 12,5 % der Befragten):

- Krankenhausnutzung, z. B.:
Tagesklinik mit Belegbetten, landkreisgeführte Klinik, Notaufnahme/Erstversorgung, ärztlicher Bereitschaftsdienst, medizinisches regional übergreifendes ausbildungs- und Lehrzentrum, Notfall-(Kinder-)Krankenhaus, ständiges Impfzentrum für den gesamten Schwalm-Eder-Kreis, Notfallzentrum
- Begegnungsstätte
- Gründerzentrum und Lokalradio für Homberg
- Spielplatz / Sportplatz
- Coworking (Beispiel Hafen Nordstadt Hannover)
- Ärztehaus, z. B. auch mit Kurzzeitpflege, Pflegestation und Café, mit Papillon verbinden.
- Hallenbad
- Tagespflege, betreutes Wohnen, Gästehaus
- Parkplätze u. a. für Schüler
- Mehr-Generationen-Konzepte,
- das Gelände sollte der Natur überlassen werden

Online-Befragung (Rücklauf von ca. 145 Personen)

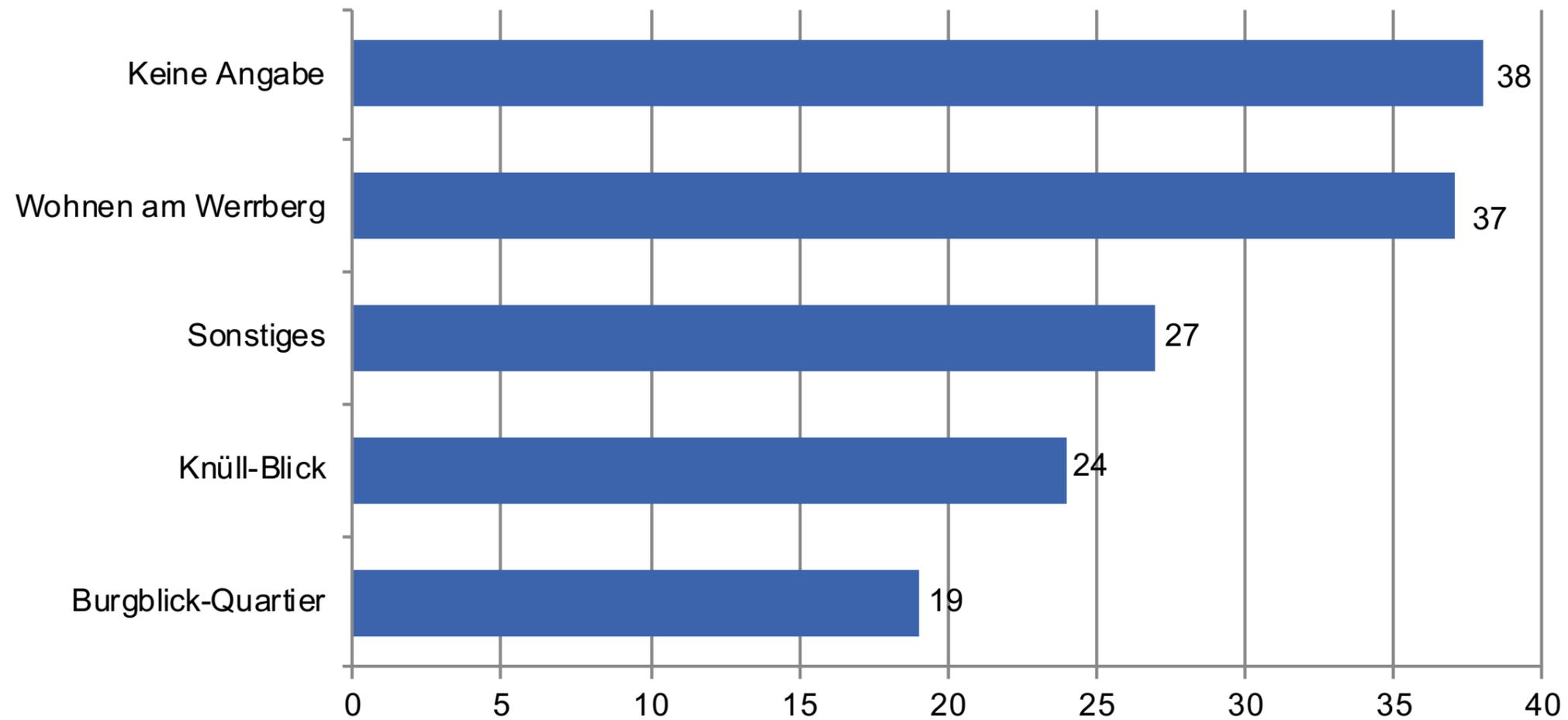
Wäre das Baugebiet auch für Sie interessant?



N = 145

Online-Befragung (Rücklauf von ca. 145 Personen)

Welchen Namen würden Sie dem neuen Quartier geben?



Antworten = 145

Online-Befragung (Rücklauf von ca. 145 Personen)

Welchen Namen würden Sie dem neuen Quartier geben?

Weitere Vorschläge (von 18,6 % der Befragten):

- passend zur späteren Nutzung, etwas mit „Efzetal“
- Kreisklinikum Homberg / Kreisklinikum am Werrberg / Gesundheit im Zentrum Homberg
- Lichte-Blick
- Am Werrberg
- Werrbergsiedlung / Quartier am Werrberg
- Quartier Burgblick
- Hallenbad Burgblick
- Misitovberg
- Naturgebiet Werrberg

Online-Befragung (Rücklauf von ca. 145 Personen)

Wikimap-Einträge (nur Punkte, die in vorherigen Fragen noch nicht genannt wurden):

- **Offenes Gästehaus** (in Art eines Hotels) als Ergänzung zum **medizinischen Ausbildungszentrum** - mit evtl. Erweiterung des Hauses um eine ausreichende Anzahl Zimmer bereitzustellen und auch anderweitige Gäste der Stadt (z.B. Busreisegesellschaft und Besucher des Papillons) unterbringen zu können.
- **Es fehlen jedoch Investoren** und solche Häuser müssen auch bis zu 70% Auslastung ganzjährig haben. Bisher hat sich kein Investor gefunden, der trotz Nähe zur Autobahn ein Hotel/Gästehaus errichtet hat. Das gilt auch für die Nachbargemeinden.
- Boutique-Hotel im Bereich des Marktplatzes **bereits in Planung**. Übrigens haben wir Hotel/Gästehäuser in Homberg: Felsenkeller (steht zum Verkauf), Burghotel, Stadt Cassel? Dazu kommen etliche Gästewohnungen und der Stadt und im Umkreis.
- Parkflächen für das **Gästehaus** und das **Lehr-und Ausbildungszentrum** mit Einbindung moderner Mobilitätsformen (z.B. Ladestationen für alternative Antriebe) - Verleih von E-Rollern / E-Fahrrädern - ggf. mit Umbau und Erweiterung der Flächen.

Online-Befragung (Rücklauf von ca. 145 Personen)

Wikimap-Einträge (nur Punkte, die in vorherigen Fragen noch nicht genannt wurden):

- Kleine **Einkaufspassage** mit Dingen des täglichen Bedarfs und z.B. einem Friseur, um den Bewohnern des Papillons, sowie den Gästen im nahen **Gästehaus** eine attraktive und einfache Möglichkeit zu bieten, den täglichen Bedarf selbstständig fussläufig und behindertengerecht zu decken.
- **Naherholungsgebiet** mit Wanderwegen unter Einbeziehung des Werrberges und der angrenzenden Waldflächen – öffentlich.
- Die beiden **Grundstücke 58/1 und 62** (teilweise) wurden bisher nur gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzt und **sollten aus der jetzigen Planung herausgenommen werden**. Zunächst sollte ein Rückbau der Hochbauten erfolgen.
- **Umweltgerechte Energiegewinnung** z.B. Beheizung der Anlage/des Hauses mit Erdwärme - mögliche Kooperation mit Betreibern des Papillons

Online-Befragung (Rücklauf von ca. 145 Personen)

Wikimap-Einträge (nur Punkte, die in vorherigen Fragen noch nicht genannt wurden):

- Verkehrsanbindung des Areals z.B in Form einer **Einbahnstraße** für die Zufahrt und die Abfahrt (über Mörshäuser Straße) um die Verkehrsbelastung auf dem Gelände und für umliegende Anwohner zu minimieren.
- Ohne Kenntnis der eventuell entstehenden Kosten für Abriss und Entsorgung der Hochbauten kann über eine beabsichtigte Nutzung erst zu gegebener Zeit beraten werden.
- Am Rande des Gebietes verläuft m. W. die Midal **Ferngasleitung**, es wäre sinnvoll den Verlauf zu markieren und anzugeben, welchen Abstand man bei Bebauung zu der Leitung halten muss.
- Örtliche und solidarische **Gesundheitswirtschaft**: neues pandemiegerechtes **Gesundheitsamt** mit einem angeschlossenen **medizinischen Versorgungszentrum**.
- Ein **Abriss** der Gebäude stände im **krassen Widerspruch zu allen Gedanken zum Klimaschutz!**

Wie geht es weiter? Ausblick auf das weitere Vorgehen

Handlungsansätze

Klärung der offenen Fragen und Konkretisierung der Planung, u. a.:

- Ist ein Erhalt des Klinikbaus ganz oder in Teilen machbar und wie könnte er genutzt werden (konkrete Prüfung der Vorschläge aus der Beteiligung, mögliche Trägerschaften)?
- Welche detaillierten Anforderungen haben die sonstigen konkreten Nutzungsbausteine im geplanten Quartier (Papillon, VR-Bank, weitere)?
- Welches sind die Grundlagen für die Aufstellung eines Bebauungsplans (Weiterführung der städtebaulichen Planung, insbesondere zu Erschließung und Ver- und Entsorgung)?
- Welche „Pioniernutzungen“ können zeitnah in die weitere Planung überführt werden (s. o.)?
- Welche konkreten Bedarfe für ökologische und klimaschützende Maßnahmen sind zu berücksichtigen (erneuerbare lokale Energieerzeugung, Begrünung, Umgang mit Regenwasser)?

Handlungsansätze

Planungsschritte

- **Machbarkeitsuntersuchung**
zum Bestandsgebäude
Nutzung
Statik
Rückbauoptionen
- **Fachplanungen:**
Umweltprüfung,
Mobilität,
Energie,
Ver- und Entsorgung,
Städtebau
- **Bauleitplanung:**
Aufstellung eines Bebauungsplans
Änderung / Anpassung des Flächennutzungsplans

Zurücklehnen wird nicht ausreichen...

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

