

**SANIERUNG
KREISSTADT HOMBURG**

**BERICHT ZUR
VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNG**



SANIERUNG KREISSTADT HOMBURG

BERICHT ZUR VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNG

Herausgeber: Kreisstadt Homburg

Bearbeitung: Speerplan, Regional-
und Stadtplaner GmbH
Frankfurt am Main

Hans-Jürgen Cranz
Eduard Holoch
Wolfgang Männchen
Prof. Albert Speer
Michael Stadler

Mitarbeit: Enrico Schichan
Vijay Lakshmi Tandon
Petra Wörner

Druck: Leisterer, Frankfurt/M.
Staats, Lippstadt

Frankfurt, im August 1977

	Inhalt	Seite
0. Vorbemerkungen		6
0.1 Zusammenfassung der Ergebnisse des Stadtentwicklungsgutachtens (Stadtentwicklungsmodell)		13
1. Analyse der Bestandsaufnahme des Untersuchungsgebietes		
1.0 Beschreibung der Untersuchungsmethode		20
1.1 Eigentumsverhältnisse		25
1.2 Bauliche Struktur		
1.2.1 Nutzung		28
1.2.2 Gebäudezustand		31
1.2.3 Wohnungszustand		40
1.2.4 Dichte		50
1.2.5 Dachaufsicht		54
1.3 Freiflächen		57
1.4 Verkehr		61
1.5 Wirtschaftsstruktur		71
1.6 Funktionsbereiche Bestand		86
1.7 Stadtbild		89
1.8 Sozialbericht		96
2. Gebietsabgrenzung		104
3. Soziale Verflechtungen und Bindungen		107
4. Mitwirkungsbereitschaft		119
5. Sanierungskonzept		124
5.1 Nutzungsstruktur		129
5.2 Städtebauliche Struktur		133
5.3 Verflechtung des Gebietes		137
5.4 Organisationskonzept		140
5.5 Erschließungsmaßnahmen		150
5.6 Investitionskonzept		156
6. Allgemeine Grundsätze zum Sozialplan		159

Errata: In den Legenden der Pläne 6, 12, 18, 19 ist als Quelle nicht die Fragennr. gemeint, sondern die lfde Nr. der Computer-Karten (bei den Ausdrucken unten links angegeben)

<u>Übersicht der Pläne und Abbildungen</u>		Seite
Plan 1	Blockeinteilung	23
Plan 2	Grundbesitz	26
Plan 3	Nutzung EG	29
Plan 4	Nutzung OG	30
Abb. 1	Gebäudealter vor 1900	36
Abb. 2	Eigentümer: Modernisierung ausreichend	38
Plan 5	Gebäudezustand	39
Abb. 3	Wohnungsausstattung ohne WC	42
Abb. 4	Wohnungsausstattung ohne Bad	42
Abb. 5	Wohnungsausstattung: Einzelöfen Kohle/Holz	43
Abb. 6	Wohnfläche pro Person	43
Abb. 7	Wohnfläche pro Haushalt	44
Abb. 8	Räume pro WE	44
Abb. 9	Wohnungswünsche: größer	45
Plan 6	Wohnungszustand	46
Abb. 10	Zufrieden mit Wohnung	48
Abb. 11	Wohnungswünsche: mehr Licht und Luft	51
Plan 7	Geschosse	52
Plan 8	Dichte	53
Plan 9	Dachaufsicht	55
Abb. 12	Verbesserung der Einrichtungen: mehr Grün	58
Plan 10	Freiflächen	59
Abb. 13	Pkw im Haushalt	63
Abb. 14	Pkw beim Haus abstellen	63
Abb. 15	Verkehrsstörung: parkende Autos	64
Plan 11	Verkehr	65
Abb. 16	Mißfallen an Verkehrssituation	66

Abb. 17	Was zuerst verbessern: Verkehr	67
Plan 12	Verkehrsbelästigung	69
Abb. 18	Beschäftigte pro Einwohner	72
Abb. 19	Arbeitsstätten pro Hektar	73
Abb. 20	Einkaufsorte und Einkaufsbeziehungen	77
Plan 13	Funktion Bestand	87
Abb. 21	Homburg-La-Forteresse	90
Abb. 22	Plan von 1899	91
Abb. 23	Homburger Marktplatz 1905	91
Abb. 24	Gefallen am Marktplatz	92
Plan 14	Denkmalwerte, städtebauliche Werte	93
Plan 15	Gestaltungsmängel	94
Plan 16	Sozialdaten	100
Abb. 25	Haushaltsvorstand Rentner	101
Abb. 26	Einkommen unter 900,-/Monat	101
Plan 17	Gebietsabgrenzung	105
Abb. 27	Abgrenzung Sanierungsgebiet	105
Abb. 28	Wohndauer unter 5 Jahren	109
Abb. 29	Wohndauer über 20 Jahre / immer	109
Abb. 30	Nicht viel um Leute kümmern	112
Abb. 31	Nur mit Kindern zusammen	112
Abb. 32	Nachbarn freundlich	113
Abb. 33	Gegenseitig helfen	113
Abb. 34	Nothilfe: keine	115
Abb. 35	Schlüssel hinterlassen: nicht zutreffend	115
Plan 18	Sozialbindung	117
Abb. 36	Interessendurchsetzung: Arbeitsgruppen	119
Abb. 37	Zusammenschließen: ja	120
Abb. 38	Interessendurchsetzung: Stadträte	121
Plan 19	Mitwirkungsbereitschaft	122
Abb. 39	Verbesserung der Einrichtungen: für Kinder und Jugendliche	126

Abb. 40	Verbesserung der Einrichtungen: für Ältere	126
Abb. 41	Weniger Pkw, mehr Fußgänger	127
Abb. 42	Verbesserung der Einrichtungen: Sitzplätze etc.	127
Plan 10	Nutzungsstruktur	131
Plan 21	Städtebauliche Struktur	135
Plan 22	Rahmenplan Funktionsbereiche	138
Abb. 43	geplantes Straßennetz	152
Abb. 44	Wo hinziehen: Innenstadt	144
Abb. 45	Welche neue WE: Modernisierter Altbau	145
Plan 23	Veränderungsübersicht	148
Plan 24	Erschließungsmaßnahmen	154
Plan 25	Investitionskonzept	157

0. VORBEMERKUNGEN

0. Vorbemerkungen

Innenstadterneuerung ist in vielen Städten in den Mittelpunkt kommunal-politischer Planungen gerückt. Damit hat die Stadtentwicklungspolitik eine gewisse Einseitigkeit überwunden, welche die "Entlastung" der Innenstädte zum Schwerpunkt hatte; der Bau von Stadtrand-siedlungen und Trabantenstädten beanspruchte über viele Jahre das Interesse der Kommunen.

Zu den vielfältigen Ursachen für diese Entwicklung ist auch die Situation in den alten Stadtkernen zu zählen; enge und zu dichte Bebauung, unzulängliche hygienische Einrichtungen, geringe Wohnungsgrößen und Belastungen durch Gewerbe und Verkehr führten allenthalben zur Abwanderung der Bewohner in die Stadtrandgebiete.

Die hiermit verbundene Entleerung der Stadtkerne wiederum droht die dort verbliebenen positiven Elemente zu zerstören. Die enge Nachbarschaft, die vielfältigen Kommunikationsmöglichkeiten, kurz, die Mannigfaltigkeit städtischen Lebens ist durch den Verlust der Wohnfunktion in der Innenstadt gefährdet.

Diese Vielfalt städtischen Lebens wird durch verschiedene Bereiche bestimmt, welche für die künftige Entwicklung des Stadtzentrums gleichermaßen von Bedeutung sind:

- Die Funktion der Innenstadt als wirtschaftlicher Brennpunkt,
- ihre Bedeutung als soziales und kulturelles Zentrum und
- ihre Eigenschaft als "Zuhause", als Besitztum ihrer Bürger, als Gegenstand der Identifikation.

Diesen Bereichen den erforderlichen Entwicklungsraum zu gewähren und gleichzeitig für die Lösung der hierin enthaltenen Zielkonflikte Prioritäten zu setzen, ist die Aufgabe einer umfassenden Stadterneuerungsplanung.

Das Planungsbüro Speerplan - Regional- und Stadtplaner GmbH, Frankfurt/Main - wurde im Oktober 1973 von der Stadt Homburg/Saar mit der Erstellung eines Stadtentwicklungsgutachtens und einer Innenstadterneuerung als Grundlage für die anschließende Sanierungs-

planung des Altstadtgebietes beauftragt. Die Ausführung dieses Auftrages erfolgte in enger Abstimmung mit der im gleichen Zeitraum von dem Ingenieurbüro Dr. Scholz, Düsseldorf, durchgeführten Gesamtverkehrsplanung für das Gebiet der Stadt Homburg. Die Auftragsbereiche

- Bestandsaufnahme
- Stadtentwicklungsgutachten
- Städtebaulicher Rahmenplan

wurden mit dem Ende des vergangenen Jahres zum Abschluß gebracht. Thematik und Funktion dieser Arbeitsschritte sollen nachfolgend zusammenfassend erläutert werden.

Während der Bestandsaufnahme als der ersten Phase des Planungsablaufes wurden Daten und Informationen gesammelt, vorhandene Fachplanungen zusammengetragen und geprüft, Zielvorstellungen aus der Landes- und Regionalplanung aufgenommen und konkretisiert. Für das ca. 160 ha große Innenstadtgebiet wurden die offensichtlichen Mißstände des Bestandes durch Begehung beurteilt, Haushalts- und Betriebsbefragungen vorgenommen und die bestehende Sozialstruktur analysiert. Die Daten wurden unter den folgenden Sammelbegriffen kartiert und ausgewertet:

- Gebäudestruktur
- Wohnungsstruktur
- Bewohnerstruktur
- Haushaltsstruktur
- Arbeitsplatzstruktur

Dieses Kartenmaterial bildete die Basis für die im Rahmen der weiteren Planung zu formulierenden Vorschläge.

- Das Stadtentwicklungsgutachten befaßt sich mit den raumstrukturellen, wirtschaftlichen und demographischen Grundlagen, welche für die künftige Entwicklung der Stadt Homburg von Bedeutung sind, und entwirft eine Modellkonzeption für diese Entwicklung.

Das Entwicklungsmodell dient der Stadt als Entscheidungshilfe bei der Diskussion und Beschlußfassung über Probleme, die deren künftige Entwicklung beeinflussen. Dadurch kann der Stadtrat seine Beschlüsse

fassen in Kenntnis der längerfristigen Konsequenzen, die - auch in finanzieller Hinsicht - eine einmal getroffene Entscheidung nach sich zieht.

- Der städtebauliche Rahmenplan dient als Instrument für die laufende Anpassung der Planung an die sich ständig weiterentwickelnden Planungs- und Durchführungsbedingungen. Für alle städtebaulichen Maßnahmen soll diese Planungsstufe als Orientierungsrahmen dienen, der durch die verbindliche Bauleitplanung aufgefüllt wird. Vor allem bei Sanierungsmaßnahmen, die sich in der Regel über größere Zeiträume erstrecken und in mehreren Abschnitten durchgeführt werden, ist eine vorausgehende umfassende Darstellung der planerischen Zusammenhänge erforderlich. Der Öffentlichkeit wird anhand des städtebaulichen Rahmenplanes die Durchführung der Planung und ihre gestalterische und wirkungsmäßige Zielsetzung durchschaubar und eine Beteiligung am Wandlungsprozeß der Stadt möglich gemacht.

Diese Beteiligung der Öffentlichkeit ist in der nunmehr anstehenden Phase der eigentlichen Sanierungsplanung, die mit den vorbereitenden Untersuchungen eingeleitet wird, von wesentlicher Bedeutung.

- Der § 4 des Städtebauförderungsgesetzes sieht hierzu vor: "Sie (die Gemeinde) soll dabei auch die Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Mieter, Pächter und anderen Nutzungsberechtigten im Untersuchungsbereich zu der beabsichtigten Sanierung ermitteln sowie Vorschläge hierzu entgegennehmen."

Voraussetzung für diese Beteiligung wiederum ist die umfassende Information der Betroffenen. Diese Information soll nicht nur die auf Seiten der Verwaltung bestehenden Planungsvorstellungen umfassen, sondern auch die der Sanierungsmaßnahme zugrundeliegenden gesetzlichen Bestimmungen.

Das Städtebauförderungsgesetz gebraucht den Ausdruck "Sanierung" für den Tatbestand der Behebung städtebaulicher Mißstände; dabei wird die Behebung der Mißstände durch eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung eines Gebietes erreicht. Ziel dieser Umgestaltung ist

- die Verbesserung der Lebensverhältnisse der wohnenden und arbeitenden Bevölkerung
- die Funktionsertüchtigung des Gebiets, d. h. Verbesserung der Versorgung mit Wohnungen, Arbeitsplätzen, Läden und öffentlichen Einrichtungen, Erschließung, Ver- und Entsorgung.

Die Verwirklichung dieser Ziele bedarf in einer organisch gewachsenen Stadtstruktur eines behutsamen Vorgehens. So kann mit dem Abriß alter Gebäude und einer Neubebauung sicherlich nur ein ganz kleiner Teil der Probleme gelöst werden; in vielen Fällen könnten hierdurch erst neue Probleme verursacht werden.

Die Sanierung umfaßt daher alle Fachplanungen im baulichen, städtebaulichen, verkehrlichen, wirtschaftlichen und sozialen Bereich. Diese Bereiche können nicht getrennt betrachtet werden, da jeder einzelne von ihnen Auswirkungen auf die anderen hat.

Die Stadt und deren Planer treffen die hier enthaltenen, weitgehenden Entscheidungen nicht alleine. Sie sind verpflichtet, die Bürger anzuhören und sich mit deren Vorstellungen zu befassen. Es ist daher jeder Bürger aufgerufen, bei der Sanierung mitzuwirken. Die gerechte Abwägung und Bewertung der verschiedenen Interessen allein kann zu einer Lösung führen, die allen Erfordernissen gleichermaßen dient.

Auf dieser Grundlage wurde am 3.10. 1975 ein Gebiet von 20,58 ha vom Rat der Stadt ausgewählt und beschlossen, die Vorbereitenden Untersuchungen nach Städtebauförderungsgesetz durchzuführen. Diese gliedern sich in folgende Arbeitsschritte:

1. Bestandsaufnahme im Untersuchungsgebiet für die Bereiche:
Grundstücksbestand, Gebäudebestand, Gebäudezustand, Wohnungsqualität, Haushaltsstruktur, Betriebsstruktur, Technische Infrastruktur, Soziale Infrastruktur und Dienstleistungen.
2. Bestandsanalyse für die Bereiche:
Eigentumsverhältnisse, Bauliche Struktur (Nutzung, Zustand, Form), Wirtschaftsstruktur, Infrastruktur, Umweltqualität, Bevölkerungsstruktur, Soziologische Struktur, Mitwirkung der Betroffenen.
3. Sanierungskonzept:
Nutzungsstruktur, Städtebauliche Struktur, Erschließungsmaßnahmen.
4. Durchführungsplanung:
In der Form eines Strukturplanes wird ein Organisationskonzept (Veränderungsübersicht) für die Realisierung der vorgeschlagenen Sanierungskonzeption erarbeitet. In diesem Strukturplan werden die Auswirkungen der Sanierung für die Innenstadt angegeben und die Konflikte aus den geplanten Veränderungen gekennzeichnet. Unter Beachtung der Sanierungsziele und im Hinblick auf diese Auswirkungen wird die soziale und ökonomische Entwicklung des Sanierungsgebietes festgelegt. Dieses Konzept wird dargestellt als Katalog der zur Realisierung notwendigen Maßnahmen, wobei insbesondere:

- die Schaffung von Ersatz- und Ergänzungsgebieten
- die Ersatzraumbeschaffung
- die Umsetzungsmöglichkeiten in Verbindung mit finanziellem Ausgleich

aufgezeigt werden.

Ferner werden in einem Investitionskonzept Aussagen über die Prioritätenfolge der vorgesehenen Maßnahmen gemacht. Diese Aussagen umfassen

- die Einstufung nach zweckmäßiger Reihenfolge der Verwirklichung unter Berücksichtigung sozialer, wirtschaftlicher und politischer Gesichtspunkte
- die Kennzeichnung der Maßnahmen mit besonderem Initialcharakter sowie
- die Kennzeichnung der Maßnahmen, deren Verwirklichung ohne Auswirkungen auf andere Bereiche bleibt
- die anfallenden Kosten der vorgeschlagenen notwendigen Maßnahmen

Mit diesem Schritt endet der vorliegende Bericht. Die weitere Vorgehensweise ist wie folgt vorgeschrieben:

5. Förmliche Festlegung:

Das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchung soll in einem Vorschlag einer Gebietsabgrenzung enden, für die ein Beschluß gefaßt werden wird (Förmliche Festlegung nach § 5 StBauFG). In diesem Bereich sollen die öffentlichen Mittel konzentriert werden.

6. Bebauungsplanung (§ 10 StBauFG) / Sozialplan (§ 8 StBauFG):

Sie bilden die rechtliche und fachliche Grundlage zur Sicherung und Verfeinerung der Planvorstellungen mit den Arbeitsschritten:

- Ausarbeitung Bebauungsplanentwurf
- Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und beteiligten Behörden
- Erörterung der Neugestaltung des Sanierungsgebietes (§ 9 StBauFG) mit Betroffenen in Form von Einzelgesprächen und Bürgerversammlungen, Presse- und Bürgerinformationen, Bildung von Arbeitsgruppen, Wettbewerben, Unterstützung von Initiativen der Bürger
- Ausarbeitung Sozialplan (§ 8 StBauFG)
- Förmliches Aufstellungsverfahren (nach BBauG)

- Kostenfortschreibung (§ 38 StBauFG)
- Berücksichtigung der Anregungen, Bedenken und neuerer Erkenntnisse
- Rechtskräftiger Sanierungsbebauungsplan (§ 10 StBauFG, §§ 11 - 12 BBauG)
- Gestaltungssatzung (Stadtbildsatzung) zur Verfeinerung der Aussagen des Bebauungsplanes in Bezug auf die Stadtgestaltung

7. Durchführung:

Ordnungsmaßnahmen (§ 12, 13 StBauFG), Bodenordnung, Umzug von Bewohnern und Betrieben, Beseitigung baulicher Anlagen, Erschließung, sonst. Maßnahmen zur Vorbereitung von Baumaßnahmen.

Durchführung Sozialplan

Baumaßnahmen (§ 12, 13 StBauFG), Neubebauung und Modernisierung baulicher Anlagen, Einrichtungen von Ersatzbauten, Ersatzanlagen und durch die Sanierung bedingter Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Verwirklichung der sonstigen nach dem Bebauungsplan festgesetzten Nutzung.

8. Abschluß der Sanierung:

Aufhebung der förmlichen Festlegung, Satzungsbeschluß (§ 51/3 StBauFG), Genehmigung, Bekanntmachung (§ 51/3 StBauFG), Berichtigung der Pläne, Löschen des Sanierungsvermerkes (§ 51/5 StBauFG).

0.1

ZUSAMMENFASSUNG DER
ERGEBNISSE DES STADT-
ENTWICKLUNGSGUTACH-
TENS (STADTENTWICK-
LUNGSMODELL)

0.1 Zusammenfassung der Ergebnisse des Stadtentwicklungs- gutachtens (Stadtentwicklungsmodell)

Im Neugliederungsgesetz des Saarlandes sind die Zielvorstellungen für die Entwicklung der Stadt Homburg dargelegt:

- Schaffung einer leistungsfähigen Einheitsgemeinde außerhalb des Verdichtungsraumes
- Ausbau als Dienstleistungszentrum gehobener Stufe
- Ausbau als gewerbliches Zentrum im industriellen Schwerpunkt-
raum erster Stufe und
- Förderung einer Wohnsiedlungstätigkeit ersten Ranges.

Da diese Ziele nur über einen längeren Zeitpunkt erreicht werden können, ist es notwendig, zum jetzigen Zeitpunkt ein Entwicklungsmodell aufzustellen, das diese landes- und raumplanerischen Vorstellungen aufnimmt, umsetzt und als Entscheidungshilfe bei Bauleitplanungen zur Verfügung steht, um Fehlentscheidungen, Fehlplanungen und Fehlinvestitionen zu vermeiden.

Dabei sind neben den städtebaulichen Gesichtspunkten wie Zuordnung von Gewerbe-, Siedlungs- und Erholungsflächen, Anbindung und Erreichbarkeit die Merkmale vorhandener Sozial- und Bevölkerungsstrukturen zu beachten.

Sofern Homburg seine zentralörtliche Funktion in Zukunft erhalten und verstärken will, liegt das Schwergewicht langfristiger Entwicklungsplanung auf dem Ausbau und der Verbesserung der Funktion:

- private und öffentliche Dienstleistung, Verwaltung, Arbeitsplatzangebot, Kultur- und Bildungseinrichtungen. Notwendig für die langfristige Entwicklung der Stadt ist eine konkrete Zielvorstellung wünschenswerter räumlicher Strukturen. Die bisherigen Expansionsplanungen innerhalb der Gemarkungsgrenzen sind zu ersetzen durch ordnende Konzeptionen im Rahmen einer integrierten Stadtentwicklungsplanung.

Das dargestellte Denkmodell versucht, die genannten Zielvorstellungen zu einem schematischen Konzept für die Stadt Homburg bei einer Einwohnerzahl von 41 - 42 000 zu stabilisieren.

Dieses Konzept, als Zielvorstellung im Rahmen einer Entwicklung angelegt, ist zwangsläufig abstrakt und programmatisch und dient der Formulierung entwicklungspolitischer Ziele wie

- Verbesserung der räumlichen und sozialen Integration im Kerngebiet
- Bereitstellung geeigneter Flächen entsprechend der erstrebten Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung
- räumliche Entwicklung durch relative Verdichtung der Wohn- und Folgefunktionen unter Berücksichtigung der Landschaft, städtischer Intensität und Bildung städtebaulicher Strukturen, deren verkehrliche und kommunikative Elemente stadtkonomisch sinnvolle Systeme ermöglichen.

Diese Zielvorstellungen werden anhand der 4 Hauptelemente des Modells

- Kerngebiet
- Gewerbe und Industrie
- Wohnen
- Naherholung

nachfolgend präzisiert und dargestellt.

Kerngebiet

Die derzeitige Struktur des Kerngebietes zeigt eine Verteilung des Einzelhandels und der privaten Dienstleistungen entlang der Eisenbahn-, Tal-, Saarbrücker Straße und dem Marktplatz. Die öffentlichen Einrichtungen der Verwaltung sind halbkreisförmig um den Stadtmittelpunkt Talstraße/Marktplatz auf das gesamte Kerngebiet verteilt. Die städtebauliche Situation wird geprägt von

- großen ungeordneten und verwahrlosten Freiflächen und Baulücken
- hohem Verkehrsaufkommen und starker Belästigung besonders auf der Talstraße, die trotz Ausbau die prekäre Verkehrssituation im Kerngebiet nicht verbessert hat und wegen ihres Ausbaues und des daraus resultierenden Verkehrsaufkommens eine Zäsur des Zentrums hervorruft
- einer weitläufigen Verteilung der privaten Versorgungseinrichtungen entlang der Eisenbahnstraße (600 m), Saarbrücker Straße (300 m) und Talstraße (300 m), sowie
- geringen und wenig verdichteten Wohnbauflächen.

Diese Situation bringt die folgenden wesentlichen Mängel im Innenstadtbereich mit sich:

- kein Stadtzentrum wie ehemals der Marktplatz
- zu geringer Anteil des Wohnens gegenüber den restlichen Funktionen wie Arbeiten - Einkaufen - Bildung - Freizeit
- dadurch Verlust an Vielfalt und urbanem Leben.

Um das Kerngebiet den Bedürfnissen aus Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie den im vorangegangenen Abschnitt definierten Zielvorstellungen anzupassen und auszubauen, wird das Gebiet nach heute geltenden städtebaulichen Gesichtspunkten geordnet. Ausgehend von einer Bereinigung der Verkehrssituation mit reduziertem Erschließungsverkehr in einem Gesamtverkehrskonzept, das die Erreichbarkeit der öffentlichen und privaten Einrichtungen gewährleistet, wird die Talstraße als neues Stadt- und Einkaufszentrum vorgesehen mit Läden, Boutiquen,

Cafés, Warenhäusern, Banken, Kino, Kneipen, Bücherladen, Einzelhändlern, Textilien, Galerien, Kinderberatung, Sozialstation, Bibliothek, Büros und Wohnungen. Die Ausdehnung erfolgt nach Westen bis an das kommunale Zentrum mit Rathaus, Landratsamt, Stadthalle, Hallenbad und Naherholungsflächen. Im Osten geschieht die Erweiterung durch die Eisenbahnstraße als Fußgängerbereich vom Marktplatz bis zum Bahnhof. An diesen Zentrumsbereich, der durch die Einrichtungen der Zweibrücker Straße ergänzt wird, gliedern sich geringfügig verdichtete Wohnzonen an, die trotzdem die Einwohnerzahl des Kerngebietes um etwa 4.000 EW auf ca. 10.000 EW ansteigen lassen werden. Durch diese Konzeption der Funktionsmischung werden im Kern durch Angliederung differenzierter Wohnzonen folgende Ziele erreicht:

- stärkere Ausnutzung vorhandener öffentlicher und privater Einrichtungen
- sofortige Versorgung mit Sozial- und Bildungseinrichtungen
- Anschluß an vorhandene technische Infrastruktur
- fußläufige Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen
- städtische Vielfalt und urbanes Leben
- die Sanierung (Mängelbeseitigung) kann zeitlich gleichlaufend mit dem Ausbau des Zentrums (Entwicklungschance) realisiert werden.

Die Konzeption für das Zentrum läßt eine weitgehende Berücksichtigung der bestehenden Bausubstanz und damit einen stufenweisen Ausbau zu.

Für die Stadtteile Reiskirchen und Erbach mit der geplanten "Berliner Baugebiet" ist der Ausbau des lokalen Zentrums Erbach als Nebenzentrum mit besserer Ausstattung notwendig. In den übrigen Stadtteilen sind die lokalen Zentren entsprechend der Entwicklung und dem daraus resultierenden allgemeinen Bedarf der Bevölkerung in sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht auszubauen (Grundversorgung).

Gewerbe und Industrie

Die vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen werden so erweitert und ergänzt, daß durch Konzentration eine Aufsplitterung der gewerblichen Flächen im Stadtgebiet vermieden wird.

Die Gesamtgröße der ausgewiesenen Gewerbeflächen (von ca. 40 ha) wird notwendig, um den wachsenden Flächenbedarf der bestehenden Betriebe zu berücksichtigen und Abwanderungen zu vermeiden.

Da für die Stadt Homburg ein verstärktes Ansteigen des tertiären Sektors erwartet werden muß - Fehlbedarf im Versorgungs- und Dienstleistungsbereich, Ausbau der Universitätskliniken - ist eine Arbeitsplatzverteilung von 60/40 für den Dienstleistungssektor realistisch, d.h. 7.000 Arbeitsplätze im Bereich Handel, Banken und Verkehr und 10.000 im produzierenden Gewerbe.

Diese Bedarfszahlen erhöhen sich jedoch nicht unerheblich, wenn weitere Berufseinpender aus dem Umland hinzugewonnen werden (Einpendlerstruktur 1970: 12.945 Einpendler = 55 % der Erwerbstätigen am Arbeitsort).

Die ausreichende Dimensionierung der Gewerbeflächen kann daher dem Stadtrat die Möglichkeit geben, eine offensive Gewerbeansiedlungspolitik mit dem Ziel einer Verringerung der bisherigen Abhängigkeit vom KFZ-Sektor betreiben zu können.

Im Gegensatz zum stufenweisen Ausbau der Wohnbauflächen sollten die gewerblichen Bauflächen voll in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Bei der Ansiedlungsdurchführung wird man, unter Eingehen auf die Wünsche potentieller Unternehmer, hier größere Flexibilität zeigen müssen, d.h. für eine längere Übergangsphase auch gestreute Ansiedlung von Betrieben auf den dargestellten Flächen in Kauf nehmen müssen.

Im Kerngebiet sind außer Erweiterungsflächen für die Karlsbergbrauerei zwischen der B 40 und der Karlsbergstraße keine weiteren gewerblichen Flächen ausgewiesen.

Den ansässigen Gewerbe- und Handwerksbetrieben stehen entlang der Güterbahnhofstraße und an der Kasernenstraße geringe Flächen bei Erweiterung oder Aussiedlung zur Verfügung.

Weitere Gewerbebetriebe sind im Kerngebiet Homburg nur zulässig, wenn sie das Wohnen nicht stören.

Wohnsiedlungen

Ausgehend von einer Bevölkerungsstabilisierung ist es notwendig, Siedlungsflächen auszuweisen, die den stadtökonomischen Aspekten wie Versorgung und Wirtschaftlichkeit wie auch den städtebaulichen Zielen wie Verdichtung, Freihaltung der Landschaft, Versorgung mit sozialen, kulturellen und privaten Einrichtungen entsprechen.

Die Ausweisung neuer Bauflächen in Stadtteilen mit Eigenentwicklung sollte nur zur Arrondierung der Ortslage führen.

Wie bereits dargelegt, ist es Aufgabe des vorliegenden Gutachtens, die langfristigen generellen Entwicklungsmöglichkeiten zu analysieren und darzustellen, der Flächennutzungsplan hat dann die konkreten, mittelfristig zu realisierenden Flächen, abgestimmt auf den genauen Wohnungsbedarf, die Leistungsfähigkeit der Wohnungswirtschaft, die Investitionsabsichten und Möglichkeiten der Stadt festzulegen.

Naherholung

Zunehmende physische und psychische Belastungen des Menschen in der heutigen Arbeitswelt, verschlechterte Umweltbedingungen, insbesondere in Verdichtungsgebieten, wachsendes Gesundheitsbewußtsein der Bevölkerung verstärken das Bedürfnis nach Erholung, mehr Freizeit. Steigender Lebensstandard, zunehmende Mobilität sind heute gegebene Voraussetzungen für die Befriedigung des Erholbedürfnisses. Der Bedarf an Erholungsflächen und Erholungseinrichtungen nimmt ständig zu. Für die Stadt Homburg sind durch die vorhandenen großen zusammenhängenden Waldflächen des Staatsforstes Homburg mit Karlsberg und Schloßberg sowie die bestehenden Freizeiteinrichtungen Ausgangspunkte geschaffen worden, die eine Steigerung der Wohn- und Freizeitwerte im Hinblick auf die Wohn- und Arbeitsstättenattraktivität der Stadt ermöglichen. Der Zuordnung von Wohn- zu Erholungs- und Gewerbeflächen ohne gegenseitige Störung sollte künftig mehr Beachtung geschenkt werden.

Bauflächenreserven

Die im Stadtgebiet ausgewiesenen Siedlungsflächen stellen ein Flächenpotential dar, das den Anforderungen kommender Jahre (bis 1990) gerecht werden kann. Es lassen sich durch Auffüllen von Baulücken und geringfügige Verdichtung ca. 1600 zusätzliche Wohnungen schaffen (= ca. 4.000 E). Es ist hierbei zu beachten, daß angesichts der sich abzeichnenden Stagnation der Bevölkerungsentwicklung in der BRD durch die Ausweisung großer Siedlungsflächen außerhalb der Ortslagen Prämissen geschaffen werden, die den kurzfristigen Zielen wie

- o Bildung innerörtlicher Zentren
 - o Verdichtung vorhandener Wohngebiete, Baulücken auffüllen, Abrundung
 - o Ausnutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen, Rentabilität neu zu schaffender Infrastruktur
 - o Verhinderung der Zersiedlung und Zerstörung der Landschaft
 - o Wirtschaftliche Erschließung
- zuwider laufen.

Unter diesen Gesichtspunkten ist es notwendig, anhand des Entwicklungskonzeptes einen Baustufenplan aufzustellen, der die Entwicklung der Stadt in städtebaulich geordnete Bahnen lenkt.

Gemessen an den vorab beschriebenen Kriterien der Wohn- und Arbeitsstättenattraktivität ergibt sich folgende Reihenfolge:

- Verdichtung des Kerngebietes
- Ausweisung verdichteter Wohnbauflächen im Einzugsbereich des Zentrums
- Bau des Berliner Baugebiets bei gleichzeitigem Ausbau des Nebenzentrums Erbach

Im Interesse einer Konzentration der Bevölkerungsentwicklung auf das Kerngebiet sollten weitere großflächige Baugebiete zurückgestellt werden. Ferner sollten für die Stadtteile nur Bauflächen ausgewiesen werden, die der Eigenentwicklung der Gemeinde entsprechen und zur Arrondierung der Ortslage führen.

1. ANALYSE DER BESTANDSAUF-
NAHME DES UNTERSUCHUNGS-
GEBIETES

1. Analyse der Bestandsaufnahme des Untersuchungsgebietes

1.0 Beschreibung der Untersuchungsmethode

Für die Erarbeitung der zukünftigen Planungen im Innenstadtbereich mußten Daten aus vier Bereichen für das gesamte Untersuchungsgebiet ermittelt werden:

1. Baulich-technische Bestandserhebung jedes Gebäudes;
2. soziale Bestandserhebung der Bewohner des Untersuchungsgebietes;
3. ökonomische Bestandserhebung bei den gewerblichen Betrieben und den Bewohnern des Untersuchungsgebietes;
4. Einstellung der Grundstückseigentümer zur weiteren **Verwertung** ihres Eigentums
5. Einstellung der Bewohner zu ihrer Wohn- und Stadtumwelt, Einstellung zur Sanierung

● Begehung

Es wurde eine Begehungskartei erarbeitet, die es ermöglicht, pro Gebäude und Grundstück eine fortschreibbare Einzelkartei zu haben, deren aggregierte Daten sich in den zahlreichen Bestandskarten niederschlagen.

Im November - Dezember 1976 wurden alle Grundstücke und Gebäude des Untersuchungsgebietes detailliert untersucht und das Ergebnis der Begehung in den einzelnen Bestandskarten festgehalten. Die Begehung wurde durch Mitarbeiter durchgeführt, die den baulich-technischen Zustand der Gebäude, Wohnungsausstattung, Verhältnisse in der Besonnung und Belichtung sowie die Bebauung der Grundstücke und Verwertung der Grundstücke ermittelten. (Siehe als Anlage: Gebäudebogen, Kap. 1.2.2)

Da für jedes Gebäude und Grundstück ein eigener Karteibogen vorliegt, wird es ohne weiteres möglich, in aller Kürze direkten Zugriff zu Einzeldaten zu haben. Vorteil der Bestandskarten ist darüberhinaus die mögliche Fortschreibung derjenigen Daten, die sich im Verlaufe der Untersuchung oder der Sanierung selbst verändern.

● Haushaltsbefragung

Zur Ermittlung der anderen oben genannten Daten wurden Fragebögen erarbeitet, die an die Einzeladressaten der drei Gruppen: Betriebe, Grundstückseigentümer, Haushalte ausgegeben wurden (Oktober 1976 - Januar 1977).

Repräsentationsgrad: 290 von 481 deutschen Haushalten (= 60 %), jedoch leider nur 3 von 55 Ausländerhaushalten und 665 von 946 deutschen Bewohnern (= 70 %), 9 von 139 ausländischen Personen.

- Betriebsbefragung

Die Befragung der gewerblichen Anlieger wurde Ende 1976 anhand einer vom Stadtplanungsamt zusammengestellten Adressenliste durchgeführt, wobei 120 Betriebe im Untersuchungsgebiet anhand des Betriebsbefragungsbogens angeschrieben wurden. Rücklaufquote: 50 (42 %), die meisten davon im Einzelhandelsbereich.

Die Fragestellungen untergliederten sich in drei Teilbereiche:

- a. Angaben zum Betrieb (Betriebsdauer, Flächenanspruch, weiterungsabsichten etc.)
- b. Angaben zur Verkehrssituation (firmeneigene Kraftfahrzeuge, Abstellplätze, Zufahrten etc.)
- c. Angaben zur Geschäftsentwicklung (Umsatzentwicklung, Sortimentsveränderungen, Konkurrenzsituation etc.)

Bei der Befragung der gewerblichen Betriebe im Untersuchungsgebiet stand die Frage nach der Einstellung der Betriebsinhaber zur Einrichtung einer Fußgängerzone und den eigenen wirtschaftlichen Zukunftsperspektiven im Vordergrund.

- Datenverarbeitung

Die Aufgabenstellung der Innenstadterneuerung erbrachte das Problem, die hierfür anfallenden Datenmengen in möglichst kurzer Zeit zu bewältigen. Dies wurde durch Zuhilfenahme einer elektronischen Datenverarbeitungsanlage möglich.

Die EDV-Anlage erfüllt dabei zwei Funktionen:

- die analytische und
- die kartographische.

Die analytische Funktion besteht darin, daß die anfallenden Daten sortiert, aufsummiert und miteinander kombiniert werden können. Weiterhin besteht die Möglichkeit, die Daten statistischen Tests und Berechnungen zu unterziehen etc. und die Ergebnisse in Tabellenform ausdrucken zu lassen.

Die kartographische Funktion des Computers ist dadurch gegeben, daß einmal über den Schnelldrucker Karten und Kartogramme, zum anderen über ein an die EDV-Anlage angeschlossenes Zeichengerät die durch die analytische Funktion gewonnenen Ergebnisse zeichnerisch dargestellt werden können.

Zur Nutzbarmachung dieser beiden Funktionen wurde ein Informationssystem aufgebaut, welches sich in zwei Teile gliedert:

1. die Basisdatenbank und
2. die Datenbank für das räumliche Bezugssystem.

Diese Daten wurden mit einem einheitlichen Ordnungskriterium ausgestattet, um miteinander verknüpft und kombiniert werden zu können.

Als weiteres gehört zu dem Informationssystem die räumliche Einheit, auf die sich alle in der Basisdatenbank befindenden Daten beziehen können. Naturgemäß muß das räumliche Bezugssystem auf die zu bewältigende Aufgabe ebenso abgestimmt sein wie die gesammelten Informationen. Unter den verschiedenen möglichen geographischen Bezugssystemen wie Planquadratraster, Blöcken, etc. wurde für die Analyse auf Blockeinheiten zurückgegriffen, die sich aus bestehenden Gebietseigenschaften ergeben. Der Vorteil dieser Bezugsflächen gegenüber den geometrischen liegt in der besseren Verständlichkeit und ihrer Nutzungsschärfe. Ein Block wird hier immer durch ihn umgebende Straßen gebildet. Die Verknüpfung dieser Blöcke mit den Basisdaten erfolgt über sog. "Codeziffern". Die Flächen selbst werden über ein computerorientiertes Koordinationssystem verortet.

Durch dieses Informationssystem wurde es möglich, die kartographische Funktion der EDV-Anlage voll auszunutzen, d. h. die Computerkartographie anwenden zu können. Hierunter versteht man das Anfertigen von Zeichnungen und geographischen Karten mit Hilfe des Computers, die im Bericht zum großen Teil in verkleinerter Form abgedruckt sind.

Blockeinteilung

- 2.2** Blocknummer
- 22 Hausnummer
- Quadrant
- Grenze des Untersuchungsgebietes



Kreisstadt Homburg/Saar Innenstadt- erneuerung

1

0 20 50 100m



SPEERPLAN
REGIONAL -UND STADTPLANER GMBH
FRANKFURT/MAIN

1.1

EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

1.1 Eigentumsverhältnisse (Plan 2)

⇒ Fläche Untersuchungsgebiet:	20,58 ha = 100 %
Städt. Grundbesitz	6,24 ha = 30,3 %
davon Straßen, Wege, Parkfl.	4,34 = 21,1 %
öff. Einrichtungen	0,95 = 4,6 %
Grundstücke	0,95 = 4,6 % (Stand Mai 1977) +
Kirchen	1,06 ha = 5,1 %
Privat	13,28 ha = 64,5 %

+ Da die Planung der Sanierungsmaßnahmen noch nicht einen detaillierten Stand erreicht hat, wurde bisher keine Bodenbevorratungspolitik in größerem Maße betrieben. Sie sollte sich jedoch mit Fortschreiten der Planung und Zusage der öffentlichen Sanierungsmittel verstärken.

1.1.1 Bodenwerte

Für das Gebiet gibt es keine Richtwerte. Die bisherigen Werte wurden über Einzelwertgutachten des Gutachterausschusses und Schätzungen ermittelt. Die Werte bewegen sich demzufolge im Bereich um die Talstraße um 300. -/qm, mit Entfernung zur zentralen Zone abfallend auf 150 - 200. - bis 120 - 150. -/qm, für unbebaute Grundstücke wie Gartenland um 30 - 60. -/qm

1.1.2 Grundstücksgrößen

Im weitaus größten Bereich des Gebietes hat sich der kleinteilige, mittelalterlich bis barocke Grundstückszuschnitt erhalten mit Breiten unter 10 m und Tiefen unter 40 m, stellenweise nur 25 m Tiefe. Die Größen bewegen sich mehrheitlich zwischen 250. - 350 qm. Nur in den neueren Bereichen Saarbrücker - Zweibrücker Straße sind die Grundstückszuschnitte deutlich günstiger.

1.1.3 Eigentümer wohnt im Haus

Von den 289 Hauptgebäuden sind immerhin 131 noch von den Eigentümern selbst bewohnt (45 %). Es stellt dies ein noch günstiges Indiz für die soziale Stabilität des Gebietes dar. Allerdings in den Bereichen untere Karlsbergstraße, Untergasse, Klosterstraße ist der Segregationsprozess (Verschiebung einer stabilen sozialen Mischung zur sozialen Verschlechterung) schon weiter fortgeschritten. Mit sozialplanerischen Mitteln sollte dem Einhalt geboten werden.

Immerhin sagen 58,5 % der Eigentümer: " Haus und Grundbesitz im Gebiet auf keinen Fall aufgeben" (Frage 37), 63,5 % wollen ein anderes Haus in der Innenstadt, falls sie ihr jetziges Haus aufgeben müßten.

Grundbesitz

- Privatbesitz
- Kirche
- Stadt
- Eigentümer wohnt im Haus



Kreisstadt Homburg/Saar Innenstadt- erneuerung

2

0 20 50 100m



SPEERPLAN
REGIONAL -UND STADTPLANER GMBH
FRANKFURT/MAIN

Graphische Betriebe STAATS Lippstadt

1.2 Bauliche Struktur

1.2.1 Nutzung (Plan 3.4)

Nutzung (ohne öff. Einrichtg.)	Geschossflächen in qm - %		
	Hauptgebäude	Nebengebäude	Gebäude insges.
gesamt	83 690 - 100 %	38 270 - 100 %	121 960 - 100 %
davon gewerbl. Nutzung	31 534 - 37,7 %	18 990 - 49,6 %	50 524 - 41,4 %
Wohnen	38 796 - 46,4 %	11 019 - 28,8 %	49 815 - 40,8 %
Garagen, Stellflächen	2 384 - 2,8 %	1 944 - 5,1 %	4 328 - 3,5 %
Lager, Abstellflächen, ungenutzt	10 976 - 13,1 %	6 317 - 16,5 %	17 293 - 14,2 %

Entsprechend der zentralen Lage sind die Erdgeschosse um den Marktplatz, Saarbrücker, Untere Karlsbergstraße, Eisenbahnstraße und schwerpunktmäßig Talstraße mit überwiegend Einzelhandelsfunktion genutzt. Dank der kleinteiligen Gebäudestruktur ist die Branchenstruktur in der Altstadt zur vielfältigen Versorgung der Bevölkerung gut gemischt. Dort sind Kaufschwerpunkte größeren Ausmaßes ausgeblieben, was der heterogenen Einzelhandelsstruktur zugute gekommen ist. In der Talstraße hat sich dank der besseren Lagegunst und besseren verkehrlichen Erschließung Handel und Dienstleistungen mit größerem Flächenbedarf angesiedelt. Hier sind auch Ärzte, Büros, Banken in verstärktem Maße vertreten. Gaststätten sind lagenmäßig mehr zufällig entstanden, stören zum Teil die Wohnfunktion und sind z. B. im wichtigen zentralen Marktplatzbereich nicht vertreten.

Störende Handwerks- und Gewerbebetriebe sind in ausgesprochenen Wohnbereichen kaum vertreten, etwas konzentriert im westlichen und östlichen Bereich.

Der Bereich zum Schloßberg, sowie die Obergeschosse sind überwiegend dem Wohnen vorbehalten. Der Schloßbergbereich ist jedoch mit Parkflächen für die Bewohner extrem unterversorgt: für 308 Bewohner (161 Haushalte der Blöcke 2.1 bis 2.5, 3.3) sind nur 29 private Stellplätze vorhanden. Ungenutzte Hauptgebäude sind (außer im Block Kasernen-Schulstraße) nur vereinzelt vorhanden.

Nutzung EG

- Wohnen
- Handwerk, Gewerbe
- Läden
- Dienstleistungen
- Ärzte
- Gaststätten, Hotels
- Öffentl. Einrichtung, Gemeinb.
- Nebengebäude, Abstellfl.
- Garagen
- Ungenutzt

Kreisstadt Homburg/Saar Innenstadt- erneuerung

3

0 20 50 100m



SPEERPLAN
REGIONAL -UND STADTPLANER GMBH
FRANKFURT/MAIN

Graphische Betriebe STAATS Lippstadt

Nutzung OG

- Wohnen
- Handwerk, Gewerbe
- Läden
- Dienstleistungen
- Ärzte
- Gaststätten, Hotels
- Öffentl. Einrichtung, Gemeinb.
- Nebengebäude, Abstellfl.
- Garagen
- Ungenutzt

Kreisstadt Homburg/Saar Innenstadt- erneuerung

4

0 20 50 100m



SPEERPLAN
REGIONAL -UND STADTPLANER GMBH
FRANKFURT/MAIN

Graphische Betriebe STAATS Lippstadt



1.2.2 Gebäudezustand (Plan 5)

Bewertung der Bausubstanz

- Generelles

Sinn einer solchen Bewertung ist die Sichtbarmachung von Bereichen, in denen die Bausubstanz Mängel oder Probleme aufzeigt. Somit ist es wesentlich, die resultierende Beurteilung jedes Gebäudes im Untersuchungsraum als Grobschätzung zu sehen, die auf strukturelle Schwächen von Blocks, Häuserzeilen etc. hinweist. Keinesfalls können Rückschlüsse für erforderliche Baumaßnahmen bei einzelnen Gebäuden ohne eine weitere, gründliche Besichtigung / Beurteilung / Bewertung gezogen werden.

Grundlage der Bewertung ist die örtliche Begehung des Planungsgebiets, bei dem alle Gebäude aussen und innen besichtigt wurden. Sie wurde durchgeführt von Architekten, die sowohl in Sanierungsfragen als auch bei der Beurteilung konstruktiver Mängel erfahren sind. Diese subjektive Grundlage wurde durch zwei Aspekte angegeben. Zum einen wurde eine Methode gewählt, die in Ergänzung zur Vor-Ort-Beurteilung - eine Kombination und Wichtung der einzelnen Bewertungsfaktoren erlaubt und somit zu einer Stabilisierung der Einzelergebnisse beiträgt. Zum anderen liegt der Wert des Ergebnisses in einer relativen Aussage, d. h. Vergleiche zwischen "gut" und "schlecht" beziehen sich nur auf die Gebäude des Planungsraumes untereinander. Schließlich wurde die Gebäudebeurteilung ergänzt durch die Qualität der Wohnungssubstanz, die sich aus einer Reihe von Antworten im Haushaltsfragebogen ergeben.

- Faktoren

folgende Einzelkriterien wurden miteinbezogen:

1. Fundamente
2. Wände
3. Decken
4. Dachkonstruktion
5. Dachdeckung
6. Treppen
7. Außenwandverkleidung
8. Baul. Brandschutz: Wände
9. Baul. Brandschutz: Treppen
10. Baul. Brandschutz: Decken

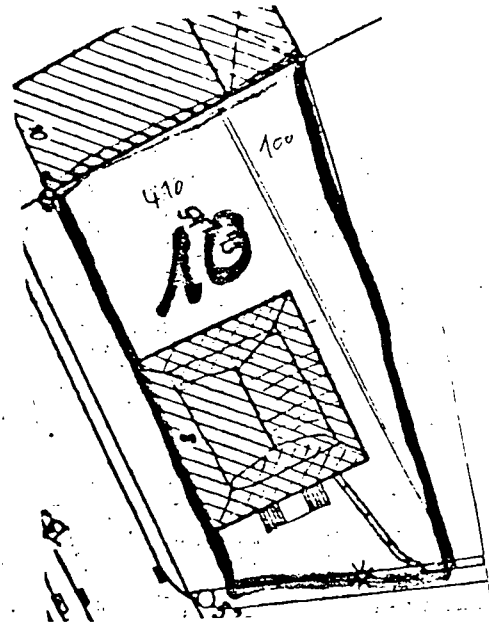
Bei der Besichtigung wurde zwischen gut (= 3) und schlecht (= 1) mit zwei möglichen Zwischenstufen entschieden. Obwohl die Messfaktoren alle wesentlichen Aspekte eines Gebäudes umfassen, mußte oft eine zusätzliche Aussage getroffen werden, die dann nachträglich auf die Qualität der Substanz Auswirkungen im positiven oder negativen Sinn hatte, z. B. "Kellerdecken haben Risse in der Konstruktion" etc. Beurteilt wurde dabei die Qualität der Bausubstanz, ohne dabei zu berücksichtigen, wie die Behebung der Mängel mit welchem Kostenaufwand möglich wäre.

GEBÄUDEBOGEN HOMBURG · SAAR

BESTANDSAUFNAHME

Bearbeitet: *W. W.* Datum: 8.12.46

Strasse, Hausnr.: *Gerbersstr. 8*
 Flurstück :
 Grundstück :
 Eigentümer (Name, Anschrift)
 1. *Stadt Homburg*
 2.
 3.



Gebäudekennziffer (pro Grundstück)		①	②	③	④					
1 Baualter <i>1890</i>	Restnutzungsdauer <i>13</i>									
2 Anzahl der Geschosse	6.									
3 Dachform	SD (Satteldach) WD (Walmdach) PD (Pulldach) FD (Flachdach)	<i>Mausgädd.</i>								
	5.									
	4.									
	3.									
	2.									
	1.									
	0.									
-----Höhe des Geländeanschlusses	<i>111</i>	<i>x</i>	<i>111</i>							
4 Geschossflächen/Nutzungen		qm	qm	qm	qm					
4.1 W (Wohngenutzte Geschossflächen)		<i>264</i>								
4.2 G (Gewerbl. genutzte GF einschl. Handel)		<i>0</i>								
4.3 X (Ungenutzte Geschossflächen)		<i>0</i>								
4.4 Bruttogeschossflächen (BGF) Sa. 4.1-4.3		<i>264</i>								
4.5 Anzahl der Wohnungen		<i>4</i>								
4.6 Anzahl der Betriebe										
5 Baulicher Zustand/Bauart/Baumaterial.										
1(muß erneuert werden) 2(schadhaft) 3(gut)		1	2	3	1	2	3	1	2	3
Kennzeichg. d. Materialien/o= nicht festzust.										
5.1 Fundamente, Kellerwände +Zustand		<i>(+)</i>	<i>+</i>							
5.2 Wände M(Mauerwerk) HF(Holzfachwerk) SK(Skelettbau(Beton/Stahl) L(Leichtbau)		<i>M</i>	<i>M</i>							
5.3 Decken M(Massiv) H(Holz)			<i>H</i>							
5.4 Dachkonstruktion H(Holz) B(Beton) S(Stahl)			<i>H</i>							
5.5 Dachdeckung Z(Ziegel) P(Pappe) A(Asbest)				<i>Z</i>						
5.6 Treppen H(Holz) M(Massiv) S(Stahl)			<i>H-H</i>							
5.7 Außenwandverkleidung -(ohne) P(Putz) S(Steinverkleidung) V(Vorgehängte Verkleidg.)			<i>S</i>							
6. Baulicher Brandschutz										
W(Wände) T(Treppen) D(Decken)		W	T	D	W	T	D	W	T	D
+ ja -Nein o nicht feststellbar		<i>+</i>	<i>-</i>	<i>-</i>						
Baul. Zustand Gesamtbewertung										

BEMERKUNGEN: *(+)* Kellerdecken teilw. konst. Risse + Wände

● **Bewertungsmodell**

Somit liegen für jedes Gebäude 10 Zahlen zwischen 1 und 3 vor, die jeweils einen Qualitätsmaßstab für jeden Faktor darstellen. Da in einer gemeinsamen Wertung aller dieser Kriterien jedoch bestimmte Faktoren wichtiger sind als andere, muß je nach Bedeutung eine Wichtung erfolgen. Am einfachsten ist dies durch die Aufstellung einer Rangfolge, bei der das wichtigste Kriterium an 1. Stelle und entsprechend das unwichtigste an letzter Stelle steht. Einige Faktoren können aber auch als Gruppe gesehen werden, die gemeinsam gegenüber anderen höher bewertet werden müssen. Schließlich spielt folgende Betrachtungsweise eine Rolle: sollen die Kosten für die Mängelbeseitigung mehr ausschlaggebend sein als die konstruktive Gefährdung des Gebäudes, oder ist eine gemischte Berücksichtigung beider Aspekte mit einzubeziehen?

Eine pragmatische Lösung dieser komplexen Fragen wurde dadurch angestrebt, daß eine Reihe von Architekten / Fachleuten unabhängig voneinander eine solche Wichtung für jeden Faktor aufstellten, und daß alle resultierenden Wichtungsmodelle mit dem Computer durchgerechnet wurden. Die Entscheidung für oder gegen ein bestimmtes Modell wurden dann im Vergleich zwischen errechnetem Ergebnis und Eindruck bei der Begehung vorgenommen.

Ein Wichtungsmodell besteht aus 10 Wichtungskoeffizienten, die alle einen Wert zwischen 1 (unbedeutend) und 10 (sehr wichtig) haben. Jeder Koeffizient ist somit einem Faktor zugeordnet. Folgende Tabelle gibt alle durchgerechneten Wichtungsmodelle mit ihren spezifischen Koeffizienten wieder:

Wichtungsmodelle

Messfaktoren	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Fundamente, Kellerwände	4	7	9	2	9	8	5	9
Außenwände	5	7	9	9	7	8	5	9
Decken	9	9	7	8	8	8	5	9
Dachkonstrukt.	7	7	7	4	7	8	5	9
Dachdeckung	4	4	5	1	5	8	5	9
Treppen	5	6	3	1	6	8	5	9
Außenwandverkl.	3	3	1	2	4	8	5	9
Brandschutz Wände	4	6	7	9	5	5	5	1
Brandsch. Treppen	6	7	5	2	5	5	5	1
Brandsch. Decken	8	8	6	2	6	5	5	1

Nun kann für alle Gebäude eine Gleichung aufgestellt werden, die alle 10 Messfaktoren und die dazugehörigen Wichtungskoeffizienten eines Modells kombiniert:

$$\text{Gesamtwert} = (\text{Faktor 1} \times \text{Wichtungskoeffizient 1}) + (\text{Faktor 2} \times \text{Wichtungskoeffizient 2} \text{ etc. } \dots) / \text{Summe aller Wichtungskoeffizienten}$$

- Beispiel: Gebäude 1 von Grundstück 10 des Blocks 4.3 hat bei den Faktoren folgende Bewertung erhalten:

$$1,5 / 1,5 / 2 / 2 / 3 / 2,5 / 2 / 3 / 1 / 1$$

Wenn wir nun Wichtungsmodell 4 nehmen, ergibt sich folgende Gleichung:

$$\text{Gesamtwert} = (2 \times 1,5 + 9 \times 1,5 + 8 \times 2 + 4 \times 2 + 1 \times 3 + 1 \times 2,5 + 2 \times 2 + 9 \times 3 + 2 \times 1 + 2 \times 1) / 40 = 2,03$$

Somit rangiert der Gebäudezustand im mittleren Bereich. Werden alle anderen Modelle für dieses Gebäude ebenfalls durchgerechnet, so ergeben sich folgende Ergebnisse:

Modell	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Endwert	1,85	1,86	1,89	2,03	1,90	1,99	1,95	2,05

Bei einem Vergleich der Bewertungsergebnisse aller Gebäude untereinander konnte festgestellt werden, daß im Grundsatz alle Bauten mit schlechter Substanz bei allen Modellen eine niedrige Bewertung ergeben und entsprechend bei guter Bausubstanz eine hohe.

Werden die Modellrechnungen als Sensitivitätstests aufgefasst, so kann festgestellt werden, daß die Wichtungsgleichungen stabil sind. Bei der Entscheidung für ein bestimmtes Modell wurden die EDV-Ergebnisse mit den Beurteilungen der Begeher bei den "schlechtesten" Gebäuden verglichen; dabei entsprach Modell 4 am ehesten den vor Ort festgestellten Qualitäten. Im folgenden werden die Ergebnisse der Gesamtbewertung dargestellt.

Zustand	Anzahl - % Gebäude		
	Hauptgebäude	Nebengebäude	Gebäude insges.
gesamt	289 - 100 %	230 - 100 %	519 - 100 %
davon gut (Zustand 2,61 - 3,00)	102 - 35,3 %	62 - 27,0 %	164 - 31,6 %
geringe Mängel (Zustand 2,21 - 2,60)	52 - 18,0 %	63 - 27,4 %	115 - 22,2%
mäßiger Zustand (Zust. 1,81 - 2,20)	86 - 29,8 %	62 - 27,0 %	148 - 28,5 %
mangelhaft (Zust. 1,41 - 1,80)	31 - 10,7 %	22 - 9,6 %	53 - 10,2 %
erhebl. Mängel (Zust. 1,00 - 1,40)	18 - 6,2 %	21 - 9,1 %	39 - 7,5 %

Insgesamt sind zwar nur 16,9 % der Haupt- und 18,7 % der Nebengebäude in mangelhaftem bis schlechten Zustand, sie konzentrieren sich jedoch im Schloßbergbereich und den übrigen historischen Bereichen (vergl. Abb. 1 Gebäudealter vor 1900). In den übrigen Bereichen ist der Zustand überwiegend zufriedenstellend.

An den 240 Gebäuden (= 46,2%) in Zuständen 1,00 bis 2,20 sind folgende Bauteile schadhaft bis erneuerungsbedürftig:

Fundamente, Kellerwände	92,4 %
Außenwände	82,6 %
Decken	70,6 %
Dachkonstruktion	85,9 %
Dachdeckung	73,9 %
Treppen	66,3 %
Außenwandverkleidung	65,2 %
Brandschutz Wände	66,3 %
Brandschutz Treppen	76,1 %
Brandschutz Decken	81,5 %

Daraus ist ersichtlich, daß der konstruktive Gebäudezustand schlechter ist als auf den ersten Blick erkennbar. Besonders auffallend ist der allgemein schlechte Zustand der Fundamente und Kellerwände (Schäden durch aufsteigende Feuchtigkeit, feuchte Keller).

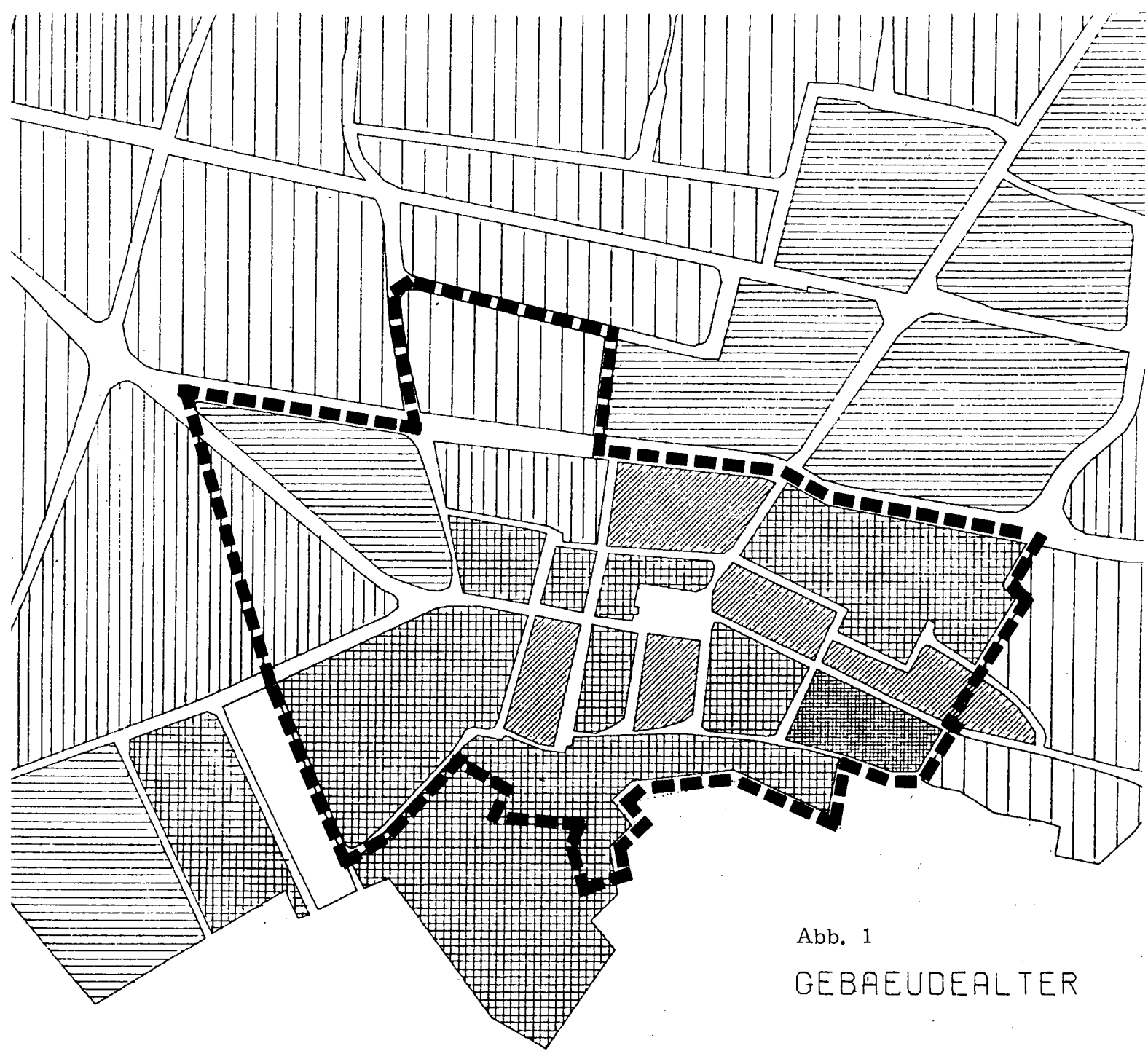
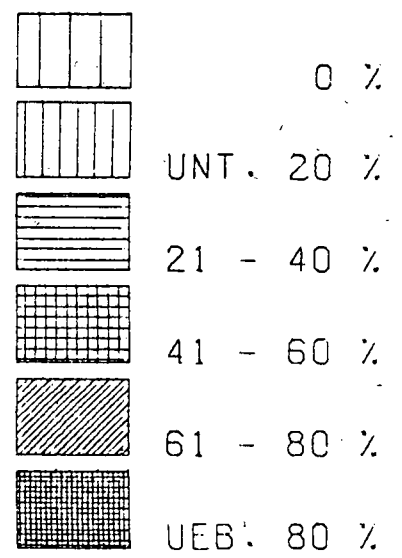


Abb. 1

GEBÄUDEALTER

VOR 1900



Nach Aussagen der Eigentümer (Umfrage Fr. 31) wurden zur Behebung der Mängel in den letzten 5 Jahren folgende Beträge investiert:

Modernisierungsinvestitionen in DM	% Eigentümer
unter 10 000. -	17,7
10 - 20 000. -	25,3
20 - 30 000. -	13,9
30 - 40 000. -	10,1
40 - 50 000. -	3,8
50 - 100 000. -	15,2
über 100 000. -	13,9

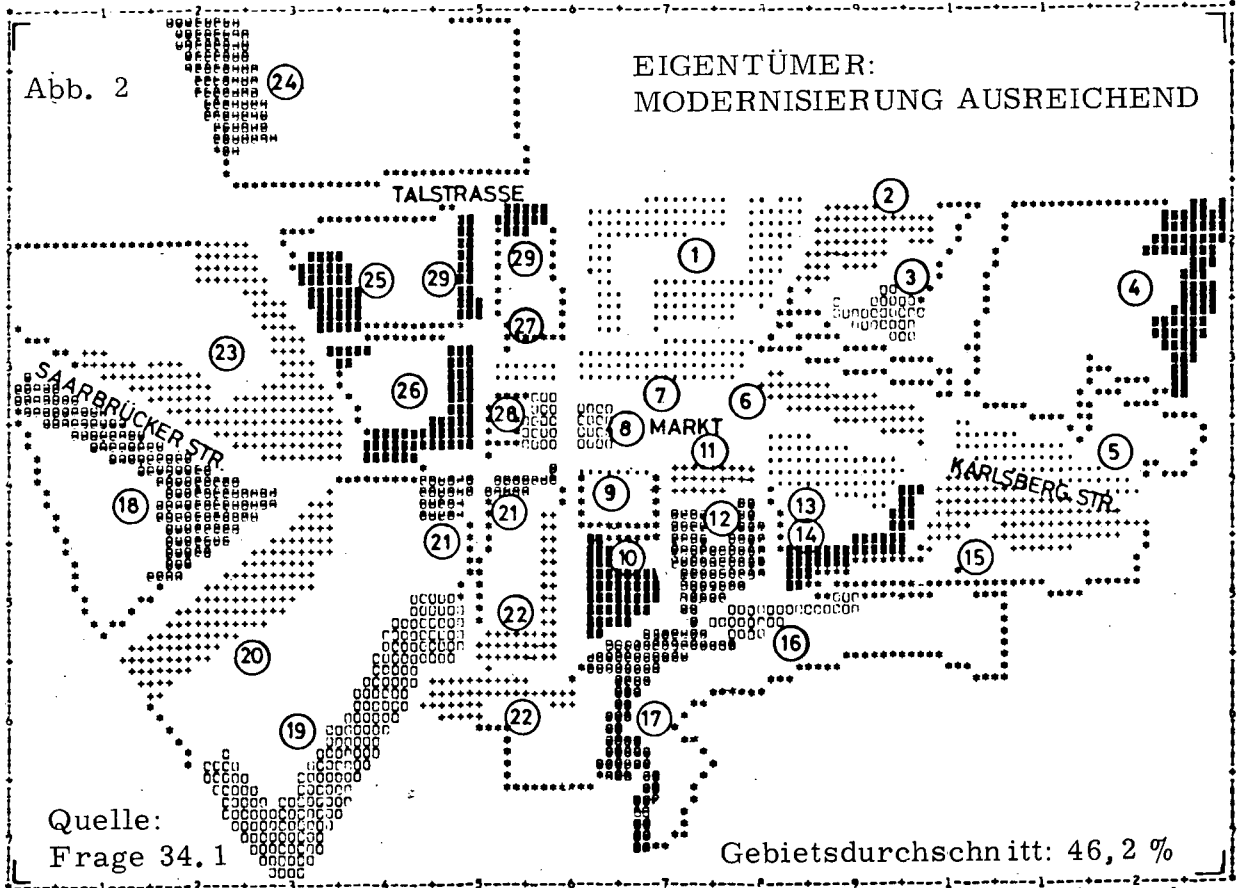
Der durchschnittliche Betrag liegt bei 42 200. -, jedoch haben 70,8 % der Eigentümer erheblich weniger investiert.

Durchgeführte Reparaturen im einzelnen:

Fenster, Türen	44,4 %	Treppenhaus	25,6 %
Tapezieren, Streichen	78,9 %	Umbau	10,5 %
Dach	51,9 %	Heizungseinbau	27,8 %
Außenputz	36,8 %	Anbau	2,3 %
Einbau von WC + Bad	30,1 %		

Diese Übersicht trifft sich sehr genau mit dem Erscheinungsbild, das sich aus der Bestandsaufnahme ergibt, d. h. Modernisierungen beschränken sich im wesentlichen auf kosmetische Verbesserungen. Durchgreifende konstruktive Verbesserungen sind weitgehend ausgeblieben.

Dennoch halten 46,2 % der Eigentümer ihre Modernisierungsinvestitionen für ausreichend (Frage 34.1, Abb. 2). Besonders im Schloßbergbereich ist Wunsdenken sehr hoch. Um den Marktplatz und in der Karlsberg-Straße ist die Einschätzung des Erfolgs von Modernisierungen sehr viel realistischer.



27 EIGENTÜMER | MODERNISIERUNG AUSREICHEND

% Antw.	min.						
		0,0	19,90	39,70	59,50	79,30	
		max.					
		19,80	39,60	59,40	79,20	99,00	

Gebäude- zustand

Gewichtete
Bewertung

	gut	2.61-3.00
	geringe Mängel	2.21-2.60
	mäßiger Zustand	1.81-2.20
	mangelhaft	1.41-1.80
	gravierende Mängel	1.00-1.40

Kreisstadt Homburg/Saar Innenstadt- erneuerung

5

0 20 50 100m



SPEERPLAN
REGIONAL -UND STADTPLANER GMBH
FRANKFURT/MAIN

Graphische Betriebe STAATS Lippstadt

1.2.3 Wohnungszustand (Plan 6)

Zu dem vorgenannten konstruktiven Gebäudezustand muß die Einschätzung der Ausstattung der Wohnungen kommen, um ein realistisches Bild der Wohnsituation zu geben. Hier wurden alle Gebäude erfasst, die dem heutigen Ausstattungsstandard nicht mehr entsprechen. Berücksichtigt wurden folgende Mängel:

	Gebietsdurchschn.	Max. Wert	Block
• kein WC innerhalb der Wohnung (Abb. 3)	19,1 %	66,0 %	3 + 4
• kein Bad in der Wohnung (Abb. 4)	17,6 %	64,0 %	5
• unbequeme Heizmöglichkeit (Abb. 5)	11,4 %	33,0 %	3 + 6
• zusätzlich: geringe Wohnfläche pro Person, um den Wohnflächenstandard abzugrenzen und einen Maßstab für mögliche Überbelegung zu geben (Abb. 6).			

Diese Aussagen wurden rechnerisch kombiniert und in Plan 6 gebietsweise ausgedrückt. Zusätzlich wurde aus Frage 18 der Wunsch der Bewohner nach besserer Ausstattung aufgenommen.

Wohnungsausstattung	in % Antworten					
			Alter			
	Eigentümer	Mieter	18 - 30	30 - 65	ü. 65	gesamt
WC innerhalb Wohnungsabschluß	75,7	79,4	79,3	78,6	76,6	77,9
WC außerhalb	18,7	19,4	20,7	18,3	19,6	19,1
Bad / Dusche	87,9	78,7	79,3	83,3	82,2	82,4
Zentralheizung	47,7	52,3	69,0	54,0	41,1	50,4
Einzelöfen Öl	42,1	36,1	31,0	35,7	43,9	38,5
Einzelöfen Kohle/ Holz	13,1	10,3	3,5	6,4	19,6	11,4

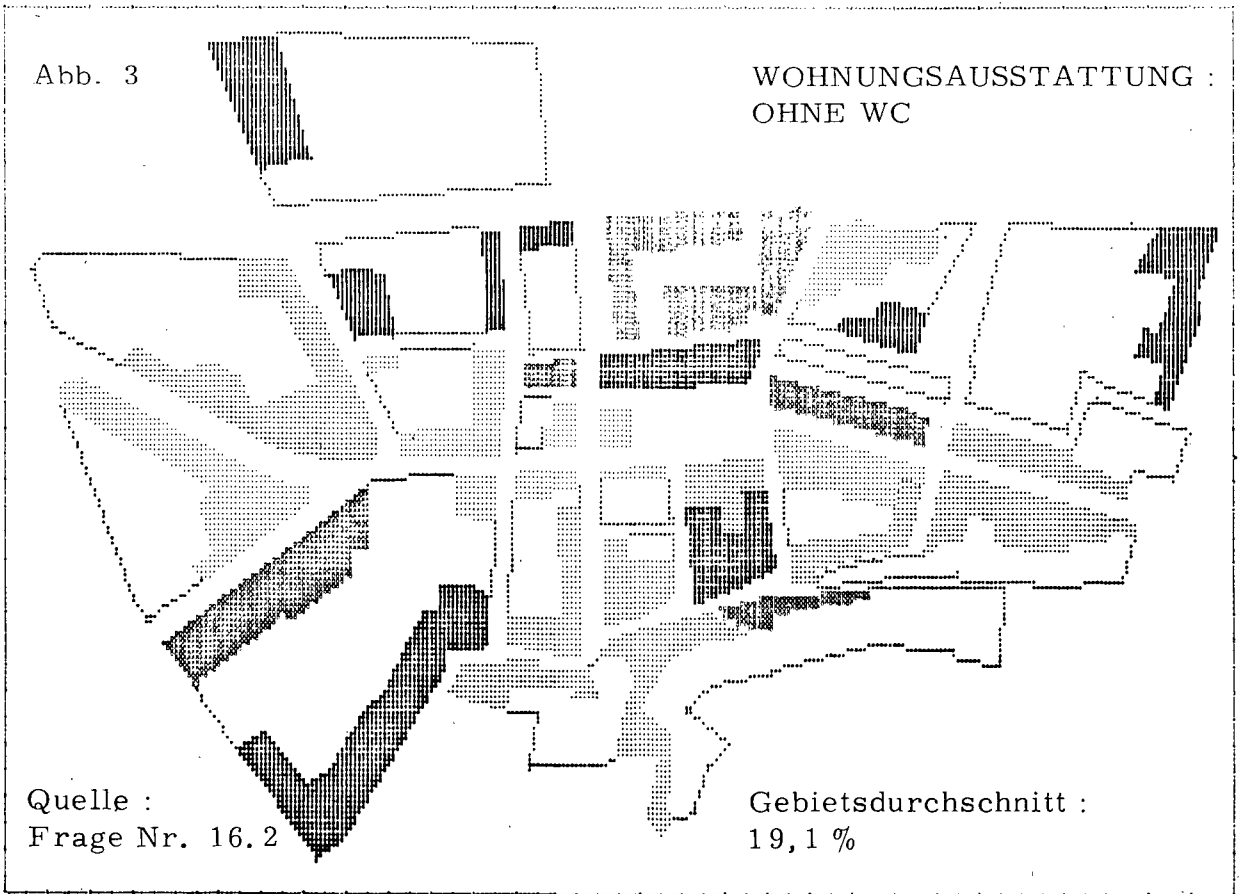
(Frage 16, Summe Antworten über 100 % durch Mehrfachantworten)

Auffallend übereinstimmend trifft sich hier das Bild der Ausstattung mit der mangelhaften Gebäudesubstanz. Mietwohnungen sind im allgemeinen etwas besser ausgestattet als die Eigentümerwohnungen in den Altbauten.

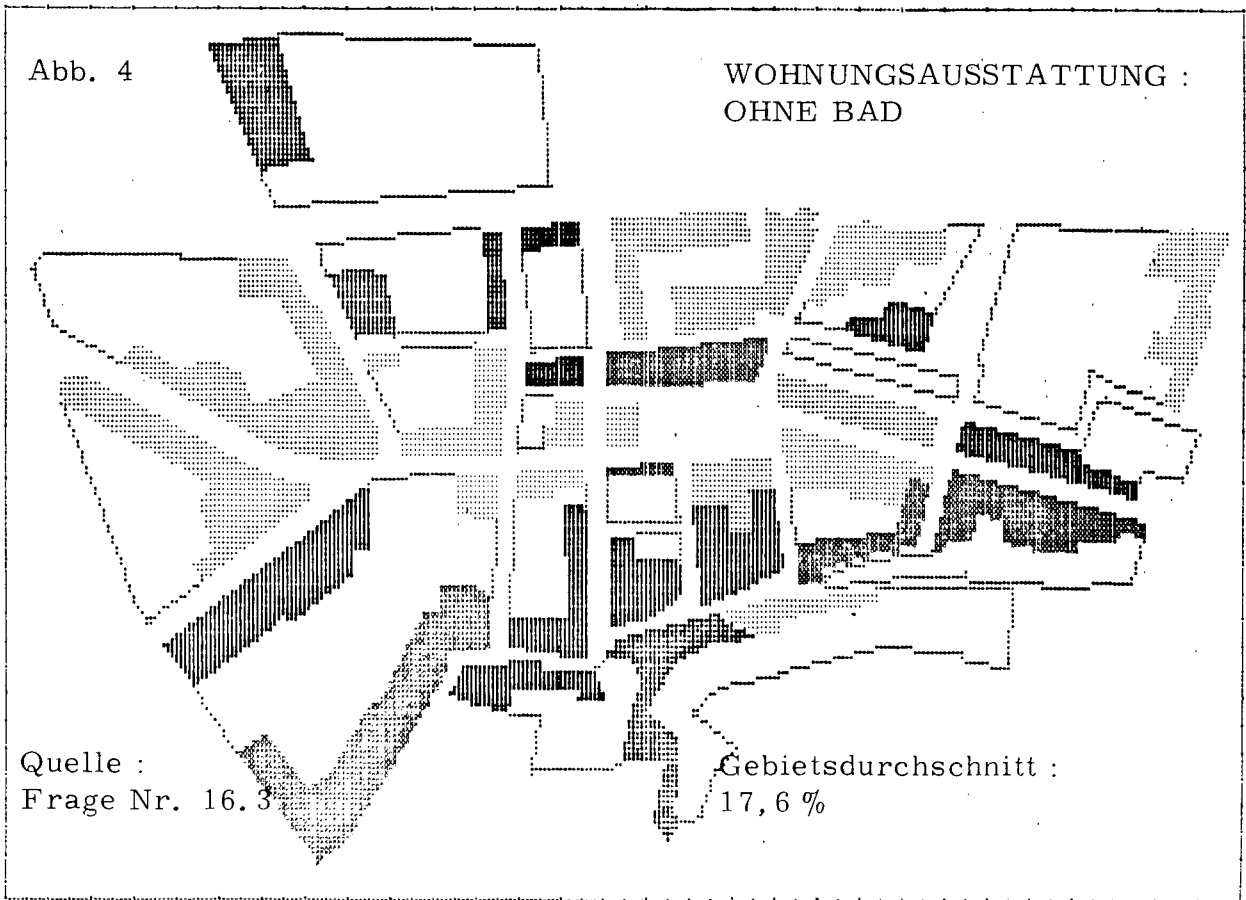
Die Häufung von Wohnungen mit schlechter Ausstattung innerhalb des Gebietes sind in Abb. 3 - 5 nach Einzelkriterien ausgedrückt. Eine Häufung aller Kriterien ist in den typischen Altbaubereichen festzustellen.

Der Wohnflächenstandard (Wohnfläche pro Person, Abb. 6), der als ein mögliches Indiz für Überbelegung der Wohnungen gelten könnte, ergibt im Gebietsdurchschnitt relativ hohe Werte. Diese können allerdings nicht als absolute Größen genommen werden, da in der Umfrage die Bewohner in großen Wohnungen überrepräsentiert sind und den Durchschnitt verfälschen (Ausländer sind überhaupt nicht vertreten). Außerdem wurde die Größe der Wohnungen bei der Umfrage aus Unkenntnis selten angegeben. Dasselbe trifft auf Abb. 8 Wohnfläche pro Haushalt zu. Diese Übersichten können daher nur in Relation der Teilgebiete zueinander (hier hoch - hier niedrig) gesehen werden.

Dementsprechend spielt der Wunsch der Bewohner nach einer größeren Wohnung gegenüber anderen Kriterien nur eine untergeordnete Rolle. Die Anzahl der Räume/WE bewegt sich im Rahmen des Normalen (Abb. 8).



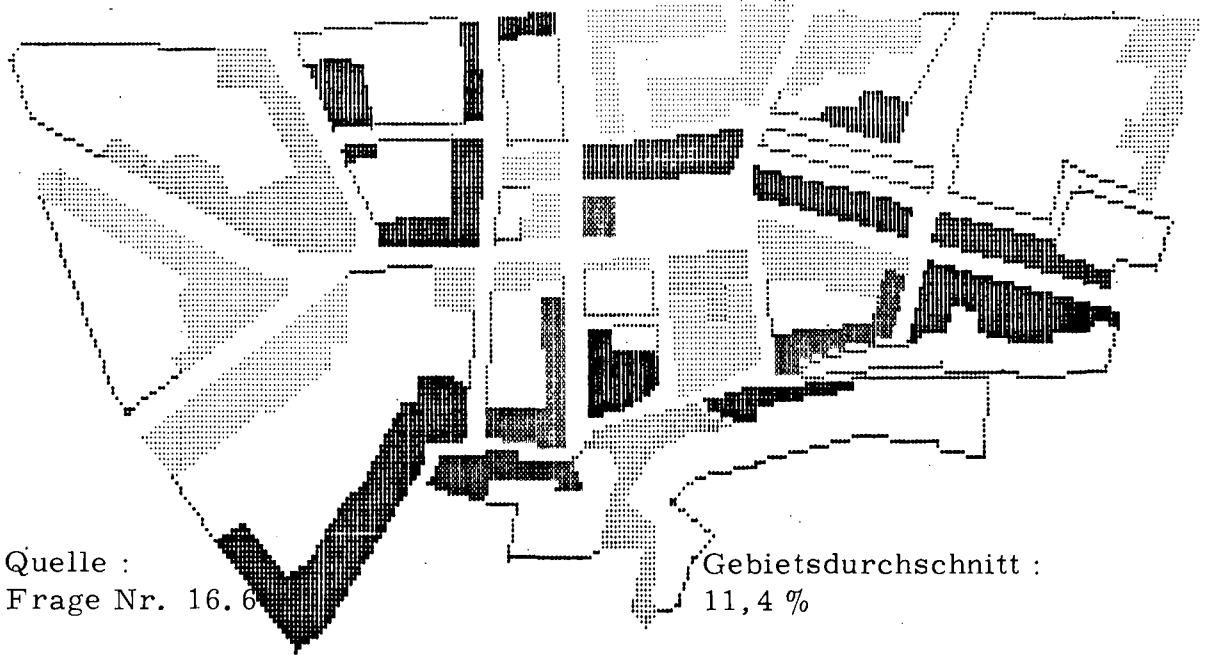
	1	2	3	4	5
% WE	min. 0,0	5,1	20,1	35,1	50,1
	max. 5,0	20,0	35,0	50,0	66,0



	1	2	3	4	5
% WE	min. 0,0	6,1	14,1	22,1	30,1
	max. 6,0	14,0	22,0	30,0	64,0

Abb. 5

WOHNUNGS-AUSSTATTUNG :
EINZELÖFEN KOHLE/HOLZ



Quelle :
Frage Nr. 16.6

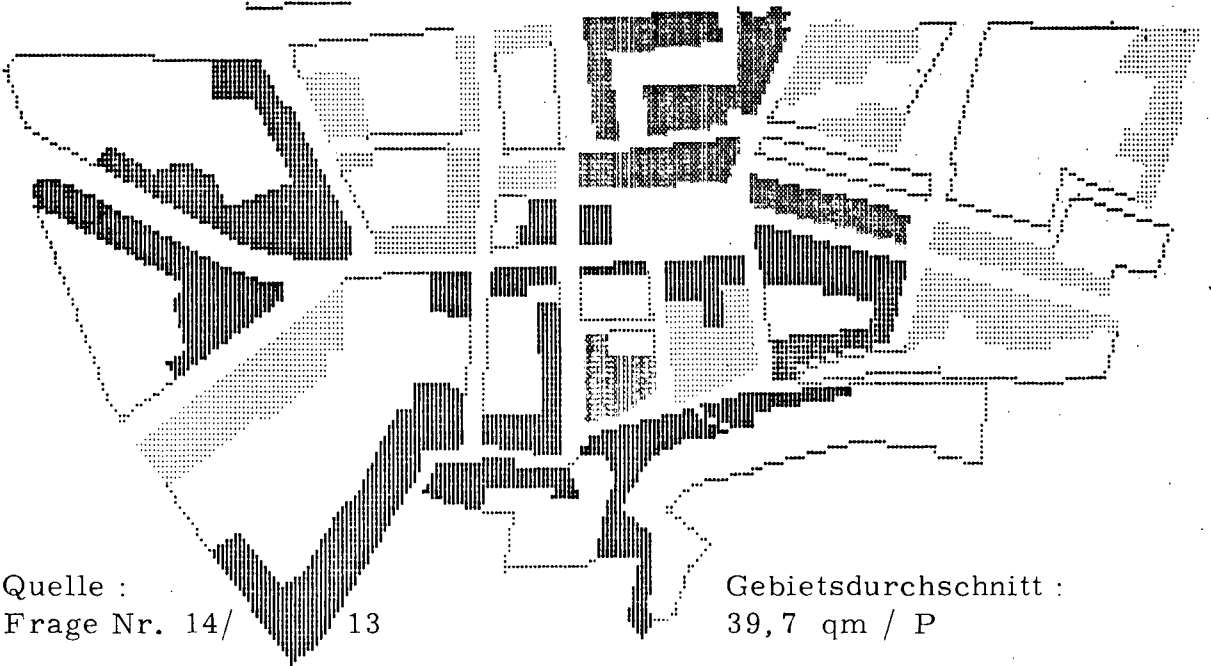
Gebietsdurchschnitt :
11,4 %

	1	2	3	4	5
% WE min.	0,0	3,1	10,1	17,1	24,1
% WE max.	3,0	10,0	17,0	24,0	33,0



Abb. 6

WOHNFLÄCHE PRO
PERSON

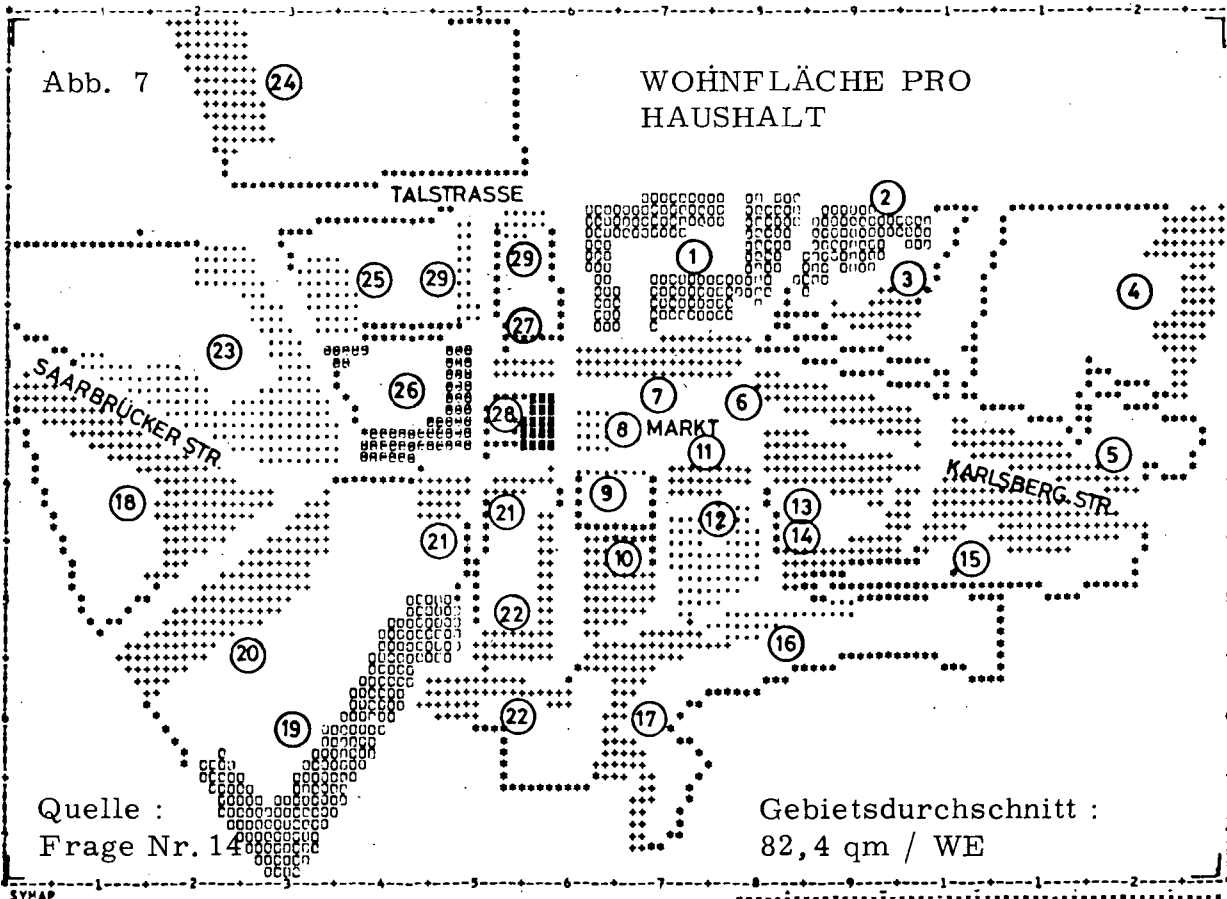


Quelle :
Frage Nr. 14/ 13

Gebietsdurchschnitt :
39,7 qm / P

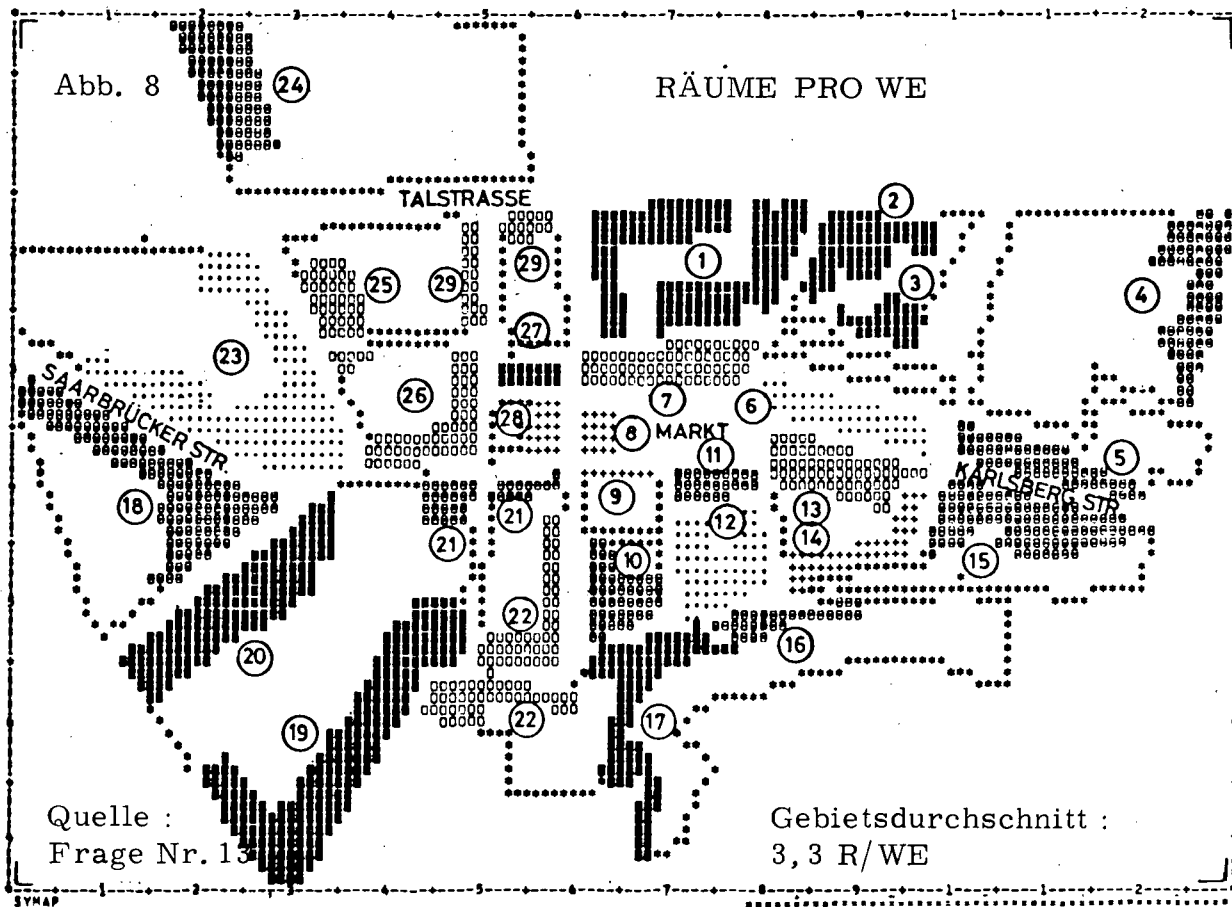
	1	2	3	4	5
qm/Person min.	0,0	29,1	36,1	43,1	über
qm/Person max.	29,0	36,0	43,0	50,0	50





73 WOHNFLEACHE PRO HH

qm/HH	min. 41,0	69,3	97,5	125,7	153,9
	max. 69,3	97,5	125,7	153,9	182,0

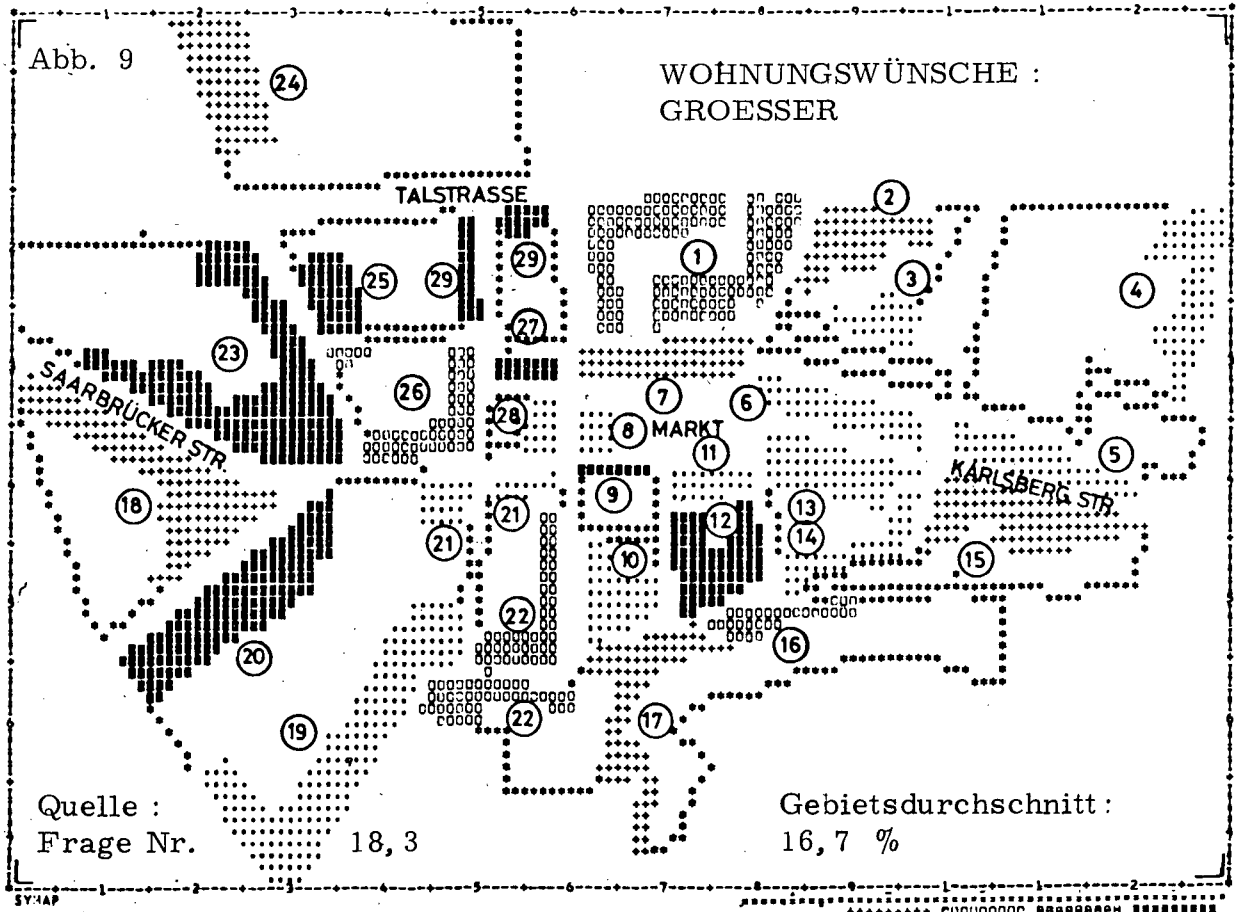


71 RAEUME PRO WE

R/WE	min. 1,9	2,5	2,9	3,3	3,8
	max. 2,4	2,8	3,2	3,7	4,2

Abb. 9

WOHNUNGSWÜNSCHE :
GROSSER



Quelle :
Frage Nr. 18, 3

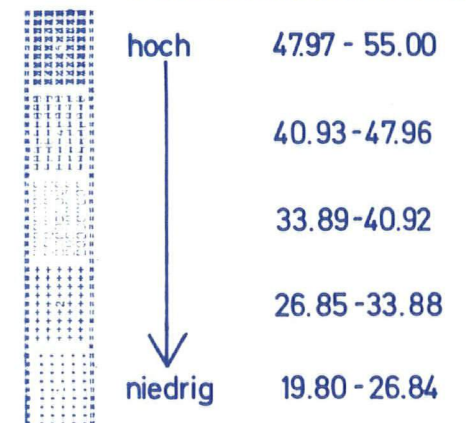
Gebietsdurchschnitt :
16,7 %

22 WOHNUNGSWÜNSCHE: GROSSER

% Antworten	min.	10,0	20,0	30,0	40,0
		0,0	20,0	30,0	40,0

Wohnungszustand

%WE in schlechtem Zustand



Quelle: Umfrage Dez. 1976
Fragen 15-18, 21

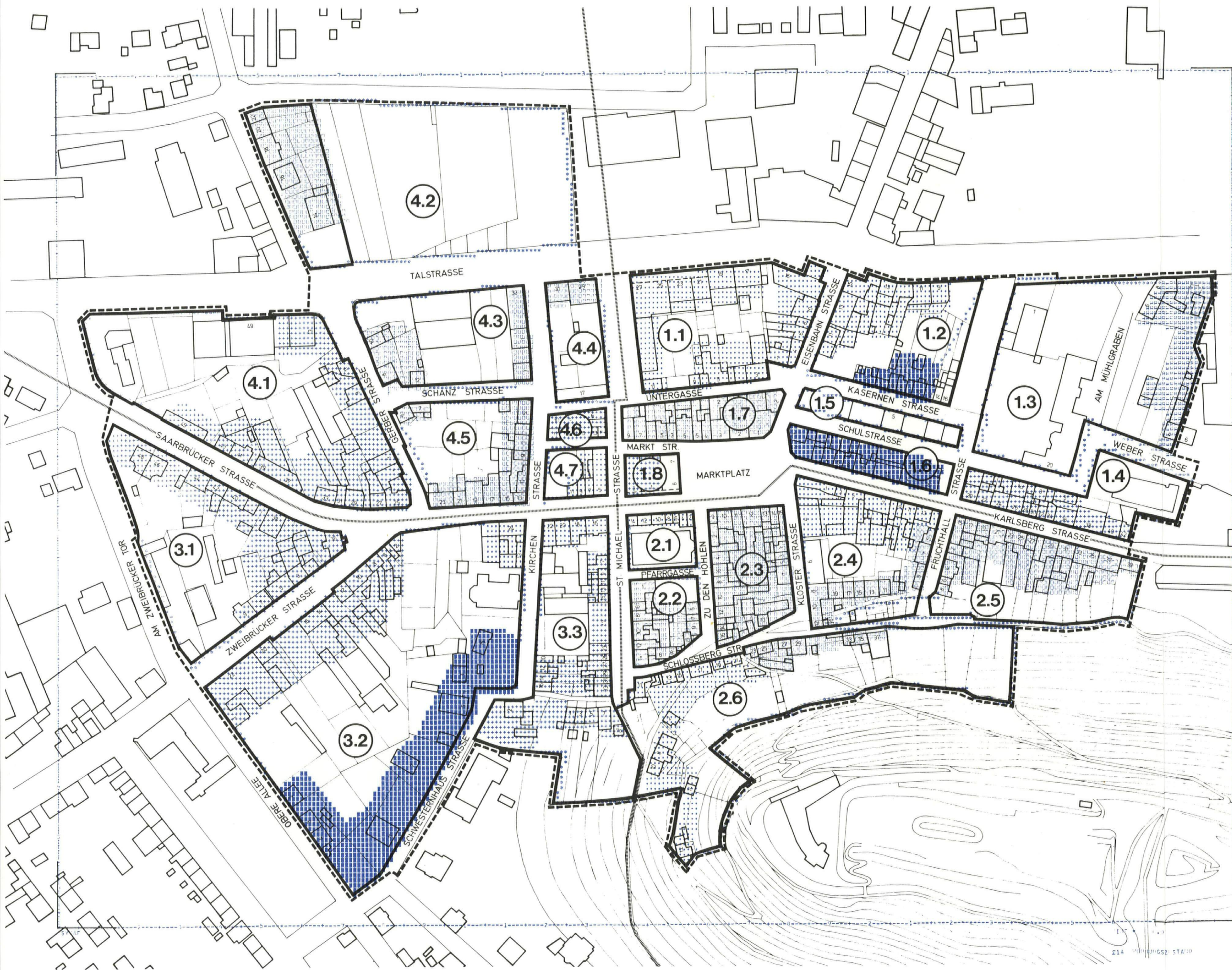
Kreisstadt Homburg/Saar Innenstadt- erneuerung

6

0 20 50 100m



SPEERPLAN
REGIONAL -UND STADTPLANER GMBH
FRANKFURT/MAIN



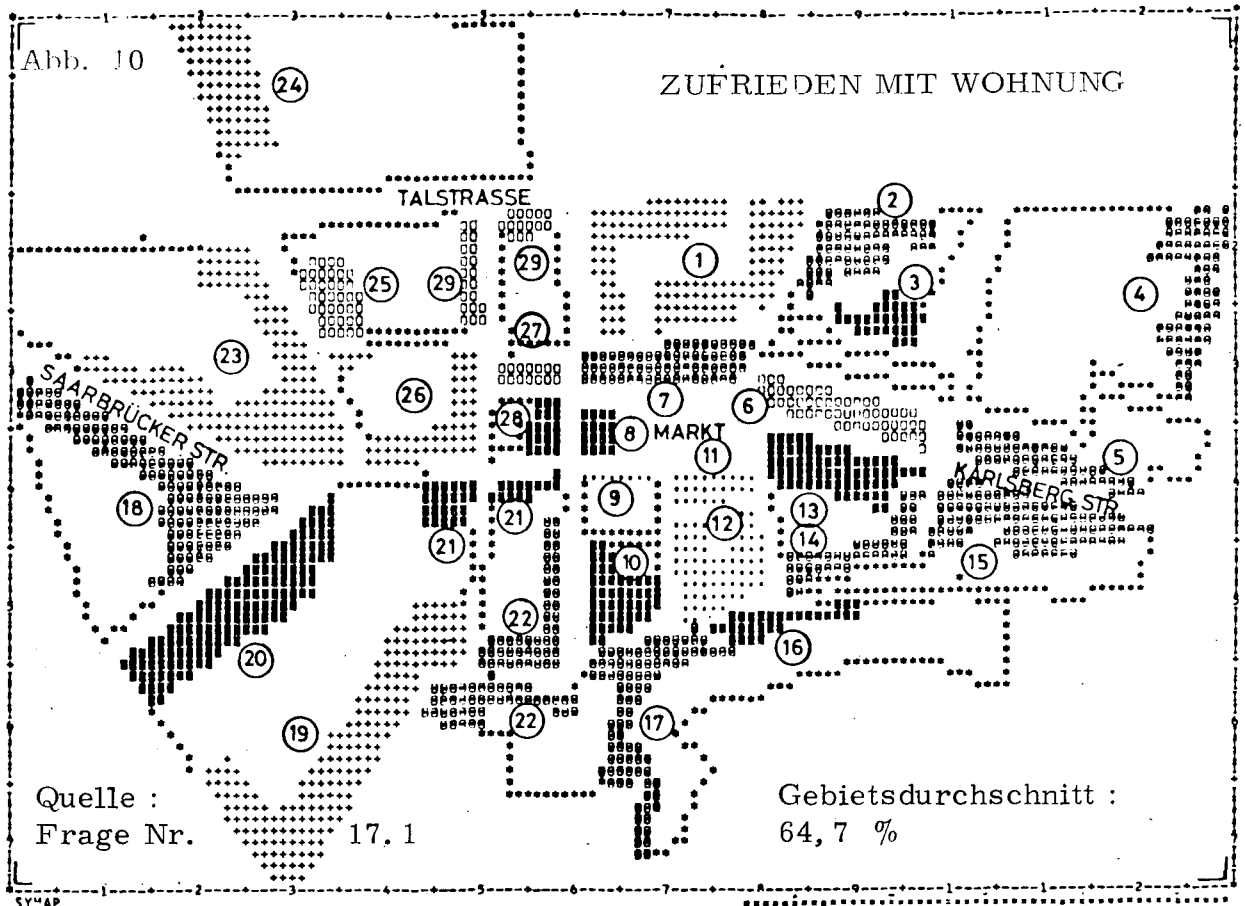
Wohnungswünsche	% Antworten					
	Eigentümer	Mieter	Alter			gesamt
			18-30	30-65	ü. 65	
Bessere Sanitär- ausstattung	14,3	18,9	15,4	10,0	14,0	17,1
Bequemere Heizungsmöglichkeit	11,0	14,0	15,4	10,4	15,0	12,8
größere Wohnung	7,7	22,4	34,6	21,7	5,4	16,7
kleinere Wohnung	0	2,8	3,8	2,6	0	1,7
mehr Licht, Luft, Sonne	16,5	23,1	42,3	21,7	12,9	20,5
Einschränkung von Störungen (Betriebe, Verkehr)	35,2	35,7	46,1	36,5	31,2	35,8
Billigere Miete	2,2	19,6	61,5	8,7	4,3	12,8
mehr Abstell- möglichkeiten	9,9	18,2	19,2	19,1	8,6	15,0
keine Wünsche	42,7	23,8	0	30,4	0	31,2
sonstiges	1,1	13,3	15,4	7,0	8,6	8,5

(Frage 18. Summe Antworten über 100 % durch Mehrfachantworten)

Obwohl Mietwohnungen etwas besser ausgestattet sind als Eigentümerwohnungen (vergl. Tab. Wohnungsausstattung) sind Mieter (und speziell jüngere) deutlich kritischer mit ihrer Wohnsituation als Eigentümer und ältere. Das spiegelt sich auch bei der Frage: Wohnzufriedenheit wider.

Wohnzufriedenheit	% Antworten					
	Eigentümer	Mieter	Alter			gesamt
			19-30	30-65	ü. 65	
ja	79,0	55,1	37,9	64,3	72,6	64,7
nein	4,7	12,2	20,7	9,5	5,7	9,2
teils / teils	16,2	32,7	41,9	26,2	21,7	26,0

(Frage 17)



19 ZUFRIEDEN MIT WOHNUNG

% Antworten	min.	20,0	34,0	48,0	62,0	76,0
	max.	34,0	48,0	62,0	76,0	90,0

Insgesamt ist die Wohnzufriedenheit relativ hoch. Jedoch ist auffallend, daß in den ausgesprochenen Altbaubereichen am Marktplatz, Schloßbergbereich, Karlsbergstraße die Zufriedenheit mit der Wohnsituation insgesamt höher ist als in Bereichen mit besserer Wohnungsausstattung.

Besonders ältere Bewohner nehmen hier aus finanziellen Gründen bewußt schlechter ausgestattete Wohnungen in Kauf, d. h. sie leben zwar nicht komfortabel, aber billiger.

Mietbelastung	gesamt	Alter		
		18 - 30	30 - 65	ü. 65
durchschnittl. Miete	208. -	267. -	223. -	155. -
Miete in % Haushaltseinkommen	14,3 %	19,4 %	12,6 %	12,6 %

Obwohl die absoluten durchschnittlichen Mieten innerhalb des Gebietes nicht allzu hoch liegen (die durchschnittliche qm-Miete liegt bei DM 2,94), stellt sich angesichts der zum Teil mangelhaften Ausstattung besonders für junge und ältere Haushalte ein gewisses Problem dar: die jetzt noch tragbaren Mieten steigen je nach Ausmaß von Modernisierungen deutlich an und sind nicht in allen Fällen für die jetzigen Bewohner tragbar. Hier gilt es in jedem Einzelfall gemeinsam mit Hausbesitzern und Mietern die erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen zu erörtern und baulich-technische bzw. haustechnische Lösungen zu finden, die kostensparend sind.

Zu überlegen ist auch jeweils, ob und in welchem Umfang manuelle bzw. finanzielle Eigenleistungen von Mietern einbezogen werden können.

Zur Finanzierbarkeit von Modernisierungsmaßnahmen, Fördermöglichkeiten und jeweiligen Mieterhöhungen werden in den Abschnitten: Organisationskonzept und Grundsätze zum Sozialplan nähere Angaben gemacht.

Auch für manche Eigentümer sind Modernisierungen nicht ohne weiteres tragbar:

- 16,5 % sagen aus: "aus finanziellen Gründen ist mir Erneuerung / Modernisierung nicht möglich" (Frage 36.3)
- 13,2 %: "aus Altersgründen nicht möglich" (Frage 36.4)

1.2.4 Dichte (Plan 7, 8)

1.2.4.1 Geschosse (Plan 7)

Vorherrschend sind im zentralen Altstadtbereich 2 - 3 geschossige Gebäude, vereinzelt 4geschossige, im Schlossbergbereich überwiegend 2geschossige Wohngebäude, entlang der Talstraße: ältere Gebäude: 4 Geschosse, für Neubauten 5 - 7 Geschosse.

1.2.4.2 Dichte (Plan 8)

Dichte	
Siedlungsdichte (Einwohner/Gesamtgebiet)	1085 E / 20,58 ha = 52,7 E / ha
Nettowohndichte (Einwohner/Nettobaufläche)	1085 E / 12,30 ha = 88,2 E / ha
Nettowohnungsdichte (WE/ha)	536 WE/12,30 ha = 43,6 WE/ha
Durchschnittl. GFZ (Geschossfläche/Grundfläche)	121 960 qm/123 000 qm = 1,0
Freiflächenindex (unbebaute Fläche/Geschossfl.)	78 900 qm/121960 qm = 0,6

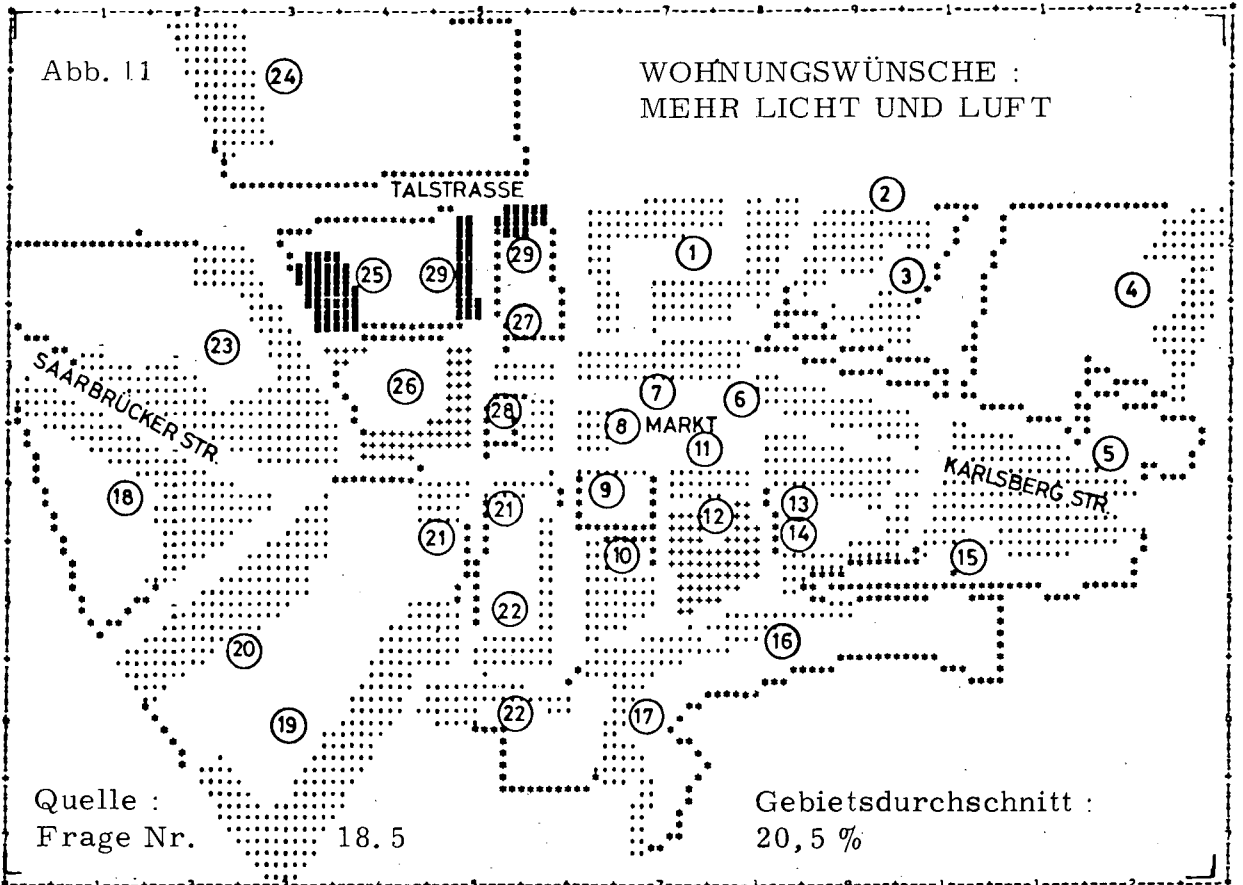
Trotz der relativ geringen durchschnittlichen Dichte im Gesamtgebiet sind weite Bereiche im historischen Teil trotz geringer Geschosszahl sehr hoch überbaut. Die Dichte liegt hier zwischen GFZ 1,3 und 2,3 im Extremfall bei GFZ 3,49.

Verantwortlich dafür ist nicht der zu geringe Abstand der Blockrandbebauung, sondern die zum Teil völlige Überbauung mit Nebengebäuden aller Art. Durch Auskernung der Blockinnenbereiche könnten leicht qualitativ hochwertige Wohnbereiche geschaffen werden.

Dennoch empfinden die betroffenen Bewohner dies nicht als gravierenden Mangel: nur zwischen 10 und 20 % wünschen sich mehr "Licht und Luft" (Frage 18,5), am meisten noch die unter 30jährigen mit 42,3 %

Abb. 11

WOHNUNGSWÜNSCHE :
MEHR LICHT UND LUFT



Quelle :
Frage Nr. 18.5

Gebietsdurchschnitt :
20,5 %

23 WOHNUNGSWÜNSCHE: MEHR LICHT UND LUFT








% Antworten

min.	0,0	10,0	20,0	30,0	40,0
max.	10,0	20,0	30,0	40,0	50,0

Geschosse

Anzahl der Vollgeschosse

-  I Geschoss
-  II Geschosse
-  III
-  IV
-  V und mehr Geschosse



**Kreisstadt
Homburg/Saar
Innenstadt-
erneuerung**

7

0 20 50 100m



SPEERPLAN
REGIONAL -UND STADTPLANER GMBH
FRANKFURT/MAIN

Graphische Betriebe STAATS Lippstadt

Dichte

Geschossflächenzahl (GFZ)

- 0 - 0,5
- 0,5 - 1,0
- 1,0 - 1,5
- 1,5 - 2,0
- 2,0 - 2,5
- 2,5 und mehr

1.32 durchschnittliche GFZ/Block



**Kreisstadt
Homburg/Saar
Innenstadt-
erneuerung**

8

0 20 50 100m



SPEERPLAN
REGIONAL -UND STADTPLANER GMBH
FRANKFURT/ MAIN

Graphische Betriebe STAATS Lippstadt

1. 2. 5 Dachaufsicht (Plan 9)

Die Qualität des Stadtbildes wird von der Gestaltung der Dachlandschaft entscheidend mitgeprägt. Deshalb wird - ausgehend von der bestehenden Struktur - bei weitergehenden Planungen auf die Gestaltung und Anpassung an den Bestand erhöhtes Augenmerk gerichtet.

Die kleinteilige Dachstruktur, die sich seit ihrer barocken Ausprägung - trotz häufiger Umbauten und starker Kriegseinwirkung - kaum merklich verändert hat, soll auch bei notwendig werdenden Neubauten erhalten bleiben.

Die Dächer sind steil geneigt, überwiegende Dachformen sind traufständige Satteldächer, am Marktplatzbereich und Saarbrücker Strasse haben sich barocke gewalmte Mansarddächer erhalten. Sie sind meist durch kleinteilige Gaupen gegliedert.

In der oberen Karlsbergstraße hat sich die mittelalterliche Struktur mit Giebelständigkeit erhalten.

Die Neubauten an der Talstraße und die Mehrzahl der neugebauten Nebengebäude haben Flachdachausbildung erhalten.

So findet auch in den Augen der Bewohner der Altstadtbereich am meisten Gefallen. Auf die Frage: "was gefällt Ihnen besonders in der Innenstadt?" antworten

⇒	26,6 % - der Gesamtcharakter der Innenstadt
	67,2 % - der Marktplatz
	18,8 % - einzelne Straßenfronten, Häuser
	4,5 % - verschiedenes: darunter hauptsächlich Schloßberg, Karlsbergstraße, einzelne Gebäude

(Frage 2. Summe über 100 % durch Mehrfachantworten)

Dachaufsicht



Kreisstadt Homburg/Saar Innenstadt- erneuerung

9

0 20 50 100m



SPEERPLAN
REGIONAL -UND STADTPLANER GMBH
FRANKFURT/MAIN

1.3 Freiflächen (Plan 10)

Flächenbilanz			
Größe Untersuchungsgebiet			20,58 ha = 100 %
Straßen, Wege, Plätze	3,27 ha - 15,9 %		4,34 ha = 21,1 %
Öff. Parkplätze	1,07 ha - 5,2 %		
Blockflächen	16,24 ha		
Flächen für Gemeinbedarf	2,01 ha - 9,8 %		5,01 ha = 24,3 %
Öff. Grün Talstraße	0,83 ha - 0,8 %		
Priv. Grünflächen Schloßberg	2,17 ha - 10,5 %		
Nettobaufflächen	11,23 ha - 100 %		
Hoffläche	3,97 ha - 35,3 %		11,23 ha = 54,6 %
Private Stellplätze	1,00 ha - 8,9 %		
Blockgrün	2,92 ha - 26,0 %		
Bebaute Fläche	3,34 ha 29,7 %		
Private Stellfläche /E =	9,2 qm/E		
Priv. Grünfläche /E =	26,9 qm/E		
Baufläche / E =	103,5 qm/E		

Diese Flächenwerte pro Einwohner bewegen sich im Gebietsdurchschnitt im Rahmen des üblichen.

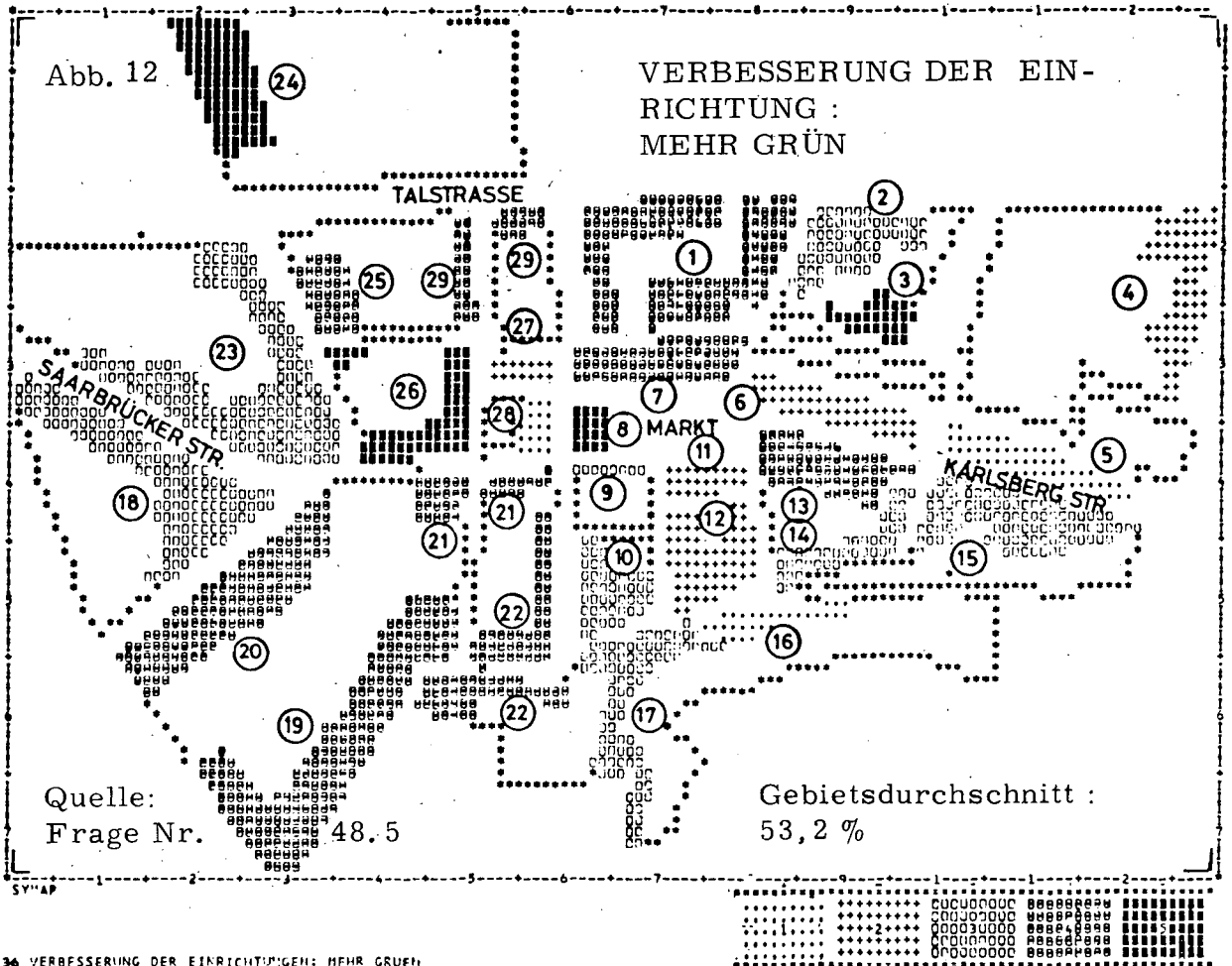
In den dicht bebauten Teilen des Altstadtbereichs sind die Werte jedoch nicht ausreichend; hier ist ein erheblicher Mangel an sowohl Freiraum-Grün - als auch an Autoabstellplätzen festzustellen.

Es muß festgehalten werden, daß der Mangel an wohnungsbezogenen Freiflächen mit eine der wesentlichen Ursachen für eine geminderte Wohnumfeldqualität darstellt und viele Haushalte - insbesondere die jungen mit Kindern - in den letzten Jahren veranlaßt hat, in andere Stadtteile zu ziehen.

Eine Verbesserung allerdings gerade in den dichter bewohnten Blöcken, z. B. Blöcke 1.4, 1.6, 1.7, durch das Mittel der Blockentkernung erscheint u. E. hier nur in wenigen Fällen sinnvoll, weil dadurch einerseits allzuviel Bausubstanz beseitigt werden müßte, und andererseits die an sich schon beengten Raumverhältnisse der gewerblich genutzten Erdgeschoßzonen neuerlich eingeschränkt würden, was zu Nutzungsumstrukturierungen in der vertikalen

Richtung (also Erweiterungen in die oberen, jetzt noch bewohnten Geschosse) führen würde. Die oberen Geschosse sollen aber dem Wohnen vorbehalten bleiben. Deshalb ist eher zu empfehlen, die wohnungsbezogenen Freiflächen in der 'zweiten Ebene', also über dem Erdgeschoss, einzurichten.

Daher wollen 40,8 % der Bewohner als erste Maßnahme die Wohnverhältnisse verbessert haben (, jedoch 86,4 % die Verkehrssituation, Frage 60) ; 11,3 % wünschen sich die Öffnung der Blockinnenhöfe (Frage 48,7), jedoch 53,2 % mehr öffentliches Grün im Innenstadtbereich (Frage 48.5).



% Antworten

min.	0,0	19,8	39,6	59,4	79,2
max.	19,8	39,6	59,4	79,2	99,0

Freiflächen

- Strassen
- Fusswege
- Öffentliche Parkflächen
- Private Parkflächen
- Grünflächen
- Hofflächen
- Baumbestand

Kreisstadt Homburg/Saar Innenstadt- erneuerung

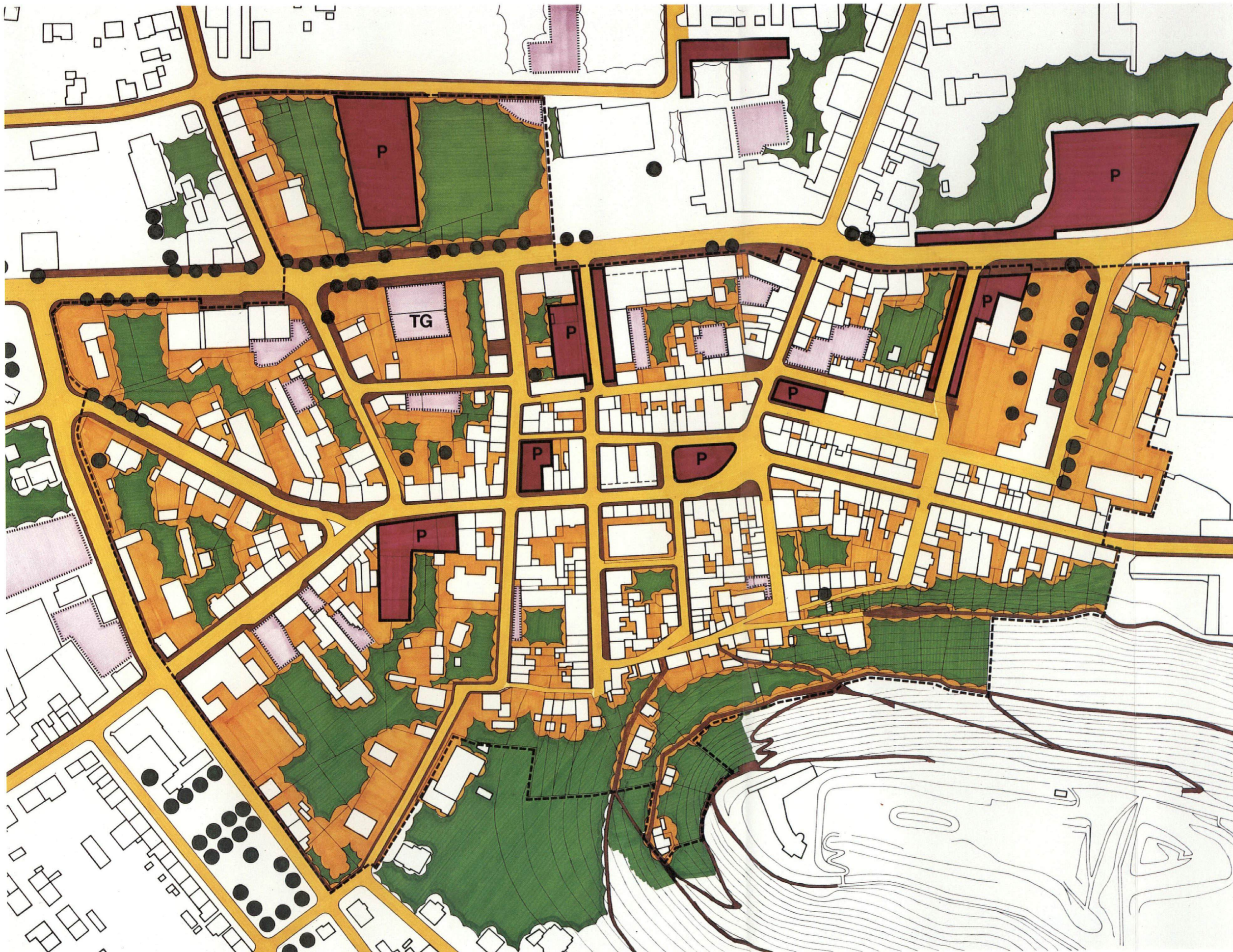
10

0 20 50 100m



SPEERPLAN
REGIONAL -UND STADTPLANER GMBH
FRANKFURT/MAIN

Graphische Betriebe STAATS Lippstadt



1.4 Verkehr (Plan 11, 12)

Die Verkehrsprobleme in Homburg sind in den letzten Jahren zu einer bedrohlichen Höhe angewachsen. Deshalb wurde parallel zum Stadtentwicklungsgutachten ein Generalverkehrsplan erarbeitet (Dr. Ing. Gerhard Scholz, Düsseldorf, 1975), dessen Aussagen bei der Sanierungsplanung berücksichtigt wurden.

1.4.1 Fließender Verkehr

Für die Haupteerschließungsstraßen des Gebietes mußte eine beträchtliche Belastung festgestellt werden mit der bekannten Emissionsbelästigung der Bewohner, Störung des Fußgängerverkehrs, (besonders gefährdet: Kinder und alte Menschen), Lärm und Abgasbelästigung des gesamten Gebietes, die Wohnen in diesen Bereichen nahezu unmöglich machen.

In Plan 11 sind die wesentlichsten Mängel und Problembereiche dargestellt:

- Straßenabschnitte mit sehr hohem Verkehrsaufkommen (die Belastungszahlen geben die Zahl der KFZ in den 4 Spitzenstunden am Nachmittag an):
Talstraße, Zweibrücker Straße, Eisenbahnstraße
- Überlastung der Kreuzungen: Talstraße/Eisenbahnstraße, Talstraße/Gerberstraße
- Straßen mit schlechtem Straßenbelag
- Straßen mit starkem Gefälle
- Konfliktzonen, in denen sich Fußgänger - Fahrverkehr - Lieferverkehr - Parkplatzsuchverkehr gegenseitig behindern
- vorhandene Parkflächen (öffentliche und private)
- Gebiete mit hohem Parkraumdefizit

An den dargestellten überlasteten Straßen und Kreuzungen ist auch die Unfallhäufigkeit am höchsten: allein im Bereich Talstraße zwischen Zweibrücker Tor und Eisenbahnstraße waren im Jahre 1976 56 Unfälle. Fast ebenso unfallträchtig sind die unübersichtlichen Kreuzungen der steilen Straßen zum Schloßberg mit der Zweibrücker Straße.

1. 4. 2 Ruhender Verkehr

● Private Stellplätze	442 St.
davon Garagen	249
Stellplätze einschl. Baulücken	193
● öffentliche Parkplätze (einschl. Parken am Straßenrand)	1094 St.
● Stellplätze innerhalb des Gebietes	1635 St.
● außerhalb des Gebietes (zu wenig genutzt)	
östl. Talstraße (ehem. Meßplatz)	171 St.
Amtsgericht (obere / untere Allee)	64 St.
● Stellplätze außerhalb	235 St.

Demgegenüber besteht ein Parkraumbedarf für:

● Bewohner (0,6 PKW/HH)	320 St.
● Beschäftigte (BGF x 0,7/30 qm x 0,3) ⁺	355 St.
● Besucher (BGF x 0,7/30 qm x 0,7) ⁺	825 St.
Stellplatzbedarf gesamt	1 500 St.

Der rein rechnerische Vergleich ergibt jedoch ein beschönigendes Bild der wirklichen Parksituation, da der Parkbedarf der angrenzenden zentralen und gewerblichen Bereiche nicht enthalten ist, der jedoch zur Erzeugung eines beträchtlichen Defizites beiträgt.

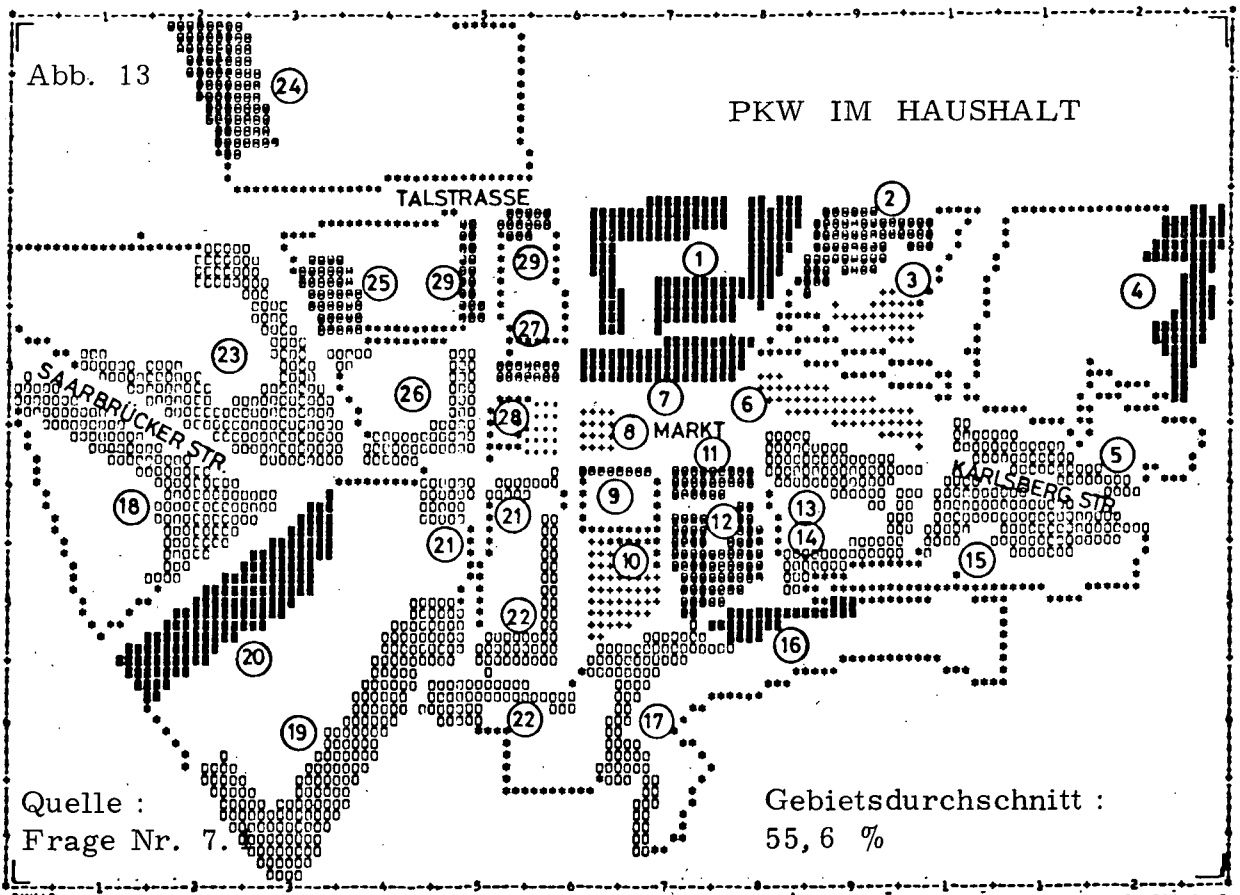
Durch den noch relativ geringen PKW-Besatz der Haushalte (Abb. 13) - entstanden durch die zum Teil hohe Überalterung - hat sich das Parkproblem für die Bewohner noch in Grenzen gehalten. Dieses wird sich jedoch im Laufe der Zeit verschärfen.

+
Berechnungsgrundlage: Richtlinien für Anlagen des ruhenden Verkehrs (RAR) 1975:

Durchschnittlich 70 % der Bruttogeschoßfläche für Läden / Büros / Praxen / sonst. Gewerbe sind Nutzflächen.
Stellplatzbedarf: 1 St. pro 30 qm Nutzfläche, davon 30 % für Beschäftigte, 70 % für Besucher

Abb. 13

PKW IM HAUSHALT



Quelle :
Frage Nr. 7.

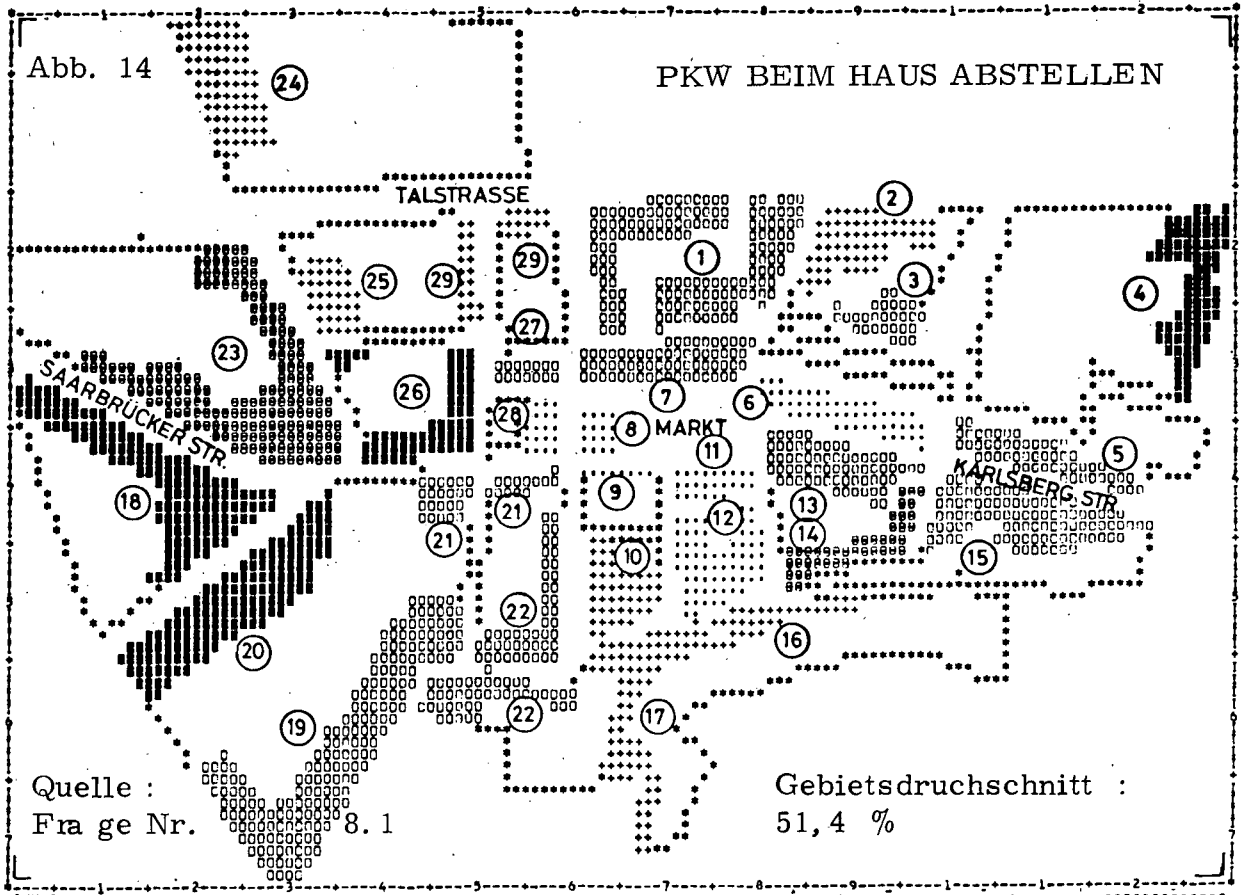
Gebietsdurchschnitt :
55,6 %

PKW I JA?

% Antworten	min.					
		0,0	19,8	39,6	59,4	79,2
	max.					
	19,8	39,6	59,4	79,2	99,0	

Abb. 14

PKW BEIM HAUS ABSTELLEN



Quelle :
Frage Nr. 8.1

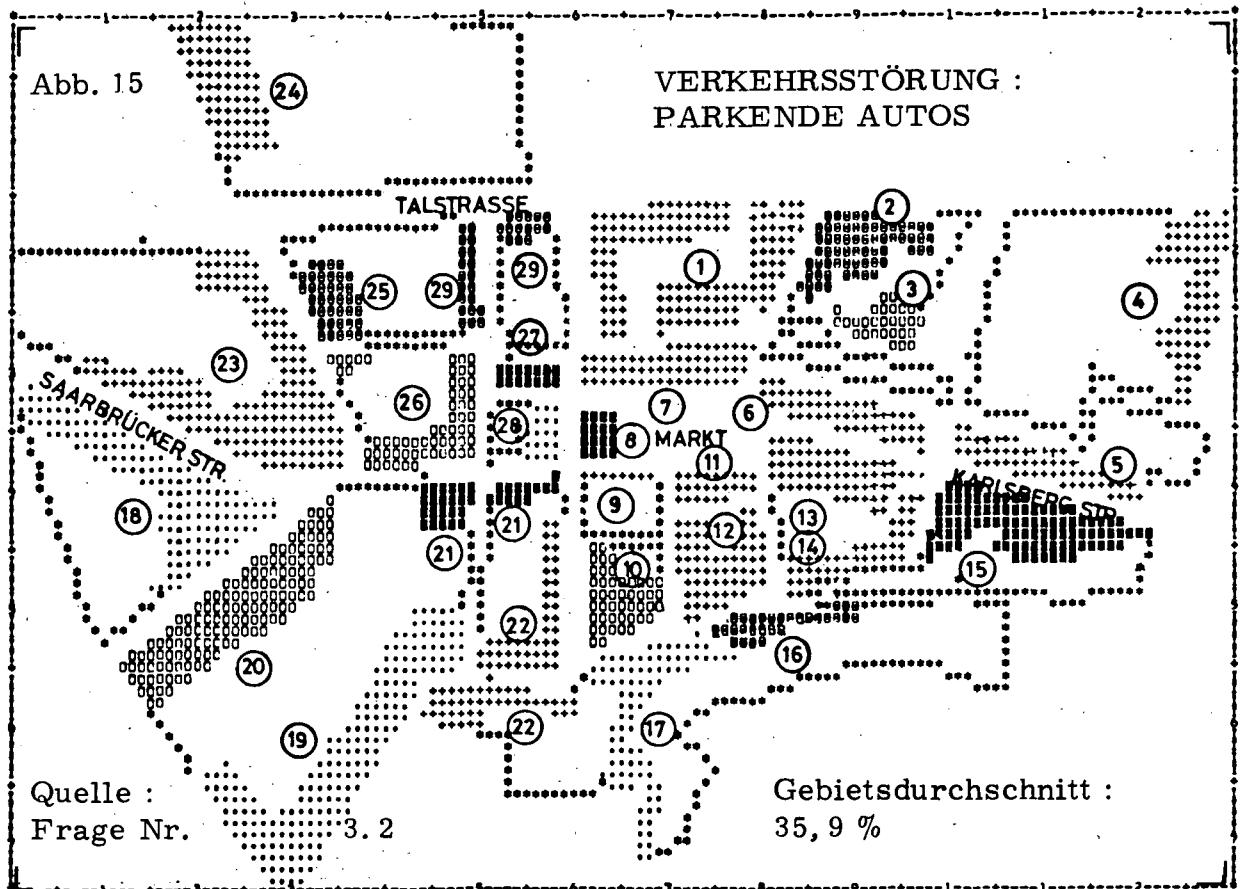
Gebietsdurchschnitt :
51,4 %

10 PKW BEIM HAUS ABSTELLEN

% Antworten	min.					
		0,0	19,8	38,6	59,4	79,2
	max.					
	19,8	39,6	59,4	79,2	99,0	

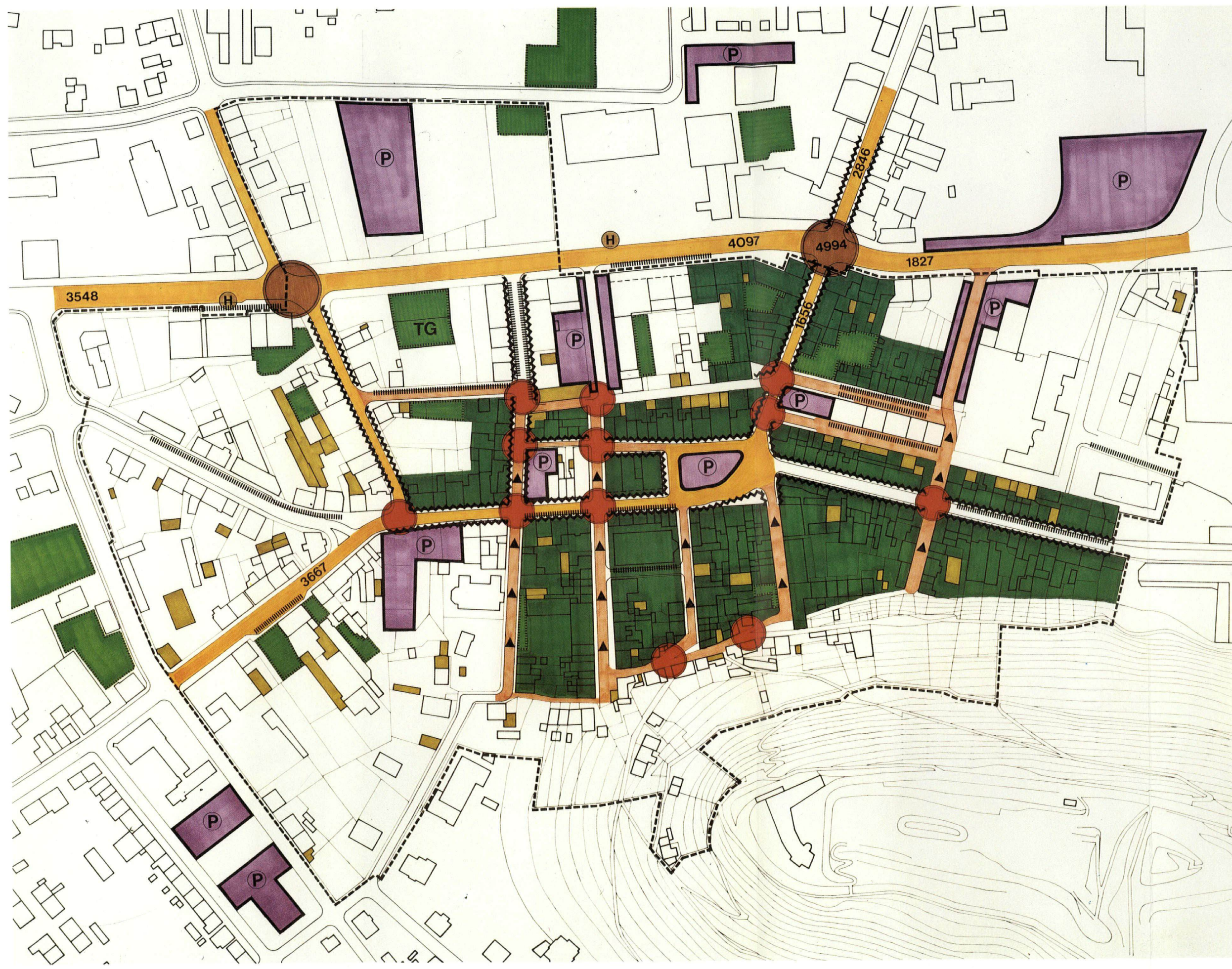
Dennoch ist in den alten Bereichen die Möglichkeit, das Auto in Wohnungsnähe abzustellen, kaum gegeben (Abb. 14).

Die Bewohner stellen ihre Autos auf den Straßen ab, beschweren sich aber gleichzeitig über Verkehrsstörung durch parkende Autos (Abb. 15).



9 VERKEHRSTÖRUNG: UPARKENDE AUTOS

% Antworten	min.	0,0	19,8	39,6	59,4	79,2
	max.	19,8	39,6	59,4	79,2	95,0



Verkehr

- Straßen
- Fußwege
- Öffentl. Parkflächen
- Straßenparken
- Private Parkflächen
- Private Garagen
- Konfliktpunkte
Gefährl. Kreuzungen
- Überlastung
- Hohes Verkehrsaufk. (KFZ/4Std.)
- Starkes Gefälle
- Schlechter Straßenbelag
- Parkraumdefizit
- Konflikt:
Fußgänger-Fahrverkehr
Lieferverkehr-Parksuchverkehr
- Bushaltestelle

Kreisstadt Homburg/Saar Innenstadt- erneuerung

11

0 20 50 100m

SPEERPLAN
REGIONAL -UND STADTPLANER GMBH
FRANKFURT/MAIN

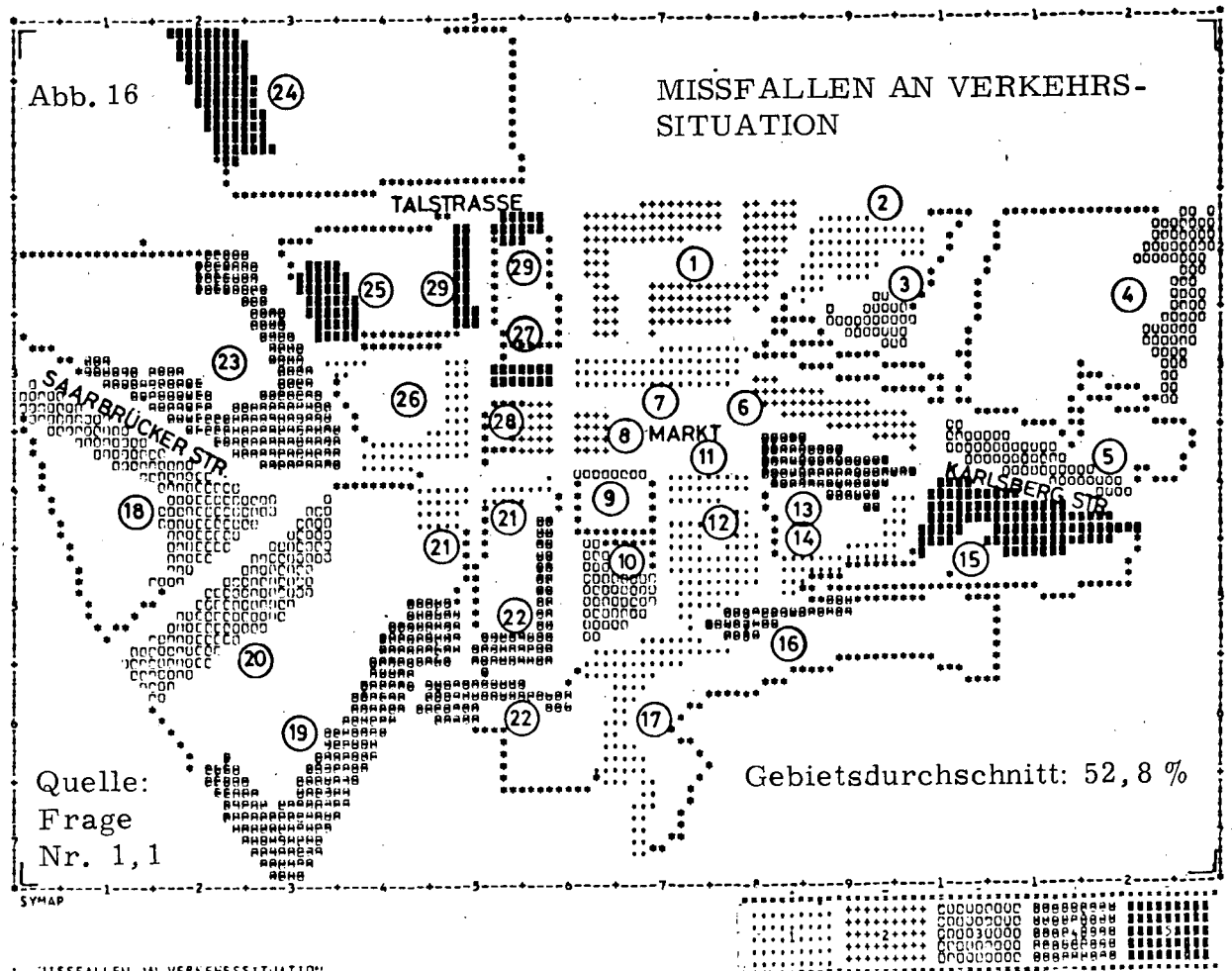
Graphische Betriebe STAATS Lippstadt

1.4.3 Verkehrssituation in den Augen der Bewohner (Plan 12)

Aussage eines Bewohners:

" Was die Parkplätze in der Stadt anlangt, so kann man ruhig Homburg als "Stadt der Parkplätze" bezeichnen. In welcher Stadt, die sich mit Homburg vergleichen läßt, gibt es so viele Parkplätze? Ich bin selbst Autofahrer, aber ich mache meine Geschäfte in der Innenstadt alle zu Fuß. Da kommt man schneller voran und hat gleichzeitig etwas Bewegung. Das täte anderen Leuten auch gut. Manche Parkplätze werden ohnehin nicht genutzt, z. B. die Schulhöfe der Hohenburgschule oder der alte Messeplatz an der Talstraße. Darum bin ich dagegen, daß man noch mehr Parkplätze in der Innenstadt anlegt, wodurch die Verkehrssituation noch mehr verschlechtert wird, ganz abgesehen vom Lärm und der Umweltverschmutzung durch Abgase. "

Abb. 16 gibt einen Überblick über das Gesamtausmaß der Unzufriedenheit der Bewohner des Gebietes.



% Antw. min:	33,0	46,2	59,4	72,6	85,8
max:	46,2	59,6	72,6	85,8	99,0

• Detailliert beschweren sich die Bewohner über:

unzureichende Trottoirs	26,2 %
Behinderung durch parkende Autos	35,9 %
Gefährdung durch schnelles Fahren	36,3 %
Lärm und Luftverschmutzung	39,3 %
Erschütterungen	14,1 %
Zähflüssigen Verkehr	16,9 %
Mangelnde Parkplätze	16,6 %
Nichts	6,2 %
Sonstiges	4,5 %

(Frage 3. Summe ergibt über 100 %, da Mehrfachantworten)

In Plan 12 sind diese Aussagen blockweise ausgedruckt. Dementsprechend soll nach Meinung der Bewohner auch die Verbesserung der Verkehrssituation zuerst - mit weitem Abstand vor allen anderen Verbesserungsmaßnahmen - in Angriff genommen werden.

Aussage eines Bewohners:

Ich bin der Meinung, bevor man an das Häuserabreißen, speziell in dem Bereich, in dem ich wohne, geht, sollte man die Verkehrssituation in der Talstraße verbessern. Ist schon das Überqueren der Talstraße, vom Gotha-Haus in Richtung Hotel Euler mit dem Auto in den Stoßzeiten fast unmöglich so ist es erst recht für einen Fußgänger lebensgefährlich. Haben jemals die Verantwortlichen, wie Landrat oder Stadtrat dies versucht? Wahrscheinlich nicht, sonst hätte man die Situation längst geändert. Es gibt da verschiedene Möglichkeiten dazu.



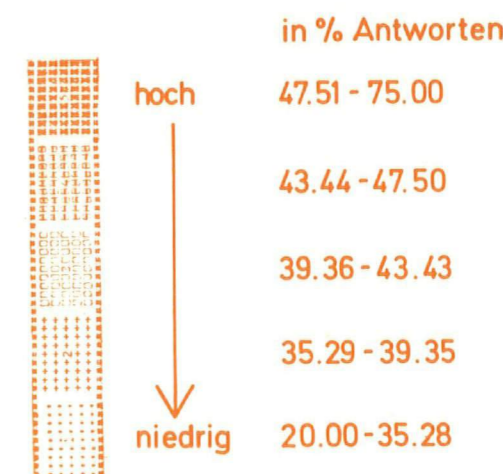
86 WAS ZUERST VERBESSERT VERKEHR

% Antw.	min	0,0	19,8	39,6	59,4	79,2
	max	19,8	39,6	59,4	79,2	99,0

Aussage eines Bewohners zur Verkehrssituation:

Der Verkehr in unserer Straße ist kaum zumutbar. Man kann durch die Abgase kaum ein Fenster öffnen! Die Überquerung der Straße für die Kinder ist lebensgefährlich und besonders erhöht, da die Schule in der unmittelbaren Nachbarschaft liegt. Der gestörte Schlaf sei hier noch erwähnt!

Verkehrs- belastigung



Quelle: Umfrage Dez. 1976
Fragen 4-7

Kreisstadt Homburg/Saar Innenstadt- erneuerung

12

0 20 50 100m



SPEERPLAN
REGIONAL -UND STADTPLANER GMBH
FRANKFURT/MAIN



1.5 Wirtschaftsstruktur

Eine detaillierte Untersuchung der Themenbereiche Wirtschaft, Zentralität, Einkaufssituation, Einkaufsverhalten war im Rahmen des vorliegenden Auftragsrahmens nicht möglich. Es wurden deshalb die Aussagen des Stadtentwicklungsgutachtens, der Betriebsbefragung vom Dez. 1976, sowie die noch gültigen Aussagen des Bessoth-Gutachtens (Richard Bessoth: Homburg als zentraler Einkaufsort, Saarbrücken 1972) in thesehafter Form zusammengestellt.

Es wird jedoch empfohlen, zur Untermauerung der Aussagen das bestehende Wirtschaftsgutachten fortzuschreiben bzw. ein neues in Auftrag zu geben, das die veränderte gesamtwirtschaftliche Situation berücksichtigt.

Die Konzentration von Arbeitsstätten des tertiären Wirtschaftsbereiches - besonders des Einzelhandels - ist entsprechend der zentralen Bedeutung des Gebietes hoch (Abb. 18, 19). Homburg hat als Mittelzentrum sowohl Verwaltungs- als auch Dienstleistungsfunktionen eines Ausstrahlungsbereiches von 80 000 Einwohnern (Mittelbereich) zu erfüllen. Ebenso ist die Versorgung mit Konsumgütern zu gewährleisten, wobei das Zentrum von Homburg allerdings mit umliegenden Zentren konkurrieren muß (Zweibrücken, Neunkirchen, Blieskastel, s. Abb. 20)

Insbesondere durch Verbrauchermärkte ist ein ständig wachsender Kaufkraftabfluß entstanden, der sich besonders im Bereich der mittelfristigen Konsumgüter bemerkbar macht.

Um die zentrale Bedeutung des Homburger Stadtkerns zu erhalten, sind daher auch vom Einzelhandel erhöhte Anstrengungen notwendig, um die Veränderungen im Verbraucherverhalten aufzufangen.

Im Bereich der öffentlichen und privaten Dienstleistungen wird künftig - durch die starke Verflechtung mit dem Umland entsprechend der vorhandenen und von der Landesplanung erwünschten Zentralität (Ausbau zu Dienstleistungszentrum gehobener Stufe) - ein erhöhter Flächenbedarf notwendig werden.

Private Dienstleistungen sollen deshalb vorzugsweise in der zentralen Zone vorgesehen werden (innerhalb des untersuchten Gebietes beiderseits der Talstraße).

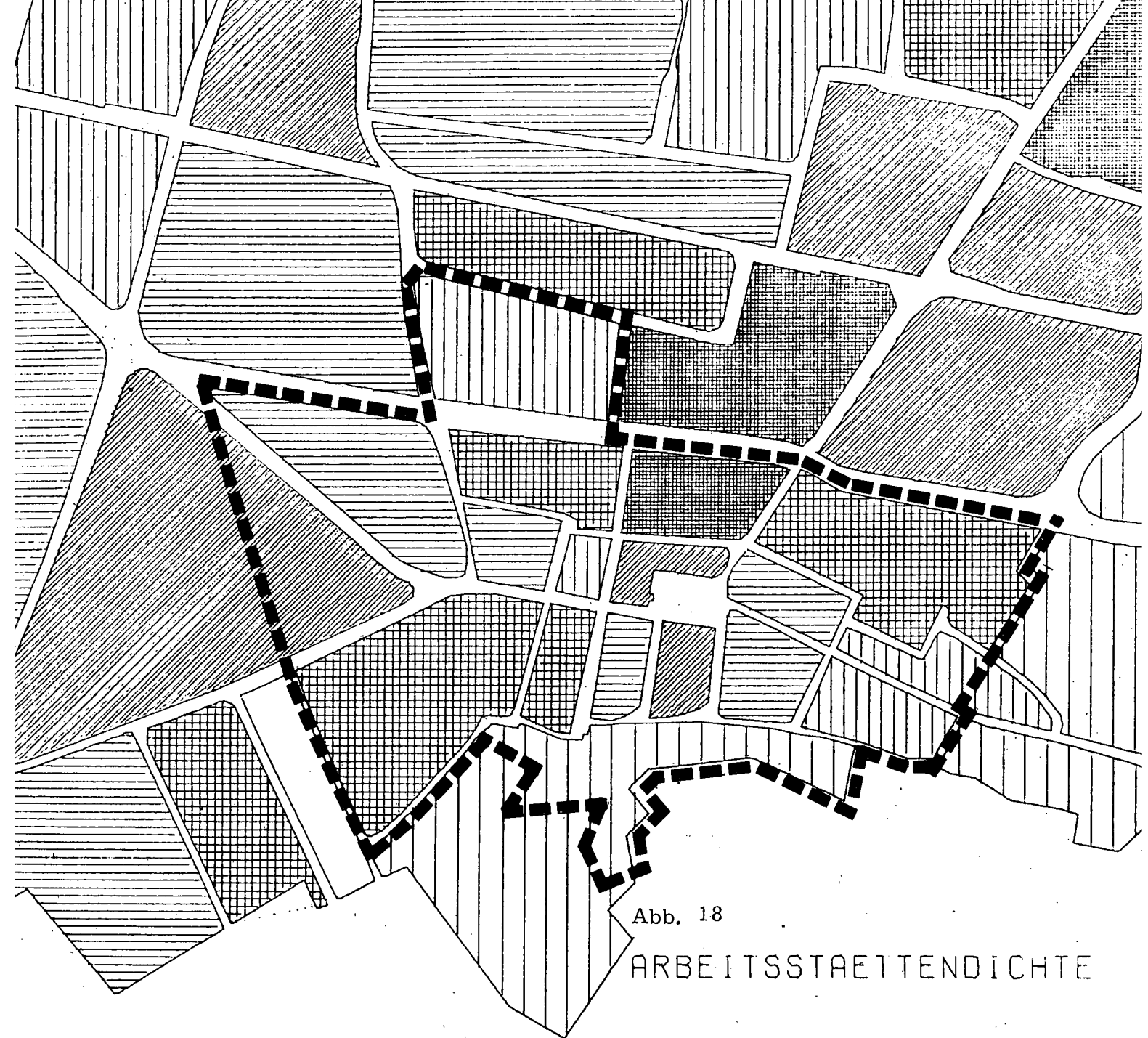
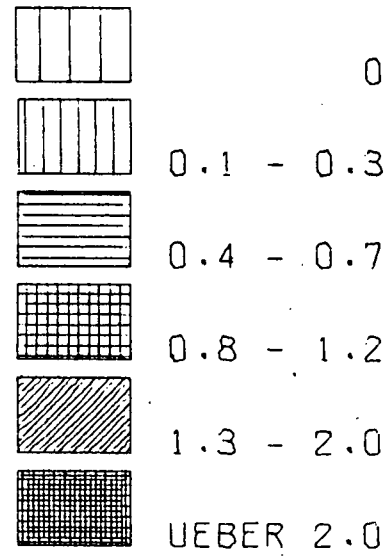


Abb. 18

ARBEITSSSTÄTTENDICHTE

BESCHAEFTIGTE/EINWÖHNER



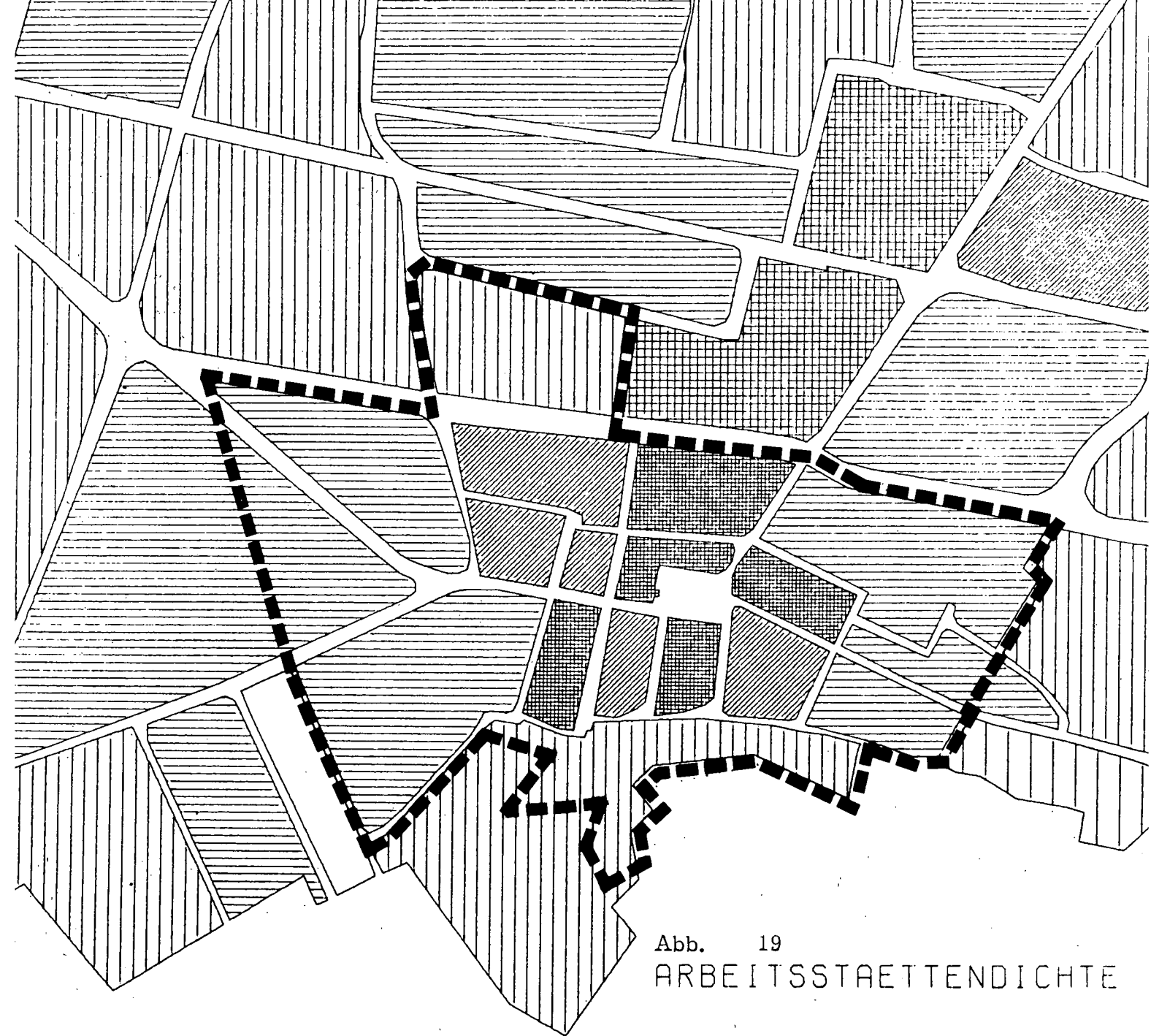
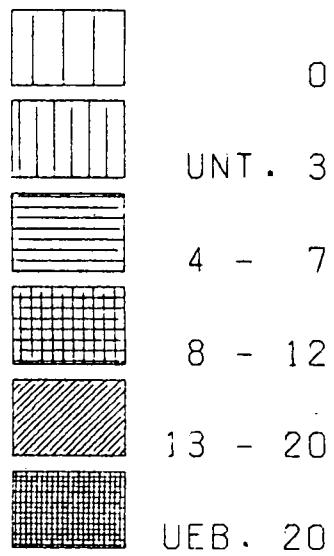


Abb. 19

ARBEITSSTAETTENDICHTE

ARBEITSSTAETTEN/HEKTAR



1.5.1 Gewerbestruktur

% der Betriebe	
Einzelhandel	55
Handwerk und verarbeitendes Gewerbe	24
Freie Berufe	4
Hotel/Gaststätten	6
Kredit-u. Versicherungs- wesen	4
Verkehr/Nachrichten- vermittlung	2
Sonstige	6

→ davon	21,6 % Lebensmittel
	78,4 % Nicht-Lebensmittel
darunter	15,5 % Bekleidg., Wäsche, Schuhe
	15,7 % Pharma / Kosmetik
	14,4 % Elektro, Optik, Uhren

1.5.2 Eigentums- und Nutzungsverhältnisse

% der Betriebe		Miete monatlich	% der Betriebe
Eigentümer	34	unter 300.-	7
Mieter / Pächter	67	300 - 400.-	15
		400 - 500.-	7
		500 - 600.-	15
		600 - 700.-	19
		über 700.-	37

Die durchschnittliche qm-Miete liegt bei DM 8.-/qm

Investitionen	% der Betriebe
keine	20
unter 10.000.-	20
10 - 30.000.-	22
30 - 50.000.-	12
50 - 100.000.-	12
über 100.000.-	14

Die durchschnittliche Investition liegt für Eigentümer bei 52.000.-,
bei Mietern bei 31.000.-

überwiegender Lebensunterhalt durch
Geschäft

% Inhaber

ja	87
nein	8
keine Antwort	6

1.5.3 Größe; Beschäftigte, Einzugsbereich

Geschäftsfläche	% Betriebe	Beschäftigte	% Betriebe
unter 100 qm	49	unter 5	48
100 - 200 qm	47	5 - 10	41
über 200 qm	4	über 10	11

Die durchschnittliche Geschäftsfläche liegt bei 128 qm
Die durchschnittliche Beschäftigtenzahl: 4

Aufteilung der Geschäftsflächen:

% Geschäftsfläche

Anteil an	Betriebe insges.	Lebensmittel	Nicht-Lebensmittel
Verkaufsfläche	51 %	62 %	49 %
Lager / Büro	40 %	27 %	42 %
Werkstatt	9 %	11 %	9 %

Einzugsbereich Kunden	% Betriebe	Kunden pro Tag	% Betriebe
Innenstadt	2	unter 10	12
übr. Stadtteile/ außerhalb	18	10 - 100	61
teils/ teils	81	100 - 500	26
		500 und mehr	2

Lieferfrequenz	% Betriebe
gar nicht	12
einmal täglich	8
mehrmals täglich	24
einmal / Woche	14
mehrmals / Woche	34
selten	8

1.5.4 Einkaufsverhalten

Einkaufsverhalten	% Antworten					
	Eigentümer	Mieter	Alter			gesamt
			18-30	30-65	ü. 65	
kleines Geschäft	54,6	45,5	44,8	41,3	60,9	49,2
Supermarkt	40,2	48,3	48,3	52,9	33,7	45,0
sonstige	5,1	6,2	6,9	5,8	5,4	5,8

(Frage 61: Wo kaufen Sie lieber?)

Demnach sind die Präferenzen für die Bereiche kleine Einzelhandelsgeschäfte / Supermärkte etwa gleich stark verteilt, wobei mit wachsendem Alter - und allerdings geringerer Kaufkraft verbunden mit geringer Mobilität - die Vorliebe für den Laden, an der Ecke' wächst. Es muß daher besonders vom "kleinen" Einzelhandel versucht werden, verstärkt Käuferschichten von außerhalb zu gewinnen durch: Ausnutzen der zentralen Lage, Verbesserung des Angebotes und des Kundendienstes.

Der wöchentliche Großeinkauf in Verbrauchermärkten spielt besonders bei jüngeren schon eine bedeutsame Rolle.

Großeinkauf	% Antworten					
	Eigentümer	Mieter	Alter			gesamt
			18-30	30-65	ü. 65	
ja	33,7	40,6	50,0	41,7	28,9	37,8
nein	66,3	59,4	50,0	58,3	71,1	62,2

(Frage 62: Fahren Sie einmal wöchentlich/monatlich zum Großeinkauf in ein Einkaufszentrum?)

Abb. 20



EINKAUFSORTE UND EINKAUFSBEZIEHUNGEN

Maßstab 1:300 000

Einkauf am Wohnort:

Waren des kurzfristigen Bedarfes kaufen am Wohnort ein

- 40—60 v. H. der Befragten
- über 60 v. H. der Befragten

Waren des mittelfristigen Bedarfes kaufen am Wohnort ein:

- 40—60 v. H. der Befragten
- über 60 v. H. der Befragten

Waren des langfristigen Bedarfes kaufen am Wohnort ein:

- 40—60 v. H. der Befragten
- über 60 v. H. der Befragten

40—60 v. H. der Befragten (zugleich zentraler Einkaufsort für diese Waren) (Beispiel Völklingen; so auch Labach, Losheim, Wadern)

- über 60 v. H. der Befragten (zugleich zentraler Einkaufsort für diese Waren) (Beispiel Saarbrücken; so auch Dillingen, Homburg, Merzig, Neunkirchen, Oberthal, Saarlouis, St. Wendel)

Anteile von weniger als 40 v. H. der Befragten sind nicht dargestellt.

Einkauf außerhalb des Wohnortes:

Waren des mittelfristigen Bedarfes kaufen außerhalb des Wohnortes ein:

- 40—60 v. H. der Befragten
- über 60 v. H. der Befragten

Die Pfeile weisen in Richtung der zentralen Einkaufsorte. Anteile von weniger als 40 v. H. der Befragten sind nicht dargestellt.

Waren des langfristigen Bedarfes kaufen außerhalb des Wohnortes ein:

- unter 40 v. H. der Befragten in mehreren zentralen Einkaufsorten
- 40—60 v. H. der Befragten in beiden durch die Farben angegebenen zentralen Einkaufsorten
- 40—60 v. H. der Befragten in dem durch die Farbe angegebenen zentralen Einkaufsort über 60 v. H. der Befragten in dem durch die Farbe angegebenen zentralen Einkaufsort

Einzugsbereich Homburg

umliegende Zentren

Zentrale Einkaufsorte:

- Zentraler Einkaufsort für Waren des mittelfristigen Bedarfes
- Zentraler Einkaufsort für Waren des mittelfristigen und langfristigen Bedarfes

Vereinfachter Nachdruck aus dem Deutschen Planungsatlas, Band X: Saarland. — Hannover 1965.

1.5.5 Umsatzentwicklung, Probleme

Umsatzentwicklung	% Betriebe	Zufriedenheit mit Geschäftsentwicklung	% Betriebe
überdurchschnittlich	18	ja	40
durchschnittlich	72	nein	48
unterdurchschnittlich	10	teils/teils	12

Probleme	% Betriebe
keine Probleme	10
zu starke Konkurrenz	33
Absatzschwierigkeiten	0
Arbeitskräftemangel/ Personalkosten	12
zu hohe Mieten	14
mangelnde räumliche Ausdehnungsmöglichkeit	20
ungünstiger Standort	20
allg. Verkehrsverhältnisse	33
sonstiges	14

(Summe Antworten über 100% durch Mehrfachantworten)

Beurteilung der Verkehrssituation	% Betriebe
schlechte Erreichbarkeit für Kunden	23
mangelnde Parkplätze für Kunden	47
mangelnde Parkplätze für Beschäftigte	10
schlechte An- und Auslieferungsmöglichkeiten	6
zähflüssiger Verkehr	15
Lärm und Umweltverschmutzung	21
Behinderung durch parkende Autos	19
gegenwärtige Verkehrsführung	17
keine Beeinträchtigung	17

(Summe über 100% durch Mehrfachantworten)

Mängel der Betriebsräume	% Betriebe
keine Mängel	53
nein, zu wenig Raum	21
ungünstige Raumaufteilung	21
schlechte Raumausnutzung	8
schlechter baulicher Zustand	12
unzureichende sanitäre Ausstattung	17
unzureichende Beheizung	4
unzureichende Abgeschlossenheit	0
schlechte Belichtung und Belüftung	14
Erschütterungen	0
Belästigungen für die Anwohner	0

1.5.6, Standortbindung

Betriebsalter	% Betriebe	Alter Inhaber	% Betriebe
unter 5 Jahre	22	18 - 30	12
5 - 9 Jahre	18	30 - 45	48
10 - 20 Jahre	27	45 - 60	24
über 20 Jahre	33	60 - 65	9
		über 65	6

Wohnung Inhaber	% Inhaber
beim Geschäft	38
Innenstadt	8 58
in Homburg	12
außerhalb Homburgs	42

1.5.7 Entwicklungsabsichten

Wichtigkeit der Investitionen	% Betriebe
Vergrößerung der Verkaufs-/ Bürofläche	27
Bessere Ausstellungs- und Werbemöglichkeit	29
Mehr Lagerfläche	8
Mehr Räume für das Personal	16
Mehr PKW-Abstellmöglichkeiten	21
Mehr Verkaufsmöglichkeit vor dem Haus	13
Trifft nicht zu	32

Erweiterungsmöglichkeiten	% Betriebe
vorhanden	40
keine	60

warum keine Erweiterung	% Betriebe
Grundstück zu klein	40
Vorhandene Bausubstanz ist nicht geeignet	22
Notwendiger Grunderwerb zu teuer	4
Nachbarparteien blockieren eine Erweiterung	9
Keine Baugenehmigung	4
Behördliche Auflagen zu teuer	4
Finanzielle Mittel reichen nicht aus	0
Geschäftslage nicht zukunftssträftig genug	18

Verlagerung	% Betriebe	Verlagerung wohin	% Betriebe
beabsichtigt/mö glich	23	Innenstadt	90
nicht	78	außerhalb	10

1.5.8 Einfluß der Gebietsentwicklung auf die Geschäftsentwicklung
(nach Aussagen der Geschäftsleute)

Einfluß vorhanden	% Inhaber
ja	65
nein	35

was sollte geändert werden	% Inhaber
mehr Einwohner in der Innenstadt	34
mehr Fußgänger	17
mehr Abstellplätze	30
verbesserte Anlieferung	6
mehr Verkehr	8
weniger Verkehr	21
mehr Betriebe / Geschäfte	21
Renovierung der altern Gebäude in der Innenstadt	47
Fußgängerbereich(e)	13

Geschäftsentwicklung bei gleichbleibender Struktur des Gebietes	% Inhaber
günstig	25
ungünstig	19
durchschnittlich	57

1.5.9 Thesenhafte Darstellung der Wirtschafts- und Einkaufssituation

Die Wirtschafts- und Einkaufssituation des Gebietes wird charakterisiert durch:

- hohe Arbeitsstätdendichte - besonders im Einzelhandelsbereich - entsprechend der zentralen Lage
- Gewerbestruktur: sehr hoher Anteil an kleinen Einzelhandelsfachgeschäften, dabei unterdurchschnittliche Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, unterdurchschnittlicher Besatz an Gastronomiebetrieben aller Art, Dienstleistungsbetrieben des tertiären Wirtschaftsbereiches und Freien Berufen
- hoher Mieter- und Pächteranteil der Inhaber, jedoch durchschnittliche Miethöhe (8. - / qm)
- durch hohen Mieteranteil nur durchschnittliche Investitionsbemühungen
- kleinteilige Geschäftsflächenstruktur (96 % unter 200 qm) mit niedriger Beschäftigtenzahl (im Durchschnitt 4 Beschäftigte einschl. Inhaber)
- die Standortbindung der Betriebsinhaber ist hoch (2/3 der Betriebe besteht über 10 Jahre, 58 % der Inhaber wohnen in Homburg, bei Betriebsverlagerung wollen 90 % in der Innenstadt bleiben)
- durchschnittliche Kunden- und Lieferfrequenz
- durchschnittliche Umsatz- und Geschäftsentwicklung
- Probleme werden hauptsächlich gesehen in:
Konkurrenz und schlechten Verkehrsverhältnissen,
davon hauptsächlich an mangelnden Kundenparkplätzen
(47 % der Antworten)

Zusätzlich sind Änderungen im Verbraucherverhalten eingetreten, die geprägt sind durch:

- größere Mobilität durch Zunahme des Individualverkehrs
- größere Transportkapazitäten aus dem gleichen Grunde mit der Folge sprunghaften Anwachsens von Verbrauchermärkten auf der ,Grünen Wiese'
- größere Lagerkapazitäten der privaten Haushalte durch vermehrte Ausstattung mit Kühlgeräten
- gestiegenes Preisbewußtsein
- größere Markttransparenz für die Verbraucher durch mehr Verbrauchsmöglichkeiten (Zeitungswerbung, Versandhauskataloge, Warentests usw.)

Aus diesen Faktoren entstehen erhöhte Anforderungen an die Einzelhandelsstruktur, die sich z. B. in folgenden Erwartungen niederschlagen:

- höhere Anforderungen an die Sortimente des Einzelhandels hinsichtlich der Sortimentsbreite (angebotene Warengruppen), Sortimentstiefe (Auswahl innerhalb der Warengruppen), als auch der Qualität der angebotenen Waren
- höhere Anforderungen an Dienstleistung und Service
- höhere Anforderungen an die Gestaltung der Läden und Schaufenster
- höhere Anforderungen an die Preispolitik und Absatzstrategie (Sonderangebote, Sonderaktionen).

Auch durch den notwendig werdenden Ersatz von Personal durch Verkaufs- und Ausstellungsfläche entsteht für den Einzelhandelsbereich ein erhöhter Flächenbedarf.

Die Grundlagen dazu werden durch Erweiterung von Kerngebieten in der Talstraße und Verbesserung der städtebaulichen Situation geschaffen.

Dazu zählen: die Verbesserung des Stadtbildes, Einschränkung des Individualverkehrs und Schaffung verkehrsberuhigter Bereiche und reiner Fußgängerzonen, um das Einkaufen in der Innenstadt attraktiver zu machen.

Unter Wahrung der gegebenen Struktur und Dichte des Stadtbildes sind im Bereich der Innenstadt (Abgrenzung siehe Plan 21) zu den rund 40 000 qm Geschäftsfläche zusätzlich 27 800 qm erreichbar, davon im Untersuchungsgebiet 21 500 qm .

Zusätzlich stehen zur Verfügung an Geschößflächen für Büros / Dienstleistungen (außer Behörden / öff. Verwaltung):

Innenstadt gesamt	25 400 qm BGF
<hr/>	
davon im Untersuchungsgebiet	11 100 qm BGF
übrige Innenstadt	14 300 qm BGF

Damit wären die Erfordernisse an zusätzlichem Bedarf an Verkaufsfläche (Alternative Flächenprognose 2 des Bessoth-Gutachtens, Tab. 20) abgedeckt, unter Berücksichtigung einer Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung bei ca. 42 000 Einwohnern.

Durch Erhaltung und Verstärkung der Wohnfunktion (langfristig erreichbar im Gebiet: zusätzlich 1 700 Einwohner, im übrigen Innenstadtbereich zusätzlich ca. 4 000 Einwohner) soll der schleichenden Entleerung der Innenstadt, der Segregation der Innenstadtbevölkerung und damit einer Monostrukturierung entgegengewirkt werden.

Die Mehrzahl der Geschäftsinhaber glauben, daß mit der Verbesserung der städtebaulichen Situation / Modernisierung der Gebäude (47 %) und Erhöhung der Einwohnerzahl (34 % der Antworten) ein positiver Einfluß auf die Geschäftsentwicklung gegeben wäre. Von der Einrichtung von Fußgängerbereichen werden weniger Entwicklungschancen erwartet, hauptsächlich wegen des bisher wenig geglückten Versuches in der Eisenbahnstraße.

Aussage eines Bewohners:

Was eine Fußgängerzone betrifft, so bin ich dafür, aber nicht an der Stelle, wo schon mal eine versuchsweise eingeführt wurde. Das war nämlich ein Schildbürgerstreich. Man kann nicht eine Hauptverkehrsader durchschneiden und an deren Stelle eine Fußgängerzone errichten. Eine Grünanlage, wie oben erwähnt, wäre die schönste Fußgängerzone.

1.6

FUNKTIONSBEREICHE
BESTAND

1.6 Funktionsbereiche Bestand (Plan 13)

Bei der Beurteilung der Sanierungswürdigkeit eines Gebietes sind außer objektbezogenen Mängeln auch die Funktionstüchtigkeit des Gebietes zu berücksichtigen. Teilfunktionen wurden schon in den Kapiteln 'Dichte, Verkehr und Wirtschaft' dargestellt. Stadtbild und Sozialstruktur folgen in den entsprechenden Kapiteln.

Hier - in Plan 13 - werden nun die städtebaulichen Funktionen des Bestandes dargestellt:
auffallend ist der erhebliche Anteil an Negativflächen, verwahrlosten Grundstücken, an ungeordnet überbauten Hofflächen, auch in den neueren Bereichen.

Es ist jedoch auch sichtbar, daß sich in den Innenbereichen noch größere zusammenhängende Grünflächen befinden (26 % der Blockflächen, allerdings nicht öffentlich nutzbar), die zum Anlaß genommen werden sollten, das Gebiet insgesamt besser zu durchgrünen (ein besonderer Mangel herrscht in den rückwärtigen Innenhöfen der Talstraße). Entsprechend hoch ist auch der Wunsch der Bewohner danach (s. Abb. 12)

mehr öff. Grün	Eigentümer	Mieter	Alter			gesamt
			18-30	30-65	ü. 65	
% Antworten	52,1	53,8	60,7	52,8	50,7	53,2

(Frage 48.5)

Zwischen zentralen Geschäftsbereichen und Negativflächen befinden sich noch einige locker bebaute Wohngebiete, die in Gefahr sind, entweder dem Geschäftsbereich zugeschlagen zu werden - wegen größerer Rentierlichkeit des Grundes - oder wegen fehlender Investitionen weiter herunter zu kommen. Dies sind aber die Flächen, in denen das innerstädtische Wohnen verstärkt gefördert werden sollte.

Öffentliche Einrichtungen sind kaum vertreten. Diese sind schon früher halbkreisförmig um den Altstadtkern angesiedelt worden. Durch die Entscheidung, das Rathaus und Kulturhaus an die Entenweiherstraße zu legen, wird diese Tendenz noch verstärkt. Diese Lage sollte jedoch einen Endpunkt der zentralen Zone bilden und in den Grünbereich übergehen.

Auch das geplante Schulzentrum in diesem Bereich sollte stark durchgrünt werden, um den Übergang zur Stadtmitte weicher zu gestalten.

Funktion Bestand

-  Zentraler Geschäftsbereich
-  Öffentl. Einrichtungen
-  Wohngebiet
-  Extensives Wohngebiet
-  Grünbereich
-  Ungeordnetes Gebiet
-  Negativfläche verwaehrte Grundstücke

Kreisstadt Homburg/Saar Innenstadt- erneuerung

13

0 20 50 100m



SPEERPLAN
REGIONAL -UND STADTPLANER GMBH
FRANKFURT/ MAIN

Graphische Betriebe STAATS Lippstadt

1.7

STADTBILD

1.7 Stadtbild, Denkmalwerte (Plan 14, 15)

Struktur und Identität einer Stadt sind durch bauliche Kunstgriffe beeinflussbar, z. B. durch Schaffung eines Ordnungssystems (gleiche Dachneigungen, gleiche Materialien, Wiederholung gleicher Elemente), durch Berücksichtigung bestimmter Formeigenschaften für die Stadtbildelemente (Klarheit der Form, Einmaligkeit, Kontinuität, Dominanz, Richtungs-differenzierung usw.).

Die Funktion des Stadtbildes ist als ästhetische und visuelle Unterstützung der inneren Ordnung (funktionellen) zu sehen. Die Stadtgestalt ist Teil der Sozialgestalt und erhält dann Symbolfunktion, wenn sich die Lebensvollzüge der Bewohner, Ritualien und Vorstellungen mit ihr verknüpfen lassen. Unter der Zielvorstellung einer Verbesserung der heutigen Stadtstruktur und des Stadtbildes sind im einzelnen die Elemente auf ihre funktionelle Zuordnung und bessere Orientierung hin zu überprüfen:

- Unterstützung der Bedeutung der Stadt durch die Form
- Vermeidung von Monostrukturen, die zu Monotonie führen
- Vermeidung von Konfusion, die durch das Fehlen von Ordnungselementen entsteht.

Die Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines geschlossenen Stadtbildes, die Ablesbarkeit eines der Funktion entsprechenden hierarchischen Gefüges, der kontinuierliche Zusammenhang der Stadtbildelemente und die Vermeidung von Grenz-zonen, welche Leerräume (Gebiete, die in ihrer Entwicklung absinken) entstehen lassen - dies alles sind notwendige Merkmale eines städtebaulichen Konzeptes, das die sinnvolle Entwicklung einer neuen Stadtmitte unter Einschluß der Förderung des bisher vernachlässigten Altstadtgebietes durch gezielte Sanierungsmaßnahmen bezwecken soll.

Die genannten Merkmale sind in Homburg in wesentlichen Ansätzen vorhanden. Der Schloßberg ist das stadtbildbeherrschende Wahrzeichen der Stadt und somit weithin sichtbar, für den Autofahrer auf der B 40 ebenso wie für den Eisenbahnreisenden. Das Anziehende dieses Stadtbildes ist die klare Konzentration und Orientierung auf den Schloßberg mit der darunterliegenden Altstadt.

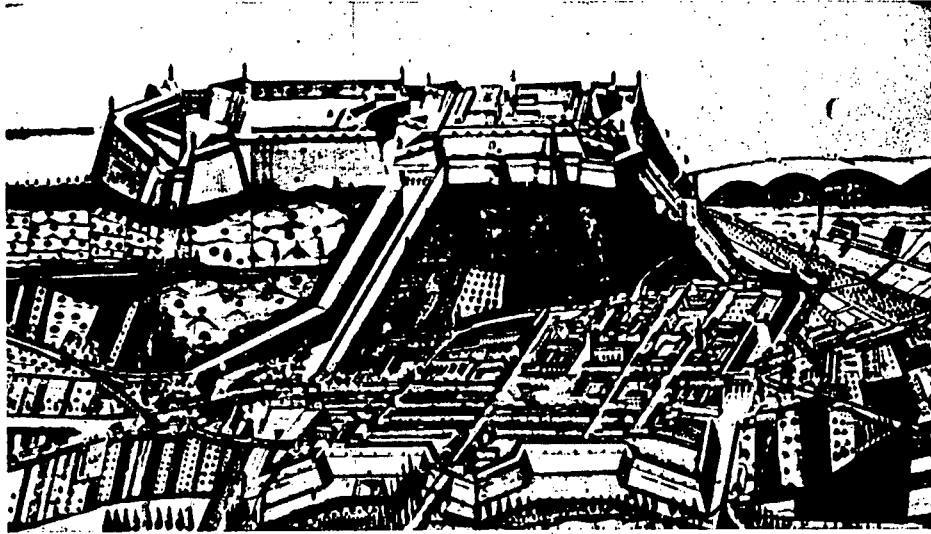


Abb. 21 Homburg - La-Forteresse. Die Vauban-Festung in Homburg (Um 1690)

Die Altstadt ist in ihrem Straßengefüge mittelalterlich, die Bebauung reicht in seltenen Fällen ins 16. Jahrhundert zurück, stammt jedoch zum großen Teil aus dem 18. und 19. Jahrhundert. Bauliche Akzente sind die katholische und die evangelische Kirche, sowie der Marktplatz. Die von diesem abgehenden Straßen haben weitgehend ihr barockes Gesicht bewahrt. Für den gesamten Altstadtbereich sollten daher steil geneigte Dächer vorgeschrieben bleiben, um einer Zerstörung des historischen Weichbildes entgegenzuwirken. In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, daß die Türme der beiden Kirchen Akzente des Stadtbildes bleiben und daß keine Hochbebauung das Bild der Altstadt zerstört.

Der heutige Stadtkern ist durch die Straßenachsen von der Altstadt zum Bahnhof sowie durch die Querstraßen gegliedert, die zum Teil durch die mehrfach geänderte Herauslegung der B 40 aus der Altstadt entstanden sind. In dieses Straßensystem hat sich zunächst eine lockere Vorstadtbebauung gelagert, danach entlang der Bahnhofstraße und in die Talstraße hinein das neue Geschäftszentrum der Stadt entwickelt.

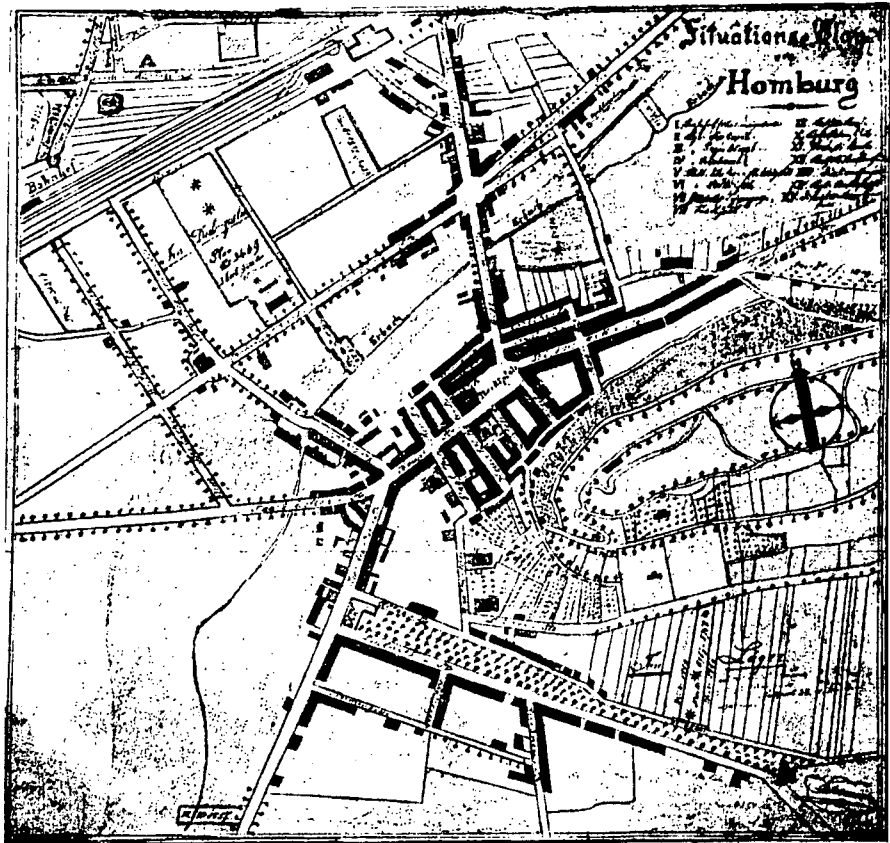


Abb. 22

Plan aus dem Jahre 1899 (Schramm)

M ca. 10 000

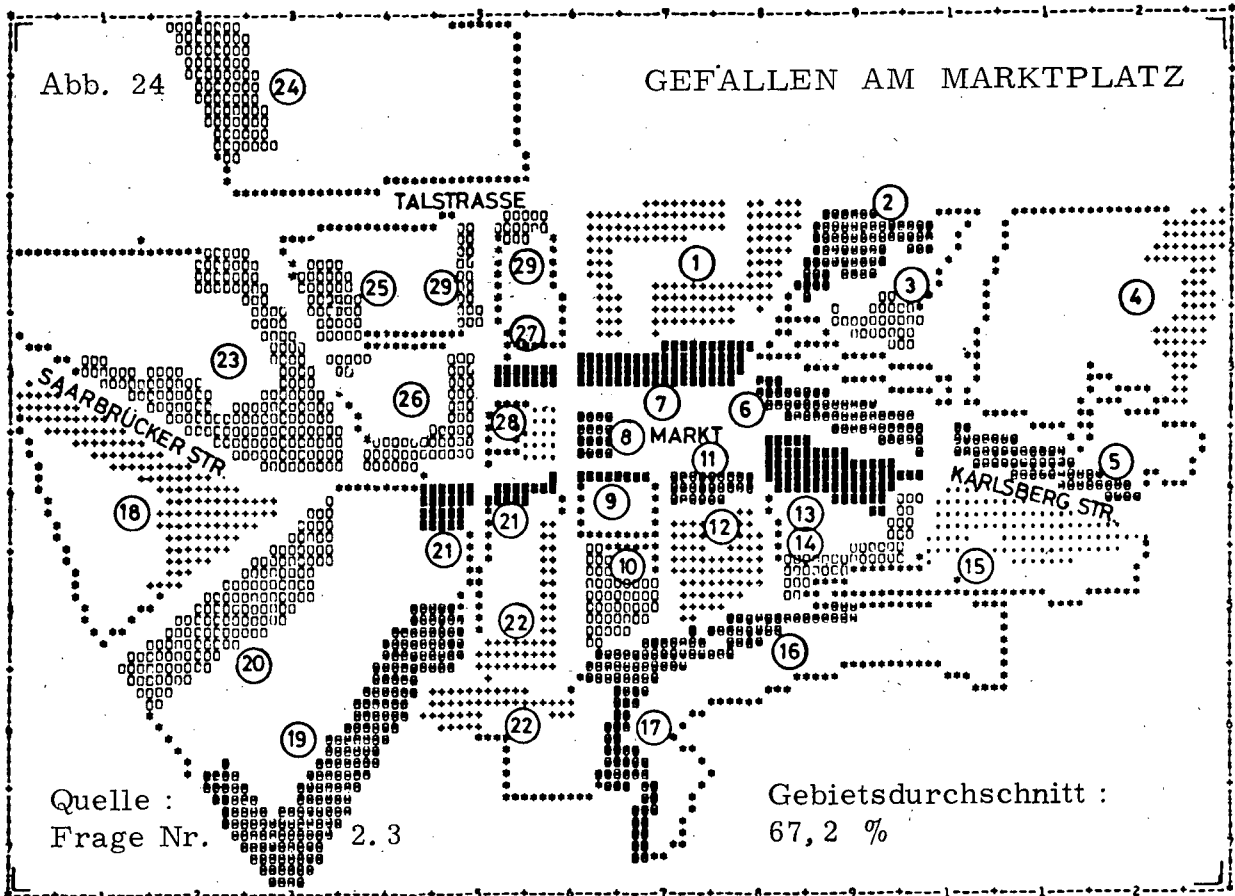
Dieser neue Stadtkern sollte ebenso einen architektonischen Akzent darstellen wie im Altstadtbereich der Marktplatz mit den Kirchtürmen. Unter einer solchen Akzentbildung darf jedoch keinesfalls eine wesentliche Erhöhung der Geschößzahl verstanden werden.



Abb. 23

Marktleben auf dem Homburger Marktplatz. Etwa 1900

Von der Bevölkerung wird dieses Identifikationspotential wahrgenommen; mehr als 2/3 finden besonderen Gefallen am Marktplatz.










3 GEFÄLLEN AM MARKTPLATZ

% Antworten	min.	50,0	59,8	69,6	79,4	89,2
	max.	59,8	69,6	79,4	89,2	99,9

Zu den genannten Wahrzeichen, die zusammen mit der Raumsituation des Marktplatzes und 3 Giebelhäusern in der Karlsbergstraße unter Denkmalschutz gestellt wurden, sollten auch die übrigen Strassenzüge des Schloßbergbereiches gezählt werden, sowie einige typische Bürgerbauten, die örtliche Bedeutung für das Stadtbild besitzen (in Plan 14 vermerkt). Die städtebauliche Raumbildung durch vorhandene Grünzüge sollte erhalten bleiben.

In Plan 15 sind die wesentlichsten Gestaltungsmängel aufgezeigt. Bei weiterer Neubebauung sollte streng darauf geachtet werden, daß sich der Baukörper und das Fassadenbild in die vorhandene kleinteilige Struktur einpaßt. Das ist in den genannten Fällen - besonders bei Ladeneinbauten - nicht sehr gut gelungen.

Denkmalwerte Städtebauliche Werte

-  Baudenkmäler (vorläufige Festlegung Landeskonservator 1968)
-  Schutzwürdige Gebäude örtlicher Bedeutung
-  Stadtbildbedeutsame Bauwerke (Wahrzeichen)
-  Denkmalwürdige Bereiche
-  Zu erhaltende Straßen- und Platzräume
-  Raumbildendes Grün
-  Sichtbeziehung

Kreisstadt Homburg/Saar Innenstadt- erneuerung

14

0 20 50 100m



SPEERPLAN
REGIONAL- UND STADTPLANER GMBH
FRANKFURT/MAIN



Gestaltungs- mängel

- Maßstabsbruch
- störender Gebäudetyp
- Mangel der Fassadengestaltung
- fehlende Raumkante

Kreisstadt Homburg/Saar Innenstadt- erneuerung

15

0 20 50 100m



SPEERPLAN
REGIONAL -UND STADTPLANER GMBH
FRANKFURT/MAIN

1.8 Sozialbericht (Plan 16)

1.8.1 Vorbemerkung zur Methodik

Begleitend zur Bestandsaufnahme der Baustruktur und Funktion des Gebietes, wurde der Bestand und die bisherige Entwicklung des Gebietes in sozialer Hinsicht untersucht. Die Beleuchtung der Sozialstruktur unter verschiedenen Aspekten soll Anhaltspunkte zur Art und Methode der Sanierung ergeben bzw. eine Kontrolle des bisher eingeschlagenen Weges.

Indizien für die Sanierungswürdigkeit eines Gebietes in sozialer Hinsicht wären theoretisch bei:

- Altersstruktur: Überalterung = Überrepräsentation älterer Jahrgänge bzw. Unterrepräsentation von Kindern und Jugendlichen.
- Familienstand: Überrepräsentation von Alleinstehenden, damit verbunden eine geringere durchschnittliche Haushaltsgröße
- Familiengröße: mögliche Überbelegung der Wohnungen
- Einkommen: niedriges durchschnittliches Einkommen, damit verbunden niedrige Mietaufkommen und damit geringe Bausubstanzerhaltung
- Soziale Schicht: Sozial Schwächere überproportional vertreten
- Ausländer: Gettobildung von Ausländern = Überbelegung der Wohnungen, Monostruktur in großen Bereichen, "Herunterwohnen" der Bausubstanz durch geringe Bau-erhaltung.

Zur Quantifizierung der Einzelkriterien wurden als Bestandsaufnahme folgende Untersuchungen durchgeführt:

- I. Erfassung und Auswertung der Sozialdaten aus der Einwohnermeldekartei (Stand Nov. 76), vollständige Auswertung, Eintragung in Haushaltsbögen. Die Einzel-
daten sind jederzeit greifbar, fortzuschreiben bzw. zu vervollständigen
- II. Gesamtumfrage im Untersuchungsgebiet (Stand Dez. 76),
Rücklaufquote: 55,0 %. Erfasst sind damit 61,4 % der
deutschen Haushalte und 70,3 % der deutschen Einwohner.

Diese ganzen Informationen wurden nach einzelnen Sachbereichen aufgegliedert und nach statistischen Blöcken ausgewertet. Die Auswahl der Blockbegrenzung geschah nach Einheitlichkeiten bei der Sozialstruktur, nach Alter und Zustand der Gebäude und der Wohnform, da bei Zufälligkeiten der Abgrenzung nur Mittelwerte ohne Aussagekraft erhaltbar gewesen wären.

Bemerkungen:

- Bei verschiedenen Aussagen summiert sich die Anzahl der Antworten auf mehr als 100%, da Mehrfachantworten gegeben wurden.
- Manche Antworten sind mit einer gebotenen Vorsicht zu werten. Insbesondere manche Aussagen zu persönlichen Bereichen - wie Einschätzung der Bausubstanz, Wohnzufriedenheit, Renovierungsinvestitionen - sind teilweise Schutzbehauptungen, die sich aus Angst und Skepsis vor der Sanierungsdurchführung erklären lassen. Speziell die Selbsteinschätzung der Bausubstanz trifft sich nicht immer mit den objektiven Aussagen der Bestandsaufnahme. (vergl. Abb. 2: "Modernisierung ausreichend" mit Plan 5: "Gebäudezustand"). Die Antworten sind daher eher als Wunschvorstellung zu werten und es lassen sich daraus nicht direkte Handlungs- und Planungsdirektiven "hochrechnen".

1.8.2 Grunddaten der Wohnbevölkerung

	Untersuchungsgebiet		Homburg ⁺	Saarland ⁺
	Anzahl	%		
Anzahl Haushalte	536	-	-	-
Anzahl Personen	1085	-	-	-
Durchschn. Hhgröße	2,02	-	2,75	2,89
Belegungsdichte (P/WE)	2,30	-	2,98	3,03
Kinder u. Jugendliche/ HH	0,47	-	0,81	0,85

● Altersstruktur

noch nicht schulpfl. (unter 6 J.)	65	6,0	9,1	9,2
vollzeitschulpfl. (6 - 15 J.)	137	12,6	15,3	15,7
Kinder unter 15 J.	202	18,6	24,4	24,9
15 - 18 J.	50	4,6	4,9	4,7
Volljährige (18 J.)	835	77,0	70,7	70,4
Erwerbsfähige (15 - 65 J.)	733	67,6	65,5	63,6
außerhalb erwerbs- fähigen Alters (<15 / >65)	354	32,6	34,6	36,4
Personen über 65 J.	152	14,0	10,2	11,6
Personen über 60 J.	237	21,8	15,6	17,5

● Haushaltsstruktur

Anzahl Haushalte	536	-	-	-
Einpersonen - HH	278	51,9	20,1	20,5
Mehrpersonen - HH	258	48,1	79,9	79,5
davon 2Pers. - HH	105	19,6	26,3	26,4
3 - 4Pers. - HH	112	20,9	39,9	38,7
5 u. m. Pers. - HH	41	7,6	13,8	14,5

⁺ Volkszählung 1970

● Berufsstruktur HV	Untersuchungsgebiet		Homburg ⁺	Saarland ⁺
	Anzahl	%		
Arbeiter, Facharbeiter Angestellte, Beamte Selbständige		37,6	45,1	49,4
		36,2	46,0	39,8
		26,2	6,5	7,5
Rentner ⁺⁺		40,8	23,5	24,8
● Einkommensstruktur (BRD 1975)				
unter 900. -		24,1		25,8
900. - - 1800. -		46,4		31,1
über 1800. -		29,5		48,9
● Ausländer				
Personen	139	18,8	3,8	2,5
Haushalte	55	10,3		
Ausländerkinder u. -Jugendliche				
0 - 6 J.	25	38,5 ⁺⁺⁺		
6 - 15 J.	16	11,7		
15 - 18 J.	4	8,0		
Sozialhilfeempfänger	61	5,6 ⁺⁺⁺⁺	5,4 ⁺⁺⁺⁺	(BRD 1975) 2,7 ⁺⁺⁺⁺
Wohngeldempfänger	62	5,7 ⁺⁺⁺⁺	2,4 ⁺⁺⁺⁺	1,5 ⁺⁺⁺⁺

+ Volkszählung 1970



++ überwiegender Lebensunterhalt d. Ernährers

+++ in % der jeweiligen Altersgruppe

++++ in % der Wohnbevölkerung

Sozialdaten

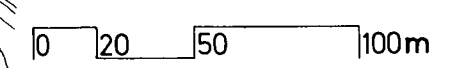
Haushalte		
Einwohner <18		
536	252	55
Ausländer-Haushalte		
1085	237	139
Ausländer: Personen		
Einwohner >60		
Einwohner gesamt		

-  Einw. über 60 Jahre >20%
-  Ausländer >12%

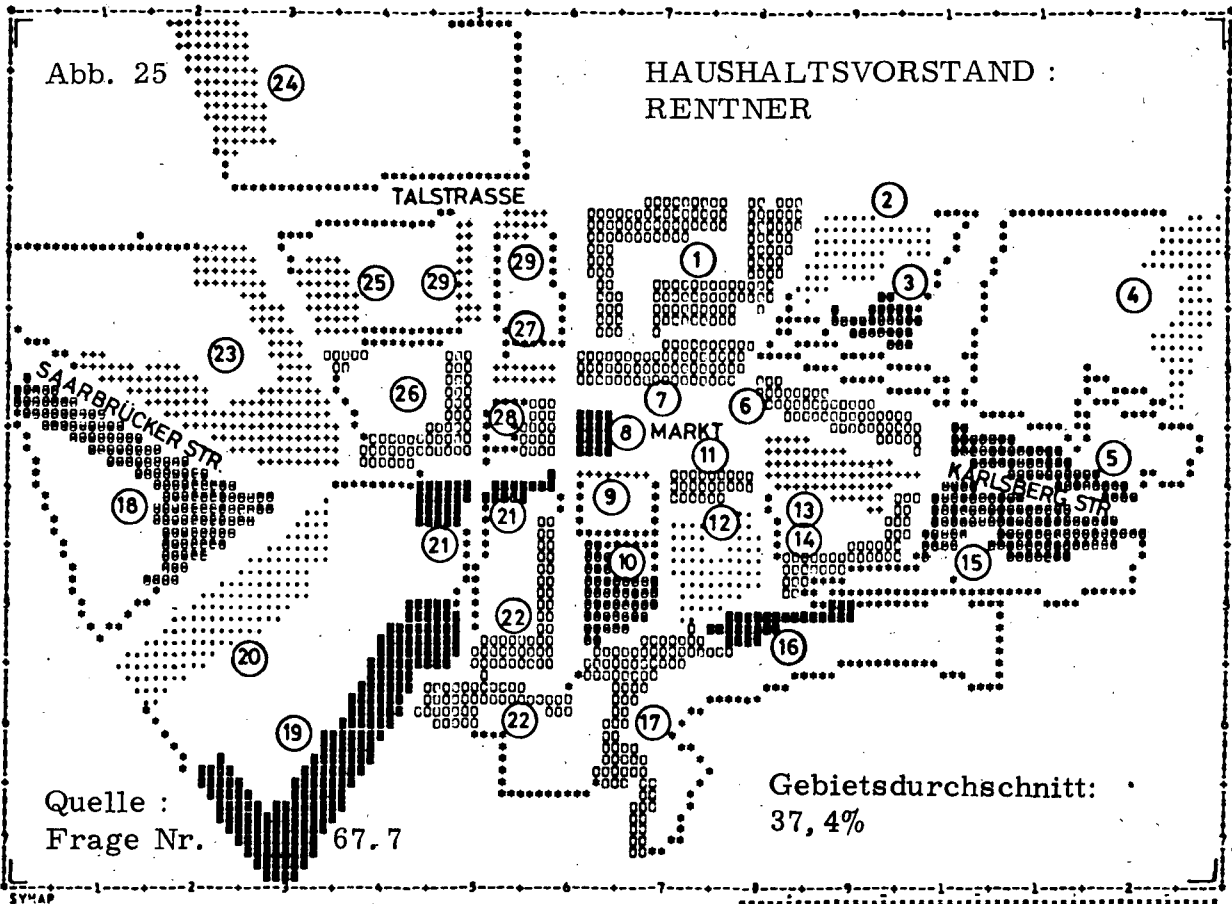


**Kreisstadt
Homburg/Saar
Innenstadt-
erneuerung**

16

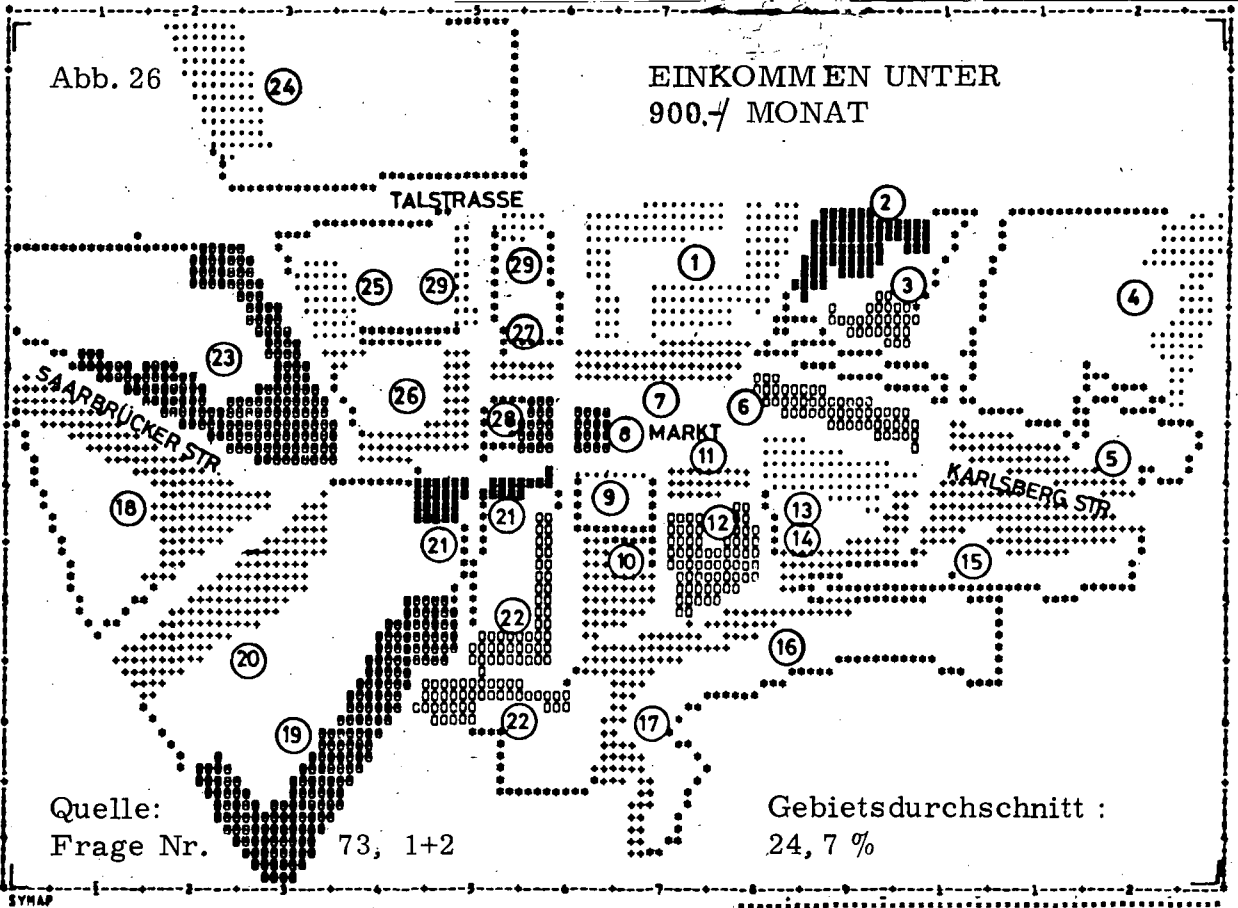


SPEERPLAN
REGIONAL -UND STADTPLANER GMBH
FRANKFURT/MAIN



60 HWV REITNER

% Antworten	min.	0, 0	15, 0	30, 0	45, 0	60, 0
	max.	15, 0	30, 0	45, 0	60, 0	75, 0



61 EINKOMMEN UNTER 900 / MONAT

% Antworten	min.	0, 0	13, 2	26, 4	39, 6	52, 8
	max.	13, 2	26, 4	39, 6	52, 8	66, 0

Bei Vergleich der Sozialdaten ist für das Gebiet festzustellen:

- Die Zahl der Kinder unter 15 Jahren ist unterdurchschnittlich
- Der Anteil der über 65-jährigen ist leicht, der über 60-jährigen ist deutlich erhöht.
Am extremsten ist der Anteil in den Blöcken 2. 1 mit 66, 7%, 1. 8 mit 57, 9% und 2. 4 mit 32, 7% über 60-jährige an der Wohnbevölkerung.
- Durch die zum Teil sehr hohe Überalterung liegt der Anteil der Einpersonenhaushalte doppelt so hoch wie in der Stadt und im Landesdurchschnitt. Die überwiegende Mehrzahl sind alleinstehende ältere Frauen.
- Größere Haushalte über 5 Personen sind unterdurchschnittlich vertreten.
- Trotz des hohen Anteils an Selbständigen (26, 2% der Haushaltsvorstände) liegt das Haushaltseinkommen deutlich unter dem Durchschnitt (70, 5% der Haushalte beziehen unter DM 1800. -- monatlich, jedoch nur 56, 9% im Bundesdurchschnitt).

Durchschn. Haush. Netto- einkommen			Alter			Gesamt
	Eigentümer	Mieter	18-30	30-65	>65	
Untersuchungsgebiet	1620. --	1460. --	1380. --	1770. --	1230. --	1520. --
Bundesgebiet	-	-	-	-	-	2400. --

- Der Ausländeranteil ist relativ hoch, besonders in den Blöcken 2. 3 (mit 52, 5%) und 4. 5 (mit 32, 7% Ausländer an der Wohnbevölkerung) sind die dadurch angewachsenen Probleme so hoch, daß zur Lösung sozialplanerische Mittel angewendet werden müssen, um die Situation zu entspannen.
- Der Anteil an Sozialhilfeempfängern ist durchschnittlich, an Wohngeldempfängern dreifacher Bundesdurchschnitt (5, 7% gegenüber 1, 5%). Das verdeutlicht, daß die Mietsituation schon jetzt angespannt ist und sich künftig im Zuge durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen und dadurch anstehender Mieterhöhungen beträchtlich verschärfen wird.

Hier werden - außer organisatorischer und finanzieller Hilfen bei der Durchführung des Sozialplans - auch weiterhin verstärkte Wohngeldzahlungen notwendig werden.
Betroffen hiervon sind hauptsächlich junge Familien und ältere alleinstehende Frauen mit kleiner Rente.

2. GEBIETSABGRENZUNG

2. Gebietsabgrenzung (Plan 17)

Für die Festlegung der Abgrenzung des Sanierungsgebietes wurden folgende Sanierungskriterien flächenhaft dargestellt:

- Hoher Anteil mangelhafter bis schlechter Bausubstanz:
von 519 Gebäuden sind 53,8% in gutem Zustand oder haben nur geringe Mängel, 240 (= 46,2%) sind schadhaft bis erneuerungsbedürftig.
- Bereiche mit überwiegend schlechter Wohnausstattung
charakterisiert durch:
kein WC in der Wohnung (Gebietsdurchschnitt: 19,1%, maximaler Wert 66%)
kein Bad in der Wohnung (Gebietsdurchschnitt: 17,6%, maximaler Wert 64,0%)
unbequeme Heizungsmöglichkeit (Gebietsdurchschnitt: 11,4%, maximaler Wert 33,0%)
- Bereiche mit geringer Wohnfläche pro Einwohner (geringer Wohnflächenstandard unter 25 qm/Person):
Häufung in östl. Karlsbergstraße, Zu den Höhlen, Klosterstraße, Untere Kirchenstraße.
- Soziale Problembereiche:
hoher Ausländeranteil (Gebietsdurchschnitt: 12,8% maximaler Wert im Block "Zu den Höhlen - Klosterstraße": 52,2%)
Überalterung (Anteil über 60-jährigen im Gebietsdurchschnitt: 21,8% ansteigend bis zu 66,7% im Marktplatzbereich. Hier ist der Anteil der über 65-jährigen über 50% der Bewohner).

Es mußte festgestellt werden, daß für fast das gesamte Gebiet mehrere Kriterien zusammentrafen, so daß eine Umhüllungslinie ein Gebiet von ca. 15 ha abdeckt.





Zusätzlich wurden noch die zentralen Freiflächen entlang der Talstraße aufgenommen, weil diese Fläche für die Gesamtstadtentwicklung eine wichtige Rolle spielen und zur Funktionsverbesserung (Erhöhung der Einwohnerzahl, Tiefgarage zur Verbesserung der Parksituation, zentrale Geschäftsflächen zur Abrundung der Handels- und Dienstleistungsstruktur) notwendig sind.

Daraus resultiert der Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes zur förmlichen Festlegung nach § 5 StBauFG (Abb.27).

Man sollte die Größe des Gebietes in Kauf nehmen, um alle bestehenden Probleme lösen zu können.

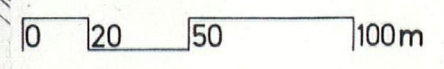
Allerdings ist dabei für die Durchführung ein erhöhtes Maß an Planung und politischem Stehvermögen vonnöten, um alle Maßnahmen in dem nach StBauFG vorgeschriebenen Zeitrahmen vollziehen zu können. (zügige Durchführung, § 1,1 StBauFG).

Gebiets- abgrenzung

-  Gebiet mit überwiegend mangelhaftem bis schlechtem Baubestand
-  Gebiet mit überwiegend schlechter Wohnausstattung
-  Gebiet mit geringer Wohnfläche pro Einwohner
-  Hoher Ausländeranteil
Überalterung

Kreisstadt Homburg/Saar Innenstadt- erneuerung

17



SPEERPLAN
REGIONAL -UND STADTPLANER GMBH
FRANKFURT/MAIN

Graphische Betriebe STAATS Lippstadt

Abb. 27

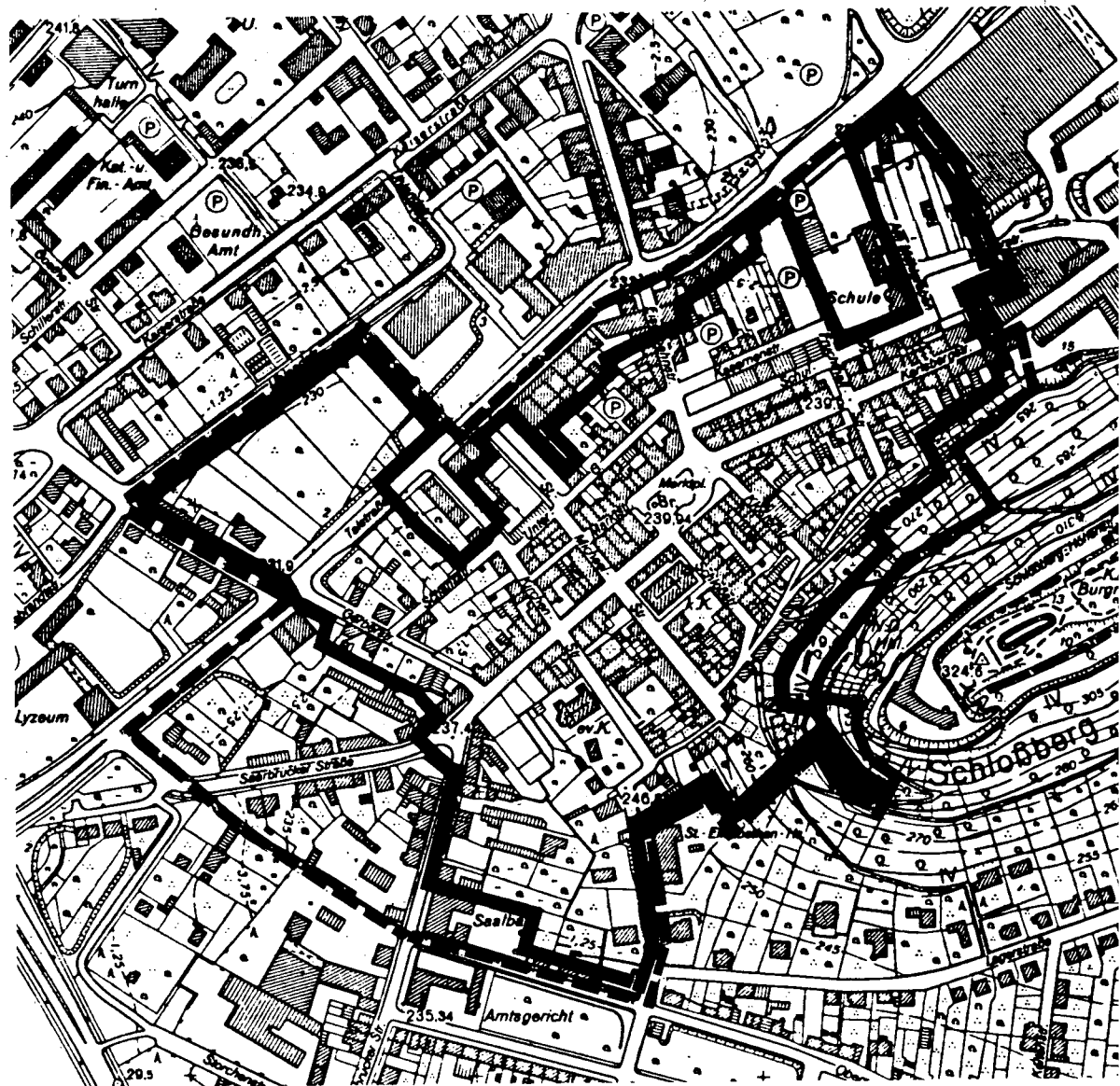
INNENSTADTERNEUERUNG HOMBURG/SAAR



Abgrenzung des Gebietes für die Vorbereitende Untersuchung und den Vorentwurf zur Sanierung, Bebauungsplan



Abgrenzung Sanierungsgebiet (Förmliche Festlegung)



M 1: 5000

3. SOZIALE VERFLECHTUNGEN
UND BINDUNGEN

3. Soziale Verflechtungen und Bindungen (Pl. 18)

Diese wichtigen Indizien für die Stabilität eines Gebietes werden charakterisiert durch:

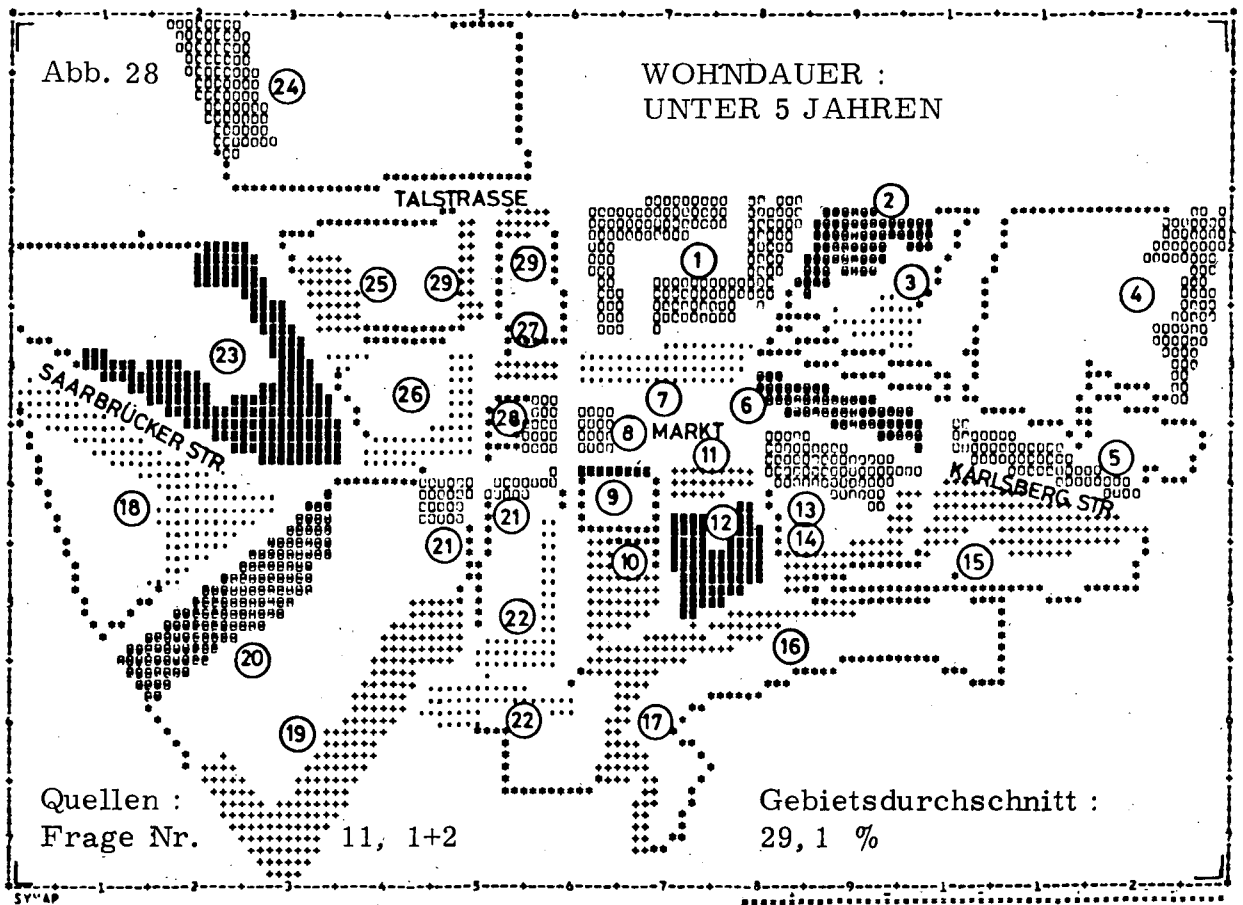
- verwandschaftliche Bindungen
- Wohndauer/Fluktuation
- Arbeitsplatz im Gebiet
- Nachbarschaftsverhältnisse
- Aussagen über: Sozialisationsgrad
Nothilfe
'Schlüssel hinterlassen'

3.1 Verwandtschaftsverhältnisse (Frage 53)

Verwandte	Eigentümer	Mieter	Alter			Summe
			18-30,	30-65,	über 65	
'um's Eck'	33,7	14,5	7,1	22,5	26,5	22,4
Innenstadt	18,8	17,2	14,3	17,5	19,4	17,9
außerhalb Innenstadt	27,7	24,1	17,7	30,0	22,4	25,6
außerhalb Homburg	17,8	39,3	53,6	27,5	27,5	30,5
nicht	2,0	4,8	7,1	2,5	4,1	3,7

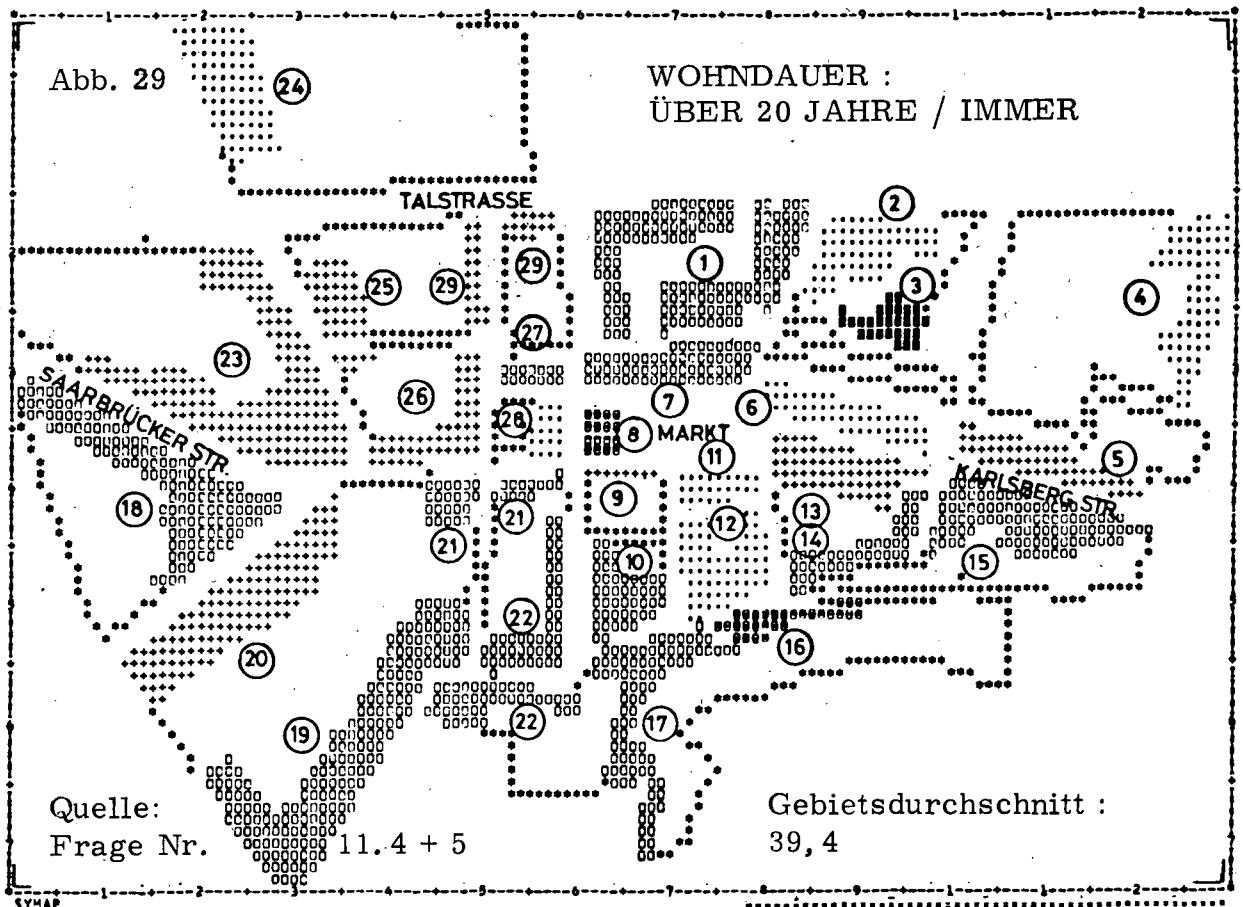
3.2 Wohndauer (Frage 11)

unter 1 Jahr	1,9	9,0	24,1	4,0	3,8	6,1
1 - 5 Jahre	4,7	35,5	69,0	24,6	8,5	23,0
5 - 20 Jahre	25,5	35,5	3,4	39,7	29,2	31,4
über 20 Jahre / schon immer	68,0	20,0	3,4	31,7	58,4	39,4



13 WOHNDAUER UNTER 5 JAHRE

% Antworten	min.	0,0	14,0	28,0	42,0	56,0	70,0
	max.	14,0	28,0	42,0	56,0	70,0	



14 WOHNDAUER UEBER 20 JAHRE/ IMMER

% Antworten	min.	0,0	19,8	39,6	59,4	79,2	99,2
	max.	19,8	39,6	59,4	79,2	99,2	

3.3 Wohnmotiv Eigentümer / Mieter

<u>Grund Hauskauf</u> (Frage 25)	% Antworten			Alter	Summe	
	Eigentümer	Mieter				18 - 30
hier aufgewachsen	54,4			26,7	66,7	53,8
lange Mieter	10,4			0	8,3	19,2
billiger	7,8			0	5,6	15,4
sonstiges	27,3			73,3	19,4	11,5
Grund Hausbau						
Grundstück geerbt	30,2			33,3	25,0	31,6
Grundstück billig erworben	11,6			0	25,0	10,5
Ersatzobjekt, sonstiges	27,9			50,0	25,0	15,8
<u>Wohnmotiv Mieter</u>						
familiär		30,7		17,9	34,8	32,6
finanziell		29,4		25,0	33,3	26,1
sonstiges		39,9		57,1	31,9	41,3

(Frage 39)

3.4 Arbeitsplatz im Gebiet

<u>Arbeitsplatz</u>	% Antworten
zu Hause (im Geschäft, bei der Wohnung)	23,0
Innenstadt	14,0
außerhalb Innenstadt	21,0
außerhalb Homburg	10,0
trifft nicht zu	31,0

(Frage 4)

3.5 Sozialisationsgrad

Der Grad der Sozialisation, d. h. die soziale Einpassung in das Gebiet, läßt sich an der Zustimmung zu verschiedenen differenzierten Aussagen ablesen, die eine Bandbreite von engem, aktiven Kontaktverhalten bis anonymem, distanzierterem Kontakt enthalten.

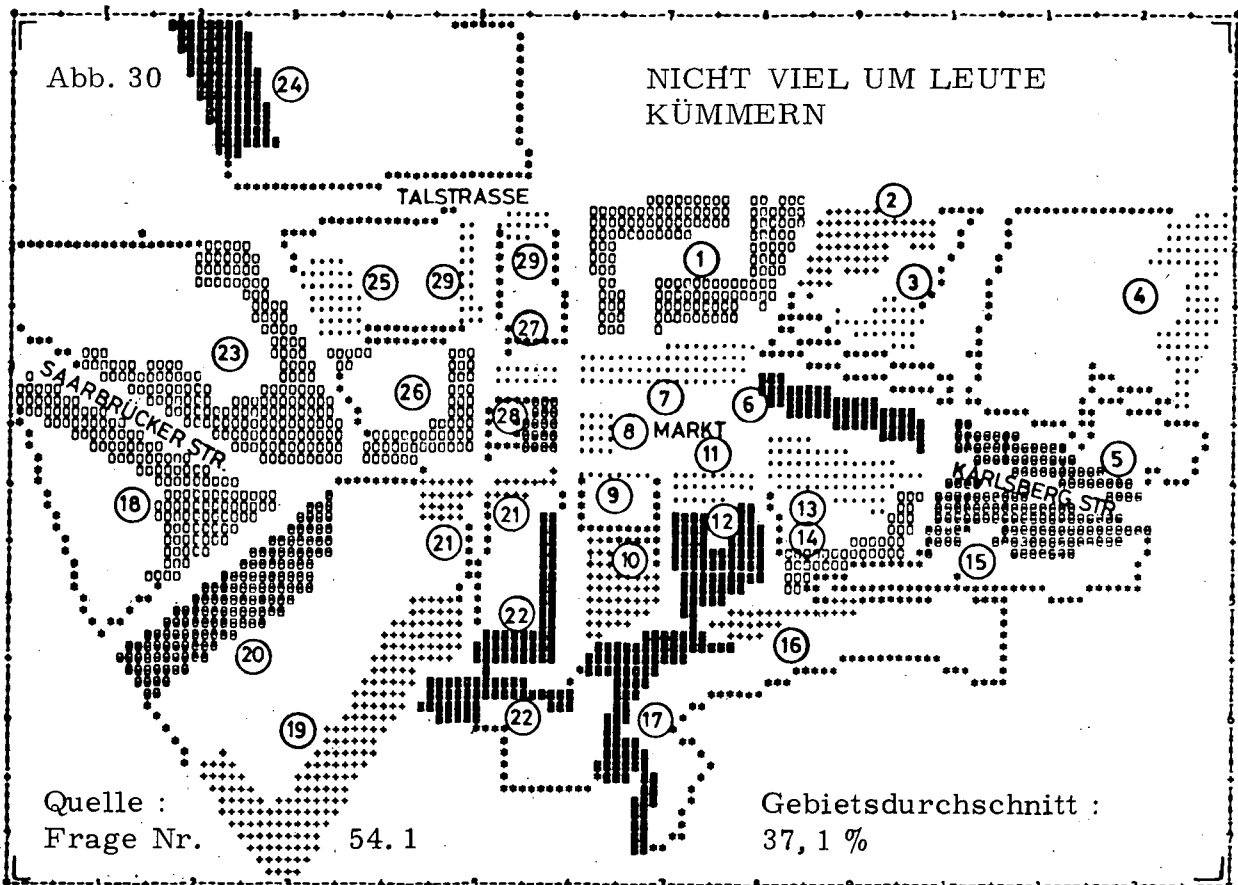
Im Gebietsdurchschnitt stimmen die Bewohner folgenden Aussagen zu: (% der Antworten, Frage 54, Summe über 100% durch Mehrfachantworten)

- 37,1% "Ich kümmere mich nicht viel um die Leute. Guten Tag und Guten Morgen, damit ist Schluß". (Anonymes Verhalten)
- 15,0% "Ich bin nur mit meinen Kindern zusammen, mit sonst niemand". (Distanziertes Verhalten)
- 47,9% "Die Nachbarn sind alle ganz freundlich zu mir". (Abwartend passives Verhalten)
- 44,6% "Man kann ruhig zu den Leuten gehen, wenn mal was ist. Wir helfen uns da gegenseitig". (Enger aktiver Sozialkontakt)
- 24,6% "Es gibt hier Leute, die sind in der gleichen Lage wie ich. Mit denen rede ich schon mal bei denen oder bei mir". (Passiv, resignativ)
- 9,6% "Wir sitzen dann schon mal im Lokal". (Flucht in Ersatzheim)

Die Unterschiede im Kontaktverhalten zwischen Eigentümern, Mietern und innerhalb der Altersstruktur sind aus der nachfolgenden Zusammenstellung zu ersehen, die beträchtlichen Unterschiede innerhalb des Gebietes aus Abb. 30-33.

Kontaktverhalten	Eigentümer, Mieter		Alter			Gesamt
			18-30	30-65	>65	
anonym	28,6	43,0	36,0	40,0	33,7	37,1
distanziert	18,4	12,7	12,0	10,8	21,0	15,0
passiv	56,1	42,2	24,0	47,5	54,7	47,9
aktiv	52,0	39,4	32,0	49,2	42,1	44,6
resignativ	19,4	28,2	48,0	20,0	24,2	24,6
Flucht	8,2	10,6	12,0	11,7	6,3	9,6

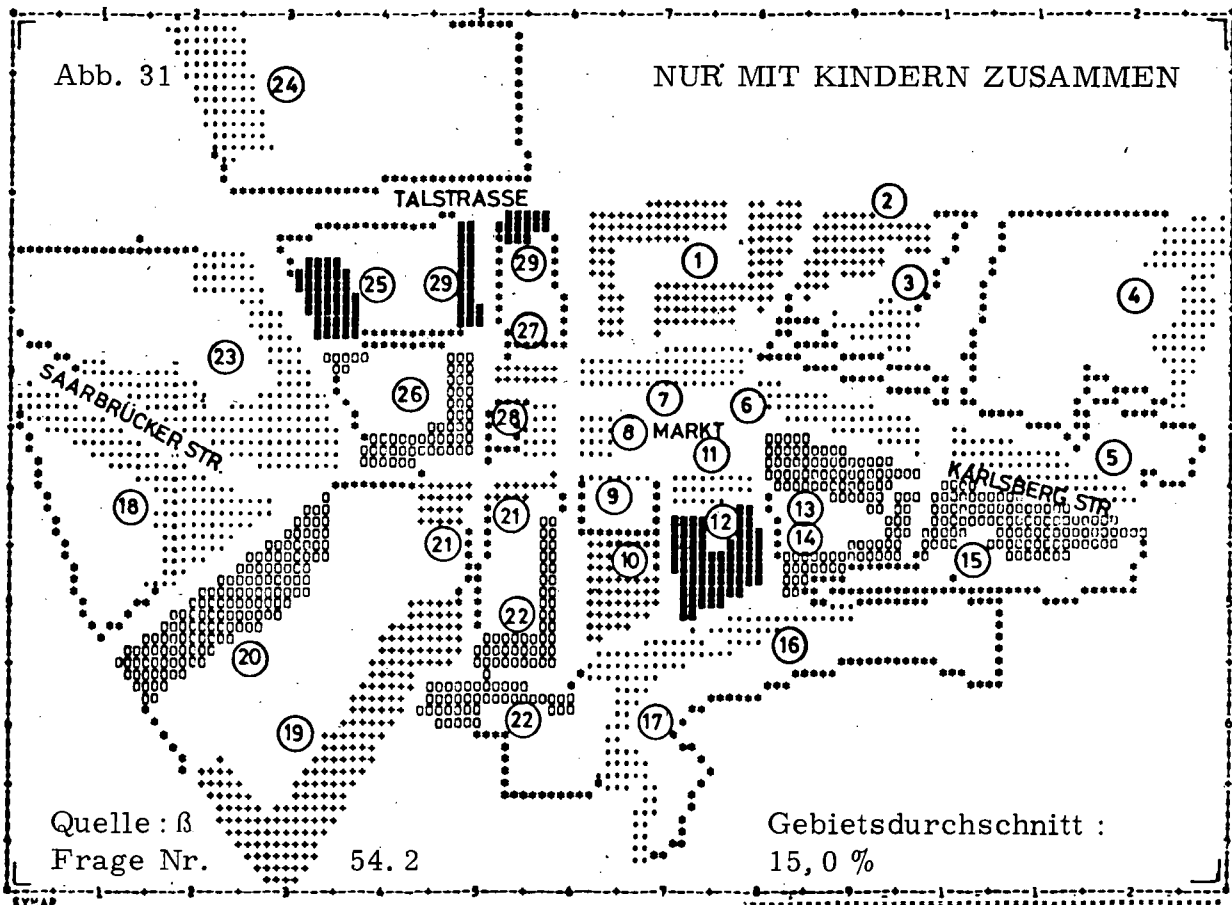
(Frage 54, Summe über 100% durch Mehrfachantworten)



43 SAETZE: NICHT KUEPPERN

% Antworten

min. 0,0 15,0 30,0 45,0 60,0
max. 15,0 30,0 45,0 60,0 75,0



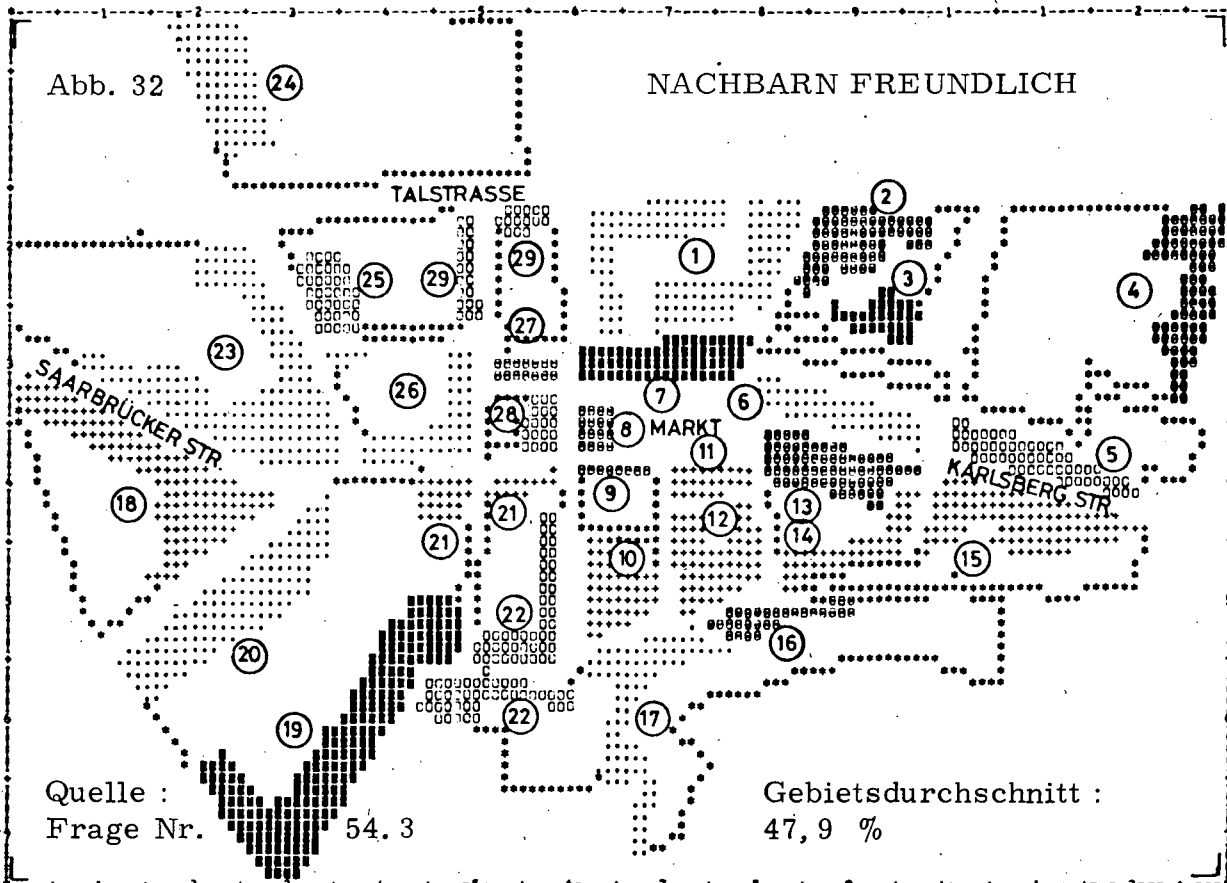
44 SAETZE:

% Antworten

min. 0,0 12,0 24,0 36,0 48,0
max. 12,0 24,0 36,0 48,0 60,0

Abb. 32

NACHBARN FREUNDLICH



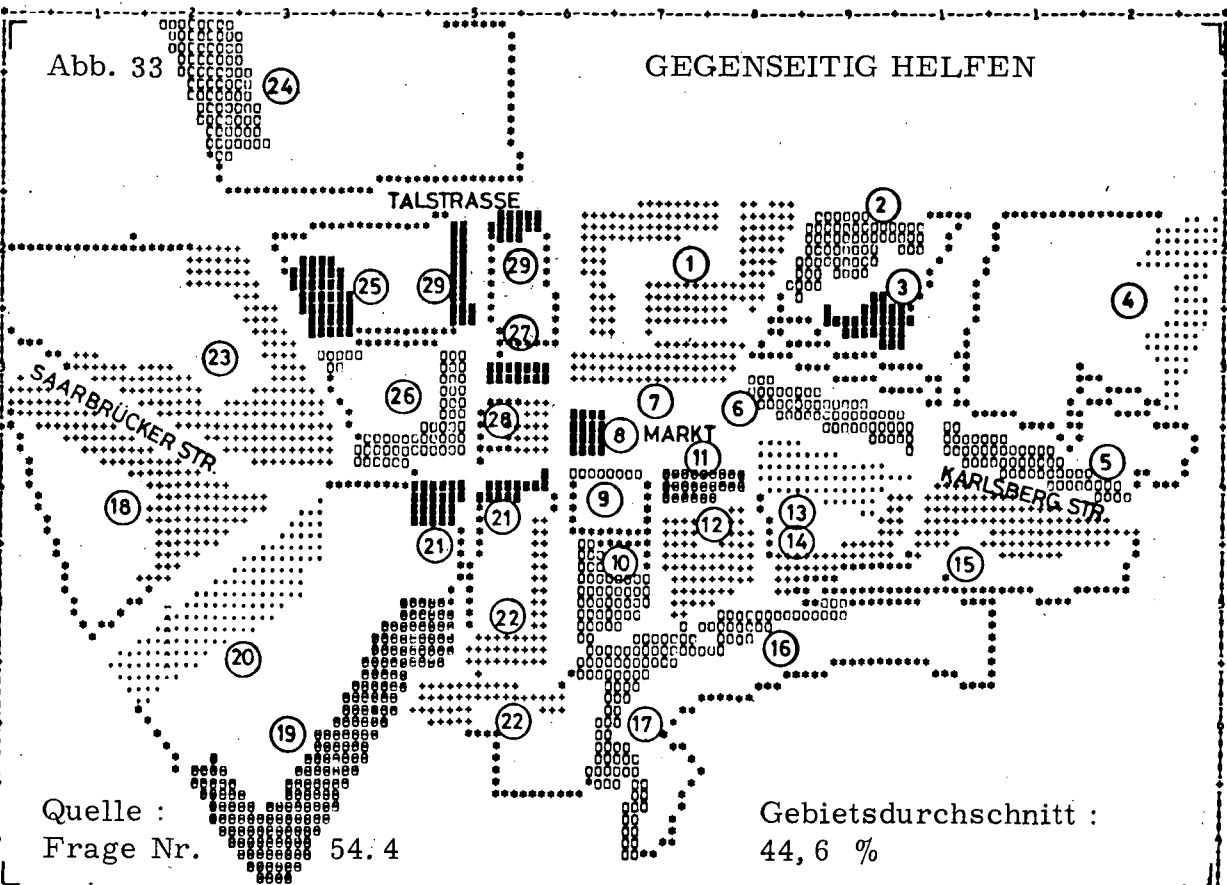
SYMAP

45 SAETZEI

% Antworten	min.	10,0	27,8	45,6	63,4	81,2
	max.	27,8	45,6	63,4	81,2	99,0

Abb. 33

GEGENSEITIG HELFEN



SYMAP

46 SAETZEI

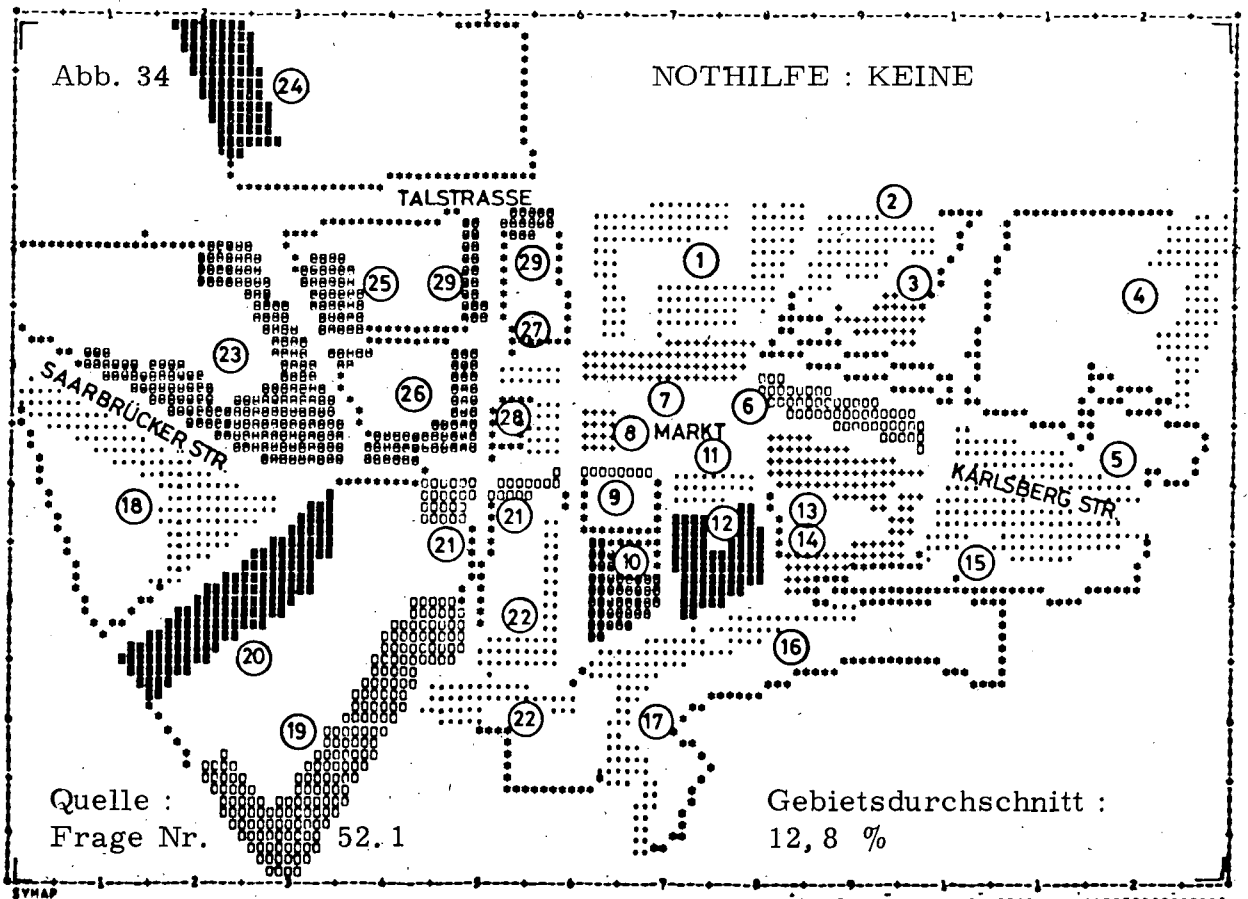
% Antworten	min.	0,0	19,8	39,6	59,4	79,2
	max.	19,8	39,6	59,4	79,2	99,0

Der Grad der Verbundenheit mit dem Gebiet und den Mitmenschen läßt sich auch ablesen - einerseits an der Mitgliedschaft bei Vereinigungen der verschiedensten Art, andererseits ob in Notfällen Hilfe erwartet werden kann und ob bei Abwesenheit der Wohnungsschlüssel hinterlassen wird.

Mitgliedschaft	Eigentümer, Mieter	A l t e r			Gesamt	
		18-30	30-65	65		
Vereine	59,2	36,7	29,6	56,2	34,7	45,1
Stammtisch	17,1	11,7	3,7	21,9	5,6	13,7
Feuerwehr	5,3	0,8	0	3,8	1,4	2,4
Politische Vereinigungen	9,2	7,0	11,1	7,6	6,9	7,8
Sonstige	5,3	7,8	0	6,8	9,7	6,9
Keine	35,5	50,0	59,3	34,3	54,2	44,6
Keine Nothilfe	8,9	15,9	20,7	12,4	11,5	12,8
Schlüsselhinterlassen: nicht zutreffend	26,7	38,3	55,6	28,6	33,3	33,5

Es ist hier bei allen 3 negativen Aussagen auffallend, daß besonders junge Familien Schwierigkeiten haben, sich einzupassen. Hier sollten Möglichkeiten auch von der Stadt geschaffen werden, um die Kommunikation zu verbessern und Neuzugezogene besser zu integrieren.

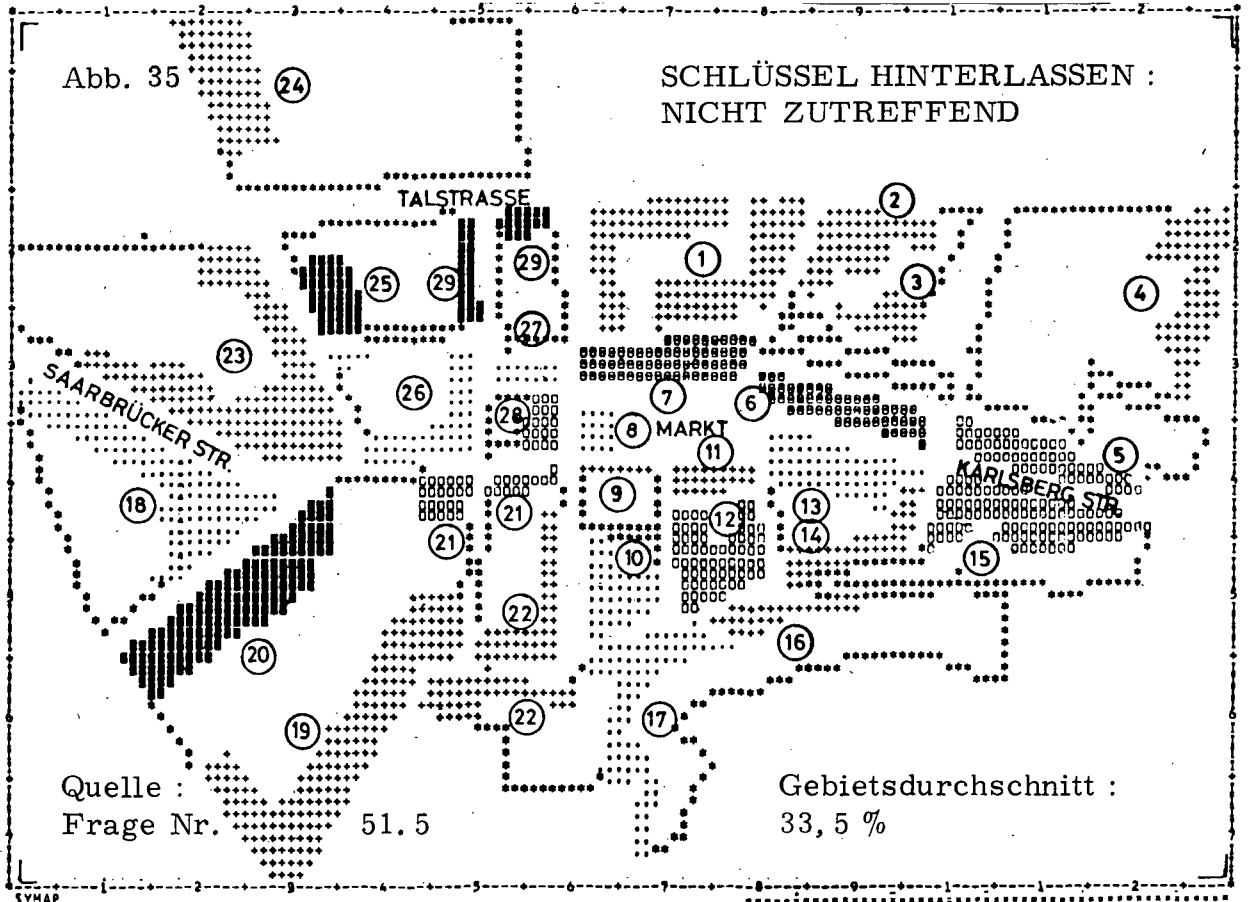
Die negativen Aussagen: keine Nothilfe und keinen Schlüssel hinterlassen sind in Abb. 34-35 ausgedruckt, um Unterschiede innerhalb des Gebietes deutlich zu machen.



41 NOTHILFE: KEINE

% Antworten

min.	0,0	7,4	14,8	22,2	29,6
max.	7,4	14,8	22,2	29,6	37,0



40 SCHLUESSEL HINTERLASSEN: NICHT ZUTREFFEND

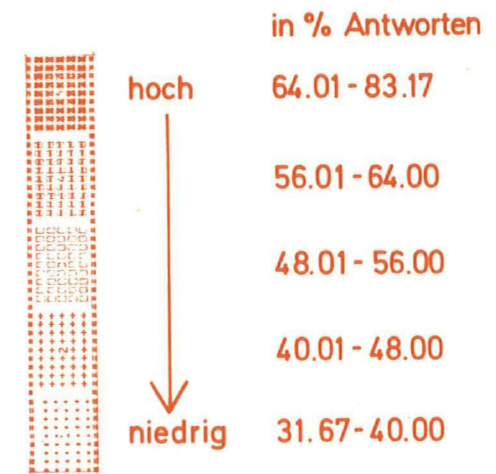
min.	0,0	19,8	39,6	59,4	79,6
max.	19,3	39,6	59,4	79,6	99,0

Um die Sozialbindung an das Gebiet sichtbar zu machen, wurden folgende Informationen kombiniert und in Plan 18 gebietsweise ausgedruckt. Hierfür wurden verwendet:

- Frage 51.1 Wohnungsschlüssel hinterlassen: Nachbar
- 52.2 Nothilfe: von Bekannten und Freunden
- 52.4 Nothilfe: keine (Differenz zu 100%)
- 53.1 Verwandte: ums Eck
- 53.2 Verwandte: Innenstadt
- 53.3 Verwandte: übriges Homburg

Hierbei ist kein direkter Zusammenhang mit der Wohndauer festzustellen (vergl. Abb. 28-29), sondern die Bindung ist zum Teil in neueren Gebieten (z. B. Seitenstraßen der Talstraße) höher und in der Karlsbergstraße deutlich geringer als erwartet werden sollte. Im Bereich um den Marktplatz ist die Bindung erwartungsgemäß hoch, so daß angenommen werden kann, daß die Modernisierungs- und Erhaltungsbereitschaft der betroffenen Eigentümer die Durchführung der Sanierung erleichtern wird.

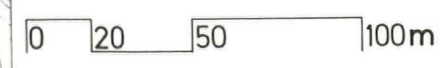
Sozialbindung



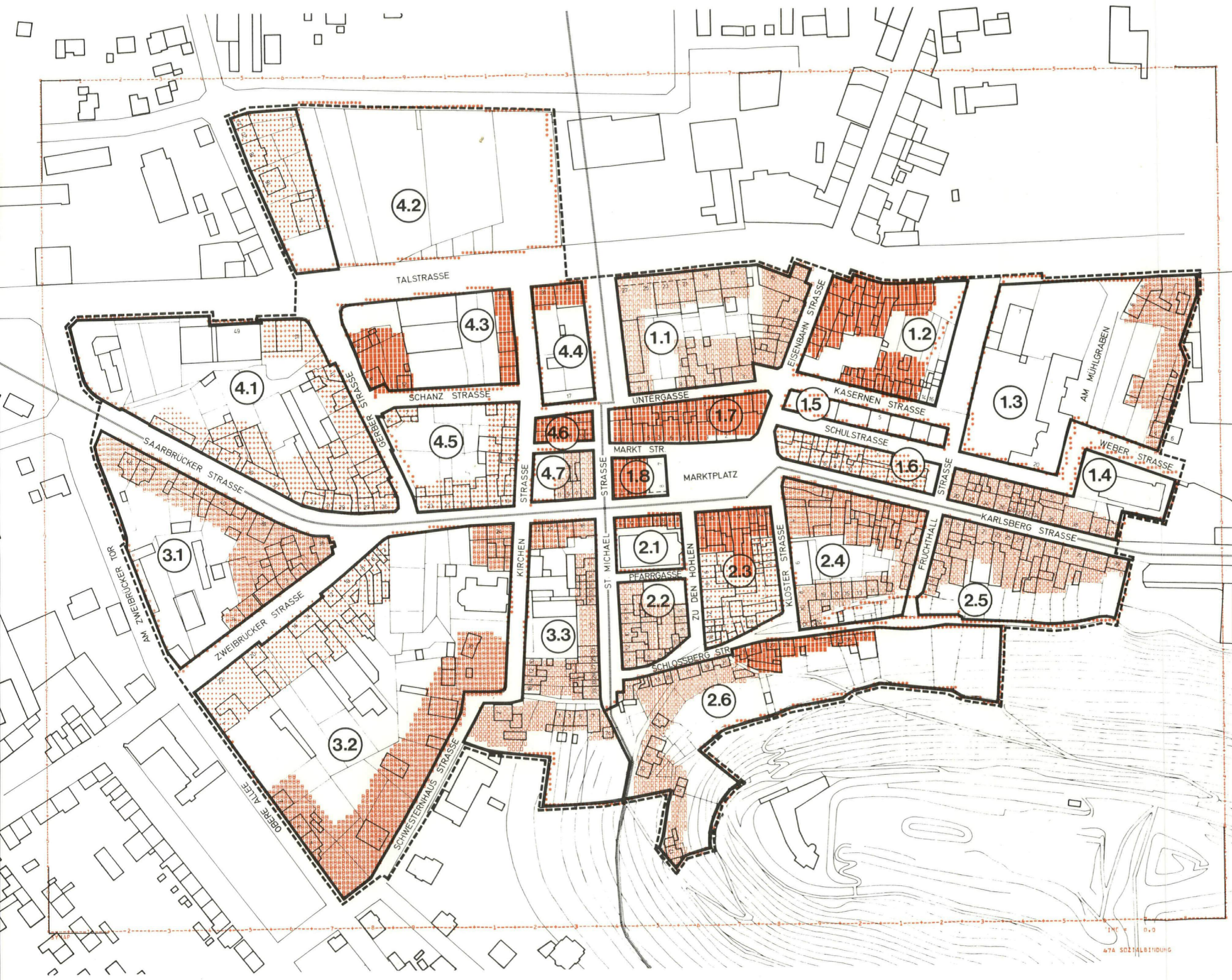
Quelle: Umfrage Dez 1976
Fragen 39, 41-43, 45-46

Kreisstadt Homburg/Saar Innenstadt- erneuerung

18



SPEERPLAN
REGIONAL -UND STADTPLANER GMBH
FRANKFURT/MAIN



4. MITWIRKUNGSBEREITSCHAFT

4. Mitwirkungsbereitschaft (Plan 19)

Um die Chancen der Durchführbarkeit der Sanierung abschätzen zu können, sind Aussagen über die Informations- und mögliche Mitarbeitsbereitschaft der Betroffenen hilfreich.

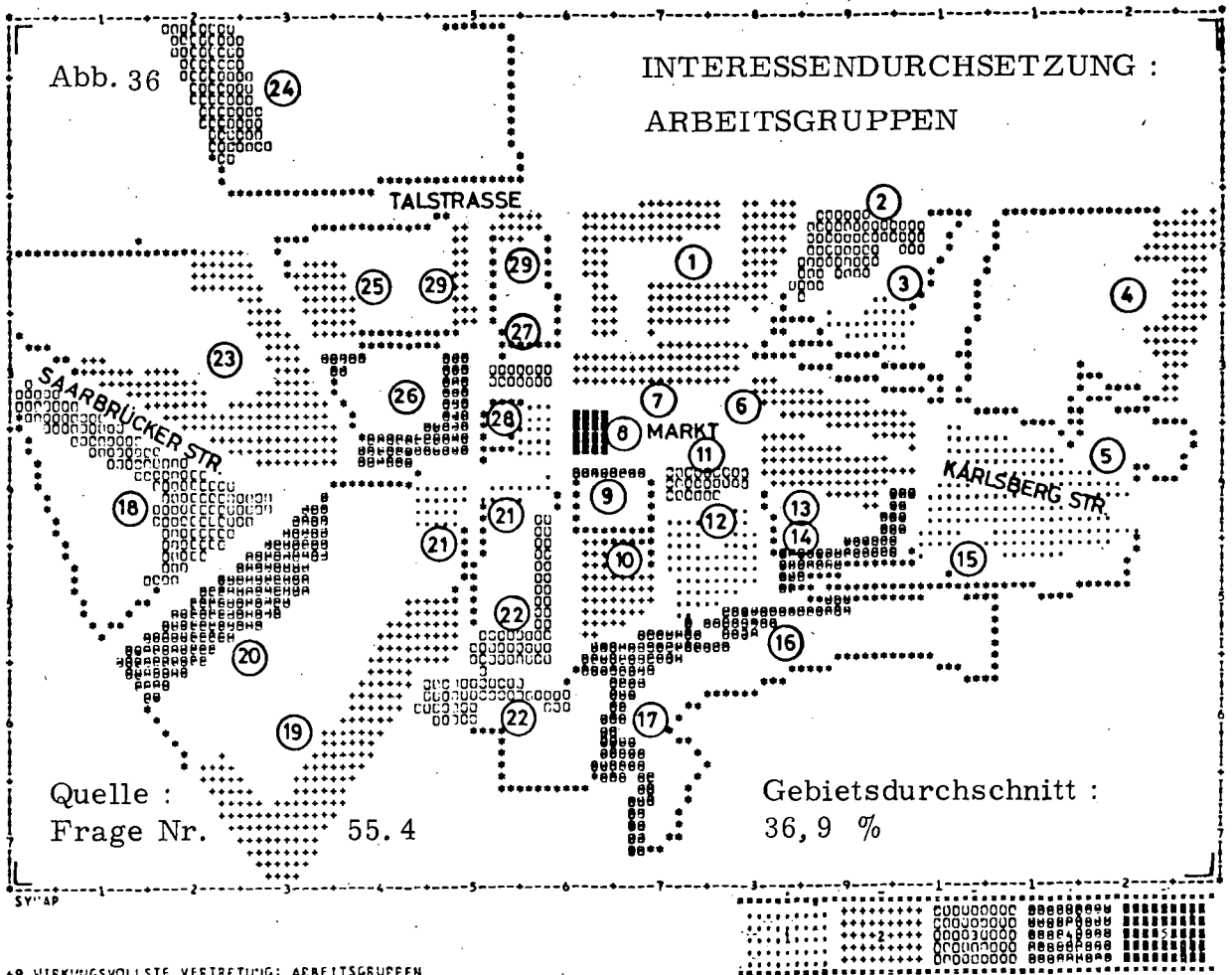
Das Interesse an allen Planungsfragen ist im gesamten Gebiet hoch: Auf die Frage: Worüber möchten Sie künftig Bescheid wissen? (Frage 59) antworten:

- 40,3 % - über den Stand der Planung
- 35,5 % - über allgemeine Planungsentscheidungen
- 39,7 % - über persönliche Folgen der Sanierung und nur
- 10,0 % - kein Interesse
- 68,9 % sind bereit, Informationsveranstaltungen über Sanierungsfragen zu besuchen (Frage 57)

Die persönliche Mitarbeitsbereitschaft ist zwar geringer, mit

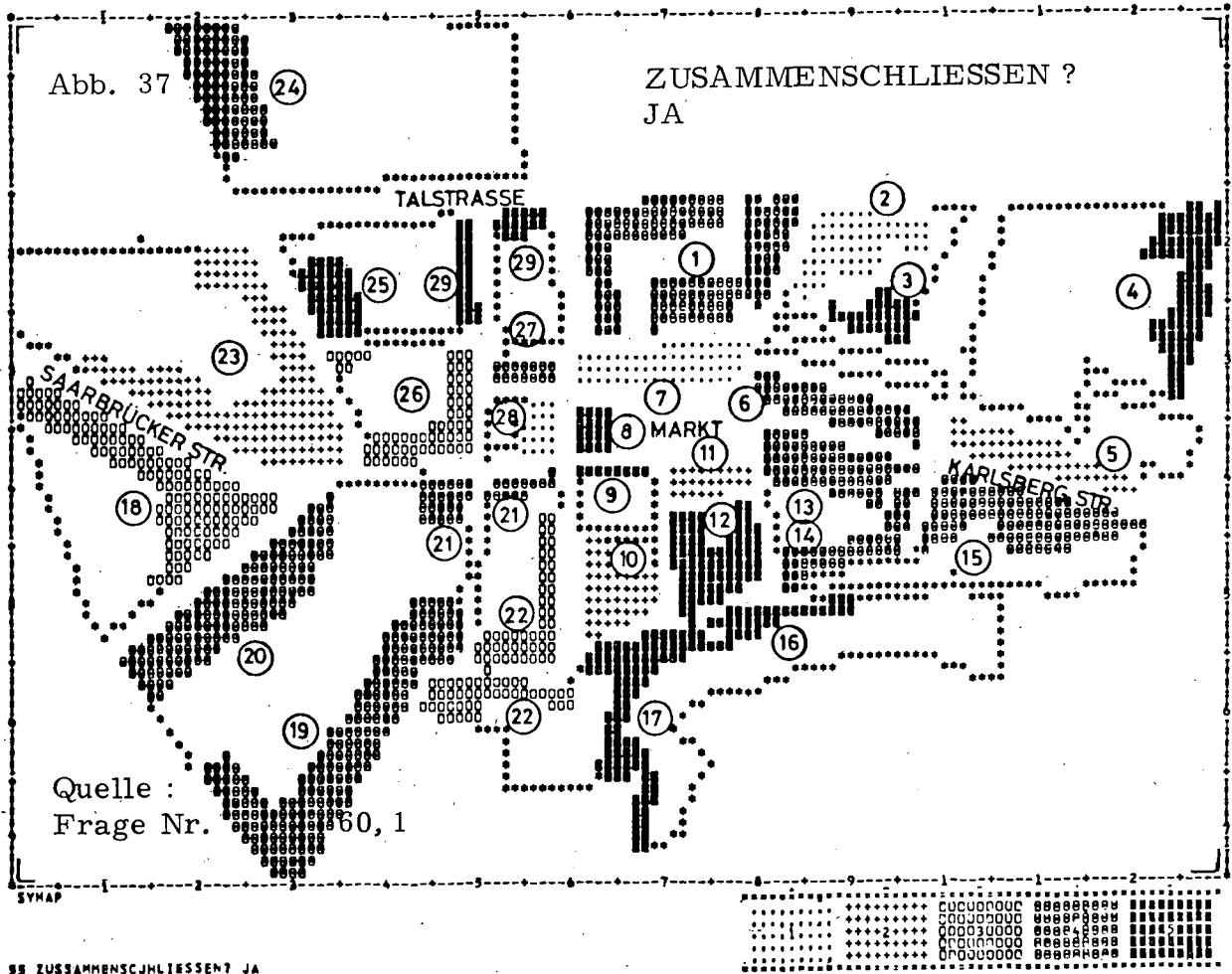
- 39,9 %, die in Arbeitsgruppen mitarbeiten würden, dennoch bemerkenswert hoch (Frage 58)
- 57,2 % würden sich mit Nachbarn und Gleichgesinnten zusammenschließen, um gemeinsam ihre Wünsche zu erreichen (Frage 60)

Die Chancen zur Bildung von Arbeitsgruppen oder Initiativen sind daher gut.



% Antworten

Min.	0,0	19,8	39,6	59,4	79,2
Max.	19,8	39,6	59,4	79,2	99,0



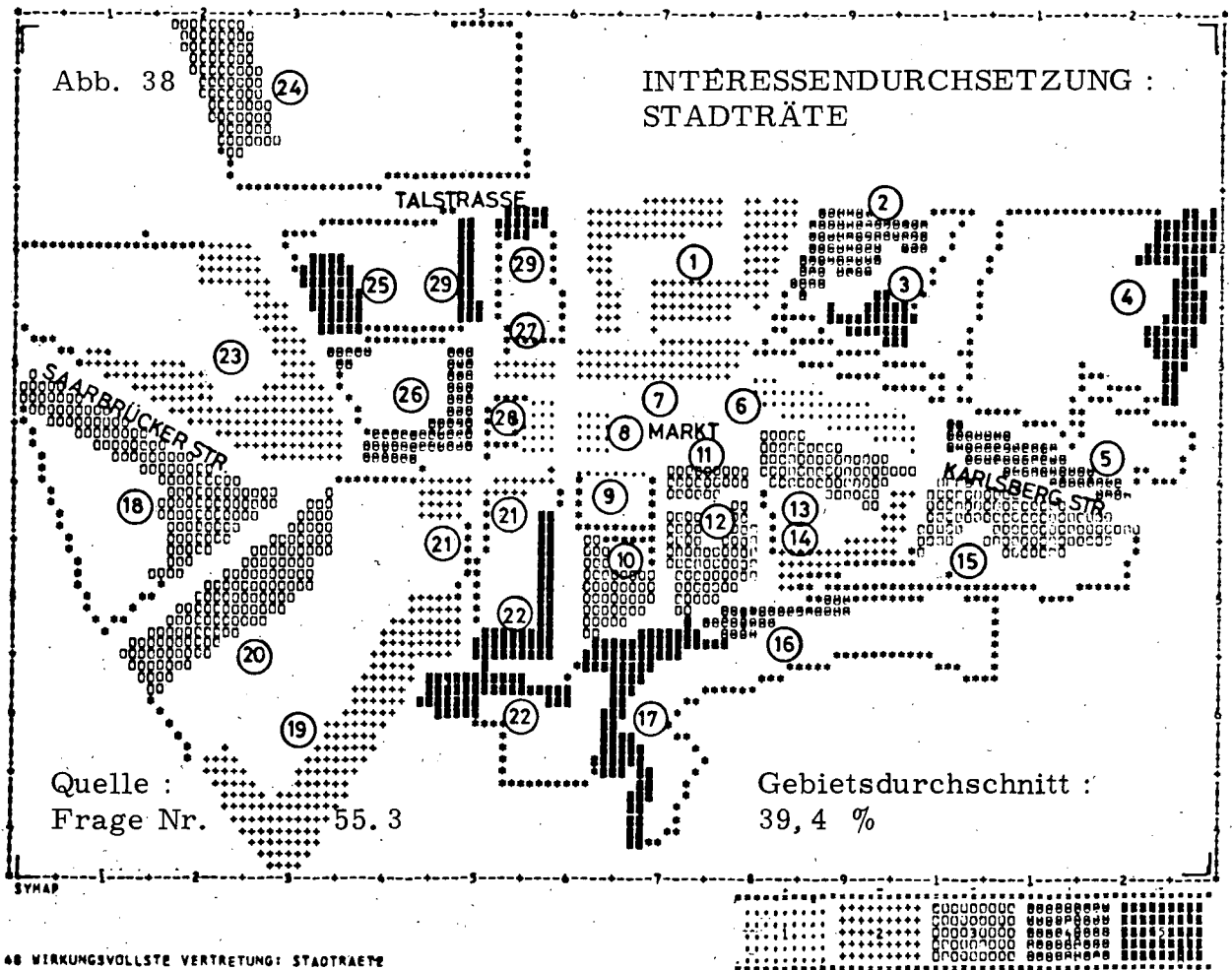
% Antworten	min.	0,0	19,8	39,6	59,4	79,2
	max.	19,8	39,6	59,4	79,2	99,0

Allerdings werden dem eigenen Durchsetzungsvermögen und dem von Arbeitsgruppen etwas geringere Chancen gegeben als der Interessenvertretung der gewählten Politiker.

Interessendurchsetzung	% Antworten					
	Eigentümer	Mieter	Alter			gesamt
			18-30	30-65	ü. 65	
Presse	20,7	20,7	10,7	21,3	24,2	20,7
persönlich	30,5	29,3	32,1	32,4	24,2	29,8
Politiker	41,5	37,9	35,7	41,7	37,1	39,4
Arbeitsgruppen	37,8	36,2	32,1	39,8	33,9	36,9
hat keinen Zweck	7,3	15,5	14,3	6,5	21,0	12,1

(Frage 55, Summe über 100 % durch Mehrfachantworten)

Dieser Vertrauensvorschuß sollte von den politischen Vertretern zum Anlaß genommen werden, einerseits verstärkt weiterzuarbeiten - wie wir meinen: interfraktionell - zum anderen aber auch verstärkt den persönlichen Kontakt zum Bürger zu suchen.



% Antworten	min.	15,0	30,0	45,0	60,0	75,0
	0,0	15,0	30,0	45,0	60,0	75,0
	15,0	30,0	45,0	60,0	75,0	

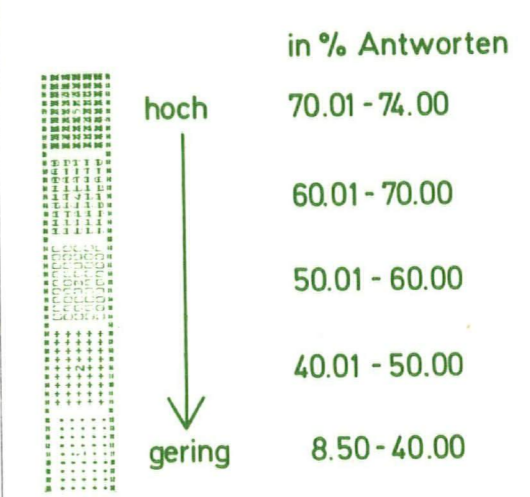
Die Unterschiede der Mitwirkungsbereitschaft innerhalb des Gebietes wurden in Plan 19 ausgedrückt. Es ist dies die Kombination der Einzelinformationen:

- Interessendurchsetzung durch Arbeitsgruppen (Frage 55.4)
- Besuch von Informationsabenden (Frage 57.1)
- Mitarbeit in Arbeitsgruppen (Frage 58.1)
- Informationsbereitschaft über Planungsfragen (Frage 59.1)
- Information über Planungsentscheidungen (Frage 59.2)
- Zusammenschluß der Betroffenen (Frage 60.1)

Hierbei ist auffallend, daß gerade in den Bereichen, in denen die Sozialbindung besonders hoch ist, das Interesse an Mitarbeit deutlich abfällt (besonders deutlich: um den Marktplatz und in der Karlsbergstraße).

Sehr hoch ist das Interesse in der Schloßbergstraße und Fruchthallstraße, in den übrigen Bereichen besteht durchschnittliches Interesse.

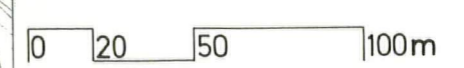
Mitwirkungs- bereitschaft



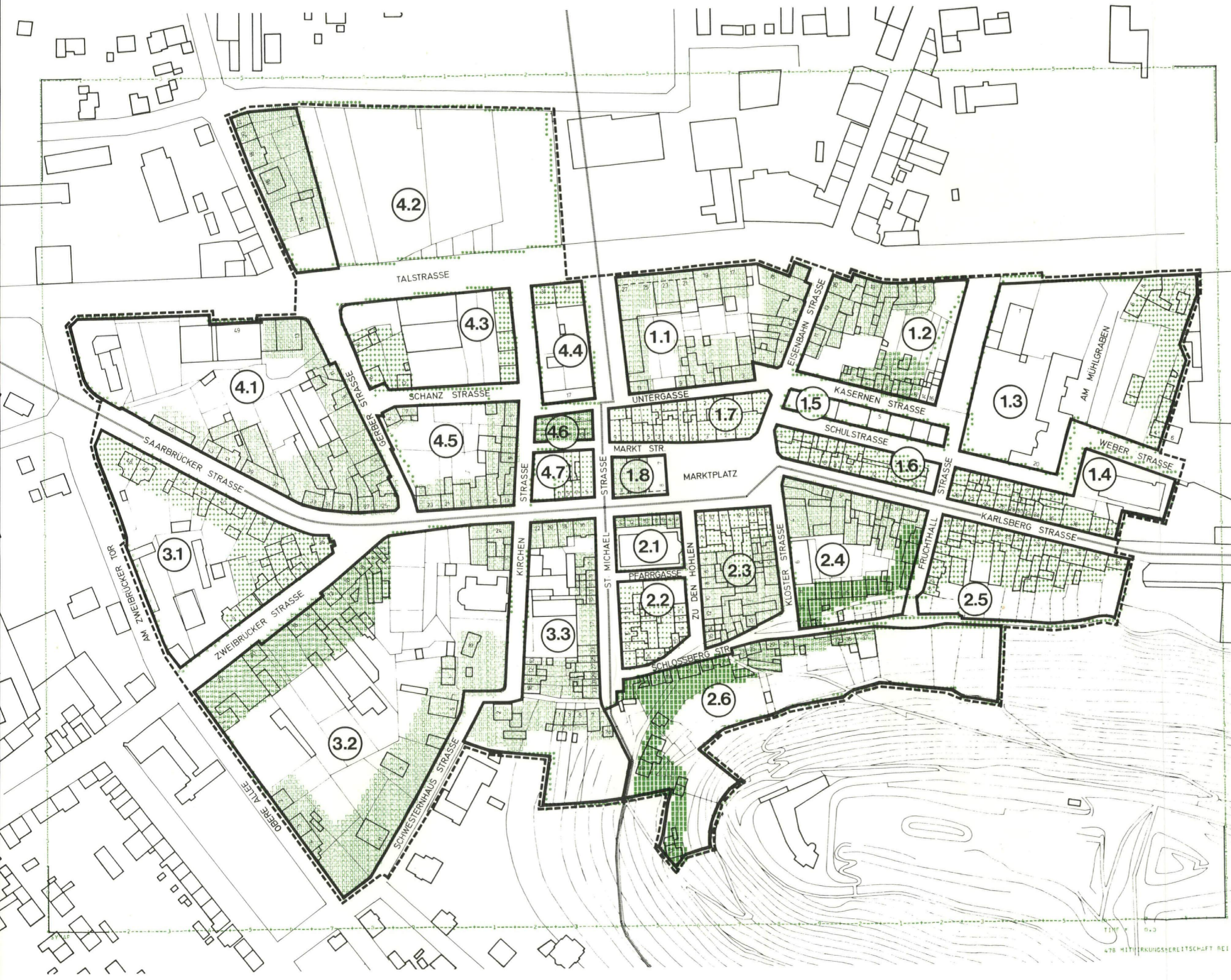
Quelle: Umfrage Dez. 1976
Fragen 49-53, 55

Kreisstadt Homburg/Saar Innenstadt- erneuerung

19



SPEERPLAN
REGIONAL -UND STADTPLANER GMBH
FRANKFURT/MAIN



5. SANIERUNGSKONZEPT

5. Sanierungskonzept

Auf der Grundlage der für die Homburger Innenstadt vorliegenden Gesamtentwicklungs- und Verkehrskonzeption, sowie der Ergebnisse der Bestandsaufnahme wird ein Konzept für die Sanierung des Untersuchungsbereiches erarbeitet. Dieses Konzept umfaßt eine Darstellung folgender Bereiche:

- Nutzungsstruktur (Plan 20)
- städtebauliche Struktur (Plan 21)
- Verflechtung des Gebietes mit umliegenden zentralen Bereichen (Rahmenplan Funktionsbereiche Pl. 22)
- Organisationskonzept (Veränderungsübersicht Plan 23)
- Erschließungsmaßnahmen (Plan 24)
- Investitionskonzept (Investitionsstufen Plan 25),

die alle unter der übergeordneten Zielvorstellung nach StBauFG zu sehen sind. Diese sind

- die Verbesserung der Lebensverhältnisse der wohnenden und arbeitenden Bevölkerung
- die Funktionertüchtigung des Gebietes, d. h. die Verbesserung der Versorgung mit Wohnungen, Arbeitsplätzen, Läden, öffentlichen Einrichtungen, Erschließung Ver- und Entsorgung.

Daraus läßt sich ein Katalog von Unterzielen ableiten:

- Verbesserung des Wohnwertes:
 - Erhaltung und Verbesserung vorhandener Wohnungen;
 - Erweiterung des Wohnraumangebotes für unterschiedliche Bevölkerungsschichte;
 - keine Verdrängung von Wohnnutzung durch Gewerbe;
 - keine Zweckentfremdung von Wohnraum (als Leer- bzw. Lagerflächen);
 - Erhöhung der Wohnqualität durch Verbesserung der Ausstattung und der Wohnungszuschnitte;
 - Verbesserung der Wohnumfeldqualität durch Verkehrsberuhigung und Einschränkung von Lärmbelästigungen;
 - bei Modernisierungsmaßnahmen sollen die Interessen und finanziellen Möglichkeiten der vorhandenen Mieter berücksichtigt werden;

- Förderung des Arbeitsplatzangebotes und der Einkaufsmöglichkeiten:
 - Erhaltung der gewerblichen Mischstruktur;
 - keine Ansiedlung flächenintensiver Betriebe;
 - keine weitere Ausdehnung der gewerblichen Nutzung in die Obergeschosse;

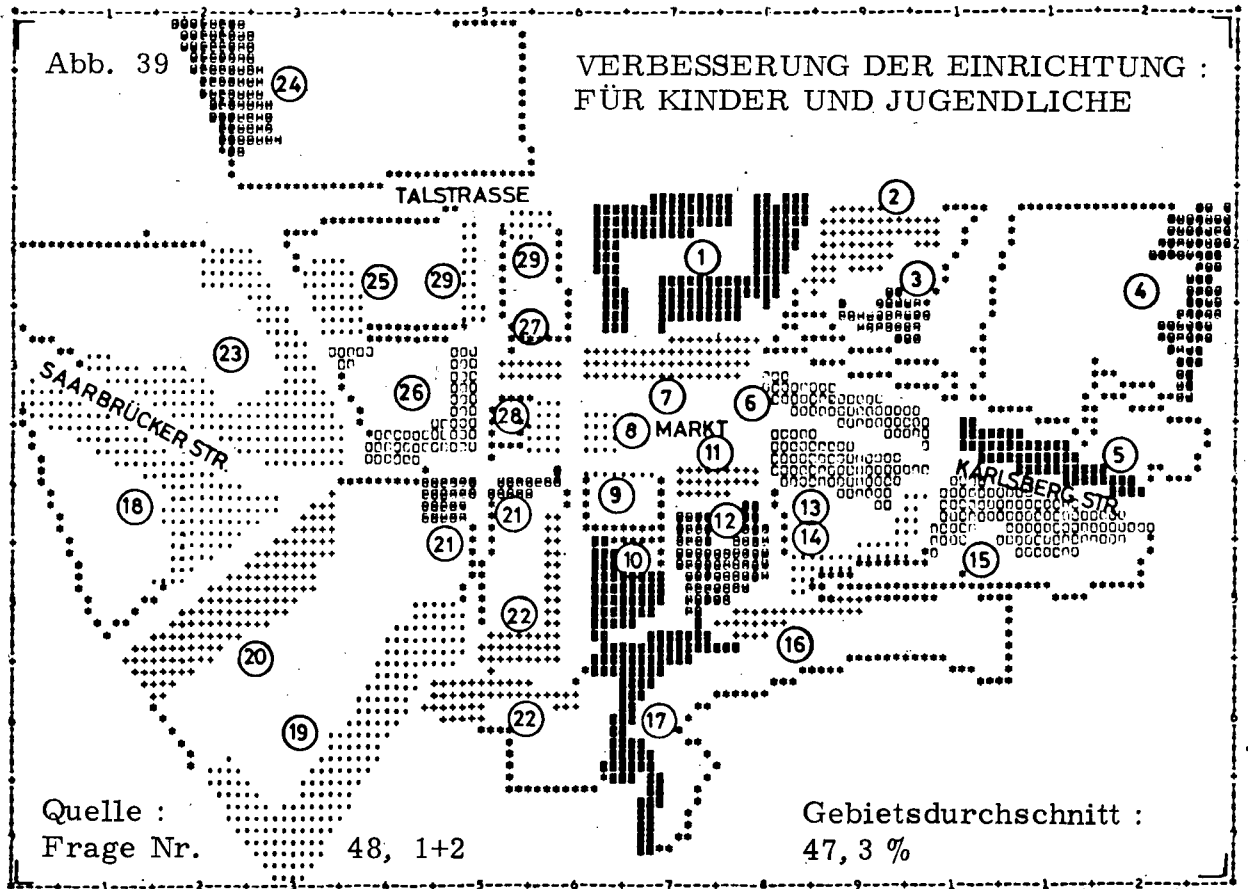
- Kulturelle Einrichtungen, besonders, die dem nicht-kommerziellen Freizeitangebot dienen
- Erhaltung der typischen Städtebaulichen Struktur des Stadtbildes
- Belebung und Profilierung des Altstadtkerns
- Pflege und Verbesserung des Stadtimages und der typischen Identität
- Verbesserung der Verkehrssituation, besonders Beseitigung der Konflikte zwischen Fußgängern und Fahrverkehr
- Umweltschutz

Den Stellenwert der Verbesserung des Gebietes mit Infrastruktureinrichtung in den Augen der Bewohner gibt folgende Übersicht (Frage 48):

Wünsche zur Infrastruktur	% Antworten		Alter			Summe
	Eigentümer	Mieter	18-30	30-65	über 65	
Spielplätze	29,6	37,9	31,1	43,3	23,2	35,0
Kindergarten	8,4	14,4	35,7	10,4	5,8	12,3
Jugendtreff	11,3	19,7	21,4	20,8	8,7	16,7
Öffentl. Grün	52,1	53,8	60,7	52,8	50,7	53,2
Erwachsenentreff, Sitzplätze	31,0	35,6	67,9	31,1	24,6	34,0
Öffnung Block-Innenhöfe	9,9	12,1	14,3	12,3	8,7	11,3
Altenwohnungen	14,1	25,0	3,6	20,8	29,0	21,2
Altenbetreuung	29,6	18,2	3,6	17,0	37,7	22,2
Krankenpflege	21,1	13,6	3,6	15,1	23,2	16,3
sonstiges	8,4	3,8	10,7	4,7	4,3	5,4

(Summe der Antworten über 100 % durch Mehrfachantworten)

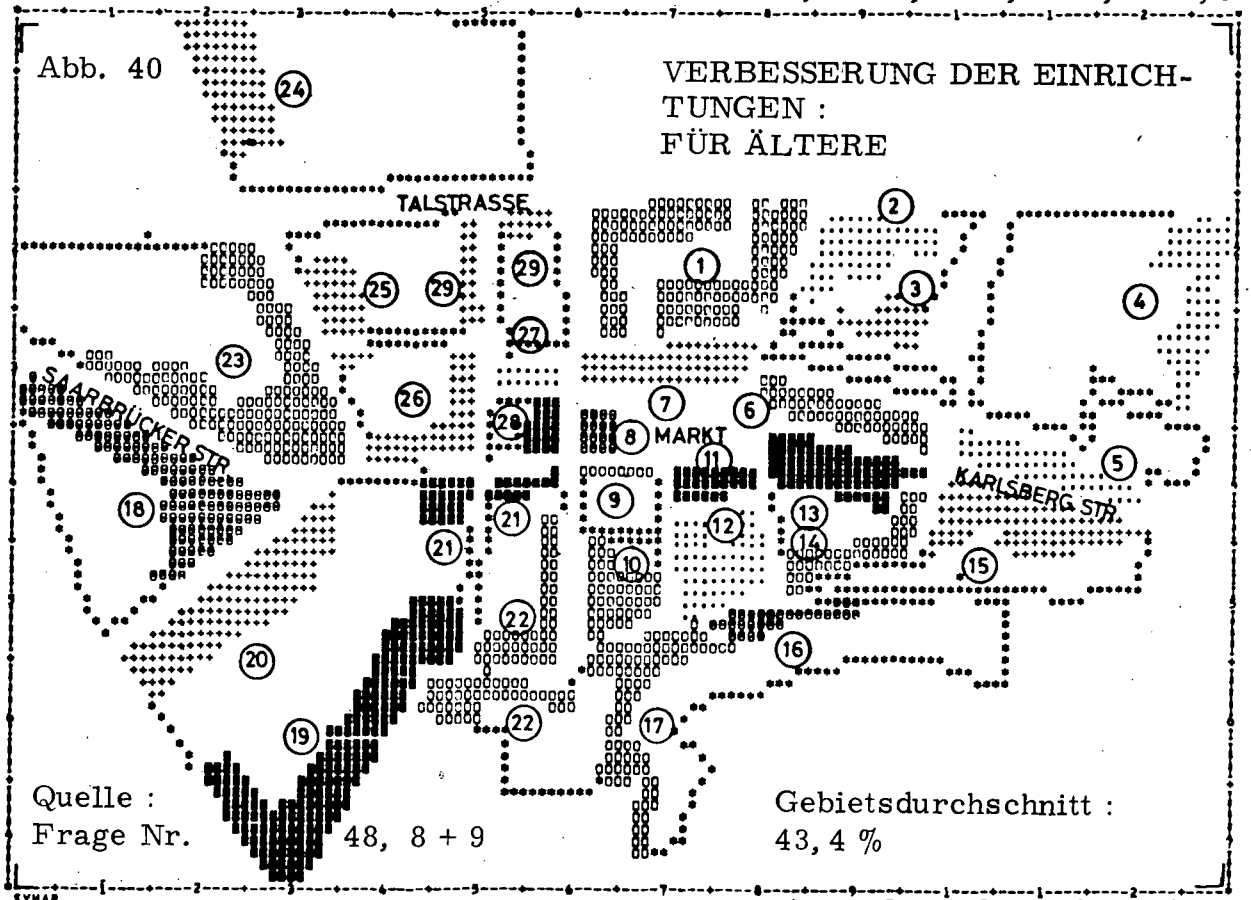
Unter 'sonstigem' überwiegt der Wunsch nach Verbesserung des kulturellen Angebotes.



39 VERBESSERUNG DER EINRICHTUNGEN: FÜR KINDER UND JUGENDLICHE

% Antworten

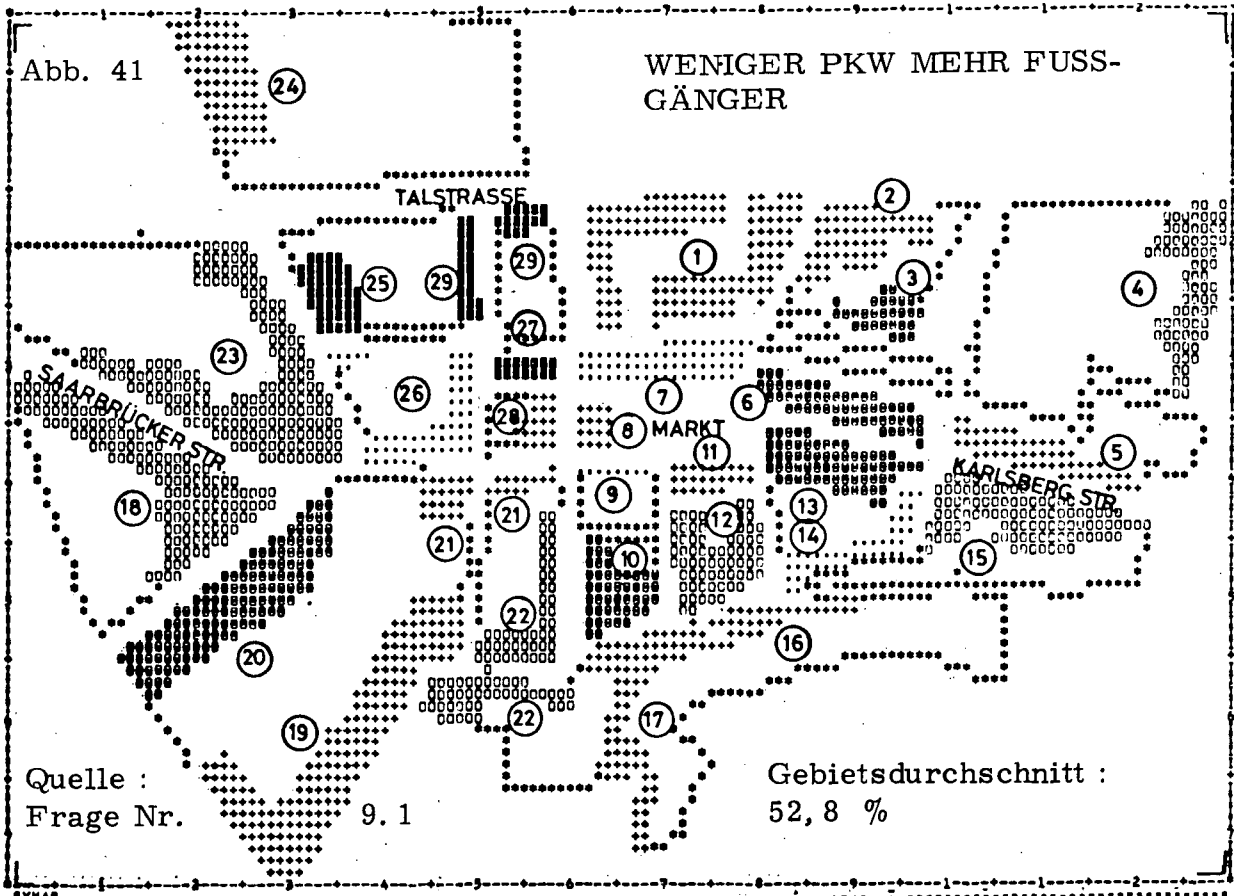
min.	0,0	16,6	33,2	49,8	66,4
max.	16,6	33,2	49,8	66,4	83,0



40 VERBESSERUNG DER EINRICHTUNGEN: FÜR ÄLTERE

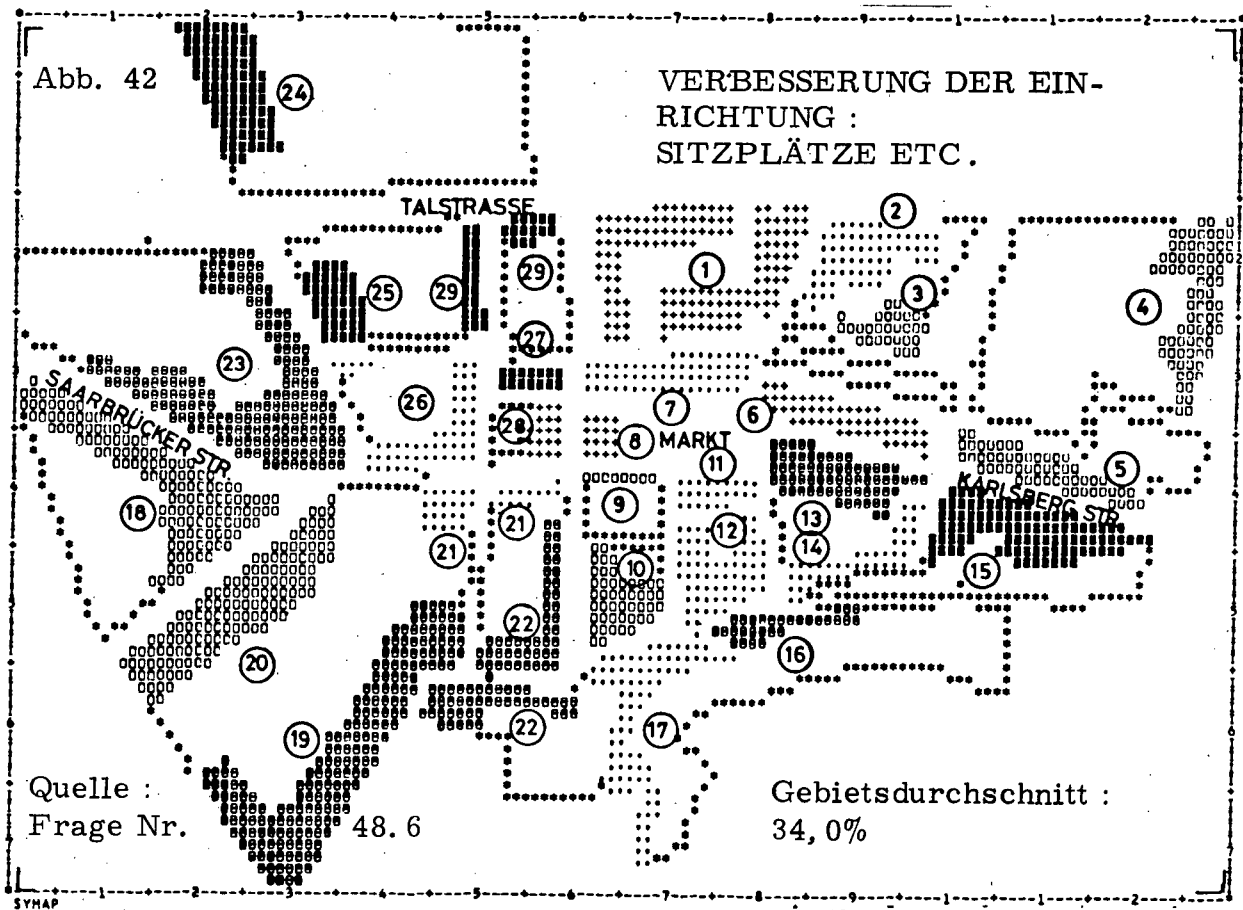
% Antworten

min.	0,0	19,8	39,6	59,4	79,2
max.	19,8	39,6	59,4	79,2	99,0



11 WENIGER PKW, MEHR FUSSGÄNGER | J47

% Antworten	min.	20,0	35,8	51,6	67,4	83,20
	max.	35,8	51,6	67,4	83,2	99,00



37 VERBESSERUNG DER EINRICHTUNGEN: SITZPLAETZE ETC

% Antworten	min.	33.0	46,2	59,4	72,6	85,8
	max.	46,2	59,4	72,6	85,8	99,0

5.1

NUTZUNGSSTRUKTUR

5.1 Nutzungsstruktur (Plan 20)

Zur Sicherung der funktionellen Aussagen stellt Plan 20 ein Vorkonzept zu Nutzungs- und Dichtevorstellungen dar, die im folgenden Bebauungsplan rechtlich gesichert werden müssen. Die geschossweise Nutzung sollte im Bebauungsplan festgesetzt werden, was nach dem neuen Bundesbaugesetz vom 18.8.76 möglich ist (§ 9 a, 3 BBauG). Insbesondere muß die Erhaltung der Wohnfunktion erreicht werden, die Ausweitung der zentralen und gewerblichen Zonen in citynahe Wohnbereiche verhindert. Die Grünbereiche müssen erhalten bleiben.

● Ziele im einzelnen:

1. Die Dichte und Geschößzahl im Altstadtbereich sollte erhalten bleiben und nicht erhöht werden. Obwohl die Dichte zum Teil über der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen GFZ liegt, sollte man die Erhöhung in Kauf nehmen, um die bestehende Mischung aus zentralen Funktionen und Wohnen zu erhalten. Um die Wohnfunktion zu erhalten und zu stabilisieren, soll der größte Teil des Gebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. In den Erdgeschossen werden Läden (kleine Fachgeschäfte) und die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Dienstleistungen zugelassen. Störende Gastronomiebetriebe sollten auf den engeren zentralen Bereich beschränkt bleiben.
2. Im Bereich der Talstraße kann eine mäßige Nutzungserhöhung zugelassen werden, um der notwendigen Versorgung mit größeren Ladeneinheiten und Dienstleistungen mit übergebieter Bedeutung Rechnung zu tragen (Ausweisung als Kerngebiet mit Zulassung von Büros / Praxen in den Obergeschossen). Jedoch muß auch hier mindestens zu 50 % der Geschößfläche Wohnen gesichert werden.

Der Block Talstraße / Umlandstraße spielt hierbei eine Sonderrolle. Dessen genaue Nutzung soll im Einzelfall festgelegt werden. Hier soll auch mit dem Bau der Tiefgarage eine Sonderfunktion zur Verbesserung der Parksituation übernommen werden.
3. Der Bereich am Schloßberg soll dem Wohnen vorbehalten bleiben unter Wahrung der bestehenden Dichte und Geschößzahlen.

Weitere rechtliche Grundlagen zur Durchsetzung der Planvorstellungen sind nachfolgend zusammengestellt:

- Zur Sicherung der Infrastruktur können in Bebauungsplänen z. B. die Zulässigkeit baulicher Anlagen von der vorherigen Bereitstellung der Verkehrswege abhängig gemacht werden.
- Durch eine frühzeitige Bürgerbeteiligung müssen die Ziele und Zwecke einer Planung schon vor der Offenlegung des Bebauungsplanes öffentlich dargelegt werden. Die Gemeinde hat allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.
- Ist zu erwarten, daß ein Bebauungsplan sich nachteilig auswirkt, hat die Gemeinde allgemeine Vorstellungen darzulegen, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Die in Betracht zu ziehenden Maßnahmen sind in einem Sozialplan niederzulegen.
- Durch Veränderungssperren kann auch der Abbruch von baulichen Anlagen verhindert werden.
- Für die Erteilung einer Bodenverkehrsgenehmigung ist eine Frist von höchstens 6 Monaten festgelegt.
- Die Voraussetzungen zur Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts sind wesentlich erweitert worden.
- Die Erhaltung stadtgeschichtlich bedeutungsvoller Gebiete kann durch Satzung oder Bebauungsplan festgelegt werden.
- Bauvorhaben im unverplanten Innenbereich sind stärker unter dem Gesichtspunkt der Einfügung in die Umgebung zu beurteilen. Die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile können auch unter Einbeziehung von Randgebieten durch Satzung festgelegt werden.
- Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes kann die Gemeinde durch Bescheid ein Bau- oder Pflanzgebot, ein Nutzungsgebot, ein Abbruchgebot oder ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot erlassen.

Nutzungsstruktur

- MK-Kerngebiet
- MI-Mischgebiet
- WR-Reines Wohngebiet
- WA-Allgemeines Wohngebiet
- SO-Sonderbaufläche
Fläche für Gemeinbedarf
- Straßenflächen
- Fußwege, Fußgängerbereiche
- Parkflächen
- Grünflächen
- Abgrenzung untersch. Nutzung

Maß der baulichen Nutzung Geschossweise Nutzung

<table border="1"> <tr><td>MK1</td></tr> <tr><td>6-PH 2,2</td></tr> <tr><td>PENTHAUS</td></tr> <tr><td>WOHNEN</td></tr> <tr><td>WOHNEN</td></tr> <tr><td>WOHNEN</td></tr> <tr><td>WOHNEN</td></tr> <tr><td>BÜROS-PRAXEN</td></tr> <tr><td>BÜROS-PRAXEN</td></tr> <tr><td>LADEN-DIENSTL.</td></tr> </table>	MK1	6-PH 2,2	PENTHAUS	WOHNEN	WOHNEN	WOHNEN	WOHNEN	BÜROS-PRAXEN	BÜROS-PRAXEN	LADEN-DIENSTL.	<table border="1"> <tr><td>MK3</td></tr> <tr><td>3 1,1</td></tr> <tr><td>WOHNEN</td></tr> <tr><td>BÜROS-PRAXEN</td></tr> <tr><td>LADEN-DIENSTL.</td></tr> </table>	MK3	3 1,1	WOHNEN	BÜROS-PRAXEN	LADEN-DIENSTL.	<table border="1"> <tr><td>WA3</td></tr> <tr><td>3 1,0</td></tr> <tr><td>WOHNEN</td></tr> <tr><td>WOHNEN</td></tr> <tr><td>WOHNEN</td></tr> </table>	WA3	3 1,0	WOHNEN	WOHNEN	WOHNEN
MK1																						
6-PH 2,2																						
PENTHAUS																						
WOHNEN																						
WOHNEN																						
WOHNEN																						
WOHNEN																						
BÜROS-PRAXEN																						
BÜROS-PRAXEN																						
LADEN-DIENSTL.																						
MK3																						
3 1,1																						
WOHNEN																						
BÜROS-PRAXEN																						
LADEN-DIENSTL.																						
WA3																						
3 1,0																						
WOHNEN																						
WOHNEN																						
WOHNEN																						
<table border="1"> <tr><td>MK2</td></tr> <tr><td>4-PH 2,2</td></tr> <tr><td>PENTHAUS</td></tr> <tr><td>WOHNEN</td></tr> <tr><td>WOHNEN</td></tr> <tr><td>WOHNEN</td></tr> <tr><td>BÜROS-PRAXEN</td></tr> <tr><td>LADEN-DIENSTL.</td></tr> </table>	MK2	4-PH 2,2	PENTHAUS	WOHNEN	WOHNEN	WOHNEN	BÜROS-PRAXEN	LADEN-DIENSTL.	<table border="1"> <tr><td>WA1,2</td></tr> <tr><td>3 1,1 1,0</td></tr> <tr><td>WOHNEN</td></tr> <tr><td>WOHNEN</td></tr> <tr><td>LADEN-DIENSTL.</td></tr> </table>	WA1,2	3 1,1 1,0	WOHNEN	WOHNEN	LADEN-DIENSTL.	<table border="1"> <tr><td>WR</td></tr> <tr><td>2 0,8</td></tr> <tr><td>WOHNEN</td></tr> <tr><td>WOHNEN</td></tr> </table>	WR	2 0,8	WOHNEN	WOHNEN			
MK2																						
4-PH 2,2																						
PENTHAUS																						
WOHNEN																						
WOHNEN																						
WOHNEN																						
BÜROS-PRAXEN																						
LADEN-DIENSTL.																						
WA1,2																						
3 1,1 1,0																						
WOHNEN																						
WOHNEN																						
LADEN-DIENSTL.																						
WR																						
2 0,8																						
WOHNEN																						
WOHNEN																						
<table border="1"> <tr><td>WA4</td></tr> <tr><td>2 0,8</td></tr> <tr><td>WOHNEN</td></tr> <tr><td>WOHNEN</td></tr> </table>	WA4	2 0,8	WOHNEN	WOHNEN																		
WA4																						
2 0,8																						
WOHNEN																						
WOHNEN																						

Kreisstadt Homburg/Saar Innenstadt- erneuerung 20

0 20 50 100m



SPEERPLAN
REGIONAL -UND STADTPLANER GMBH
FRANKFURT/ MAIN



5.2 Städtebauliche Struktur (Plan 21)

Plan 21 gibt ein grobes Bild wieder, wie das Gebiet mit größerem Flächenumfang aussehen könnte unter Berücksichtigung im Kapitel 1.7 genannten städtebaulichen Zielvorstellungen. Er gibt auch Aussagen zu einer möglichen Freiflächengestaltung.

Weitere Gestaltungskriterien können wie folgt formuliert werden:

● Städtebauliche Gesichtspunkte

1. Sanierung wird nicht als Totalabriß ganzer Häuserblocks verstanden, sondern, soweit wie möglich, als Erhaltung und Verbesserung bestehender Bausubstanz.
2. Im historischen Raum der Innenstadt sollen die typischen Objekte und Bauformen, insbesondere die Kleinteiligkeit der Fassaden, erhalten werden.
3. Das Neue soll sich dem Bestehenden anpassen.
4. Die vorhandene Wohnsubstanz soll erhalten, wo nötig verbessert und insgesamt die Innenstadt für das Wohnen attraktiver gemacht werden.
5. Die Straßen sollen nicht nur dem Autoverkehr dienen, Sie sind durch Begrünung und sorgfältige farbliche Gestaltung der Fassaden angrenzender Häuser als Freiräume für die Begegnung von Menschen auszubilden.

● V e r k e h r

6. Eine Verminderung der Verkehrsbelastung der Innenstadt soll erzielt werden.
7. Die Innenbereiche der Baublocks (Innenhöfe) sollen nicht nur dem ruhenden Verkehr dienen. Sie sind zu durchgrünen und sollen möglichst dem öffentlichen Fußgängerverkehr zugänglich gemacht werden.
8. Sammelgaragen in den Baublocks sollen nach Möglichkeit unterirdisch angelegt werden und eine begrünte Dachfläche erhalten.
9. Um den Reiz der alten Straßen zu erhalten, sollen diese nicht asphaltiert werden. Sie sind, soweit erforderlich, neu zu pflastern und mit Treppen zu versehen.
10. Soweit vorhanden, sollen geschwungene Straßen erhalten bzw. in ihrer Linienführung wieder hergestellt werden.

● Gestaltung der Gebäude

11. Die im Sanierungsgebiet vorhandenen Dächer, das sind Steildächer (mit zum Teil mehr als 45 ° Dachneigung) und Mansarddächer, sollen erhalten werden.
12. Für die Dacheindeckung sollen vorzugsweise Bieberschwänze vorgesehen werden; Eindeckung in Wellasbestzementplatten oder Dachpappe muß ausscheiden.
13. Es sollen keine besonders großen ungegliederten Dachflächen entstehen.
14. Dachgauben sind ein typisches Gestaltungsmerkmal, sie sollen erhalten werden. Bei Neu- und Umbauten sollen keine liegenden Dachfenster verwendet werden.
15. Blockinnenhöfe und deren Fassaden sollen mitgestaltet werden.
16. Alte Werksteinarbeiten sowie alte Haustüren und Putzdetails sollen erhalten und gegebenenfalls wiederhergestellt werden.
17. Schaufenster und Garagentore sollen auf die Gesamtfassade abgestimmt werden.
18. Eine harmonisch auf die Umgebung abgestimmte Farbgestaltung soll dazu beitragen, das äußere Erscheinungsbild eines Hauses attraktiver zu machen.

Verkleidungen der Fassaden mit Asbestzementplatten, Kunststoffplatten oder keramischen Platten können sich nicht dem Charakter der Altstadt anpassen.

19. Hochformatige Fensteranordnung



Städtebauliche Struktur

Kreisstadt Homburg/Saar
Innenstadt-erneuerung

21

0 20 50 100m
SPEERPLAN
REGIONAL - UND STADTPLANER GMBH
FRANKFURT/MAIN

5.3

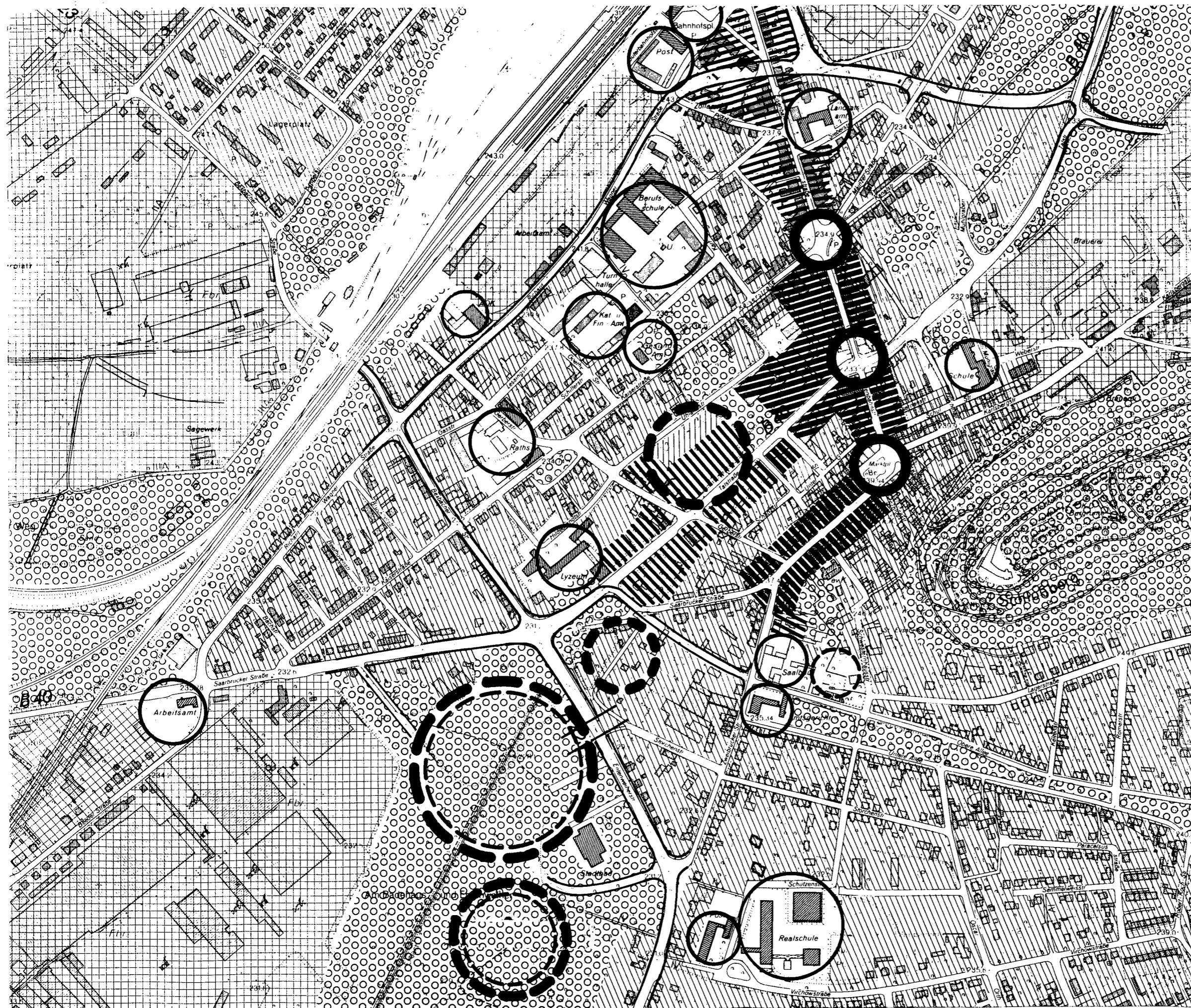
VERFLECHTUNG DES
GEBIETES

5.3 Verflechtung des Gebietes mit umliegenden zentralen Bereichen (Rahmenplan Funktionsbereiche Plan 22)







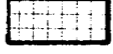
Zur Verdeutlichung der Lage und Einpassung des Gebietes in den grösseren innerstädtischen räumlichen Zusammenhang soll Plan 22 dienen. Ihm zugrunde liegen die Vorstellungen des Stadtentwicklungsgutachtens:

- Erhalt der Zentralbereiche Talstraße, Eisenbahnstraße, Saarbrücker Straße;
- Erweiterung der zentralen Zonen mit den Entwicklungsendpunkten Neues Rathaus/ Schulzentrum einerseits und Bahnhof andererseits;
- Erhaltung der bestehenden Grünzüge / Naherholungszonen und Ausbau eines weiteren Achsenkreuzes von Berufsschule / Behörden bis in den Altstadtbereich;
- die Wohnbereiche sollen in der jetzigen Form erhalten bleiben mit verstärktem Ausbau im Gebiet zwischen Talstraße und Altstadt;
- verstärkter Ausbau der Wohnfunktion im Gebiet zwischen nordöstlicher Talstraße und Kanalstraße (ehem. Festplatz) unter weitgehender Erhaltung der bestehenden Grünzonen;
- die Gewerbegebiete sollen keine Erweiterung erfahren;
- unter Ausnutzung bestehender Baulücken und leichter Nutzungserhöhung sind folgende Geschoßflächen erreichbar:

Gebiet	Läden	Büros/ Praxen qm BGF-Beschäftigte		Wohnen qm BGF-Einwohner		BGF gesamt
Untersuchungs- gebiet	21500	11000	440	52800	1600	85300
übrige Innenstadt	6300	14300	572	136700	4142	157300
Innenstadt gesamt	27800	25300	1012	189500	5742	242600

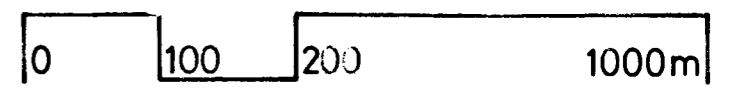


Rahmenplan Funktionsbereiche

-  Zentralbereiche Bestand
-  Erweiterung
-  Aktivitätsschwerpunkte
-  vorh.- geplant
öffentliche Einrichtungen
-  Wohnbereiche
-  Gewerbebereiche
-  Grünbereiche/ Naherholung

Kreisstadt Homburg / Saar Innenstadterneuerung

22



SPEERPLAN
REGIONAL UND STADTPLANER
FRANKFURT / MAIN

5.4 Organisationskonzept

(Veränderungsübersicht, Plan 23)

Aus Plan 23 ist ersichtlich, welche Maßnahmen in welchen Bereichen notwendig werden. Hier wird entschieden zwischen

- Einzelmaßnahmen wie Modernisierung und Objektsanierung, die die Einzelobjekte verbessern und
- Gemeinschaftsmaßnahmen, die eine Verbesserung des Gebietes bringen (Neuordnung, Auskernung)

Weiterhin ist zu erkennen, in welchen Blöcken verstärkt sozial-planerische Maßnahmen voraussehbar sind.

Zusätzlich ist vermerkt, welche Neubaumaßnahmen gewünscht sind, derentwegen jedoch keine Sanierung notwendig würde, die aber zur Verbesserung der Gebietsstruktur nötig sind.

5.4.1 Modernisierung / Objektsanierung

Die Abgrenzung solcher Einzelmaßnahmen soll erst nach genauer Begutachtung der in Frage kommenden Einzelobjekte zusammen mit den Eigentümern, Mietern und sonstigen Nutzungsberechtigten festgelegt werden.

Hier werden 3 Stufen unterschieden:

- einfache Modernisierung. Sie übersteigt nicht 30 % der Neubaukosten und bietet im wesentlichen haustechnische Verbesserungen der Wohnung (Sammelheizung, Energieversorgung, Sanitäreinrichtungen). In dieser Größenordnung sollen sich die öffentlich geförderten Modernisierungen bewegen.
- mittlere Modernisierung zu Kosten bis zu 50 % der Neubaukosten mit Verbesserungen im haustechnischen und bautechnischen Bereich (Verbesserung der Fenster, Erhöhung von Wärmedämmung und Schallschutz).
- durchgreifende Modernisierung mit Kosten, die bis zu 70 % der Neubaukosten betragen. Die Modernisierung erstreckt sich auf den haustechnischen, bautechnischen und wohntechnischen Bereich (Veränderung des Wohnungszuschnitts durch geänderte Raumgrößen oder Wohnungszusammenlegungen).

- darüber hinaus können Modernisierungen 100 % der Neubaukosten und mehr betragen, beispielsweise wenn es sich um Maßnahmen der Denkmalpflege handelt oder wenn aus anderen Gründen der gesellschaftliche Nutzen einer Erhaltung höher bewertet wird als der Nutzen von Abriß und Neubau.

Innerhalb dieser Abstufung muß nach Art der Maßnahmen unterschieden werden, da daraus steuerliche Auswirkungen, unterschiedliche öffentliche Förderungen und Auswirkungen auf Mieterhöhung abgeleitet werden.

Es werden unterschieden (Wohnungsmodernisierungsgesetz - WoModG - vom 23. 8. 76) zwischen:

<u>Art der Maßnahme</u>	<u>Auswirkung auf die Miete (nach MHG⁺)</u>
<ul style="list-style-type: none">• Instandsetzung <p>Instandsetzung im Sinne des Wohnungsmodernisierungsgesetzes ist die Behebung von baulichen Mängeln in Wohnungen, insbesondere von solchen Mängeln, die durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter entstanden sind. Sie hat den Zweck, in den Wohnungen den zum bestimmungsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand <u>wieder herzustellen.</u></p>	nicht mietwirksam
<ul style="list-style-type: none">• Instandhaltung <p>Instandhaltung im Sinne des Wohnungsmodernisierungsgesetzes ist die laufende bauliche Unterhaltung von Wohnungen. Sie hat den Zweck, die Wohnungen in einem zum bestimmungsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand <u>zu erhalten.</u></p>	nicht mietwirksam
<ul style="list-style-type: none">• Ausbau, Erweiterung, Umbau <p>Schaffen von Wohnraum durch Ausbau des Dachgeschosses oder durch eine unter wesentlichem Bauaufwand durchgeführte Umwandlung von Räumen, die nach ihrer baulichen Ausstattung bisher anderen als Wohnzwecken dienten. Ausbau fällt nicht unter Modernisierung oder Instandsetzung.</p> <p>Als Wohnungsbau durch Ausbau gilt auch der unter wesentlichem Bauaufwand durchgeführte Umbau von Wohnräumen, die infolge Änderung der Wohngewohnheiten nicht mehr für Wohnzwecke geeignet sind.</p>	mietwirksam

- Modernisierung

mietwirksam:
Mieterhöhung 14 % der
Kosten jährlich ohne Be-
rücksichtigung öffentl.
Gelder

Modernisierung im Sinne des Wohnungsmodernisierungsgesetzes ist die Verbesserung von Wohnungen durch bauliche Maßnahmen, die nicht unter die Instandsetzung oder Instandhaltung fallen, wenn durch sie der Gebrauchs- oder Wohnwert der Wohnungen nachhaltig erhöht wird. Sie hat den Zweck, die Wohnungen möglichst weitgehend neuzeitlichen Wohnbedürfnissen anzupassen, wenigstens aber steuerliche Auswirkung.

- Instandsetzung, Instandhaltung

nach § 21a Einkommensteuergesetz pauschaler Abzug (1,4 % des Einheitswertes), bei Ausführung der Instandsetzungsarbeiten: sofortiger Abzug der Kosten als Werbungskosten, ebenso sofortiger Abzug für vermietete Wohnungen.

- Modernisierung

10 Jahre jährlich mit 10 % der Kosten erhöht absetzbar (§ 82a Einkommensteuer.-Durchführungsverordnung) für folgende Arbeiten:

Anschlüsse an die Kanalisation und Wasserversorgung.	Zeitgemäße Gestaltung des Kochraums mit Entlüftungsmöglichkeiten, Wasserzapfstelle, Spülbecken, Anschlußmöglichkeit für Kohle-, Gas- oder Elektroherd, entlüftbarer Speisekammer oder Speiseschrank.
Einbau von Heizungs- und Warmwasseranlagen.	
Zeitgemäße sanitäre Anlagen.	Elektrische Brennstellenanschlüsse und Steckdosen.
Ein eingerichtetes Bad oder eine Dusche je Wohnung und Waschbecken.	
Umbau von Fenstern und Türen.	Anschlußmöglichkeit für Ofen oder gleichwertiges Heizgerät.
Rückwirkend ab 1. 1. 1977 vorgesehen: Maßnahmen, die ausschließlich dem Wärme- oder Schallschutz dienen.	
Wohnungsabschluß mit oder ohne Vorraum in der Wohnung.	Einbau von Fahrstühlen in Gebäude mit mehr als vier Geschossen.

Sonstige Arbeiten sind nach § 7b
Einkommensteuergesetz absetzbar:
8 Jahre lang 5 % der Kosten, danach
1,4 % des Einheitswertes (§ 21a ESTG)

- Haus- oder Wohnungskauf

erhöhte Abschreibung nach § 7b ESTG,
zusätzlich sind die vorstehenden Steuer-
vergünstigungen möglich bei Ausführung
der entsprechenden Arbeiten.

Keine Grunderwerbssteuer für Ersatz- oder
Tauschgrundstücke innerhalb des förmlich
festgelegten Sanierungsgebietes, keine Er-
schließungskosten.

Ausmaß der Modernisierungsmaßnahmen (Plan 23)

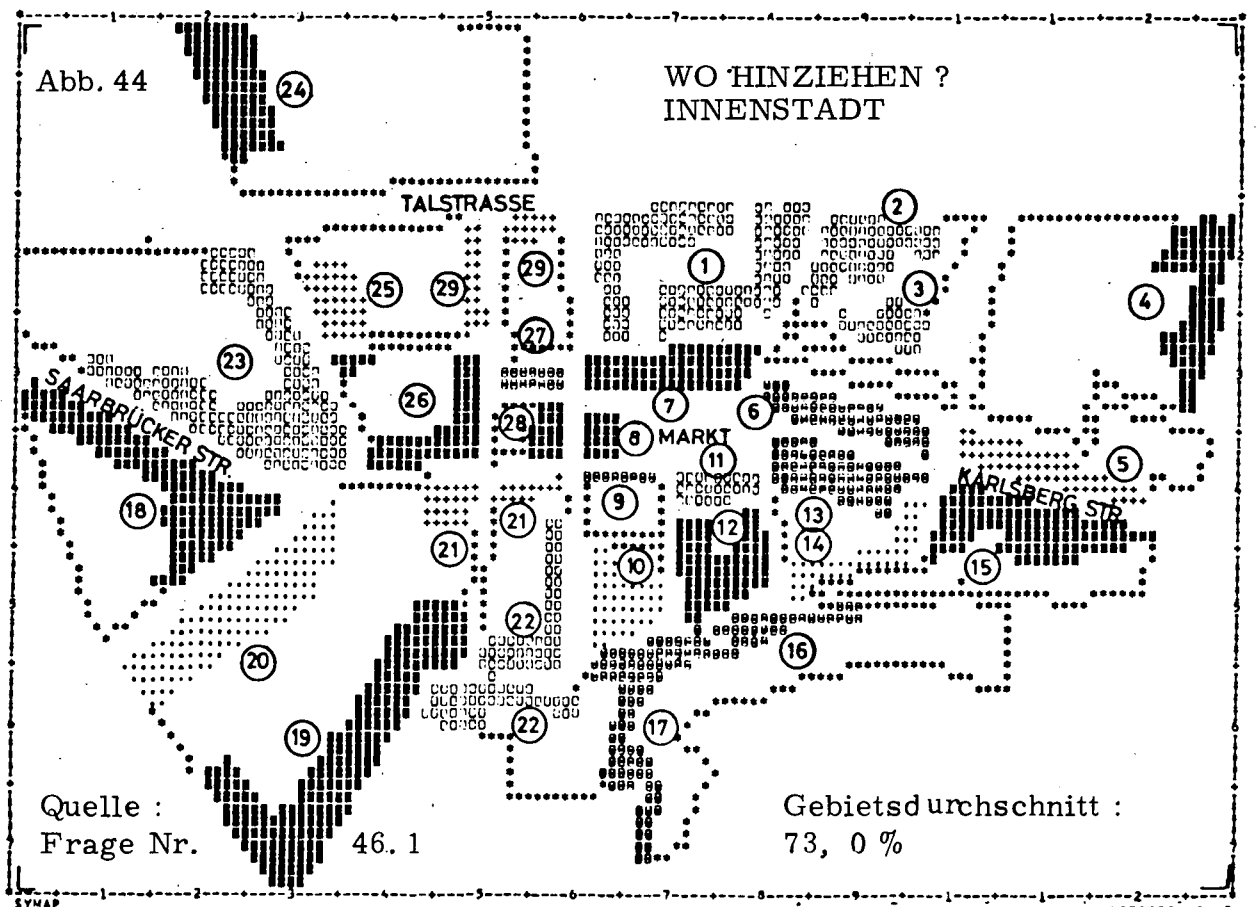
	Hauptgebäude in % der Wohnnutzung	
● einfache Modernisierung (unter 30 % Neubaukosten, Zustand 1.81 - 2.20)	18 845 qm BGF	48,6 %
● mittlere Modernisierung (bis 50 % Neubaukosten, Zustand 1.41 - 1.80)	5 379 qm BGF	13,9 %
● durchgreifende Modernisierung (bis 70 % Neubaukosten, Zustand 1.00 - 1.40)	1 784 qm BGF	4,6 %
● insgesamt	26 008 qm BGF	100 % = 38 796 qm BGF

Da für einfache Modernisierungen erfahrungsgemäß ca. 15 - 20 000. -
/ WE, für mittlere 20 - 50 000. - / WE und für durchgreifende Moder-
nisierungen über 50 000. - / WE aufgewendet werden müssen, sind -
anbetracht der hohen Überalterung und niedrigen Durchschnittsein-
kommens innerhalb des Gebietes - ein Großteil weder der Eigentümer
in der Lage die Kosten dafür aufzubringen noch der Mieter, die daraus
resultierenden Mieterhöhungen zu zahlen.

Trotz beträchtlicher Steuerersparnis, des Einsatzes öffentlicher Mittel zur Modernisierung und für Mieter Wohngeldzahlungen, werden bei der Durchführung der Sanierung zusätzliche städtische Mittel notwendig werden, um die Bevölkerung im Gebiet zu halten.

Insbesondere für erhöhte Kosten, die bei erhöhten denkmalpflegerischen Maßnahmen entstehen, sollten städtische Gelder bereitgestellt werden.

Wohnlage	% Antworten					
	Eigentümer	Mieter	Alter			
			18-30	30-65	ü. 65	
Innenstadt	63,5	77,9	59,3	72,3	80,7	73,0
außerhalb Innenstadt	34,9	16,7	29,6	23,8	17,5	22,7
weg aus Homburg	1,6	5,7	11,1	4,0	1,7	4,3



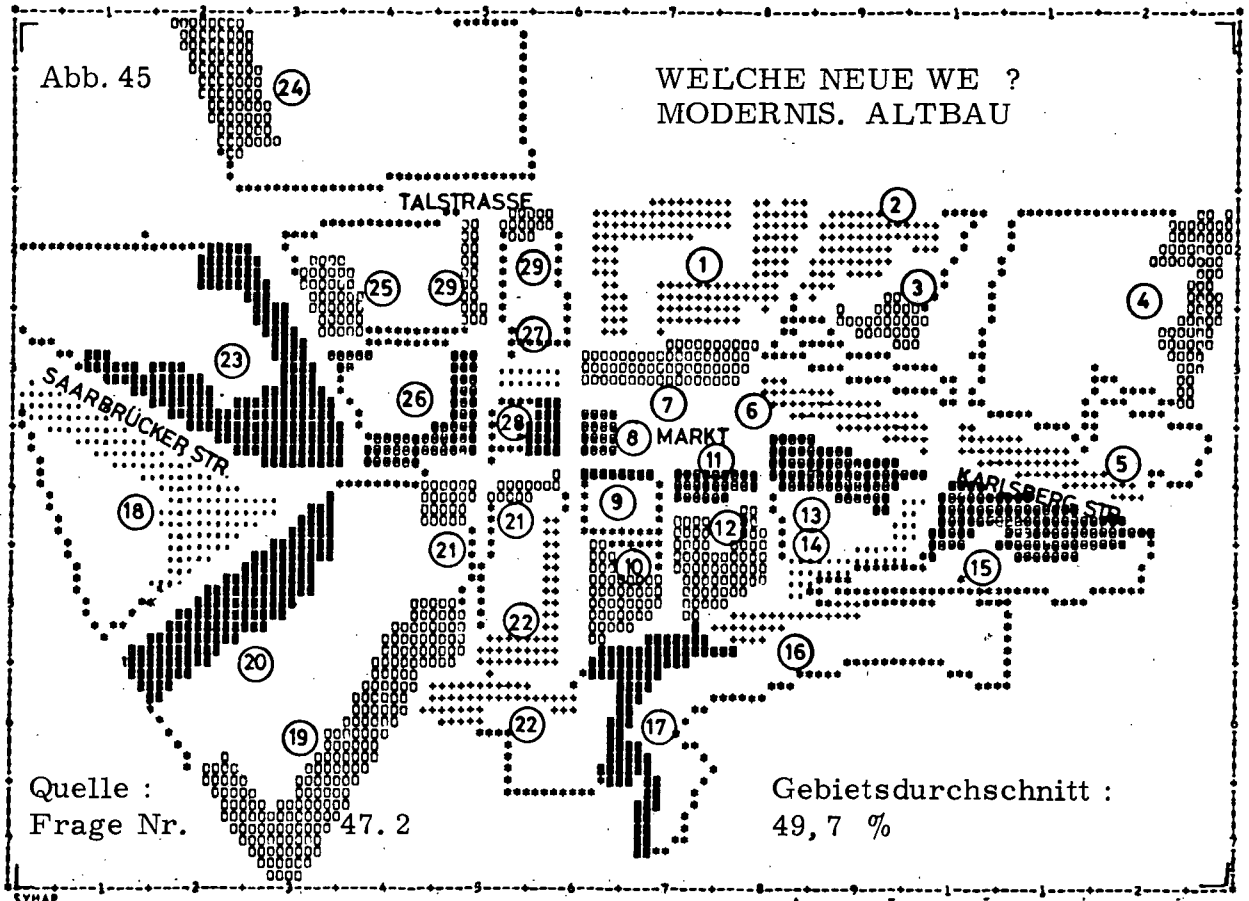
Quelle :
Frage Nr. 46.1

Gebietsdurchschnitt :
73,0 %

31 WO HINZIEHEN ? INNENSTADT - GESAMT

% Antworten	min.	33,0	46,2	59,4	72,6	85,8
	max.	46,2	59,4	72,6	85,8	99,0

Der Wunsch, in einer modernisierten Altbauwohnung im Gebiet wohnen zu bleiben, ist bei allen Altersschichten höher als nach Neubauwohnung oder Eigenheim (mit 69 % bei unter 30-jährigen am höchsten).



WELCHE NEUE WE? MODERNIS. ALTBAU - GESAMT

% Antworten	min.					
		0,0	19,8	39,6	59,4	79,2
	max.					
	19,8	39,6	59,4	79,2	99,0	

5.4.2 Auskernung

Zur Verbesserung der Wohnsituation werden hauptsächlich in den dicht bebauten Blöcken am Schloßberg Auskernungen notwendig, die zuvor mit den betroffenen Eigentümern und Mietern erörtert werden sollen. Ebenso muß in diesen Bereichen geklärt werden, wie das wohnbezogene Parken gelöst werden soll.

● Maßnahmen:

Abbruch von Nebengebäuden in Zustand (Bruttogeschosßfläche)

2. 21-3. 00 1. 81-2. 20 1. 41-1. 80 1. 00-1. 40

insgesamt 3 697	1198	1111	647	741
-----------------	------	------	-----	-----

5.4.3 Neuordnung / Umstrukturierung

Hauptsächlich in den neueren Bereichen sind Maßnahmen zur Neuordnung der Blockinnenbereiche notwendig, da hier die Gefahr besteht, daß die großzügiger dimensionierten Blöcke ebenso ungeordnet überbaut werden. Auch hier sind gemeinsame Maßnahmen - insbesondere der Bodenordnung - notwendig.

● Maßnahmen:

Abbruch von Nebengebäuden in Zustand (BGF):

2. 21-3. 00 1. 81-2. 20 1. 41-1. 80 1. 00-1. 40

Umstrukturierung	--	--	618	3487
Umstrukturierung langfristig (Block 3. 2)	530	525	30	--
Umstrukturierung außerhalb des Gebietes (Block 3. 1 + 4. 1)	1915	155	--	--
insgesamt	2445	680	648	3487

Die Auskernung und Umstrukturierung der Blöcke 3. 2 (innerhalb des Gebietes) und 3. 1, 4. 1 (außerhalb des Gebietes ist allerdings nur langfristig vorgesehen, da sich hier das Gewerbe im Blockinneren noch nicht lange angesiedelt hat und die Maßnahmen nicht "zügig" durchzuführen wären, wie nach Städtebauförderungsgesetz vorgeschrieben.

Bei Zufälligkeiten jedoch bei Grundstücksbewegungen sollten diese Gebiete der Wohnnutzung zugeführt werden.

5.4.4 Besondere Maßnahmen

Abbruch von Gebäuden in Zustand (BGF):

2.21-3.00 1.81-2.20 1.41-1.80 1.00-1.40

Neubau Geschäftsblock Tal-/Umlandstraße	--	--	480	1359
Straßenneubau Gerberstraße	1172	178	--	198
Neubau Altenheim	218	--	--	--
schlechte Bausubstanz (Block 4.6)	--	--	--	496
gesamt	1390	178	480	2053

5.4.5 Neubaumaßnahmen

Durch Neubauten in bestehenden Baulücken können erreicht werden:






	BGF	E/B ⁺	davon in Block Tal-/Umlandstr.	
			BGF	E/B ⁺
Wohnnutzung	40 200	1218 E	7000	212 E
Büro / Dienstleistungen	11 000	440 B	5000	200 B
Läden	21 500	--	17 200	--

Bei Umstrukturierung der Blöcke 3.1, 3.2 und 4.1 könnte zusätzlich angesiedelt werden:

Wohnnutzung	12 600	382	--	--
-------------	--------	-----	----	----

⁺ Berechnungsgrundlage: 33 qm BGF / Einwohner, 25 qm BGF / Beschäftigte

Veränderungs- übersicht

-  Modernisierung
Wertgutachten empfohlen
-  Objektsanierung
Wertgutachten notwendig
-  Neuordnung
-  Neubau auf gleicher Fläche
-  Auskernung
-  Zu erhaltende Grünbereiche
-  Sozialplanerische
Maßnahmen notwendig

Kreisstadt Homburg/Saar Innenstadt- erneuerung 23

0 20 50 100m



SPEERPLAN
REGIONAL - UND STADTPLANER GMBH
FRANKFURT/MAIN

5.5 Erschließungsmaßnahmen (Plan 24)

5.5.1 Verkehrskonzept (Abb. 43)

Dieses Konzept wurde in enger Abstimmung mit dem Verkehrsexperten entwickelt und ist eingebettet in den Generalverkehrsplan für die Gesamtstadt. Es basiert auf der "Netzalternative 2" dieses Planes, welche - im Einklang mit den Zielvorstellungen zur Stadtentwicklung - eine großräumige Umfahrung im Norden des Innenstadtbereiches durch einen Strassenzug von Bruchhof (B 40) über die Berliner Strasse bis auf eine südlich von Beeden zwischen der Zweibrücker Strasse (B 423) und der A 8 verlaufende Querspange vorsieht und somit die Funktion der Talstrasse als Achse für den Durchgangsverkehr der B 40 aufhebt. Im Innenstadtbereich ist statt dessen ein im Süden offenes Tangentenviereck geplant, welches im Zuge der Bexbacherstrasse, Richard-Wagner-Strasse und einer im Osten zwischen Bahnhofplatz und der B 40 neu zu erstellenden Querverbindung verläuft und die Aufgabe des stadtnahen Primärnetzes übernimmt.

In dieses Primärnetz eingehängt ist ein innerer Ring von Einbahnstrassen - Gerberstrasse, Kaiserstrasse, Talstrasse, Saarbrückerstrasse und die nach Osten verlegte Eisenbahnstrasse - der über verschiedene Querspangen mit dem Primärnetz verknüpft ist. Dieses Sekundärnetz dient der Aufnahme desjenigen Verkehrs, der im Innenstadtbereich Quelle und Ziel hat: dadurch wird erreicht, daß

- Der Verkehr auf wenige Straßen konzentriert wird
- große ruhige Quartiere geschaffen werden
- ein überschaubares Strassensystem entsteht und
- ein problemloses und schnelles Erreichen der öffentlichen und privaten Einrichtungen gewährleistet ist.

Ergänzt wird das Netz durch ein Quartiersystem, welches aus Einbahnstrassen und Sackgassen besteht, den quartierfremden Verkehr fernhält und Schleichwege unmöglich macht, um so die citynahen Wohngebiete wieder attraktiver zu gestalten und aufzuwerten.

Mithin ist dadurch in allen Straßen des Gebietes eine beträchtliche Abnahme des Verkehrs zu erwarten - in weiten Bereichen auf 1/10 des jetzigen Bestandes (vergl. Belastungswerte Abb. 43 mit Plan 11)

Beispiel: Talstraße: jetzt 4097 KFZ / 4 Std., später 487
Zweibrücker Straße: jetzt 3667, später 374

Dem ruhenden Verkehr sollen im Rahmen dieses Konzeptes drei öffentliche Parkgebäude zur Verfügung gestellt werden, und zwar:

- im Westen im Zusammenhang mit dem neuen Rathaus 600 St.
- im Osten auf dem Gelände der Grünfläche 600 St.
- im Norden zwischen Richard-Wagner-Strasse und Bahngelände 500 St.
- Im Gebiet: Tal/Uhlandstraße 500 St.

Diese Parkhäuser würden zum einen in direkter Nachbarschaft der Verkehrszielpunkte Kommunales Zentrum, Kernstadt und Bahnhof gelegen sein, zum anderen unmittelbar an den Einfallstellen der Hauptverkehrswege an das übergeordnete Strassennetz und gleichzeitig auch an die Endpunkte der Hauptfußgängerbeziehungen von Eisenbahn- und Talstrasse angebunden sein.

In Ergänzung hierzu steht eine Anzahl von öffentlichen und privaten Parkplätzen im Innenstadtbereich zur Verfügung, die teilweise in Tiefgaragen (z. B. im Rahmen einer Bebauung des Komplexes zwischen Talstrasse und Uhlandstrasse), teilweise als Gemeinschaftsanlagen für die Anlieger in den entkernten Blockinnenbereichen - etwa in Form übergrünter Paletten - untergebracht sind. Überdies sind in verschiedenen Strassenzügen (z. B. Talstrasse) Plätze für Kurzzeitparker vorgesehen.

Dieses System für den Individualverkehr wird überlagert von einem Netz für die öffentlichen Nahverkehrsmittel Bus und Bahn. Mit der Erreichbarkeit der Kernstadt von den Vororten und dem Umland- und Nahbereich durch ein flächendeckendes Liniennetz wird so zum Individualverkehr (Pendler- und Einkaufsverkehr) eine echte Alternative geboten. Anschluß- und Umsteigemöglichkeiten sind durch die beiden citynahen Bushaltestellen am kommunalen Zentrum und am Bahnhof gegeben; hier entstehen die Schwerpunkte der Erschließung durch die öffentlichen Nahverkehrsmittel.

Vervollständigt wird die Verkehrskonzeption durch ein weitverzweigtes Fußwegenetz, das die Erreichbarkeit der öffentlichen und privaten Einrichtungen untereinander ermöglicht und einen gefahrlosen und belästigungsfreien Zugang zu den stadtnahen Wohn- und Erholungsgebieten sicherstellt.

Im Rahmen dieses Netzes sind großzügige, mit Rampen versehene Fußgängerunter- und überführungen an der Entenweiherstrasse zum kommunalen Zentrum sowie im Zuge der Eisenbahnstrasse unter der neuen Tangentialstrasse hinweg zum Bahnhofsplatz vorgesehen.

5. 5. 2 Erschließungsmaßnahmen (Plan 24)

Die Verwirklichung des Verkehrskonzeptes bedeutet für das Gebiet folgende Erschließungsmaßnahmen :

● Strassenneubau	12 820 qm
● Strassenausbau	11 900 qm
● Neupflasterung der Strassen zum Schlossberg	3 200 qm
● Ausbau verschiedener Kreuzungen	8 000 qm
● Freiflächengestaltung der Fußgängerbereiche	19 400 qm
● Kanalneubauten	4 700 lfdm
● Wasserversorgung	4 500 lfdm
● Begrünung	2 000 qm
● Tiefgarage Tal/Uhlandstrasse 500 Stellplätze	15 000 qm

Manche der Maßnahmen liegen allerdings knapp außerhalb des Gebietes. Sie sind jedoch zur Verbesserung der verkehrlichen Situation des Gebietes unabdinglich und sollten als Sanierungsmaßnahmen gesehen werden.

5. 5. 3 Parkraumbedarf





Der Parkraumbedarf für den Endausbau des Gebietes beträgt insgesamt 1930 Stellplätze, davon für

Beschäftigte	370
Besucher	853
Bewohner	707.

Der Bedarf für Besucher und Beschäftigte kann von den Parkneubauten (Kapazität 1100 Stellplätze) gedeckt werden. Für die Bewohner muß der Bedarf in den Blöcken geschaffen werden.

Das kann in den größten Blöcken erreicht werden, stößt jedoch im Schloßbergbereich auf Schwierigkeiten. Hier sind Auskernungen nötig und gemeinsame Maßnahmen der Anwohner unter städtischer organisatorischer und finanzieller Hilfe.

Erschließungsmaßnahmen

-  Strassenneubau
 -  Strassenausbau
 -  Kreuzungsausbau
 -  Neupflasterung Fußgängerbereich
 -  Begrünung
 -  Abbruchmaßnahmen zur Erschließung
 -  Kanalbau
 -  Parkraumbedarf für Endausbau
- | | | |
|---|--------------|------|
| a | Beschäftigte | 370 |
| b | Besucher | 853 |
| c | Bewohner | 707 |
| d | St. gesamt | 1930 |

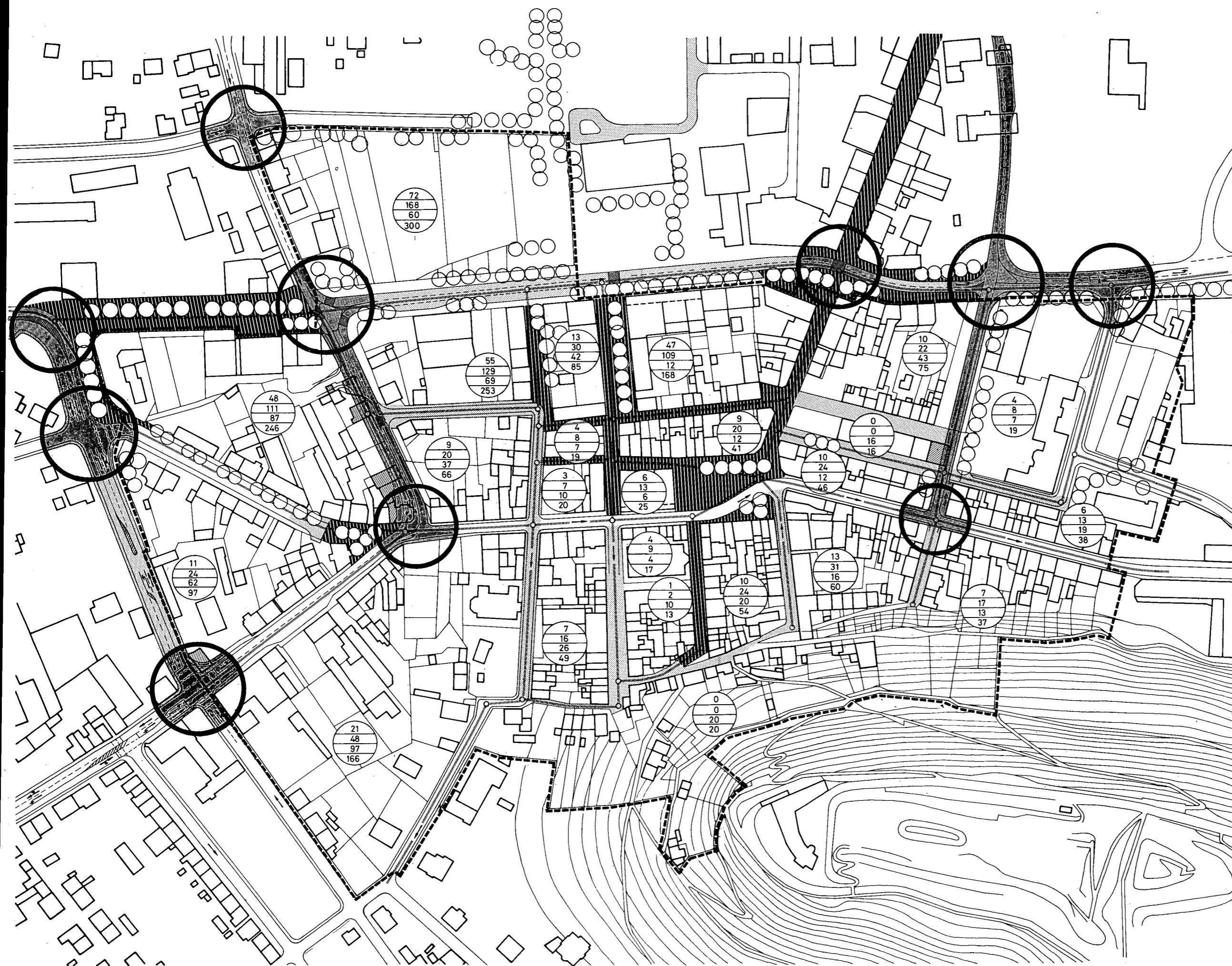
Kreisstadt Homburg/Saar Innenstadt-erneuerung

24

0 20 50 100m



SPEERPLAN
REGIONAL -UND STADTPLANER GMBH
FRANKFURT/ MAIN



5.6 Investitionskonzept (Plan 25)

In Plan 25 sind die in Kapitel 5.4 und 5.5 näher beschriebenen Maßnahmen in deren Prioritätenfolge dargestellt. Hier wird unterschieden zwischen Maßnahmen, die in folgenden Zeitabschnitten realisiert werden können:





- Kurzfristig (bis 5 Jahre) ohne größere Grundbesitzveränderung. Es sind dies alle Neubaumaßnahmen, die nur mit geringen Grundbesitzveränderungen zu realisieren sind (Neubauten entlang Talstraße).

Dazu zählt auch der Neubau des Geschäftsblockes Tal/Uhlandstr., der als Maßnahme mit besonderem Initialcharakter besonders gefördert werden soll, speziell weil hier mit Bau der Tiefgarage Grundlagen geschaffen werden sollen, um die Verkehrssituation zu verbessern.

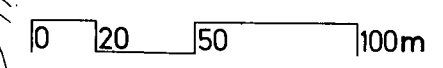
- Mittelfristig (5 - 10 Jahre)
Hierzu zählt der Hauptteil der Auskernungsmaßnahmen, die nur in gemeinsamen Anstrengungen aller Beteiligten mit städtischer, organisatorischer und finanzieller Hilfe möglich werden. Bodenordnerische Maßnahmen größeren Ausmaßes sind hier unvermeidbar.
- Längerfristig (über 10 Jahre)
Hierzu gehört die planmäßige Umstrukturierung der neueren Blöcke, in denen die Bebauung noch relativ neu ist (50er Jahre) die aber langfristig dem Wohnen zugeführt werden sollten. Diese Maßnahmen besitzen mehr Stadtentwicklungscharakter.
- Zusätzlich wurden die Bereiche gekennzeichnet, in denen sich der Hauptteil der Modernisierungsmaßnahmen konzentriert, ohne eine zeitliche Abfolge festzulegen.



Investitionsstufen

-  Kurzfristig: bis 5 Jahre
Ausbau vordringlich ohne größere Grundbesitzveränderung
-  Mittelfristig: 5-10 Jahre
größere Bodenordnungsverfahren erforderlich
-  Langfristig: über 10 Jahre
größere Bodenordnungsverfahren erforderlich
-  Modernisierung, Objektsanierung

Kreisstadt Homburg/Saar Innenstadt-erneuerung 25



SPEERPLAN
REGIONAL -UND STADTPLANER GMBH
FRANKFURT/MAIN

6. ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE
ZUM SOZIALPLAN

6. Allgemeine Grundsätze für den Sozialplan

6.1 Zur Funktion der allgemeinen Grundsätze für den Sozialplan

Die Grundsätze für den Sozialplan und der Sozialplan sind nach dem Städtebauförderungsgesetz ein Instrument zur Vermeidung oder Milderung nachteiliger Auswirkungen von Sanierungsmaßnahmen auf die Betroffenen.

Die Grundsätze für den Sozialplan sind von Sozialplan nach § 8 vom StBauFG zu trennen :

- Die Grundsätze sind als Teil der vorbereitenden Untersuchungen zu betrachten und im Bebauungsplanverfahren ausreichend zu berücksichtigen. Sie bestimmen lediglich Mindeststandards, die festsetzen, unterhalb welcher Grenzen die Interessen der unmittelbar Betroffenen nicht beeinträchtigt werden dürfen.
- Dagegen ist der Sozialplan erst nach formlicher Festlegung des Sanierungsgebietes zu erstellen. Ihm kommt die Aufgabe zu, "bei Maßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz zu einem gerechten Ausgleich zwischen den Belangen der einzelnen sowie denen der Allgemeinheit beizutragen." (Städtebaubericht 1975 der Bundesregierung, S. 72)

Der Sozialplan ist auf laufende Ergänzung und Fortschreibung angewiesen und "hat als solcher nur Sinn, wenn er in Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bebauungsplans steht." (Städtebaubericht 1975, S. 73)

In den folgenden Grundsätzen geht es darum, die in der Zieldiskussion aufgezeigten Zielkonflikte und ihre sozialen Folgen zu präzisieren und die negativen Auswirkungen auf die jeweils betroffenen Bevölkerungsgruppen so gering als möglich zu halten.

6.2 Allgemeine Grundsätze für den Sozialplan

- Die zum Zeitpunkt der Untersuchung im Untersuchungsgebiet ansässige Wohnbevölkerung und die Gewerbebetriebe sollen durch Sanierungsmaßnahmen nicht verdrängt werden.
- Die Überalterung der Wohnbevölkerung soll durch den Zuzug jüngerer Familien abgebaut werden. Das Angebot an modernisierten Wohnräumen und Neubauwohnungen für diesen Bevölkerungskreis ist zusätzlich zu dem heutigen Wohnraumangebot bereitzustellen.
- Den Betroffenen im Untersuchungsgebiet soll durch Sanierungsmaßnahmen kein finanzieller, sozialer und psychischer Nachteil entstehen.
- Das Untersuchungsgebiet ist in seiner Funktion als Wohnstandort in der Innenstadt weiter zu stärken. Dazu muß durch die Sanierung ein breitgestreutes Angebot an im Mietpreis differenziertem Wohnraum durch Sanierungsmaßnahmen bereitgestellt werden.
- Die zur Zeit im Untersuchungsgebiet vorhandene gewerbliche Nutzungsvielfalt ist durch Sanierungsmaßnahmen zu stärken. Die öffentliche Hand muß alles zur Verfügung stehende planungsrechtliche und ökonomische Instrumentarium anwenden, um die heutige Nutzungsvielfalt im Untersuchungsgebiet zu erhalten.
- Vor Beginn von geplanten Abrißmaßnahmen soll angemessener Ersatzwohnraum innerhalb des Sanierungsgebietes zur Verfügung stehen. Die Planung und Durchführung der Sanierung muß durch ein entsprechendes Stufenkonzept dieser Forderung angepaßt werden. Ersatzwohnraum soll grundsätzlich im sozialen Wohnungsbau bzw. modernisiertem Altbau zur Verfügung gestellt werden.
- Mehrfachumzüge im Rahmen von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen sollen nicht stattfinden. Generell ist von lediglich einem Umzug in Ersatzwohnraum auszugehen.

- Der Verlust von Wohnraum bzw. finanziell nicht tragbare Mieterhöhungen sind nach dem Ringtauschverfahren innerhalb des Sanierungsgebietes abzufangen.
- Im Untersuchungsgebiet ist nach förmlicher Festlegung als Sanierungsgebiet das ständige Sanierungsbüro als Anlauf- und Koordinationsstelle zwischen Betroffenen, Verwaltung Sanierungsträger und Planer weiter zu unterhalten.

Nach förmlicher Festlegung als Sanierungsgebiet sollte in der Verwaltung eine Arbeitsgruppe "Sozialplan" institutionalisiert werden, die parallel zu den weiteren Planungs- und Maßnahmeschritten die Erörterung mit den Betroffenen fortführt und den Sozialplan aufstellt. Die Arbeitsgruppe ist interdisziplinär zu besetzen und sollte Vertreter aus dem Sozialamt, Jugendamt und Stadtplanungsamt der Stadt Homburg integrieren.

- Die Betroffenen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sind durch die Arbeitsgruppe eingehend zu beraten, zu informieren und zu unterstützen.

Ihnen sind während der Sanierung alle zur Verfügung stehenden rechtlichen, organisatorischen und finanziellen Mittel bei Bedarf zur Verfügung zu stellen.

Instrumentarium zur Durchführung und Mitteleinsatz zur Realisierung dieser Forderung richten sich nach:

- a. § 23 StBauFG - Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen
- b. § 25 StBauFG - Reprivatisierung
- c. § 31 StBauFG - Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen
- d. § 46 Abs. 1
StBauFG - Überlassung geförderter Wohnungen
- e. § 79 StBauFG - Gewerbesteuererlass
- f. § 85 StBauFG - Härteausgleich
- g. Arbeitsförderungsgesetz vom 25.06.69
- h. Bundessozialhilfegesetz vom 30.06.61
- i. Neufassung 2. WOGG vom 14.12.73
- j. Gesetz zur Sicherung und Zweckbestimmung von Sozialwohnungen
- k. Wohnungsbindungsgesetz 65 in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.74

- l. II. Wohnungsbaugesetz in der Fassung vom 1.09.65
- m. Gesetz zur Regelung der Mieterhöhung (MGH) vom 18.12.74
- n. Wohngeldgesetz in der Fassung vom 14.12.73. Wohngeldverordnung (WoGV) in der Fassung vom 21.2.75
- o. allgemeine und spezielle Förderungsvorschriften der öffentlichen Hand für die Modernisierung von Wohnraum
- p. Wohnungsmodernisierungsgesetz (WoModG) vom 23.08.76

6.3 Spezifische Grundsätze nach Gruppen von Betroffenen

● Alte Menschen

1. Die Umsetzung alter Menschen - über 65 Jahren - außerhalb des Sanierungsgebietes ist generell zu vermeiden, da der Verlust räumlicher und sozialer Identität für diese Betroffenenengruppe nur schwer zu überwinden ist.

Übergangsweise Umsetzungen alter Menschen während notwendiger Modernisierungsmaßnahmen sind innerhalb des Sanierungsgebietes durchzuführen und zeitlich zu begrenzen.

2. Alte Menschen, die in der Regel seit Jahrzehnten in ihrer heutigen Wohnung bzw. im Untersuchungsgebiet leben, haben grundsätzlich Anspruch auf Erhalt ihres heutigen Wohnstandortes bzw. ihrer Wohnung.

Übergangsweise Umsetzung innerhalb des Sanierungsgebietes im Zeitraum eines eventuellen Neubaus müssen durch ein entsprechendes Sanierungskonzept innerhalb von Stufen abgesichert sein. Den Mietern abgerissener Wohnungen soll eine Option auf eine Wohnung im Neubau zu zumutbaren finanziellen Bedingungen zustehen.

3. Eine Isolation alter Menschen innerhalb des Sanierungsgebietes durch den Bau eines Altersheimes ist zu vermeiden, wenn dies nicht ausdrücklich von einer ausreichenden Anzahl der Betroffenen in Erwägung gezogen wird. Der Bau von Altenwohnungen durch die Stadt Homburg innerhalb des Sanierungsgebietes in Integration mit anderen Wohnungen erscheint nur in den Bereichen sinnvoll, in denen die gewerbliche Nutzung nur gering vorhanden ist.

4. Alten Menschen soll ihre Existenzgrundlage durch Sanierungsmaßnahmen nicht geschmälert werden. Hängt der Lebensunterhalt älterer Mieter zum Teil oder größtenteils von einer Untervermietung ab, ist auf Wunsch auch zukünftig die Möglichkeit der Untervermietung zu sichern.

● Mieter

1. Durch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sollen keine Mieter aufgrund untragbarer Mieterhöhungen, Abriß der Wohnungen, unangemessenem Modernisierungsaufwand etc. aus dem Sanierungsgebiet verdrängt werden. Der Einsatz öffentlicher Sanierungsmittel sowie die Durchführung konkreter baulicher Maßnahmen haben sich an dieser Zielsetzung zu orientieren.
2. Mieter, die zur Zeit in Gebäuden wohnen, die durch Sanierungsmaßnahmen abgerissen werden, müssen innerhalb des Sanierungsgebietes Ersatzwohnungen erhalten. Die Mieten in den neubezogenen Wohnungen dürfen das Mietniveau der abgerissenen Wohnungen nicht überschreiten, es sei denn, vom Mieter wird eine bessere Wohnung mit höherer Miete gewünscht.

Für Umsetzungsmaßnahmen sollte möglichst früh mit den Betroffenen Kontakt aufgenommen werden.

3. Zeitweilige Umsetzungen während Modernisierungsmaßnahmen müssen innerhalb des Sanierungsgebietes bei konstantem Mietniveau stattfinden. Die Umzugskosten werden den Haushalten erstattet.
4. Umzugskosten von Mietern während zeitweiliger Umsetzung sind den Betroffenen nach § 85 Abs. 6 StbauFG zu erstatten.
5. Eine Erhöhung des Mietniveaus von modernisiertem Wohnraum darf nicht zu lasten einkommensschwacher Miethaushalte durchgesetzt werden. Im Falle von notwendigen Modernisierungsmaßnahmen, die die finanziellen Ressourcen der Mieter überschreiten, sind entsprechende Ausgleichsbeträge für die betroffenen

Mieterhaushalte im Härteausgleich nach § 85 StBauFG vorzusehen bzw. nach MHG. Zu berücksichtigen sind dabei die Mietbeihilfen nach § 2 WoGG. wobei zu beachten ist, daß erhöhtes Mietniveau im Einzelfall nicht gleichzeitig Bezuschussung nach § 2 WoGG bedeuten muß. Dies z. B. dann, wenn bereits das heutige Mietniveau vor der Modernisierung über dem durch das Alter des Gebäudes, die Ausstattung der Wohnung und die Gemeindegrößenklasse festgelegten Richtsatz-Mietniveau liegt.

6. Es muß davon ausgegangen werden, daß ein geringer Ausstattungsstandard von Wohnraum - mit entsprechend geringeren Mieten - als Wohnungsmarkt - Charakteristikum im Untersuchungsgebiet nicht völlig durch Sanierung beseitigt werden kann, da spezifische Mietergruppen auf diese Wohnungen mit ihren billigen Mieten angewiesen sind. Anzustreben ist ein Ausstattungsstandard, der Innentoilette mit Bad oder Dusche nicht unterschreitet.
7. Heute im Untersuchungsgebiet vorhandene Mehrraumwohnungen, die für Familien mit mehreren Kindern geeignet sind, sollen für generell bleiben, da entsprechende Raumgrößen und -kapazitäten in Neubauwohnungen für diese Bevölkerungsgruppe finanziell kaum tragbar sind.

In Neubaumaßnahmen sind ebenfalls große Wohnungen für kinderreiche Familien vorzusehen.

Die Bauplanung muß auf die Spiel- und Bewegungsbedürfnisse der Kinder eingehen und die Flächen der verkehrsberuhigten Zone auch für spielende Kinder attraktiv gestalten.

8. Die heute vom Sozialamt der Stadt Homburg unterstützten Mietparteien sollen nach Möglichkeit auch nach Modernisierung und Sanierung innerhalb des Sanierungsgebietes bzw. in ihren heutigen Wohnungen verbleiben. Lediglich in Einzelfällen, in denen eine intensive Pflegemaßnahme notwendig erscheint, kann von diesem Grundsatz abgesehen werden.

9. Von der Arbeitsgruppe "Sozialplanung" ist nach Festlegung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ein detaillierter Kostenrahmen für jede geplante Modernisierung zu erarbeiten und das Maß möglicher Betroffenheit für die Mieterhaushalte in Absprache mit Vermietern und Mietern auf das geringstmögliche Maß zu reduzieren.

● Eigentümer

1. Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sollen im Regelfall aus Initiative und mit Hilfe der im Untersuchungsgebiet ansässigen Eigentümern und den Grundbesitzern, die außerhalb des Sanierungsgebietes wohnen - unter gleichzeitigem Einsatz öffentlicher Mittel - durchgeführt werden.
2. Ist der Eigentümer finanziell nicht in der Lage, entsprechend einem ausgesprochenen Baugebot bzw. Modernisierungsgebot zu bauen bzw. zu modernisieren, so müssen entsprechend § 39 StBauFG, § 43 StBauFG und § 45 Abs. 2 und 3 StBauFG Sanierungsförderungsmittel veranschlagt und bereitgestellt werden. Eine Förderung der Modernisierung durch Modernisierungsförderungsmittel ist gegebenenfalls zu beantragen, falls sonst die Ziele der Sanierung nicht erreichbar erscheinen. Die Übernahme von Haus- und Grundbesitz durch die Stadt oder einen von ihr benannten Sanierungstreuhänder verpflichtet diese zum Einhalten der in den Grundsätzen für den Sozialplan fest gehaltenen Prämissen.
3. Sanierungsförderungsmittel im Sinne § 45 Abs. 2 und 5 StBauFG und Sanierungsförderungsmittel nach § 6 Abs. 1, 2. WoGG sind speziell in der Form einzusetzen, daß Neubau- und Ersatzwohnungen in angemessener Relation zum heutigen Mietniveau vergeben werden können. Das Mietniveau hat sich dabei an den Werten derjenigen Mieter zu orientieren, die eventuell innerhalb des Untersuchungsgebietes in die Neubauwohnungen umgesetzt werden.
4. Die Überlassung öffentlich geförderter Wohnungen, die sich im Privatbesitz befinden, hat sich nach § 46 StBauFG zu richten.

5. Enteignung von Privat-Eigentum ist nur in Ausnahmefällen vorzunehmen, in denen die Ziele der Sanierung nicht mit anderen Mitteln erreicht werden können.
6. Eigentümern soll bei Abriß ihres Hauses und Einbeziehung ihres Grundstückes in Bodenordnungsmaßnahmen ein Ersatzgrundstück innerhalb eines vom Eigentümer selbst gewählten Bereiches der Stadt zugewiesen werden.
7. Den Eigentümern ist nach Maßgabe des § 85 StBauFG ein Geldausgleich zu gewähren, insofern sie ihr Eigentum aufgrund planerischer Maßnahmen verlieren und dieses Eigentum ihren primären Lebensunterhalt durch Vermietung oder Verpachtung deckt. Dies trifft in gleicher Weise für notwendige Modernisierungsmaßnahmen zu, bei denen dem einkommensschwachen Eigentümer durch die Erhöhung der Eigenbelastung das ökonomische Existenzminimum entzogen wird. In diesen Fällen ist ebenfalls ein Ausgleich nach dem Härteausgleich festzustellen.

● Ausländer

1. Ausländische Arbeitnehmer und die ausländische Wohnbevölkerung ist in allen Belangen in gleicher Weise zu behandeln wie die Inländer. Ausländer sollen durch die Sanierungsmaßnahmen nicht aus der Innenstadt verdrängt werden.
2. Das Mietniveau ausländischer Arbeitnehmer soll in Wohnungen, die durch öffentliche bzw. Sanierungsförderungsmittel modernisiert/neugebaut werden, demjenigen der deutschen Mieter entsprechen.
3. Bei der Einrichtung von Freizeit-, Bildungseinrichtungen und öffentlichen Dienststellen sind nach Bedarf die Interessen der ausländischen Wohnbevölkerung zu berücksichtigen.

● Arbeitgeber / Arbeitnehmer

1. Gewerbebetriebe und Einzelhandelsgeschäfte, die der Versorgung der Wohnbevölkerung und der in der Innenstadt arbeitenden Bevölkerung dienen und die in der Innenstadt ihren Primäreinzugsbereich haben bzw. auf den Standort im Untersuchungs-

gebiet ökonomisch angewiesen sind, sollen ihren Standort innerhalb des Sanierungsgebietes behalten, wenn ihr Betrieb keine unverhältnismäßigen Störungen der Wohnbevölkerung im gesamten Untersuchungsgebiet verursacht.

2. Die Verlagerung störender Betriebe oder solcher Betriebsstätten, die der Sanierungskonzeption widersprechen, ist nur dann durchzuführen, wenn nach eingehenden Erörterungen mit den Betriebsinhabern die ökonomische Basis der Betriebe auch nach einer Verlagerung gewährleistet ist. Umzugs- und Ausfallkosten sind aus Sanierungsmitteln zu erstatten.
3. Arbeitsplätze dürfen durch eventuelle Betriebsverlagerungen nicht gefährdet werden. Mehraufwendungen der Arbeitnehmer durch Betriebsverlagerungen (Fahrtkosten) sollen durch Zuschüsse abgedeckt werden, wenn sie einen zumutbaren Rahmen überschreiten.
4. Der Ausbau der Fußgängerzone ist so durchzuführen, daß die Belästigung für die Kunden der ansässigen Betriebe auf einen sehr kurzen Zeitraum beschränkt bleiben, In Fällen von eindeutigen Umsatzverlusten durch den Bau der FGZ ist ein Ausgleich für den Umsatzverlust zu zahlen.
5. Die Betriebe, speziell die gastronomischen Betriebe, haben sich den Zielen der Sanierung insoweit unterzuordnen, als durch den Ausbau der Fußgängerzone und eventueller Ausdehnung des Schankbereiches auf den öffentlichen Strassenraum keine Belästigung der Wohnbevölkerung in den Abendstunden nach 22.00 Uhr eintreten darf.