



Hessisches Ministerium
für Wirtschaft, Energie,
Verkehr, Wohnen
und ländlichen Raum



Wohnungsbaukonferenz Hessen Bestand Weiterdenken

Entwicklung eines leerstehenden Klinikareals Homberg (Efze)

Markus Staedt
Fachbereichsleiter Wirtschaftsförderung, Stadtentwicklung, Tourismus

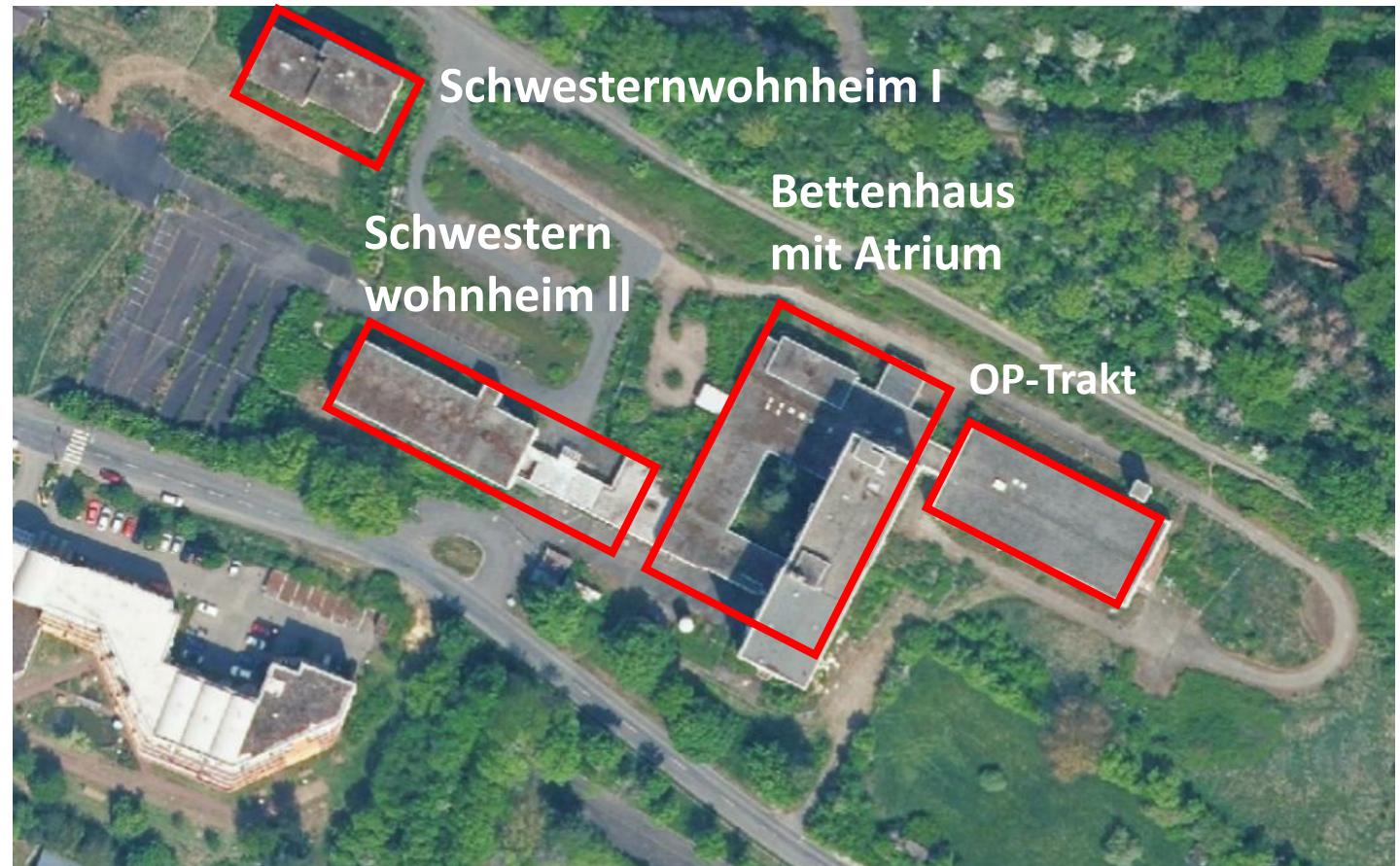
Reformationsstadt Homberg (Efze)

- 15.000 Einwohner
- Kreisstadt im Schwalm-Eder-Kreis
- 40 km südlich von Kassel



Das Klinikareal in Homburg

- Erbaut 1964
- OP-Trakt Anbau 1990
- 2006 Verkauf an Asklepios
- 2010 Standortaufgabe
- 2020 Verkauf für 1 €



Das Klinikareal in Homburg

- NUF Bettenhaus 5.500 m²
- NUF Wohnheim I 1080 m²
- NUF Wohnheim II 1450 m²
- Grundstück 27.620 m²



Demografischer Wandel und Wohnungsbedarf in Homberg



- Demografischer Wandel:
- Schrumpfung: 2,8% bis 2035 prognostiziert, bislang leicht positive Entwicklung Kernstadt zulasten der Ortsteile
- Alterung: +24% bis 2035
- CIMA-Wohnbedarfsanalyse 2021: Hohe Nachfrage kleinere barrierefreie Wohnungen
- Fokus ab 2025 auf Mehrfamilienhäuser
- Zielgruppen: Junge Familien mit Kindern, Rückkehrende, Berufspendler, Ruheständler mit Kaufkraft, Fachkräfte mit Familien, Gründer und kreative Selbstständige
- Durchschnittlicher Neubaubedarf der letzten 3 Jahre: 30 – 40 WE
- Schwalm-Eder-Kreis ca. 480 Neubau-Wohneinheiten pro Jahr bis 2028
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung: Zunehmend Mangel an Einzelbauplätzen in den Ortsteilen

-

Entwicklungsziele Klinikareal

- Mischung des Quartiers mit verschiedenen Zielgruppen sowie Bau- und Wohnformen z. B. Familien, Senioren, junge Menschen, generationenübergreifende und gemeinschaftliche Gruppen, Investoren
- Angemessene bauliche Dichte und Höhenentwicklung ca. 2-3 Geschosse + Dach
- Schaffung einer Quartiersmitte/ Quartiersplatz
- Bestandserhalt Bettenhaus, Atriumsanzubau, Schwesternwohnheim 1
- Soziale Infrastruktur: Städtische Kita
- Nutzungsmix z.B. Hotel, Medizinische Einrichtungen, Fitnessstudio, Dienstleistung, Büro, soziale und kulturelle Nutzungen, Bäcker

Entwicklungsziele Klinikareal

- Hohe Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums Durchgrüne und verkehrssichere Straßen und Plätze sollen vorrangig dem Aufenthalt der Bewohnenden und Beschäftigten dienen
- Sparsame Erschließung / autoarmes Quartier Angepasster Stellplatzschlüssel und Parken am Rand / Quartiersgarage
- Klimaanpassung:
 - Regenwasserrückhaltung nach Schwammstadtprinzip
 - Bäume, Dach- und Fassadenbegrünung
- Quartiersnahe Energieversorgung Nahwärmenetz

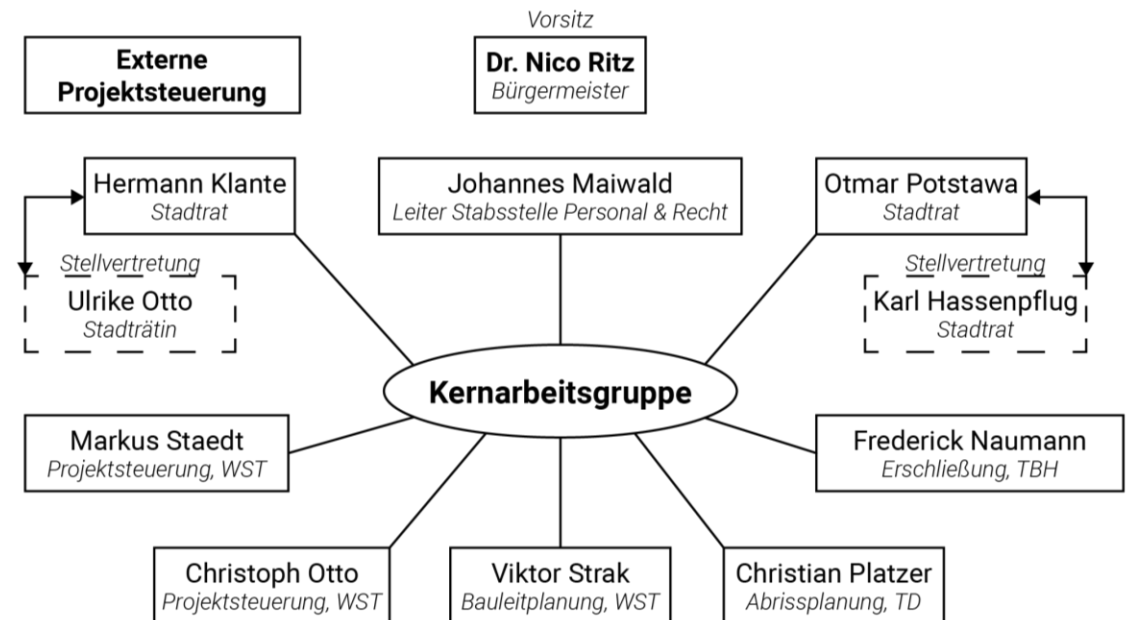
Ergebnisse Zielfindungsworkshop



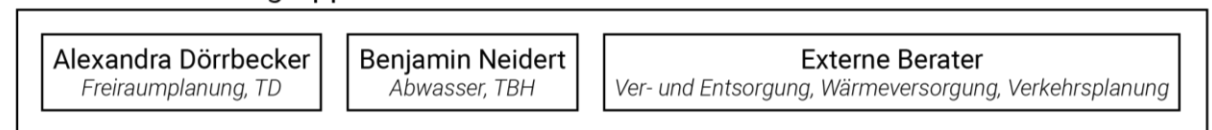
Aufbau Projektsteuerungsstruktur

- Steuerungsgruppe für kurze Wege und schnelle Entscheidungen
- Einbindung von Politik und Verwaltung
- Zu komplexen Themen werden externe Berater eingeladen

Organigramm Projektsteuerung Klinik-Areal



Erweiterte Arbeitsgruppe



Bestandserhalt

Untersuchungen

- Bausubstanz
- Statische Bewertung
- Tiefbaukosten



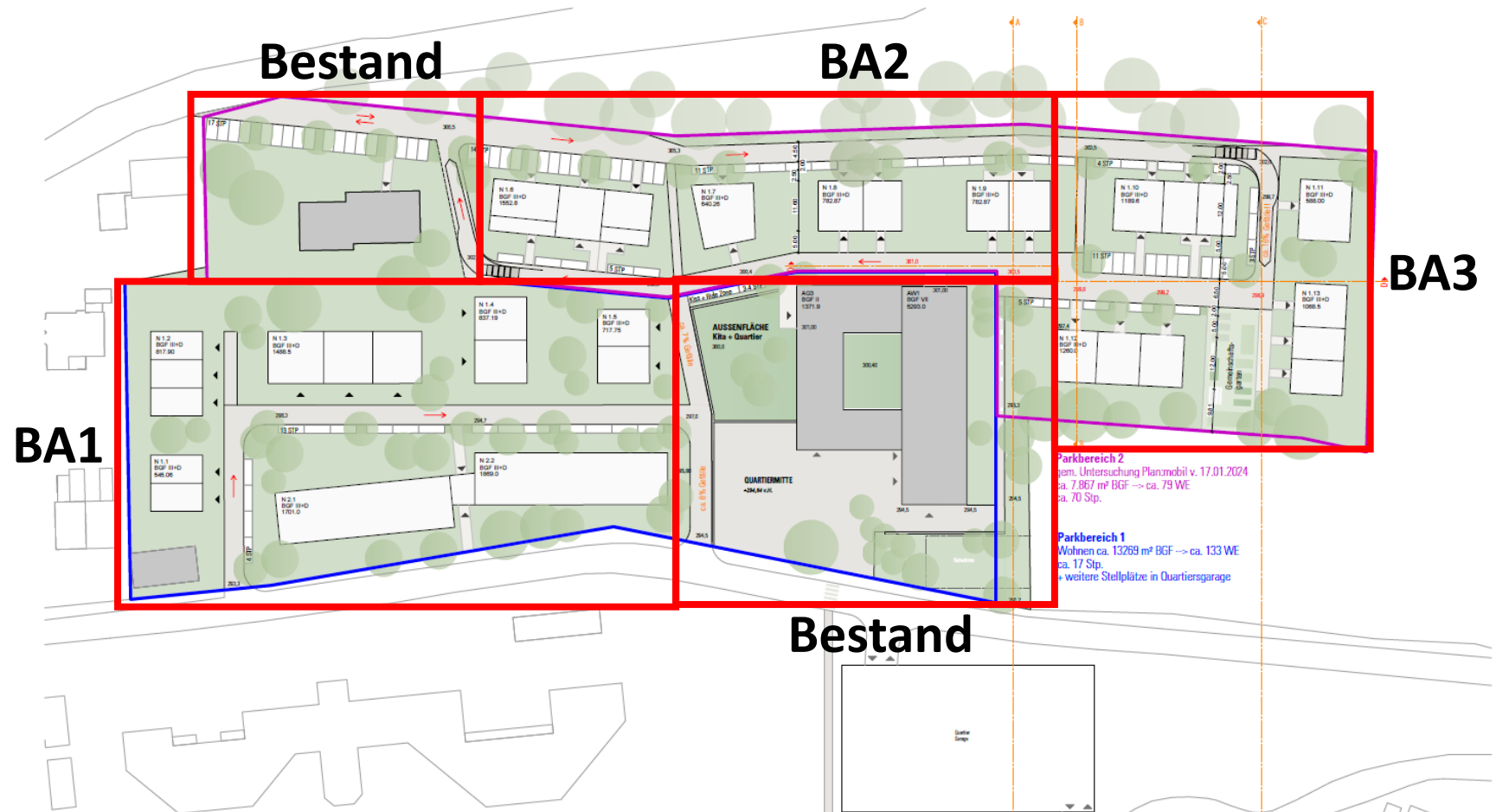
Robuster Städtebau + Spielräume

- Parzellierungsplan
- Flexible Bauleitplanung
- → Spielräume definieren



-

Bau- und Vermarktungsabschnitte



Konzeptvergaben

- Warum?
 - Konzeptvergabeverfahren für gezielte Steuerung der Entwicklung
 - Neue Akteursgruppen in der Stadtentwicklung erreichen
- Kriterien: Mehrwert fürs Quartier
 - Soziale, ökologische oder architektonische Qualitäten
 - Besondere / Gemeinschaftsorientierte Wohnformen
 - Erfahrung /Referenzen
- Lernende Planung:
 - Investorenorientierte Ausschreibung für Bettenhaus und Schwesternwohnheim

Neue Akteure in der Stadtentwicklung



Kreativschaffende / Unternehmer

- Akteursnetzwerke: Summer of Pioneers / MarktCampus
- Unternehmernetzwerk Homeberger

Experten

- WANDELrat
- Uni Kassel, Uni Heidelberg,
- Wohnungswirtschaft,,
- Wohnberatungsstelle Wohnen des Landes

Öffentlichkeit / Zivilgesellschaftliche Akteure

- Impulsvorträge Stadtlabor KOCHS / Stadtspaziergänge
 - Möbelfabrik Freiheiter Quartier
 - Feuerwache Weimar
 - Mondhof Treysa
 - Gutshof Lenderscheid



Neue Akteure in der Stadtentwicklung



WANDEL gestalten

MarktCampus

WANDELstadt



Ausblick – Zwischenfazit

Herausforderungen

- Ökonomische Herausforderung für finanzschwache Kommunen
 - Hohe Sanierungskosten, hohe Kosten für Umbau
- Aktivierung und Investorensuche

Chancen

- Innenentwicklung machen! Wohnraum im Bestand entwickeln
- Quartier mit hohem Identifikationspotenzial
- Modell für Typologie Krankenhausstandort
- Fokus Klein- und Mittelstädte

HESSEN



Hessisches Ministerium
für Wirtschaft, Energie,
Verkehr, Wohnen
und ländlichen Raum



**BÜNDNIS
FÜR WOHNEN**
IN HESSEN



HOMBERG (Efze)



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!