Kaufungen auf den Weg bringen

Zur Entwicklung und Stärkung des Ortskerns von Oberkaufungen

Konzeptioneller Bericht
für die Gemeindevertretung der Gemeinde Kaufungen
im Rahmen der Gemeindeentwicklungsplanung

Stand: 10.02.2011

Gemeinde Kaufungen
Leipziger Straße 463 ▪ 34260 Kaufungen ▪ Tel. 05605-802-100 ▪ Fax 05605-802-104

Inhaltsverzeichnis

1. EINLEITUNG ... 3
2. STÄRKUNG DER ALTEN ORTSKERNE – EINE CHRONIK ... 4
2.1 BESCHLÜSSE, UNTERSUCHUNGEN, GUTACHTEN ... 4
2.2 INITIATIVEN DES BÜRGERFORUMS ... 6
2.3 INVESTORENPLÄNE ... 7
2.4 GEMEINDLICHER PLANUNGSSTAND ... 8
2.4.1 GESAMTENTWICKLUNGSPLANUNG ... 8
2.4.2 BEBAUUNGSPLAN BUNTE MÜHLE ... 9
2.4.3 SANIERUNGSPLANUNG BÜRGERHAUS ... 9
3. INTERESSENLAGEN ... 9
4. BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR ... 10
5. BESTANDSAUFNAHME ... 12
5.1 EINZELHANDELSBESTAND ... 12
5.2 HEUTIGE SITUATION IM ORTSKERN ... 13
6. UMFELD NACH EINWOHNERZAHLEN ... 13
7. VERKEHRSSITUATION ... 14
7.1 SENSENSTEINSTRAßE ... 14
7.2 NIESTER STRAßE ... 15
8. DIE ENTWICKLUNG VON BÜRGERHAUS UND ÖFFENTLICHEN GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN ... 16
9. STANDORTVARIANTEN ... 18
9.1 SANDWEG ... 18
9.1.1 STANDORT LEBENSMITTELMARKT ... 18
9.1.2 SANIERUNG DES BÜRGERSAALS ... 18
9.1.3 AUSWIRKUNGEN AUF DEN ORTSKERN ... 21
9.2 NIESTER STRAßE ... 22
9.2.1 STANDORT LEBENSMITTELMARKT ... 22
9.2.2 VARIANTE NIESTER STR. A: BÜRGERSAAL - NEUBAU ... 23
9.2.3 VARIANTE NIESTER STR. B: GEMEINSAMER BÜRGERSAAL UND AULA MIT DEM LANDKREIS KASSEL ... 26
9.2.4 WEITERENTWICKLUNG DER BESTEHENDEN EINRICHTUNGEN BEI DEN VARIANTEN NIESTER STR. A UND B ... 27
9.2.4.1 DRK-Räume und Garage / Vereinsräume ... 27
9.2.4.2 Jugendzentrum ... 28
9.2.4.2.1 Bestand Jugendzentrum ... 29
9.2.4.2.2 Umbau der Riffer-Villa zum Jugendzentrum ... 30
9.2.4.2.3 Alternativ: Neubau Jugendzentrum ... 31
9.2.4.3 Ortsteilbücherei Oberkaufungen ... 33
9.2.4.4 Bauhof ... 35
9.2.4.5 Gesellschaftsraum ... 41
9.2.4.5.1 Gesellschaftsraum / Gaststätte Tresor ... 41
9.2.4.5.2 Alternativ: Neubau Gesellschaftsraum ... 43
9.2.4.6 Kaufunger Kindertheater ... 44
10. ZUSAMMENFASSUNG ... 45
10.1 VARIANTE SANDWEG ... 45
10.2 VARIANTEN NIESTER STRAßE: ... 47
10.3 JÄHRLICHE ZUSÄTZLICHE BELASTUNG DES KAUFUNGER ERGEBNISHAUSHALTS NACH VARIANTEN ... 49
10.4 ÜBERSICHT DER INVESTITIONSKOSTEN NACH VARIANTEN ... 50
11. AUSBLICK: ... 51
ANHANG ... 52

1. Einleitung

Die Frage des Standortes für einen Lebensmitteleinzelhandelsmarkt im Ortsteil Oberkaufungen ist seit Jahren das beherrschende Thema der Entwicklungsplanung und bisweilen der Gemeindepolitik. Die Gründe hierfür sind vielfältig. Insbesondere spielen aber ein Mangel an geeigneten zentrumsnahen Standorten sowie eine seit Jahren vernachlässigte Gesamtentwicklungsplanung eine Rolle. Wie die Standortfrage finden sich noch mehrere (kleinere) Entwicklungsprojekte in der Sackgasse. Auch die Möglichkeiten, die sich aus dem Förderprogramm Stadtumbau in Hessen, in das die Gemeinde mit dem Stadtumbaugebiet in Oberkaufungen aufgenommen ist, sind bisher weitgehend ungenutzt. Die Aufgaben der Ortsentwicklung erstrecken sich von den nur ansatzweise aufgearbeiteten Folgen des demografischen Wandels über Gebäudeleerstände bis zu mangelnden Konzepten zur Infrastrukturentwicklung und zum Flächenmanagement, um nur einige zu nennen.

Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, die Entscheidung über den Standort hat Folgen für die Gemeindeentwicklung. Sie stößt Prozesse an, die erwünscht oder unerwünscht sein können und die darum bedacht werden müssen. Insofern geht es um weit mehr als um die Entscheidung, wo man sich den Markt am besten vorstellen kann und welche Kosten man dafür für angemessen hält. Vielmehr muss die Entscheidung vor dem Hintergrund entwicklungspolitischer und strukturpolitischer Zielsetzungen erfolgen und in Einklang mit den ökonomischen Möglichkeiten der Gemeinde stehen, wenn man keine unbeabsichtigten Ergebnisse erzielen möchte.

Der vorliegende Bericht ist eine sachliche Bestandsaufnahme zur Frage des Lebensmittelmarktstandortes im Ortsteil Oberkaufungen. Dabei werden zunächst die bisherigen Ziele und Grundsätze der Gemeindeentwicklung aufgearbeitet und auf die möglichen Standorte angewendet. Sodann werden die Standorte auf Machbarkeit geprüft, Vorschläge unterbreitet und die Kosten aufgelistet. Die Kostenzusammenstellungen geschehen aufgrund der vorliegenden Gutachten und Kostenschätzungen, die kritisch geprüft wurden. Maßgeblich für die Kostenzusammenstellungen bezüglich der Verlagerung von Einrichtungen war stets das Kriterium des gleichwertigen Neubaus. Es wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass alle Eirichtungen ausreichend ausgestattet sind, um ihre Aufgaben zu erfüllen. Insofern besteht keine Notwendigkeit, Einrichtungen im Zuge einer eventuellen Verlagerung zu vergrößern. So wurden stets die bestehenden Flächen den Berechnungen zugrunde gelegt. Sich dennoch allein durch die Verlagerung ergebende Vorteile für Einrichtungen wurden bei den Einzeldarstellungen aufgeführt.
Den Kostenberechnungen werden hier keine Einnahmen aus der Veräußerung von gemeindeeigenen Grundstücken gegenüber gestellt, wie dies in den Diskussionen der Vergangenheit häufig geschehen ist. Insbesondere für die Grundstücke am Sandweg (Bunte Mühle) und um den Kreisel sind stets vielfältige Verkaufsmöglichkeiten gegeben, unabhängig von der Frage des Marktstandortes. Insofern ist ein solches Vorgehen nicht zielführend. So wurde dadurch in der Vergangenheit bezüglich des Standortes Sandweg (Bunte Mühle) gelegentlich suggeriert, man könne durch den Verkauf an Edeka und zugesagte Fördermittel die Sanierung des Bürgerhaussales quasi umsonst bekommen. Tatsächlich wäre dies

natürlich durch den Verkauf des Grundstückes Bunte Mühle an jeden Interessenten und auch zur Wohnbebauung möglich.

In dem vorliegenden Bericht werden zwei Varianten des Standortes für einen Lebensmittelmarkt betrachtet (Standortvarianten). Sie werden nach den Straßen, an denen sie liegen, bezeichnet (Sandweg bzw. Niester Straße). Innerhalb der Varianten sind verschiedene Umsetzungsmodelle möglich. Diese werden in dem Bericht beschrieben und deuten die Vielgestaltigkeit bzw. die Chancenvielfalt der Varianten an.

Der Bericht folgt wie oben beschrieben den Kriterien der historischen Orientierung (wie ist die Situation gewachsen?), der Zielorientierung (was wollen wir erreichen und welche Ziele gelten zur Zeit?), der Sachlichkeit (was besteht und wie könnte es werden/gehen?) und der Genauigkeit (was sind die tatsächlichen Bestände?). Die vordringliche Aufgabe des Berichtes ist die Verortung der Standortentscheidung im Kontext der Gesamtentwicklungsplanung und deren Zielsetzungen. Dabei wird die Komplexität des Sachverhaltes deutlich, der sich nicht auf wenige einfache Thesen reduzieren lässt und die Entscheidungsfindung nicht einfach macht. Dieser Bericht soll der Gemeindevertretung bei der Wahrnehmung dieser großen Verantwortung dienen.

2. Stärkung der alten Ortskerne – eine Chronik

2.1 Beschlüsse, Untersuchungen, Gutachten

Die Gemeinde Kaufungen beschäftigt sich seit dem Jahr 1999 intensiv mit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Belebung des Ortskerns von Oberkaufungen. Diese Idee war nicht vollkommen neu, bereits in den 1970er Jahren wurde in der Gesamtentwicklungsplanung festgelegt, die Zentren von Ober- und Niederkaufungen neben den Neubaugebieten gleichberechtigt zu stärken.
Auf die Planung eines neuen Ortszentrums zwischen Ober– und Niederkaufungen wurde in 1987 zu Gunsten der Ortskernstärkung verzichtet. Grundlage für den Verzicht war die mit dem Zweckverband Kassel und dem Regierungspräsidium Darmstadt im Jahr 1986 abgestimmte Dorfentwicklungsplanung. Eine Vielzahl von Einzelmaßnahmen wurde ergriffen, um dieses Ziel zu erreichen. Herausragend ist die Einrichtung des Handelshofs in Niederkaufungen, der sowohl das Bedürfnis nach einem Vollsortimenter und einem Discounter als auch die Möglichkeit der fußläufigen Erreichbarkeit verbindet. Insbesondere sollen hierdurch die vorhandenen Strukturen im Ortskern langfristig gestärkt werden, um so einen zukunftsfähigen, lebendigen Ortsmittelpunkt mit hohem Identifikationswert zu schaffen.[1] Für Oberkaufungen wurde ebenfalls nach einer solchen Lösung gesucht. Der Gemeindevorstand wurde auf Grundlage eines Antrags der CDU in der Sitzung der Gemeindevertretung am 13. September 2001 beauftragt, einen geeigneten Standort zu finden und planerisch aufzuarbeiten.

Auf Basis des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 13.09.2001 hat das Gemeindebauamt Grundstücke in der Ortslage von Oberkaufungen, die für einen Lebensmittelmarkt geeignet sind. Die Grundstückseigentümer wurden in der Folge angeschrieben und die Mitwirkungsbereitschaft abgefragt. Parallel wurde das

[1] Siehe ANP, Einzelhandelsstandortuntersuchung vom 02.09.2002 und Vertiefungsuntersuchung Einzelhandel Niester Straße vom 06.03.2003.

Planungsbüro ANP aus Kassel beauftragt, eine Einzelhandelsstudie zu erstellen. In der Studie wurden 2002 mehrere mögliche Standorte der Gemeindevertretung vorgestellt. Hierzu gehörten:

Sensensteinstraße
Schulstraße*
Am Brauplatz*
Hinter der Weinschänke*
Teichstraße*
Am Stechkopf / Tennishalle*
Riffergelände
Schoppenbergweg*
Niester Straße
Sensensteinstraße / Korfei*

Die mit einem Stern gekennzeichneten Standorte haben sich aufgrund ihrer Größe, der Erreichbarkeit, aber auch wegen der nicht vorhandenen Verkaufsbereitschaft der Eigentümer, als nicht geeignet erwiesen.

Am Ende des Diskussionsprozesses kristallisierten sich zwei Standorte als geeignet heraus. Hierzu gehört das Gelände des ehemaligen Sägewerks Riffer am Sandweg und das Grundstück des Bürgerhauses in der Niester Straße.

Für das Grundstück in der Niester Straße wurde im Jahr 2003 ein Investorenauswahlverfahren für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes, bei dem 15 Investoren/Projektentwickler angeschrieben wurden, durchgeführt. Das Investorenauswahlverfahren hat zu dem Ergebnis geführt, dass zu diesem Zeitpunkt kein Investor oder Projektentwickler an dem vorgeschlagenen Standort Interesse an der Realisierung hatte.

Im April 2005 wurde der Auftrag für eine Projektentwicklungsstudie zum Rathaus, Bürgersaal und Errichtung eines Einzelhandelmarktes an das Büro ANP Kassel vergeben. Das Konzept wurde in vier Ausschusssitzungen beraten.
Ergebnis war: Die Entwicklung sollte am Standort Bürgerhaus verfolgt werden. Dabei sollten die Bewirtschaftungskosten geprüft und die kommunalrechtliche Genehmigung zur wirtschaftlichen Betätigung eingeholt werden sowie eine Prüfung der Verlagerung des Bauhofs, des Jugendzentrums und des DRK erfolgen. Außerdem sollte untersucht werden, ob der Gesellschaftsraum und die Bücherei am Standort erhalten bleiben können. Favorisiert wurde die sog.. Huckepack-Lösung, die im Erdgeschoss einen Supermarkt und im 1. OG den Bürgersaal vorsah.
Die Verwaltung wurde beauftragt, einen Vollsortimenter als Mietinteressenten zu gewinnen. Parallel wurde die kommunalrechtliche Zulässigkeit einer wirtschaftlichen Betätigung als Vermieter einer Immobilie für den Einzelhandel geprüft.
Der damalige Bürgermeister Peter Klein berichtete dem Bauausschuss, dass tegut kein Interesse am Standort habe, aber vertiefende Gespräche mit Edeka und Rewe geführt würden.

Die Gemeindevertretung hatte am 28. September 2006 mit großer Mehrheit grundsätzlich beschlossen, die im Eigentum der Gemeinde stehenden Grundstücksflächen an die Firma Lidl zum Zwecke der Errichtung eines Lebensmittelmarktes zu verkaufen. Die zu verkaufende Fläche erstreckte sich auf

den Bürgersaal, den Gesellschaftsraum, die Gemeindebücherei mit Jugendzentrum sowie Gebäude- und Freifläche des Bauhofs mit Nebengebäuden, die Vereinsräume, die Rotkreuz-Garage und die Parkplatzflächen. Andere Investoren, wie die Edekagruppe, die Rewegruppe und die tegut-Gruppe, lehnten das Betreiben eines Marktes an dieser Stelle ab. Dieser Beschluss wurde mit Bürgerentscheid vom 25. März 2007 aufgehoben.

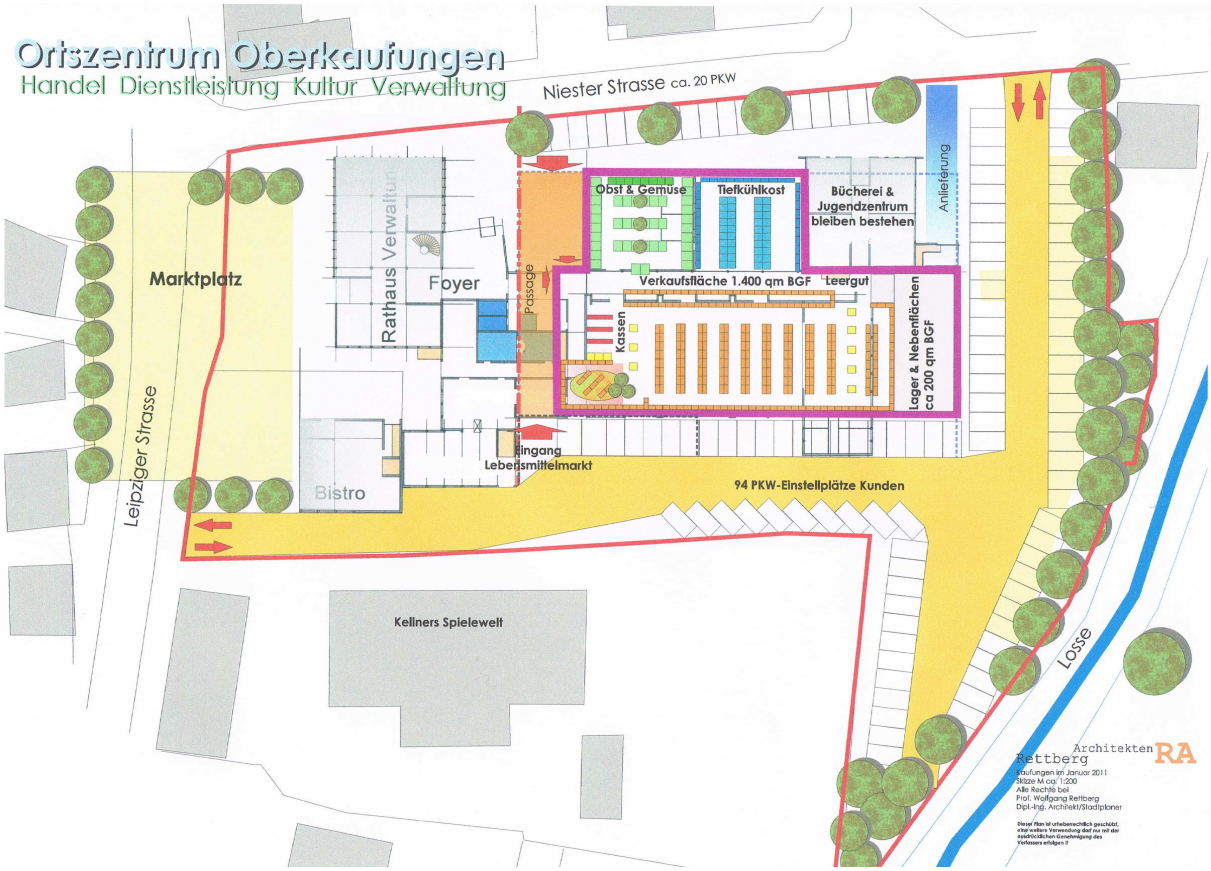
Am 10. Mai 2007 erfolgte der Beschluss der Gemeindevertretung zur Fortführung der Sanierungsplanung des Bürgersaals. Parallel war für den Gaststättenbereich eine Konzeption zu erarbeiten und ebenfalls vorzulegen.
Das Kaufunger Büro Amma und Kimpel wurde am 2 Juli 2007 beauftragt, Pläne für die Sanierung und Neugestaltung des Bürgersaals zu entwerfen. Die Entwürfe wurden im November 2007 der Gemeindevertretung vorgestellt. Zur Überarbeitung der Entwürfe wurde ein Projektausschuss eingerichtet, der sich von Februar 2008 bis November 2009 mit der Sanierung und der Erweiterung des Bürgersaals beschäftigte. Am 30. November 2009 gab der Projektausschuss der Gemeindevertretung folgende Empfehlung:
„Der Projektausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung, im Realisierungsfall den erarbeiteten Konzeptentwurf (Stand Dezember 2009) gemäß zugehöriger Kostenberechnung zur Ausführung zu bringen."
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung vom 28.01.2010 folgenden Beschluss gefasst:
„Die Gemeindevertretung stimmt dem Konzept Sanierung des Bürgersaales, das der Projektausschuss vorgelegt hat, grundsätzlich zu.
Die Kosten für die Sanierung, einschließlich Mobiliar und Ausrüstung, dürfen maximal 2.200.000,00 € incl. Mehrwertsteuer, exkl. 500.000,00 € aus dem Stadtumbau in Hessen und sonstige Förderungen betragen.
Der Gemeindevorstand wird beauftragt, bis spätestens 25.03.2010 vor Vergabe der Umbaumaßnahmen der Gasstätte einen abschlussreifen Pachtvertrag für die Räumlichkeiten einschließlich der Nebenräume dem Haupt- und Finanzausschuss zur Genehmigung vorzulegen.
Über die Umsetzung wird im Zusammenhang mit der Beschlussfassung über das Ortsentwicklungskonzept entschieden, gemäß des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 15.01.2009.
Der Pachtvertrag liegt im Entwurf vor, der Vertrag wurde aber von dem bisherigen Pächter nicht unterzeichnet. Seine Ablehnung wurde schriftlich begründet. Vor allem die geplanten Umbauten im Bereich der Gaststätte und der Fremdenzimmer waren für ihn nicht kalkulierbar bezüglich der zukünftigen Geschäftsumsätze. Ferner lagen keine konkreten Beschlüsse über Größe und Kapazität des geplanten Pachtobjektes vor.

2.2 Initiativen des Bürgerforums

Parallel beschäftigte sich seit 2007 ein Zusammenschluss Kaufunger Bürgerinnen und Bürger (Bürgerforum Kaufungen) mit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes. Dabei wurden mehrere Standorte untersucht. Favorisiert wurde der Standort des Bürgerhauskomplexes in der Niester Straße. Die Ergebnisse des Bürgerforums wurden in einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 14. Dezember 2008 den gemeindlichen Gremien und der Bevölkerung vorgestellt. Vom Bürgerforum wurde mit der IPC und ihrem Geschäftsführer Uwe Jantz ein Investor vermittelt, der sein

Interesse zur Investition auf dem Grundstück Niester Straße schriftlich bekundet hat und der in Kooperation mit einem Marktbetreiber, der Firma REWE, steht.

Das Bürgerforum hat, unterstützt durch Prof. Jürgen von Reuss und Prof. Wolfgang Rettberg (beide Kaufungen), in den folgenden zwei Jahren seine konzeptionellen Arbeiten zur Ortskernentwicklung in Oberkaufungen weiter geführt. Inzwischen befürwortet das Bürgerforum aus Kostengründen eine Lösung ohne Investor. Die neuen Planungen sehen eine weitgehende Integration eines Marktes in die bestehende Gebäudesubstanz vor. Dies würde einerseits Kosten reduzieren und andererseits bestehende Einrichtungen erhalten, wie z.B. die Gemeindebücherei, das Jugendzentrum oder den Gesellschaftssaal. Seitens des Bürgerforums wird auch darauf hingewiesen, dass bewilligte Fördermittel für die Sanierung des Bürgersaales möglicherweise umgewidmet werden können, wenn der Saal nicht abgerissen, sondern zu einem Marktgebäude umgebaut und umgenutzt würde.



2.3 Investorenpläne

Vorentwurfspläne wurden von dem genannten Investor Uwe Jantz mit Rewe sowie von der Firma Edeka vorgelegt. Die Firma Edeka legte sowohl für den Standort Sandweg als auch für den Standort Niester Str. Pläne bzw. Skizzen vor. Die Investorenmodelle für den Standort Niester Str. sehen stets den weitestgehenden Abriss der bestehenden Gebäude vor.

2.4 Gemeindlicher Planungsstand

2.4.1 Gesamtentwicklungsplanung

Bereits in den 80er Jahren des letzten Jahrhunderts wurde in Kaufungen mit einer strukturierten Gesamtentwicklungsplanung begonnen. Insbesondere in 1986/87 wurden die Abkehr von dem Konzept der Gründung einer neuen Ortsmitte und die Hinwendung zu dem Ziel der Stärkung der alten Ortskerne von Ober- und Niederkaufungen vollzogen. Dieses Ziel war seither stets handlungsleitend für die Verwaltung, den Gemeindevorstand und die Gemeindevertretung. Als ein herausragendes Ergebnis der Planung nach diesem Prinzip kann bis heute der Handelshof in Niederkaufungen gelten, der außerordentlich zur Stärkung des Ortszentrums Niederkaufungen beigetragen hat.

Von diesem Prinzip der Stärkung der alten Ortskerne ausgehend, berücksichtigt eine Gesamtentwicklungsplanung alle weiteren Aspekte, wie z.B. Siedlungsentwicklung, Verkehrsentwicklung, Entwicklung öffentlicher Infrastruktur usw. Zum strukturierten Vorgehen gehört dabei u.a. die Beschreibung der Ausgangslage (Ist-Situation) und die Erhebung der erforderlichen Plandaten. Bereits 1988 wurde in Kaufungen eine erste räumliche Gesamtentwicklungsplanung in Nachfolge der Dorferneuerung durch ein Fachbüro für Städte- und Freiraumplanung erarbeitet. Diese Gesamtentwicklungsplanung wurde zum Leitbild der Siedlungs- und Gewerbeentwicklung in Kaufungen. Sie wurde ergänzt durch die Untersuchungen potentieller Einzelhandelsstandorte in Kaufungen, den Gesamtverkehrsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) und die Sportentwicklungsplanung. Der letzte Entwurf der Fortschreibung der Gesamtentwicklungsplanung ist in der Fassung „Problemstellung 2001“ zwar in Teilen durch politische Entscheidungen vollzogen, jedoch nie beschlossen worden. Die strukturierte Arbeit an der Gesamtentwicklungsplanung trat in den Hintergrund. Für die weitere Entwicklung der Gemeinde Kaufungen wird jedoch eine Fortsetzung dieses Prozesses notwendig. Der Gemeindeentwicklungsplan ist eine wesentliche Grundlage der Gestaltung als Leitlinie für politische Entscheidungen und kommunales Handeln vor dem Hintergrund sich verändernder Rahmenbedingungen, wie z.B. Regionalreformplänen, wachsenden Möglichkeiten und Herausforderungen an die interkommunale Zusammenarbeit, sich verändernden Familienstrukturen und neuen Anforderungen in den Bereichen Bildung und Kinderbetreuung sowie des demografischen Wandels. Aus diesem Grund hat die Gemeindevertretung am 20.03.2008 die Fortsetzung und Wiederaufnahme der Arbeit an der Gemeindeentwicklungsplanung beschlossen. Dies mündete zunächst in 2008 in eine Phase der Bürgerbeteiligung, kam danach aber ab 2009 wieder ins Stocken. Eine politische Aufarbeitung der Ergebnisse der ersten Bürgerbeteiligung (Brain-Storming zur Ist- und Zielbestimmung) steht ebenso noch aus, wie die Phase der fachplanerischen Diskussion und Beteiligung. Hier soll und muss ab 2011 wieder angesetzt werden.

2.4.2 Bebauungsplan Bunte Mühle

Zur Zeit liegt ein formal weitgehend abgestimmter Entwurf für einen Bebauungsplan vor, der sämtliche Stufen durchlaufen hat. Der Satzungsbeschluss wurde im Juni 2008 von der Gemeindevertretung zurückgestellt.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Gesamtgröße von 9,7 ha wird im Wesentlichen Baurecht für einen großen Lebensmittemarkt einschließlich Parkplätzen auf einer Fläche von ca. 14.000 qm unmittelbar neben dem Lossetalstadion geschaffen sowie für die mittelfristige Verlagerung des Festplatzes. Die inzwischen (2010) umgesetzte Renaturierung und Verlegung der Losse auf dem Riffergelände liegt ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bunte Mühle“.
Nicht zum Geltungsbereich gehörend, aber die Bauleitplanung „Bunte Mühle“ tangierend, ist der Neubau der Ortsumgehung Kreisstraße 6, der bei der Realisierung die Erschließung des Lebensmittelmarktes optimieren würde.
Für die Umsetzung der Losserenaturierung und den Bau der Ortsumgehung K6 sind bzw. wurden separate Genehmigungsverfahren notwendig, die im Bauleitplanverfahren nicht relevant sind.

2.4.3 Sanierungsplanung Bürgerhaus

Vom Architekturbüro Amma-Kimpel ist eine Sanierungsplanung erarbeitet, im Projektausschuss der Gemeindevertretung beraten und von der Gemeindevertretung mit Auflagen so angenommen worden (s.o. Kap. 2.1). Diese Pläne sehen vor, den Saal technisch und baulich zu sanieren. Vor dem Eingang Niester Straße sollen in einem Anbau neue Sanitärräume untergebracht werden, die auch von außen als öffentliche Toiletten genutzt werden können. Der Gebäudeteil mit dem heutigen Foyer (Aufzug Rathaus) und der ehemaligen Bürgerhausgaststätte soll abgerissen werden. An seine Stelle soll ein neuer Gebäudeteil treten, der ein großes Foyer (doppelte Größe des heutigen Saales) beherbergt. Mittels flexibler Wände können in diesem Foyer zwei weitere Säle in unterschiedlichen Größen abgetrennt werden, sodass mit dem Bürgersaal, den zusätzlichen flexiblen Sälen und dem Gesellschaftsraum maximal 4 Säle zur Verfügung stünden.

3. Interessenlagen

Bei der Entscheidung für einen Einzelhandelsstandort müssen verschiedenste Interessenlagen berücksichtigt bzw. zusammengeführt werden:

Die Bürgerinnen und Bürger wünschen sich einen modernen Einzelhandel mit umfangreichem Warenangebot. Dieser soll fußläufig, mit dem ÖPNV und mit dem PKW erreichbar sein.
Insbesondere für ältere Menschen ist die Fußläufigkeit ein wesentliches Kriterium. Ältere Mitbürgerinnen und Mitbürger nutzen den Weg zum Einkauf und das Einkaufen selbst unter anderem zur Kommunikation. Man trifft sich und unterhält sich. Dies beugt auch Vereinsamungstendenzen vor. Sie wünschen daher keine Bringdienste im großen Stil.
Berufstätige und besonders berufstätige Eltern nutzen vielfach die Möglichkeit des Wocheneinkaufs mit dem PKW.

Die Gewerbetreibenden an der Leipziger Straße in Oberkaufungen wollen einen Lebensmittelmarkt als Frequenzbringer. Sie erwarten durch Laufkundschaft den sog. Mitnahmeeffekt, der auch ihr Geschäft belebt.

Die Kommunalpolitikerinnen und -politiker verfolgen die Ziele der Bürgerzufriedenheit, der Versorgungssicherheit, der Ortskernstärkung und der Belebung der örtlichen Wirtschaft sowie der finanziellen Solidität der Gemeinde.

Aus der Ortsplanung selbst ergeben sich weitere Interessen der Gemeinde. Die alten Ortskerne sollen erhalten werden, einschließlich des historischen Fachwerkbestandes. Das geschlossene Ortsbild Kaufungens ist ein wesentliches Moment der Lebens- und Wohnqualität im Ort und damit ein Standortvorteil für die Gemeinde. Zudem hebt es die touristische Attraktivität und trägt erheblich zur Erschließung dieses Wirtschaftszweiges für die Gemeinde bei. Für die Bürgerinnen und Bürger wie für die Gäste und Touristen ist als Ergänzung hierzu die Lebendigkeit der alten Ortskerne von Bedeutung. Dazu gehören Räume für gesellschaftliche Veranstaltungen, eine leistungsfähige Gastronomie (die wiederum auf das Leben im Ort angewiesen ist) sowie gute Einkaufsmöglichkeiten.

Schließlich sind die unterschiedlichen Interessen der Bürgerinnen und Bürger zu berücksichtigen, die im Bürgerentscheid die Ansiedlung eines Lidl-Marktes in der Niester Straße abgelehnt haben. Die Begründung der Antragsteller des Bürgerbegehrens lautete: „Die bisherige Entwicklung der bestehenden Ortsmitte (Anbauten an Rathaus und Bürgersaal etc.) hinsichtlich Gestaltung und Nutzung passen sich in den Ortskern OK ein und sind von der Bevölkerung angenommen und akzeptiert (...)."
Die Ablehnung der Ansiedlung der Firma Lidl in Kaufungen sowie ein fehlendes Konzept für den Ersatzbau der entfallenden Einrichtungen und dessen Finanzierung kamen individuell unterschiedlich einzeln oder in Kombination ebenfalls zum Tragen.

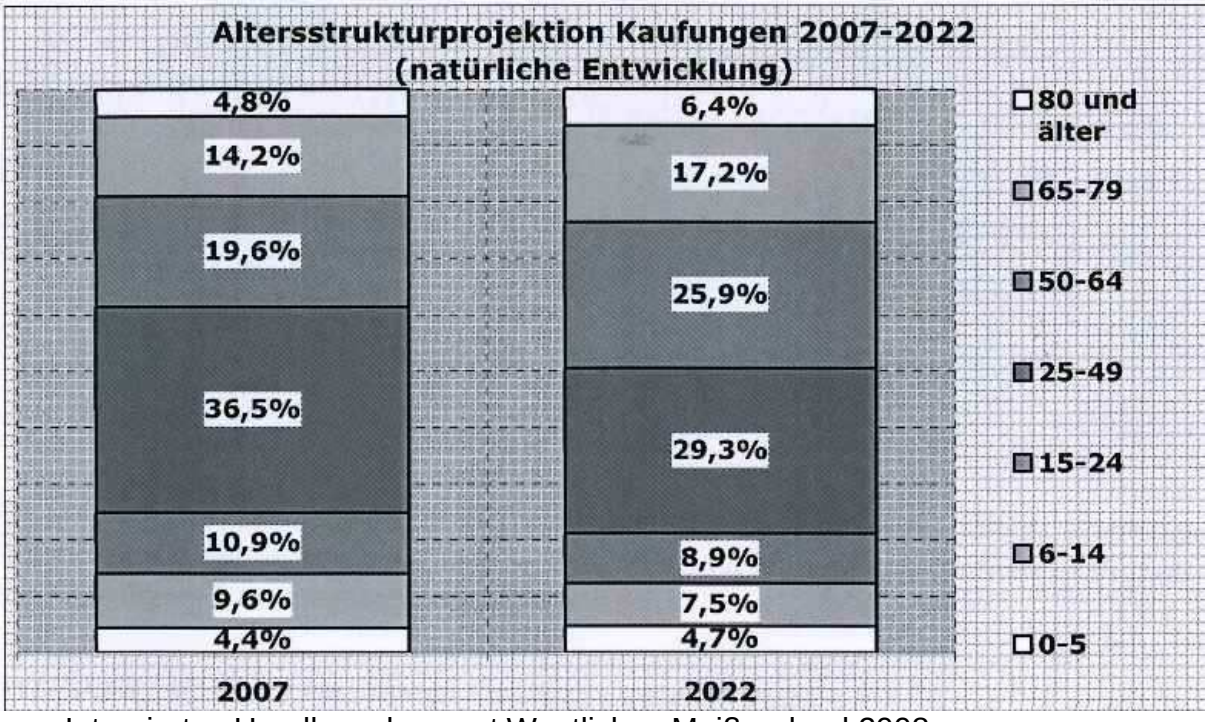
4. Bevölkerungsstruktur

Die Gemeinde Kaufungen hat mit Stand vom 30. Juni 2010 insgesamt 12.583 Einwohner. Diese Zahl basiert auf den amtlichen Einwohnerzahlen des hessischen statistischen Landesamtes. Für die Zukunft prognostiziert die Bertelsmann-Stiftung einen Anstieg der älteren Bevölkerung, zu diesem Ergebnis kommt auch das Integrierte Handlungskonzept der Kommunalen Arbeitsgemeinschaft (KAG) Westliches Meißnerland. Die Anzahl der Personen zwischen 65 und 79 Jahre steigt von 2007 bis 2022 um 12,35 %, der Anteil der Personen über 80 Jahre steigt um 24,14 %. Die Bürgerinnen und Bürger über 65 Jahre werden nach den Prognosen in 2022 ca. 24% der Gesamtbevölkerung Kaufungens ausmachen (zum Vergleich 2007: 19 %).
Das Integrierte Handlungskonzept geht davon aus, dass Kaufungen aufgrund seiner kompakten Siedlungsstruktur mit hoher Infrastrukturdichte, der überschaubaren Größe und der Nähe zu einem attraktiven Landschaftsraum, auch für ältere Menschen als Wohnstandort und Lebensraum attraktiv bleibt. Außerdem wird es Wanderungsgewinne auch in der Zielgruppe jüngerer Arbeitnehmer und Familien geben. Dies ist allerdings laut des Handlungskonzepts auch abhängig davon, ob Nachfrage nach Bauland und integrierten Wohnstandorten befriedigt werden kann.[2]

[2] Siehe hierzu das Integrierte Handlungskonzept – Bestandsaufnahme und Analyse der KAG Westliches Meißnerland vom März 2008.

Im Zuge des demografischen Wandels werden sich die Ansprüche an die Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten verändern. Der fußläufigen Erreichbarkeit wird insbesondere angesichts der wachsenden Zahl älterer Mitbürgerinnen und Mitbürger sicher eine höhere Bedeutung zukommen. Gleichzeitig erfordert aber die moderne Arbeitswelt eine immer höhere Arbeitszeitflexibilität. Wege von und zur Arbeit oder zu Freizeitaktivitäten werden mit dem Einkaufen verknüpft. Außerdem wird im Rahmen des demografischen Wandels auch die Erwerbstätigkeit der Frauen zunehmen und aufgrund der Verlängerung der Lebensarbeitszeit auch der Anteil der älteren Menschen am Berufsleben.

ALTERSGRUPPEN - natürliche Entwicklung								Kaufungen
	0-5	6-14	15-24	25-49	50-64	65-79	80 +	SUMME
2007	599	1.310	1.481	4.973	2.676	1.933	657	13.629
2012	621	1.037	1.564	4.481	2.998	2.024	648	13.372
2017	631	923	1.410	3.963	3.270	2.153	705	13.055
2022	600	955	1.121	3.716	3.283	2.172	816	12.662
Veränderung	1	-355	-360	-1257	607	239	159	-967
'07-'22	0,13%	-27,09%	-24,34%	-25,28%	22,68%	12,35%	24,14%	-7,10%



aus: Integriertes Handlungskonzept Westliches Meißnerland 2008

5. Bestandsaufnahme

5.1 Einzelhandelsbestand

Gemeinde Kaufungen				
Gehört zu: **Zentralörtliche Einstufung:** **Einwohner:**	LK Kassel Unterzentrum 12.705			
Einzelhandelsstruktur				
Branchen	**Anzahl der Betriebe**	**Verkaufs-fläche in qm**	**Umsatz in Mio. €**	**Verkaufs-flächen-dichte***
Periodischer Bedarf	**28**	**5.890**	**26**	**464**
Bekleidung	6	420	1	33
Schuhe/Lederwaren/Geschenke	2	200	1	16
Elektro, Musikalien, Computer	5	290	1	23
sonstige Hartwaren	7	840	2	66
Zentrenrelevanter Bedarf	**20**	**1.750**	**6**	**138**
Nicht-zentrenrelevanter Bedarf	**-**	**-**	**-**	**-**
Summe	**48**	**7.640**	**32**	**601**

Lebensmittelmärkte im Verbandsgebiet - Fortschreibung 11/2009

Orts-/ Stadtteil	Straße	Nr.	Markt/ Art des Marktes	VK in m²	Anmerkungen
nden					
Niederkaufungen	Feldhof	8	Rewe Lebensmittel	800	
Niederkaufungen	Feldhof	10	Aldi	700	
Niederkaufungen	Leipziger Straße	278	Rewe Getränke	500	
Niederkaufungen	Mittelstraße	24	Getränke Hof	100	
Oberkaufungen	Hessenring	2	Rewe	850	Rewe Supermarkt
Oberkaufungen	Leipziger Straße	420	Edeka Neukauf	750	Planung an neuem Standort: 2.000 m²

Quelle: KEP-Zentren, Zweckverband Raum Kassel 2009

Im Zuge der Berichtserstellung fielen Differenzen in den angegebenen QM-Zahlen auf bezüglich des Rewe-Marktes am Handelshof. Dieser verfügt nach den genehmigten Bauunterlagen über eine Verkaufsfläche von 1.200 m². Die Abweichung wird mit dem Zweckverband geklärt.

5.2 Heutige Situation im Ortskern

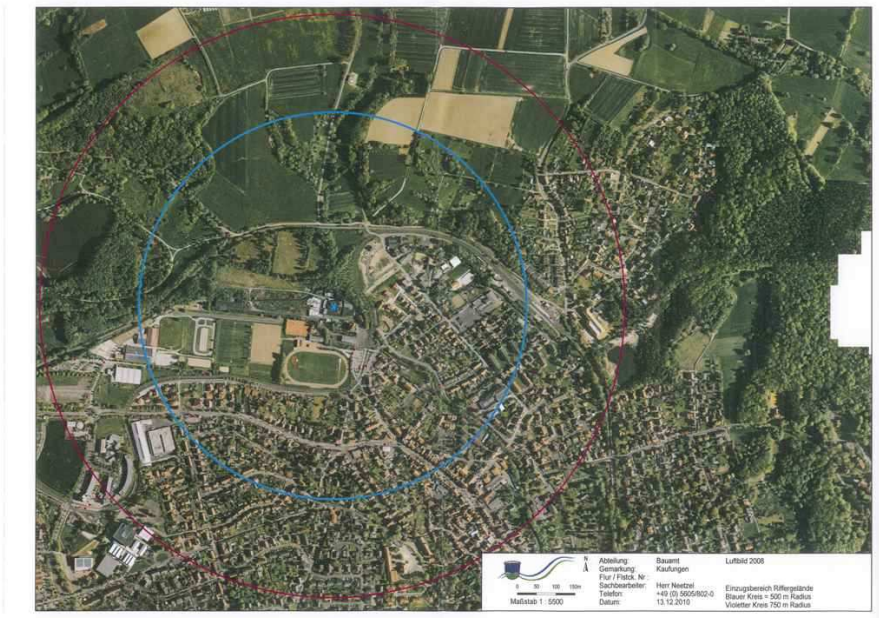
Leerstände
Gegenwärtig sind der Gemeinde in der Leipziger Straße in Oberkaufungen zwischen Einmündung Ernst-Abbe-Straße und Ortsausgang Richtung Helsa 10 Leerstände bekannt, davon 5 Wohngebäude- bzw. Wohnungsleerstände und ebenfalls 5 gewerbliche Leerstände, die sich im selben Gebäude mit vermieteten Wohnungen befinden. (Stand 31. Januar 2011 Begehung Leipziger Straße)

Frequentierung und kleinere Maßnahmen
Der Ortskern Oberkaufungens zeichnet sich durch eine vielfältige Mischung an Warenangeboten aus. Um diese Vielfalt zu erhalten, bedarf es einer ausreichenden Kundenfrequenz. Die Gemeinde selbst trägt bisher mit mehreren kleinen Frequenzbringern, wie dem Rathaus, der Postagentur, der Bücherei und dem Bürgersaal, zur Ortskernbelebung bei. Auch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gemeinde und der umliegenden Betriebe tragen in der Mittagspause und nach Arbeitsende zur Belebung der Geschäfte an der Leipziger Straße bei. Dennoch muss festgestellt werden, dass ein sog. Magnetbetrieb im Ortskern fehlt.

6. Umfeld nach Einwohnerzahlen

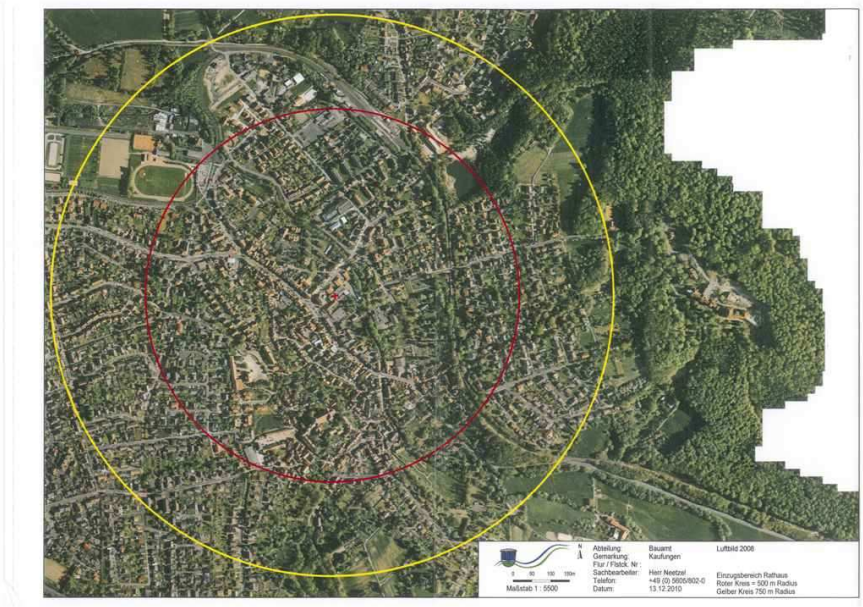
Für die Einzelhandelsstandorte Niester Straße und Sandweg wurden die Einwohnerzahlen im Umkreis von 300 m bzw. 500 m ermittelt.

Im Einzugsgebiet Sandweg wohnen im 300 m Radius 341 Einwohner und im Radius von 500 m 1.261 Einwohner. Der Standort liegt direkt an der Straßenbahnhaltestelle Kaufungen-Mitte. Eine Nachverdichtung ist nur begrenzt möglich und weitgehend von der langfristig denkbaren Bebauung des Gebietes Stolläcker abhängig.



Luftbild Gemeinde Kaufungen

Bei dem zentralen Standort an der Niester Straße wohnen im 300 m Radius 901 Einwohner und im 500 m Radius 2339 Einwohner.



Luftbild Gemeinde Kaufungen

7. Verkehrssituation

7.1 Sensensteinstraße

Die Sensensteinstraße wurde im Jahr 2009 grundhaft erneuert. Hierfür hat Prof. Fischer-Schlemm die Verkehrssituation auch im Hinblick auf die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Sandweg untersucht.
Im Ausschuss Bauen-Planen-Umwelt am 4. Mai 2009 wurde das Ergebnis wie folgt protokolliert: „Prof. Fischer-Schlemm berichtet über die Ergebnisse seines Auftrages, die Auswirkungen eines Supermarktes von 2.000 qm Verkaufsfläche auf die Verkehrssituation in der Sensensteinstraße zu untersuchen. Nach den erhobenen Verkehrszahlen sind im Kreuzungspunkt Sensensteinstraße/Am Stadion baulich keine Veränderungen vorzunehmen. Die Straßen können den zusätzlichen Verkehr in gleicher Qualität aufnehmen. Auch die Kreuzung Leipziger Straße/Sensensteinstraße reicht in ihrer Leistungsfähigkeit aus, um Verkehr aus dem Markt aufzunehmen. Lediglich die Leipziger Straße müsste gegenüber der Einmündung Sensensteinstraße aufgeweitet werden, damit der Geradeausverkehr am Linksabbieger vorbeigeführt werden kann. Diese Maßnahme ist notwendig bei prognostizierten 500 KFZ täglich und muss im Baurecht verankert werden.“
Alle Gestaltungsvorschläge des Verkehrsgutachtens, die die Sensensteinstraße betreffen, wurden bei der Erneuerung umgesetzt.

7.2 Niester Straße

Verkehrsuntersuchungen zur Anbindung eines möglichen Supermarktes in der Niester Straße an das öffentliche Straßennetz wurden am 3. Januar 2011 vorgenommen.

Bereits im GMA Gutachten von 2006 wurde darauf hingewiesen, die Frage der Verkehrsbelastung im Kerneinzugsbereich Niester Straße/Leipziger Straße durch vertiefende verkehrliche Untersuchungen zu klären.
Prof. Fischer-Schlemm hat in einer Verkehruntersuchung vom 3.Januar 2011 die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der betroffenen Verkehrsanlagen überprüft. Grundlage für die Untersuchsuchung waren Verkehrsdaten der Hessischen Straßenbauverwaltung aus dem Jahre 2009. Die zu erwartenden Quell- und Zielverkehrsstärken wurden zur Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Supermarktes mit den minimalen, den mittleren und den maximalen Werten der Verkehrserzeugung analog der Untersuchung für den Bereich der Sensensteinstraße ermittelt.
Bei der Ermittlung der Ziel- und Quellverkehrsstärken von Verkaufsflächen waren nachfolgende Effekte zu berücksichtigen:

- Konkurrenzeffekt
- Verbundeffekt
- Mitnahmeeffekt

Der Kapazitätsnachweis des Knotenpunktes Leipziger Straße/ Niester Straße wurde ohne und mit Ausstattung einer Lichtsignalanlage berechnet.
Die Untersuchung ergab, dass der Knotenpunkt Leipziger Straße / Niester Straße im Falle der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Niester Straße mit einer Lichtsignalanlage und der Einrichtung eines ca. 50 m langen Linksabbiegestreifens aus Richtung Niederkaufungen in Richtung Niester Straße gestaltet werden muss, um die zu erwartenden Prognoseverkehrsstärken ausreichend leistungsfähig aufnehmen zu können. Der Knotenpunkt Anschluss (Zufahrt) des geplanten Verbrauchermarktes an die Niester Straße ist ohne weitere Maßnahmen ausreichend leistungsfähig.
Die im Vergleich zur Sensensteinstraße zusätzliche Maßnahme der Lichtsignalanlage ist in einer höheren Grundverkehrsbelastung der Niester Straße als Kreisstraße begründet (überörtlicher Verkehr).

8. Die Entwicklung von Bürgerhaus und öffentlichen Gemeinschaftseinrichtungen

Das Bürgerhaus Kaufunger Wald wurde in den 50er und frühen 60er Jahren des vergangenen Jahrhunderts konzipiert und erbaut und am 3. November 1962 als drittes Bürgerhaus in Hessen eingeweiht. Ausgangspunkt für diese Konzeption war das damalige Programm der hessischen Landesregierung „Soziale Aufrüstung des Dorfes“ mit dem Bau sogenannter Dorfgemeinschaftshäuser. Ein Dorfgemeinschaftshaus war für die damalige Gemeinde Oberkaufungen als Gemeinde in der Nähe der Großstadt Kassel nicht interessant. Ziel war vielmehr, einen Gebäudekomplex als Zentrum für gemeindliche und Gemeinschaftseinrichtungen zu schaffen, die in der aufstrebenden Gemeinde benötigt wurden. Hierzu gehörten ein neues Verwaltungsgebäude, ein großer Saal für kulturelle und Gemeinschaftsveranstaltungen, Räume für die Jugend, eine Gemeindebücherei, eine Gemeindeschwesternstation (heute Sozialstation), eine Abteilung für medizinische Bäder, Räume für die Volkshochschule sowie ein neuer und zentraler Standort für die Feuerwehr, die bis dahin auf drei Standorte im Gemeindegebiet aufgeteilt war. Aus diesen Zielen als weitergehende Überlegungen zu der Idee Dorfgemeinschaftshäuser entstand das Konzept Bürgerhaus, das für die damalige Zeit ein innovatives Konzept war und auf dessen Grundlage das spätere „Bürgerhausprogramm“ der hessischen Landesregierung entwickelt wurde.

Die Einrichtungen des damaligen Bürgerhauskonzeptes spielen in der modernen Gemeinde von heute noch immer eine große Rolle, insofern hat das Konzept seine Zukunftsfähigkeit bewiesen. Allerdings haben sich die Einzeleinrichtungen weiterentwickelt, teilweise vergrößert und weitgehend dezentralisiert. Dies ist nicht zuletzt eine Entwicklung, die durch die Gründung der Großgemeinde Kaufungen in 1970 hervorgerufen wurde:
Die Feuerwehr ist deutlich gewachsen und seit vielen Jahren an einem neuen Standort. Auch dieser neue Standort machte eine Zentralisation von Feuerwehrstandorten möglich, denn bis zum Bezug der Stützpunktfeuerwehr gab es die Feuerwehrstandorte Ober- und Niederkaufungen.
Institute für Massage, Sauna und medizinische Bäder werden seit Jahrzehnten privat geführt und finden sich an verschiedenen Stellen im Ort.
In der neuen Ortsmitte Kaufungens, zwischen den Ortsteilen Ober- und Niederkaufungen bildet sich seit den 90er Jahren zunehmend ein neues generationenübergreifendes Zentrum für gemeinschaftliche Einrichtungen heraus. So entstand hier neben der Feuerwehr eine große barrierefreie Wohnanlage insbesondere für ältere Bürgerinnen und Bürger mit Begegnungsstätte. Auch die Sozialstation, die inzwischen interkommunal mit den gemeinden Nieste und Lohfelden geführt wird, ist hierhin umgezogen. Das Familienzentrum ist hier untergebracht und nebenan befindet sich die Gesamtschule, die sich zukünftig zur Ganztagsschule entwickeln wird.
Insbesondere die Vernetzungen zwischen Gemeinde und Gesamtschule als einer der großen Institutionen in Kaufungen wachsen und damit wird auch die Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und dem Landkreis Kassel weiter ausgebaut. Sichtbares Zeichen hierfür ist insbesondere die neue Gemeindesporthalle, die in baulicher Verbindung zur Kreissporthalle an der Gesamtschule errichtet wurde. Beide Hallen werden sowohl von der Schule als auch von den Kaufunger Vereinen genutzt. Ein weiteres Kooperationsprojekt ist mit der Errichtung einer gemeinsamen Gemeinde- und Schulbücherei bereits beschlossen. Die Gesamtschule ist in der Regel auch der Ort für Angebote der Volkshochschule.
Die Jugendpflege Kaufungen strebt den Ausbau der Zusammenarbeit mit der Schule an unter anderem mit einem Jugendraum in der Schule. Insbesondere strebt die Jugendpflege aber aufgrund von Veränderungen in der Konzeption und der Praxis von Jugendarbeit (z.B. zugehende Jugendarbeit) neue Räumlichkeiten jenseits des heutigen Standortes am Bürgerhaus an, die sich nicht im Kellergeschoss befinden und mit einem großen Außenbereich verbunden sind.
Mit dem Aufbau der Kaufunger Kulturszene, den Kaufunger Konzerten und dem Kaufunger Stiftssommer wurden im historischen Ambiente des Stiftsbereiches mit der Kirche, dem Stiftshof und der Zehntscheune neben dem Bürgersaal weitere Veranstaltungsorte für kulturelle Angebote erschlossen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das Leben in der modernen Gemeinde weiterhin die vielfältigen Gemeinschaftseinrichtungen benötigt. Es findet jedoch eine Ausdifferenzierung und eine Dezentralisierung statt und unter dem Bürgerhaus wird im Wesentlichen heutzutage der Bürgersaal verstanden.

9. Standortvarianten

9.1 Sandweg

9.1.1 Standort Lebensmittelmarkt

Die Grundstücke des ehemaligen Sägewerks Riffer am Sandweg wurden im Jahr 2007 im Rahmen der Bodenbevorratung gekauft. Für einen Einzelhandelsmarkt werden laut den Anforderungen der Firma Edeka rund 14.000 m² benötigt. Ziel der Edeka ist es, darauf einen Lebensmittelmarkt mit 2.000 m² Verkaufsfläche zu errichten (zum Vergleich: der jetzige Edekamarkt ist 750 m² groß, der Rewemarkt im Handelshof 1.200 m², s.o. Kap. 5.1). Die dafür benötigten Grundstücke haben einen Buchwert in Höhe von ca. 1.3 Mio. €. Die Kosten für die bereits erfolgten Abbrüche der ehemals auf den Grundstücken stehenden Gebäude betrugen ca. 144.00,00 €.. Um keinen Verlust entstehen zu lassen, sollte der Kaufpreis nicht darunter liegen. Die Edeka Handelsgesellschaft hat für den Erwerb dieser Grundstücksfläche ein Angebot abgegeben.

9.1.2 Sanierung des Bürgersaals

Die Sanierung des bestehenden Bürgersaales ist möglich, sofern dort der Lebensmittelmarkt nicht angesiedelt wird. Dies ist bei der Variante Sandweg der Fall. Die Sanierung und Erweiterung der Bürgerhausfläche auf Basis des Entwurfs des Büros Amma und Kimpel wurde mit 2.330.000 € angegeben. Aus dem „Bund-Länder-Programm zur Förderung der energetischen Modernisierung sozialer Infrastruktur in den Kommunen – Investitionspakt, Programmbereich II“ wurden 1.261.000 € als Förderung per Bescheid zugesagt. Es liegen Pläne vor, die allerdings noch eines abschließenden Beschlusses der Gemeindevertretung und einer vorherigen Beratung bedürfen. Die Auflagen der Gemeindevertretung aus ihrem Beschluss vom 28.01.2010 konnten bisher noch nicht vollständig umgesetzt werden. Insbesondere fehlt der Abschluss eines Pachtvertrages über die Gaststätte. Vor dem Hintergrund der Möglichkeiten eines gemeinsamen Bürgersaales mit Aula mit dem Landkreis Kassel (s.u. Kap. 9.2.3) kann auch das Raumprogramm einer neuen Prüfung unterzogen werden.

Folgekostenberechnung auf Basis der Kostenschätzung nach DIN 276 für die Funktionsverbesserung Bürgerhaussaal (nur mit Förderung Landesprogramm)

1. Investitionskosten		
Anschaffungs- und Herstellungskosten Betreiberwohnung (inkl. USt)		35.000 €
Anschaffungs- und Herstellungskosten Bürgerhauskomplex		1.928.600 €
Umsatzsteuer Bürgerhauskomplex		366.400 €
Gesamt		**2.330.000 €**
2. Zu finanzierender Betrag		
AHK Bürgerhauskomplex (BgA) inkl. USt 2.295.000 €		
AHK Betreiberwohnung (inkl. USt) 35.000 €		
Abzügl. Zuschuss Landesprogramm 1.261.000 €		
Abzügl. 30% der USt AHK Bürgerhauskomplex 110.000 €		
Zu finanzierender Betrag 959.000 €		**960.000 €**
3. Jährlicher Aufwand		
3.1 Kalkulatorische Kosten		
Abschreibung Bürgerhauskomplex, 1,67%, ND 60 Jahre		36.400 €
Abschreibung Betreiberwohnung, 1,67%, ND 60 Jahre		600 €
Verzinsung 4% (Durchschnitt 10 Jahre)		34.100 €
3.2 Unterhaltung und Betrieb / Bewirtschaftungskosten		
2.700 m² x 2 € x 12 Monate		64.800 €
Zum Vergleich: Unterhaltung/ Bewirtschaftungskosten heutiger Saal: 28.300 €. Der heutige Saal ist die Größenmaßgabe für den Neubau.		
3.3 Personal		
Hausmeister und Reinigungskräfte wie bisher inkl. Gesellschaftsraum		Hier nicht berechnet, da in allen Varianten relevant.
Jährlicher Gesamtaufwand		**135.900 €**
4. Jährlicher Ertrag		
4.1 Pacht Gaststätte und Miete Appartements		Nachrichtlich:
2.750 €/Monat x 12 (lt. Gutachten Linser vom 12.1.09)		33.000 €
4.2 Miete Betreiberwohnung		
500 €/Monat x 12 (lt. Gutachten Linser vom 12.1.09)		6.000 €
4.3 Miete Säle		
Bürgersaal 600 €/Tag x 20 Vermietungstage		12.000 €
Bürgersaal inkl. Foyer 700 €/Tag x 6 Vermietungstage		4.200 €
Saal 1+2 350 €/Tag x 30 Vermietungstage		10.500 €
Nur Saal 1 oder 2 200 €/Tag x 100 Vermietungstage		20.000 €
Nur Foyer 150 € x 2 Vermietungstage		300 €
4.4 Auflösung Sonderposten Landesprogramm		
1.261.000 € (Auflösungsdauer 60 Jahre = 1,67%)		21.100 €
Jährlicher Gesamtertrag		**21.100 €**
Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung		86.000 €
Jährliche Folgekosten		
Jährliche Haushaltsbelastung		**114.800 €**
Inklusive Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung		28.800 €

Erläuterungen zu den Positionen:

1. Die Investitionskosten basieren auf den Zahlen, die auch das Büro Linser erhalten hat. Die Umsatzsteuer für den Bürgerhauskomplex (ohne Betreiberwohnung) wurde separat ausgewiesen, da aufgrund des bisherigen Betriebs gewerblicher Art die Gemeinde teilweise zum Vorsteuerabzug berechtigt ist.
2. Der zu finanzierende Betrag berechnet sich aus den Anschaffungs- und Herstellungskosten des Bürgerhauskomplexes und der Betreiberwohnung.
   Abgezogen wird der Zuschuss aus dem Landesprogramm in Höhe von 1.261.000 € und 30% der USt für den Bürgerhauskomplex aufgrund der teilweisen Vorsteuerabzugsberechtigung. Zu finanzieren ist ein Betrag in Höhe von rund 960.000 €.
3. Die kalkulatorischen Kosten beinhalten die Abschreibung auf 60 Jahre.
   Die Ersparnis von 30% der USt wird nicht abgeschrieben.
   Aufgrund der momentanen Situation wurde mit 4% Darlehenszinsen gerechnet (zunächst Laufzeit 10 Jahre). Je nach Zeitpunkt der Darlehensaufnahme ist auch mit höheren Zinsen zu rechnen.
   In der Folgekostenberechnung wurden die durchschnittlichen Zinsen für 10 Jahre angegeben. In den ersten Jahren liegen die Zinsen bei rund 38.000 €, gegen Ende des Zeitraums bei rund 30.000 €.
   Als Liquiditätsabfluss ist auch die Tilgung (2%) zu betrachten. Innerhalb der ersten zehn Jahre beträgt diese durchschnittlich 23.500 €. Sie liegt über den liquiditätsneutralen Abschreibungen abzüglich der Auflösung der Sonderposten (37.000 € abzügl. 21.100 €), so dass 7.600 € neben dem jährlichen Verlust zusätzlich für die Tilgung erforderlich sind.
4. Die Unterhaltung und der Betrieb wurden mit 2 €/Monat und m² berechnet. Sie beziehen sich auf die Gesamtfläche des Saales, der mit 2.700 qm ein deutlich größeres Saalangebot macht, als dies ein Neubau in der Größe des heutigen Saales (ca. 1.250qm) tun würde. Die Kosten für den heutigen Saal wurden daher zum Vergleich angegeben. Die Personalkosten wurden nicht berechnet, da diese in allen Varianten entstehen.
5. Bei der Berechnung der Erträge aus der Pacht wurde das Linser-Gutachten vom 12. Januar 2010 mit der „realistischen“ Betrachtungsweise (Seite 18) zugrunde gelegt. Die Miete für die Betreiberwohnung ist ebenfalls dem Linser-Gutachten entnommen. Bei der Miete für die Säle wurde jeweils der angegebene geringste Betrag angenommen. Die Anzahl der Vermietungen basiert auf Schätzungen der Verwaltung. Je nach Vermarktung können mehr Vermietungstage und damit evtl. auch höhere Erträge erzielt werden. Natürlich können die Erträge auch geringer ausfallen, wenn das Vermietungsziel nicht erreicht wird. Zudem konnte bisher kein Pachtvertrag über die Gaststätte abgeschlossen werden, sodass auch diese Einnahmekalkulationen nicht als gesichert angesehen werden können. Insgesamt sind die Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung Kalkulationen mit größeren Unsicherheitsfaktoren. Dies würde auch für einen neugebauten Saal gelten. Allerdings würde der hier geplante sanierte Saal ein wesentlich größeres Angebot bieten mit drei Sälen und Foyer auf 2.700 qm als der bisherige bzw. der neu zu bauende Saal. Aus all diesen Erwägungen wurden die Einnahmen aus den Vermietungen nachrichtlich in die Berechnungen aufgenommen.
   Der Zuschuss aus dem Landesprogramm in Höhe von 1.261.000 € wird als Sonderposten ertragswirksam über die Nutzungsdauer von 60 Jahren aufgelöst.
6. Hinzu kommen die Kosten für die Möblierung und deren Abschreibung.

9.1.3 Auswirkungen auf den Ortskern

Im Ortskern von Oberkaufungen fehlt bereits heute ein Magnetbetrieb als Frequenzbringer, wie es ein Lebensmittelmarkt sein könnte. Die Folge einer möglichen Ansiedlung des Marktes auf dem Grundstück Sandweg würde dieses Problem verfestigen. Dies kann durch alternative Maßnahmen nicht kompensiert werden. Dennoch würde diese verfestigte Situation Alternativen zur Stabilisierung des Ortskerns und flankierende Maßnahmen erfordern. Ferner sollte ein regelmäßiges, zumindest zeitweises Einkaufsangebot für Artikel des täglichen Bedarfs, geschaffen werden, das insbesondere älteren Mitbürgerinnen und Mitbürgern die Möglichkeit des fußläufigen Einkaufens eröffnet und dem Bedürfnis nach Begegnung und Kommunikation Rechnung trägt.

Das Rathaus mit seinen Dienstleistungsangeboten und der Postagentur sorgt in Maßen für einen gewissen Kundenverkehr während der Hauptgeschäftszeiten. Eine Zielsetzung für den Bürgersaal nach seiner möglichen Sanierung müsste sicherlich die offensive Vermarktung sein, und zwar nicht nur, um Einnahmen zur Minderung der Folgekosten zu erzielen, sondern auch um durch Veranstaltungen tagsüber Gäste in den Ortskern zu bringen, die während der Veranstaltungspausen, vorher und hinterher eventuell auch Einkäufe in Oberkaufungen tätigen. Der Erfolg dieses Bestrebens ist jedoch unsicher und nicht in dem Umfang zu erwarten, wie von einem Lebensmittelmarkt. Zudem wäre die Saalbelegung nicht regelmäßig werktags zu erreichen. Als hinderlich für dieses Ziel werden sich wahrscheinlich der fehlende Straßenbahn-Anschluss und ein Mangel an Parkplätzen rund um den Saal erweisen.

Im kleinen Maße zur zeitweisen Belebung, aber sicherlich nicht zur Frequenzsteigerung könnte ein Wochenmarkt nützlich sein, der ein- bis zweimal wöchentlich stattfindet und einen grünen Bereich (Obst, Gemüse, Fleisch, Wurst, Käse, Milchprodukte, Eier, Brot, usw.) sowie einen erweiterten Bereich (Kurzwaren, Haushaltswaren, Stoffe, Textilien, Lederwaren, Toilettenartikel usw.) umfassen sollte. Die Einrichtung eines Marktplatzes ist mit wenigen Maßnahmen möglich.

Aufgrund vieler (ehrenamtlicher) Initiativen der örtlichen Gewerbevereine und Gewerbetreibenden finden regelmäßig 3-4 mal jährlich größere Märkte in der Leipziger Straße in beiden Ortsteilen statt, verbunden mit verkaufsoffenen Samstagen und Sonntagen. Sie tragen zur Hebung der Umsätze bei. Das Eventmanagement für den Ortskern könnte beim Fehlen eines Magnetbetriebes ausgebaut werden (professionelles Ortskernmarketing und Eventmanagement). Dies würde jedoch die Vermehrung der Zahl der unperiodischen Großmärkte und –veranstaltungen im Ortszentrum sowie die dauerhafte professionelle Vergabe oder die Schaffung einer entsprechenden Stelle im Rathaus bedeuten. Eine Stelle mit 50% der wöchentlichen Arbeitszeit würde hierfür Personalkosten von ca. 20.000 bis 25.000 € verursachen.

Alle diese Maßnahmen könnten zur Verbesserung der Situation im Ortszentrum beitragen, jedoch ersetzen sie nicht den fehlenden Magnetbetrieb.

9.2 Niester Straße

9.2.1 Standort Lebensmittelmarkt

Das Grundstück an der Niester Straße/Leipziger Straße hat einschließlich der Rathaus- und Tresor-Grundstücksfläche eine Gesamtfläche von 8.965 m². Für die Ansiedlung eines Marktes können abzüglich der Grundstücke Rathaus und Gaststätte Tresor 6.856 m² zur Verfügung gestellt werden.
Die Firma IPC Vermögensanlagen GmbH aus Eschwege haben für diesen Standort ihr Interesse bekundet. Herr Jantz verhandelt das Projekt mit der Rewe Handelsgruppe als Betreiber des Marktes. Von Herrn Jantz wurde ein Vorentwurf für die Errichtung eines Marktes mit einer Größe von 2.000 m² vorgelegt.
Die Planung sieht zusätzlich den Abriss der Gaststätte „Tresor“ vor. Ein Angebot zum Grundstückskaufpreis liegt von Herrn Jantz noch nicht vor.

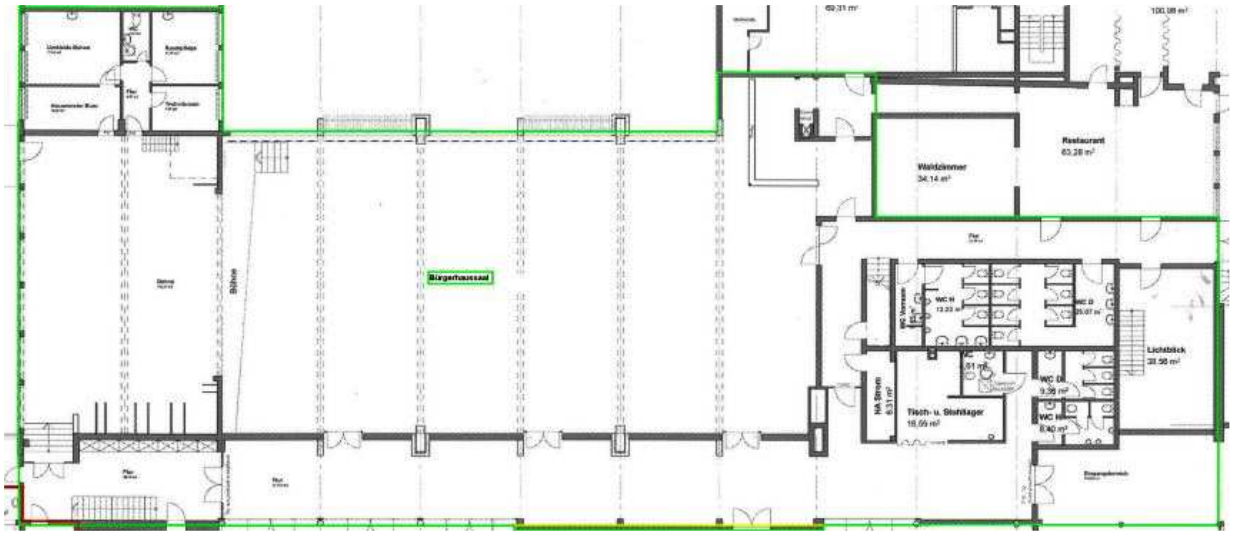
Wert der Gebäude Niester Straße und des Grundstücks per 1. Januar 2011

Gebäude	**Restbuchwert per 1. Januar 2011**
Bürgersaal	Erinnerungswert 1,00 €
Bücherei / Jugendzentrum	121.989,67 €
Bauhof	194.495,05 €
Vereinsräume	14.624,78 €
Außenanlage Rampe usw.	27.608,51 €
Gesellschaftsraum	359.107,43 €
Hotel	134.010,69 €
Gesamt Gebäude	**851.837,13 €**
Grundstück	
Anteilig aus Flur 7 Flst. 48/9 (6.547 m²)	15.377,92 €
Komplett Flur 7 Flst. 53/7 (309 m²)	2.429,45 €
Gesamte benötigte Fläche 6.856 m²	**17.807,37 €**
	869.644,50 €
Restaurant Tresor Gebäude	213.676,48 €
Restaurant Tresor Grundstück	56.628,61 €
Gesamt Restbuchwert in der Anlagenbuchhaltung	**1.139.949,59 €**

9.2.2 Variante Niester Straße A: Bürgersaal - Neubau

Der Bürgersaal wurde 1962 eingeweiht. Trotz umfangreicher Unterhaltungs- und Modernisierungsarbeiten im Laufe der Jahrzehnte, ist er stark sanierungsbedürftig und entspricht sowohl energetisch als auch funktional nicht mehr den heutigen Anforderungen.
Für die Ersatzbeschaffung der vorhandenen Bürgersaalflächen werden die heute bestehenden Flächenzahlen mit rund 1.250 m² Bruttogrundfläche zugrunde gelegt. Das Büro ANP gab in der Kommunalwirtschaftlichen Betrachtung von Juli 2009 die Baukosten je qm mit 2.000 € an. Es entstehen für 1.250 m² x 2.000 € Kosten in Höhe von 2.500.000 €. Hinzu kommt die Herstellung von ca. 2.700 m² Außenflächen x 100 € somit 270.000 €. Es wird der Neubau auf einem gemeindeeigenen Grundstück in der Theodor-Heuss-Straße vorgeschlagen. Ein Restaurant wurde nicht mit kalkuliert. Dies wäre nach einem Grundsatzbeschluss zu erörtern. Zudem befindet sich in unmittelbarer Nähe zum vorgeschlagenen Standort eine bewährte Gastronomie.

Bisher wurde auch die sogenannte Huckepack-Lösung diskutiert. Dabei würde am alten Standort in der Niester Straße ein neues Gebäude errichtet, in dem sich im Erdgeschoss ein Lebensmittelmarkt befände und das darüber im Obergeschoss den Bürgersaal aufnehmen würde. Dieses Modell wird nicht zur Umsetzung empfohlen. Einerseits bestehen hier stets Differenzen zwischen Gemeinde und Marktbetreiber über die Parkplatznutzung. Andererseits bietet ein unabhängiger Neubau alle Möglichkeiten der modernen Raumaufteilung, Kubatur, energetischen Ausstattung usw. Zudem ist man dann mit der Standortfrage frei und könnte einen zentralen Standort in der neuen Ortsmitte zwischen Ober- und Niederkaufungen wählen, der gut erreichbar wäre und über einen Straßenbahnanschluss verfügen würde, was auch die Vermarktung des Saales erleichtern würde. Alle Vorteile sollten im Falle eines Neubaus ausgeschöpft werden.



Nutzflächenermittlung:

Bürgersaal

EG	Großer Saal	438,19	
	Bühne	165,47	
	Umkleide Bühne	17,61	
	WC Bühne	3,37	
	Flur	4,62	
	Büro Hausmeister	10,50	
	Technikraum	7,56	
	Flur vor Bühne	36,74	
	Flur vor Bürgersaal	173,52	
	Flur vor Toiletten und Haustechnik	51,36	
	WC Vorraum	5,56	
	WC Herren	13,33	
	WC Damen	25,07	
	Haustechnik	6,31	
	Stuhllager	18,51	
	WC Behinderte ehem. Garderobe	4,61	
	WC Damen ehem. Garderobe	9,36	
	WC Herren ehem. Garderobe	8,40	
	Lichtblick ehem. Foyer	38,56	
	Gesamt	1.038,65	**m²**

Angenommene erforderliche Ersatzflächen:

		Länge [m]	Breite [m]	Fläche (BGF)	[m²]
Bürgerhaus	**Bruttogrundrissfläche**	**62,2**	**20,0**	**1.244**	**m²**
Andienung Zufahrt	Längsseite	62,2	18,0	1.120	m²
	Querseite	20,0	18,0	360	m²
Feuerwehrzufahrt	Längsseite	62,2	15,0	933	m²
	Querseite	20,0	15,0	300	m²
				2.713	**m²**

Neubau Bürgersaal

Funktion	m² x €	Kosten
Grundstück anteilig aus Flur 24 Flst. 109/48 lt. Anbu	4.000 m² x 1,03 €	rd. 4.100 €
Baukosten Gebäude	1.250 m² x 2.000 €	2.500.000 €
Außenanlage	2.713 m² x 100 €	271.300 €
	GESAMT	**2.775.400 €**

Ermittlung jährliche Mehrbelastung Kaufunger Ergebnishaushalt

Kostenart	Neubau 2.771.300 €	Restbuchwert Gebäude Bestand 1,00 € Außenanlage 27.600 €	Zusätzliche Belastung
Abschreibung ND 80 Jahre Gebäude (ohne Grdst.)	rd. 31.300 €	0 €	31.300 €
ND 20 Jahre Außenanlage	13.600 €	rd. 5.000 €	8.600 €
Verzinsung	Darlehenszins 4 % von 2.771.300 € Durchschnitt 10 Jahre 98.500 €		98.500 €
Jährliche Mehrbelastung			**138.400 €**

9.2.3 Variante Niester Straße B: Gemeinsamer Bürgersaal und Aula mit dem Landkreis Kassel

Der Landkreis Kassel errichtet im Neubau der Integrierten Gesamtschule einen modernen und barrierefreien Saal als Aula mit einer Größe von 380 bis 450 m². Diese Fläche entspricht dem bisherigen Bürgersaal der Gemeinde. Eine Cateringküche ist vorhanden. Die Barrierefreiheit der Räumlichkeiten wird durch Fahrstühle erreicht. Das Saalgebäude entspricht den Vorstellungen der Gemeinde. Die Durchführung von Großveranstaltungen ist grundsätzlich möglich und der Saal ist konzertgeeignet (Verdunklung, Beschallung, Beleuchtung),

Es besteht die Möglichkeit der gemeinsamen Nutzung dieses Raumes durch Schule und Gemeinde. Bereits heute werden durch ortsansässige Vereine und Verbände das Foyer und die Aula in den schulbetriebsfreien Zeiten (Abendstunden und Wochenenden) genutzt. Dies kann erweitert werden auf die Stunden ab 16.00 Uhr werktags während der Schulbetriebszeiten. Die jährliche Zahl der Großveranstaltungen ist bei Schule und Gemeinde etwa vergleichbar und die Gesamtzahl durch Absprache organisierbar und terminierbar. Für die Bedürfnisse der gemeindlichen Kulturarbeit und der Vereinsarbeit müssten Funktionsverbesserungen u.a. durch den Einbau von Trennwandsystemen durchgeführt werden, wodurch eine flexible und multifunktionale Nutzung des Raumes ermöglicht würde. Dies wäre dann von der Gemeinde zu finanzieren. Auch eine eventuelle zusätzliche Möblierung wäre auf Gemeindekosten zu beschaffen. Für das Kaufunger Kindertheater wären Lagerräume in der Schule verfügbar. Der Saal in der Gesamtschule stünde während der Zeiten mit Schulbetrieb bis 16.00 Uhr Montag bis Freitag nicht für gemeindliche Zwecke zur Verfügung. Eine Analyse der Belegungen des bestehenden Bürgersaales ergab aber, dass die wenigen Nutzungen zu diesen Zeiten umorganisierbar wären. Sinnvoll wäre als nächster Schritt die gemeinsame Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes für den Saal, in dem die Nutzerkreise sowie die Nutzungsarten und –dauern beschrieben werden, um sodann Verhandlungen mit dem Landkreis Kassel aufzunehmen.
Die gemeinsame Nutzung eines Saales durch die Gemeinde und den Landkreis würde erhebliche Synergien freisetzen und gerade in Zeiten knapper öffentlicher Mittel für einen äußerst effektiven Einsatz der Steuergelder sorgen. Der Saal wäre voll ausgelastet und es bestünden nicht zwei etwa gleichwertige Säle parallel in der Gemeinde, wobei jeder nur Teilausgelastet wäre. Neben den Kooperationsprojekten der gemeinsamen Sporthallennutzung, der geplanten gemeinsamen Gemeinde- und Schulbücherei und dem angestrebten Jugendraum in der Gesamtschule könnte hier eine weitere sinnvolle Maßnahme entstehen. Dies wäre struktur- und finanzpolitisch sowie unter dem Aspekt interkommunaler Zusammenarbeit ein innovativer Gestaltungsansatz.

Funktion	Wert	Kosten
Grundstück	Entfällt	---
Baukosten Gebäude	Entfällt	---
Einbau Trennwände auf Kosten der Gemeinde Kaufungen	Auf Basis der Kostenermittlung Bürgersaal	46.700 €
	GESAMT	**46.700 €**

9.2.4 Weiterentwicklung der bestehenden Einrichtungen bei den Varianten Niester Straße A und B

9.2.4.1 DRK-Räume und Garage / Vereinsräume

Die Neuapostolische Kirchengemeinde trägt sich mit dem Gedanken, ihr Kirchengebäude zu verkaufen. Das Gebäude wäre für die Aufgaben des DRK geeignet. Das 1.000 m² Grundstück an der Dr.-Horst-Schmidt-Straße in OK bietet zudem genügend Platz, um auch eine beheizbare Garage mit Rolltor bzw. einen Anbau zu errichten. Das Gebäude soll voraussichtlich 127.000 € kosten. Hinzu kommen ca. 6 % Nebenkosten. Für die Errichtung einer beheizbaren Garage fallen Baukosten in Höhe von rund 50.000 € an. Bisher stehen dem DRK rund 70 m² zzgl. ca. 20 m² Kellerräume und die Garage (42 m²) zur Verfügung. Analog wurde von der Verwaltung auch ein Neubau geprüft, die Lösung „Neuapostolische Kirche“ erwies sich aber als die günstigste Variante.
Die Vereinsräume könnten gemeinsam mit dem Jugendzentrum in der ehemaligen Riffer-Villa untergebracht werden. Siehe hierzu Kapitel 9.2.4.2 „Jugendzentrum“.

Funktion	m²	Kosten
Ankauf Gebäude inkl. Grundstück und 6% Nebenk.	110 m²	135.000 €
Renovierung	110 m² x 500 €	55.000 €
Errichtung beheizbare Garage mit Rolltor	40 m²	50.000 €
Außenanlagen	vorhanden	---
Ausstattung	vorhanden	---
	GESAMT	**240.000 €**

Ermittlung jährliche Mehrbelastung Kaufunger Ergebnishaushalt

Kostenart	**DRK Station 240.000 €**	**Restbuchwert Bestand Vereinsräume ges. 14.600 €**	**Zusätzliche Belastung**
Abschreibungen ND 40 Jahre Gebäude (ohne Grdst.)	6.000 €	400 €	5.600 €
Verzinsung	Darlehenszins 4 % von 240.000 € Durchschnitt 10 Jahre 8.500 €		8.500 €
Jährliche Mehrbelastung			**14.100 €**

9.2.4.2 Jugendzentrum

Das Jugendzentrum JottZett der Gemeinde Kaufungen befindet sich im Untergeschoss des Bürgerhauskomplexes, ohne einen Bereich für Außenaktivitäten.
Die Jugendarbeit richtet sich an derzeit 2.620 Jugendliche und junge Erwachsene im Alter von 10 bis 27 Jahren.
Die Jugendpflege hat ihre Arbeit konzeptionell weiterentwickelt. Der Aspekt der zugehenden Jugendarbeit soll nach Möglichkeit ausgebaut werden. Es geht darum, den Kontakt zu den Jugendlichen herzustellen und zu vertiefen, die nicht in das Jugendzentrum kommen. Davon ausgehend wird insbesondere angesichts der Entwicklung der IGS Kaufungen zur Ganztagsschule eine stärkere Kooperation mit der Schule angestrebt in Form eines Jugendraumes in der Schule (räumlich möglich) mit einem regelmäßigen Angebot (z.B. Jugendcafé). Dies bedingt eine gewisse Dezentralisierung der Jugendräume, die sich unabhängig von der Standortfrage Lebensmittelmarkt vollziehen wird. Gleichzeitig ist es seit längerem das Bestreben der Jugendpflege, ein neues Domizil zu erhalten und aus den Räumen im Kellergeschoss ausziehen zu können. Das neue Jugendzentrum könnte dann räumlich etwas kleiner sein (auch angesichts des zusätzlichen Raumes in der IGS), sollte aber vor allem ein ausreichend großes Außengelände haben, das inzwischen sehr vermisst wird. Vor diesem Hintergrund wird die Frage der Unterbringung des Jugendzentrums unabhängig von der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Niester Straße ohnehin zu diskutieren sein. Dies nicht zuletzt, da auch über die Zukunft der Riffer-Villa zu entscheiden ist, die ein geeigneter Standort einschließlich Außengelände eines neuen Jugendzentrums ist. Auch der Neubau eines Jugendzentrums auf dem Grundstück an der Theodor-Heuss-Straße (gegenüber Feuerwehr/Wohnanlage) wäre eine geeignete Lösung. Dieser Standort böte zusätzlich eine räumliche Nähe zur Schule in Sichtweite, was aber ohne nennenswerten Einfluss auf die Kooperation mit der Schule wäre, da hierfür vor allem der Jugendraum in der Schule entscheidend ist.

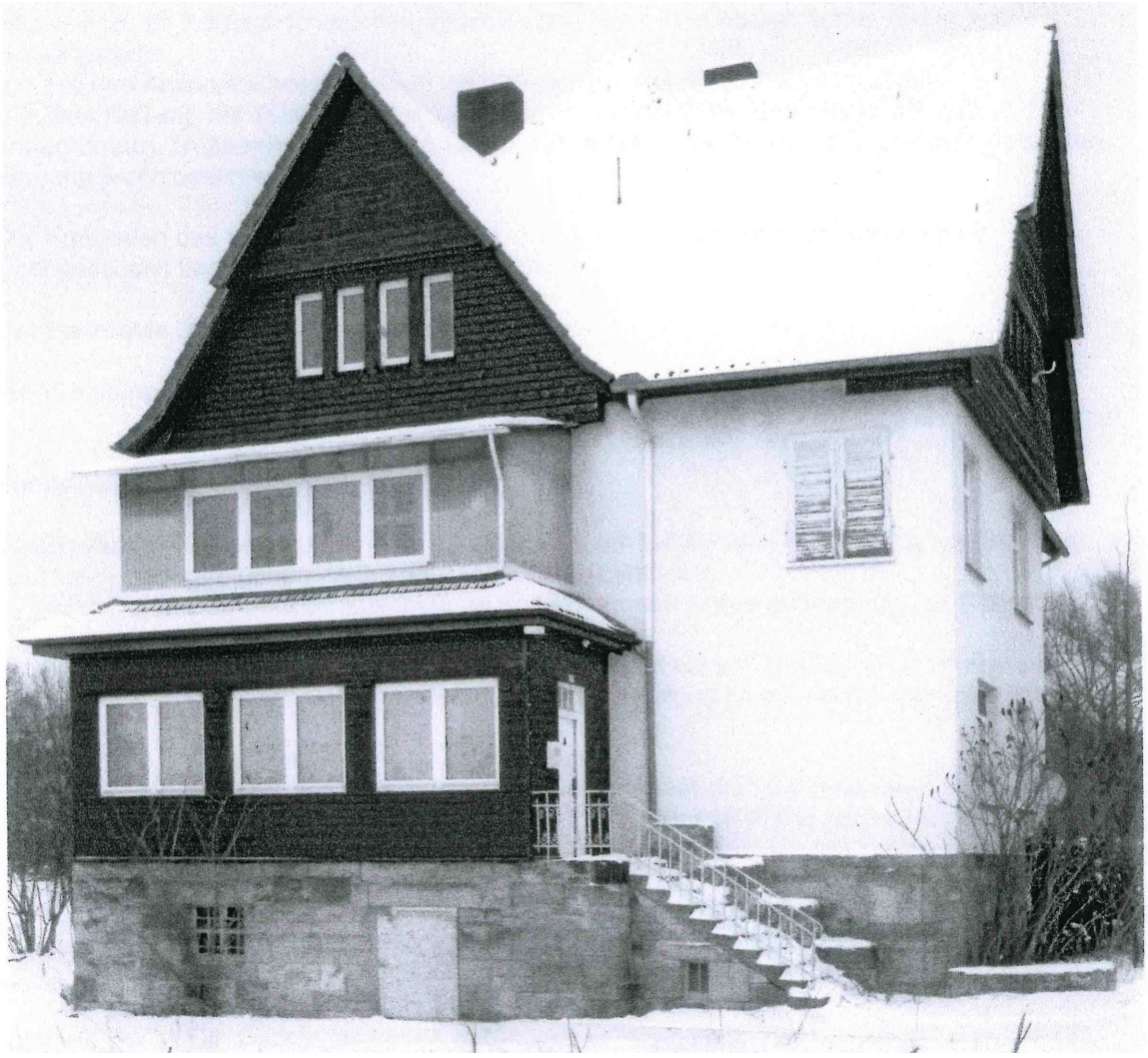
9.2.4.2.1 Bestand Jugendzentrum

Nutzflächenermittlung:
Jugendarbeit

EG	Büro Gerlinde Nöll	4,00	3,70	14,80
		2,30	2,13	4,89
	Büro Uwe Motz	4,00	5,45	21,80
KG	Disco	14,90	6,00	89,40
	DJ	3,15	2,25	7,09
	Mädchenraum	4,65	3,55	16,51
	Vorraum	2,25	1,30	2,93
	Werkstatt	5,95	4,75	28,26
	Seminarraum	7,75	6,00	46,50
	Küche	2,80	6,00	16,80
		1,05	2,10	2,21
	EDV-Raum	3,00	1,05	3,15
		6,00	3,55	21,30
	Billardcafé	11,70	6,00	70,20
	Foyer	6,00	3,75	22,50
	WC-H	6,00	1,30	7,80
		2,85	2,70	7,70
	WC-D	3,00	2,64	7,91
	Flur	16,90	2,30	38,87
	Server	2,50	1,00	2,50
	Materiallager	3,45	3,20	11,04
	Elektro Unterverteilung	4,00	2,65	10,60
	Stuhllager / Hausmeisterlager	6,00	7,76	46,56

Flächen: 454,74 m²

9.2.4.2.2 Umbau der Riffer-Villa zum Jugendzentrum



Riffer-Villa

Sollte in der Niester Straße ein Markt angesiedelt werden, ist ein Ersatz für das Jugendzentrum zu schaffen. Hierfür wurde die sog. Riffer-Villa im Sandweg in den Blick genommen. Das Gebäude muss für eine neue Nutzung grundhaft saniert werden. Hierfür liegt eine Kostenermittlung des Architekturbüros Döring (Kaufungen) vor. Diese beinhaltet Kosten in Höhe von rund 720.000 €. Mit 585 m², einschließlich 146 m² teilweise zu Wohnzwecken ausgebauter Kellerräume, bietet die Riffer-Villa mehr Fläche als das bisherige Jugendzentrum mit 455 m². Die Vereinsräume in der Niester Straße können dann hier ebenfalls untergebracht werden. Die Mitarbeiter des Jugendzentrums halten den Standort für geeignet, zumal ein Außenbereich vorhanden wäre und die unmittelbare Nachbarschaft zum Lossetalstadion sowie kurze Wege zur Gesamtschule weitere Vorteile für die moderne Jugendarbeit bringen.

Zusätzliche jährliche Belastung nach Umbau Riffer-Villa zum Jugendzentrum

Mit der Sanierung der Riffer-Villa (OK Flur 2, Flst. 301/92) entstehen Kosten in Höhe von 720.000 €. Das Grundstück ist im Gemeindebesitz. Die Villa selbst hat nur noch einen Erinnerungswert von 1,00 €, da sie bereits 1920 errichtet wurde. Gegenüber den bisherigen Räumen der Jugendarbeit entstehen höhere Folgekosten nur bei den Abschreibungen und Zinsen, da die Kosten für die Unterhaltung und

Bewirtschaftung, das Personal, die Veranstaltungen, Telefonkosten etc. gleich bleiben. Ein Außengelände ist vorhanden, es muss lediglich wieder hergerichtet und gepflegt werden. Aus diesem Grund wird nur die höhere Folgekostenbelastung aus Abschreibungen und Zinsen dargestellt.

Funktion	Wert	Kosten
Grundstück im Besitz Gem. inkl. NK (1.800 m²) lt. Anbu	386.197,02 €	386.197,02 €
Gebäude Villa 585 m² Nutzfläche Baujahr 1920	Erinnerungswert	1,00 €
Ausstattung	vorhanden	0 €
Ermittlung Sanierungs-kosten laut Gutachten Architekturbüro Döring		720.000 €
	GESAMT	1.106.198,02 €

Ermittlung jährliche Mehrbelastung Kaufunger Ergebnishaushalt

Kostenart	Sanierung Riffer-Villa 720.000 €	Restbuchwert Bestand JZ Niester Straße 87.000 €	Zusätzliche Belastung
Abschreibung ND 50 Jahre Gebäude (ohne Grdst.)	14.400 €	2.600 €	11.800 €
Verzinsung	Darlehenszins 4 % von 720.000 € Durchschnitt 10 Jahre 25.600 €		25.600 €
Jährliche Mehrbelastung			**37.400 €**

9.2.4.2.3 Alternativ: Neubau Jugendzentrum

Ein Neubau des Jugendzentrums würde Kosten in etwa ähnlicher Höhe nach sich ziehen. Das Büro ANP hat für die Errichtung eines Gebäudes für die Jugendarbeit mit 1.500 €/m² gerechnet. Ein gemeindeeigenes Grundstück ist in der Theodor-Heuss-Straße verfügbar. Es ist in der Anlagenbuchhaltung der Gemeinde mit einer Größe von 2.952 m² und einem Wert von 3.018,67 € (Anschaffungspreis) verzeichnet. Für das Jugendzentrum werden hieraus 2.500 m² benötigt. 100 m² des Außengeländes sollen befestigt werden, die restlichen 2.000 m² sollen gestaltete Grünfläche werden.
Die Grundfläche des Gebäudes des Jugendzentrums beträgt momentan 455 m², diese Fläche kann aufgrund des veränderten Konzepts auf 380 m² verringert werden. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass dann ein Außengelände für Aktivitäten zur

Verfügung steht. Hervorzuheben ist die räumliche Nähe zur IGS Kaufungen und zur Straßenbahnhaltestelle, aber auch zur Sporthalle und dem Lossetalstadion. Ein weiterer Vorteil für die Nutzung wäre die Neubausituation und dadurch auch eine funktionalere Raumaufteilung sowie zusätzlich die zentrale Lage in der Ortsmitte.

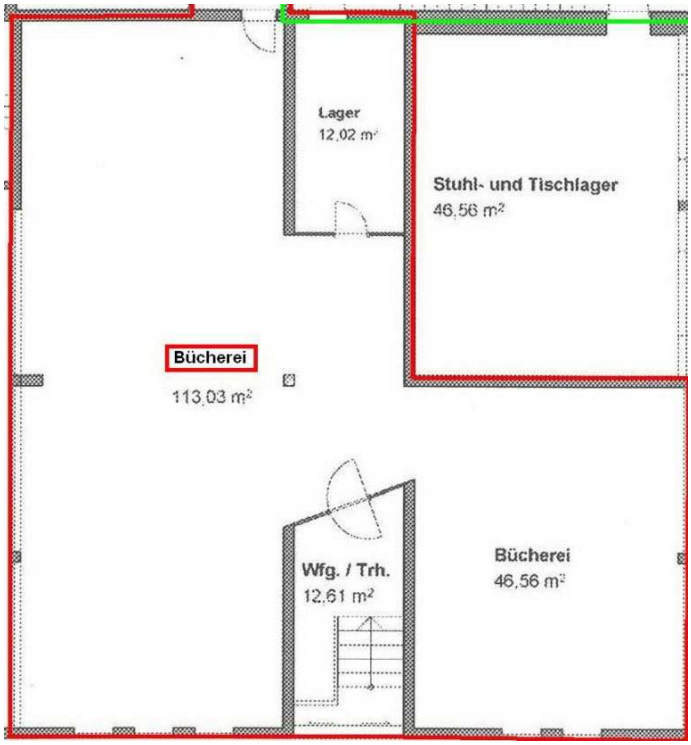
Funktion	m² x €	Kosten
Grundstück im Besitz Gem. lt. Anbu OK Fl. 24 Flst. 110/128	2.500 m² x 1,03 €	2.575 €
Baukosten Gebäude	380 m² x 1.500 €	570.000 €
Ausstattung	vorhanden	0 €
Außenanlage	100 m² x 100 € befestigt 2.000 m² Außenfl. x 50 € Grünflächen einschl. Gest.	10.000 € 100.000 €
	GESAMT	**rd. 682.600 €**

Ermittlung jährliche Mehrbelastung Kaufunger Ergebnishaushalt

Kostenart	Neubau Jugendzentrum 680.000 €	Restbuchwert Bestand 87.000 €	Zusätzliche Belastung
Abschreibung ND 80 Jahre Gebäude (ohne Grdst.)	7.100 €	2.600 €	4.500 €
Abschreibung ND 20 Jahre Außengelände	5.500 €	0 € da bisher nicht vorhanden	5.500 €
Verzinsung	Darlehenszins 4 % von 680.000 € Durchschnitt 10 Jahre 24.300 €		24.300 €
Jährliche Mehrbelastung			**34.300 €**

9.2.4.3 Ortsteilbücherei Oberkaufungen

Grundriss Bücherei Bestand



IST-Stand Bücherei Oberkaufungen

Nutzflächenermittlung:

Bücherei

Bücherei	6,00	15,76	94,56	
	2,50	12,00	30,00	
	6,00	7,76	46,56	
Lager Bücherei	2,50	3,76	9,40	
WC-Bücherei	1,64	2,01	3,29	
			Flächen:	**183,81 m²**

Bruttogrundflächen

Bücherei OK	Bruttogrundrissfläche	20,3	10,0	**203 m²**
Andienung Zufahrt	Längsseite	20,3	15,0	305 m²
	Querseite	10,0	15,0	150 m²
Feuerwehrzufahrt	Längsseite	20,3	15,0	305 m²
	Querseite	10,0	15,0	150 m²
				909 m²

Neubau Bücherei

Funktion	m² x €	Kosten
Grundstück OK Fl. 13 Flst 1/3 2.050 € lt. Anbu	892 m² ½ da gemeinsam mit Ges.raum	1.000 €
Gebäude Bücherei	200 m² x 1.600 €	320.000 €
Ausstattung	vorhandene Ausstattung kann genutzt werden	0 €
Außenanlagen	700 m² x 100 € davon ½ da gemeinsam mit Ges.raum	35.000 €
	GESAMT	**356.000 €**

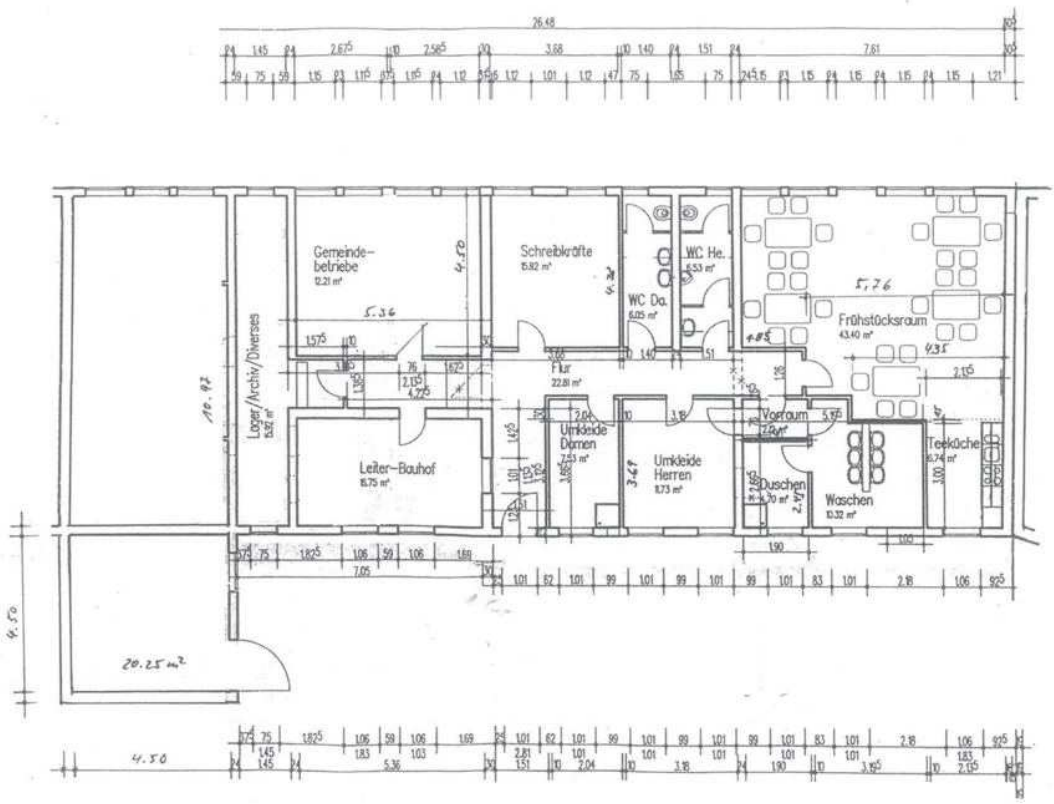
Dargestellt wurde die Neuerrichtung der Bücherei auf dem Grundstück ehemaliger „Rollschuhplatz“. Anzustreben ist aber im Sinne der Ortskernentwicklung die Verlagerung in ein leer stehendes Gebäude an der Leipziger Straße und eine Förderung aus Mitteln des Stadtumbaus in Hessen. Eine solche Maßnahme kann aber erst nach einem entsprechenden Grundsatzbeschluss konkretisiert werden.
Mit einer Neuerrichtung der Bücherei als Ersatz für das vorhandene Büchereigebäude entstehen höhere Folgekosten nur im Bereich der Abschreibung und der Zinsen. Die Kosten für die Unterhaltung und Bewirtschaftung, das Personal, die Medien, Telefonkosten etc. bleiben gleich. Aus diesem Grund wird nur die höhere Folgekostenbelastung aus Abschreibungen und Zinsen dargestellt.

Ermittlung jährliche Mehrbelastung Kaufunger Ergebnishaushalt

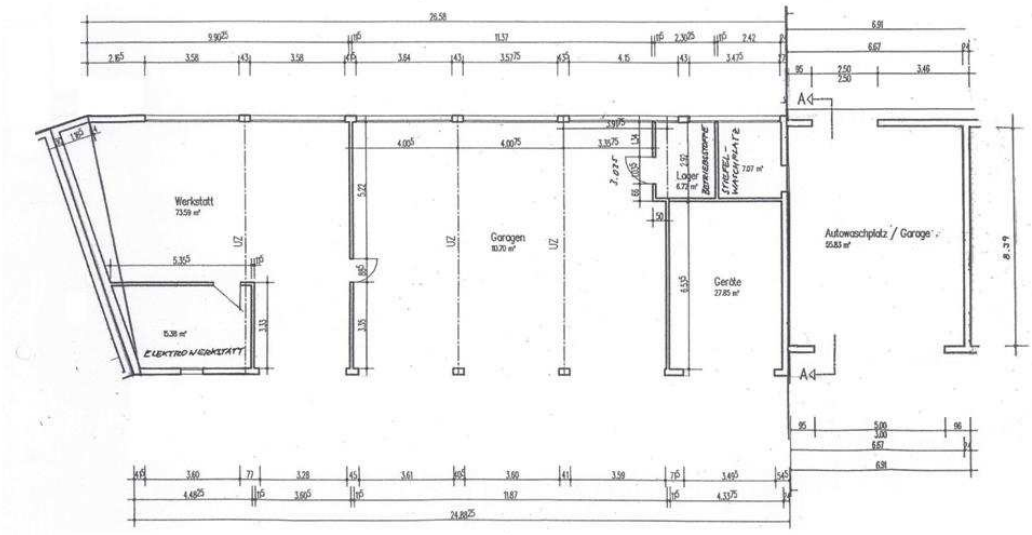
Kostenart	Neubau Bücherei 355.000 €	Restbuchwert Bestand 35.000 €	Zusätzliche Belastung
Abschreibung ND 80 Jahre Gebäude (ohne Grdst.)	4.000 €	1.100 €	2.900 €
ND 20 Jahre Außenanlage	1.800 €		1.800 €
Verzinsung	Darlehenszins 4 % von 355.000 € Durchschnitt 10 Jahre 12.600 €		12.600 €
Jährliche Mehrbelastung			**17.300 €**

9.2.4.4 Bauhof

IST-Stand Bauhof Niester Straße

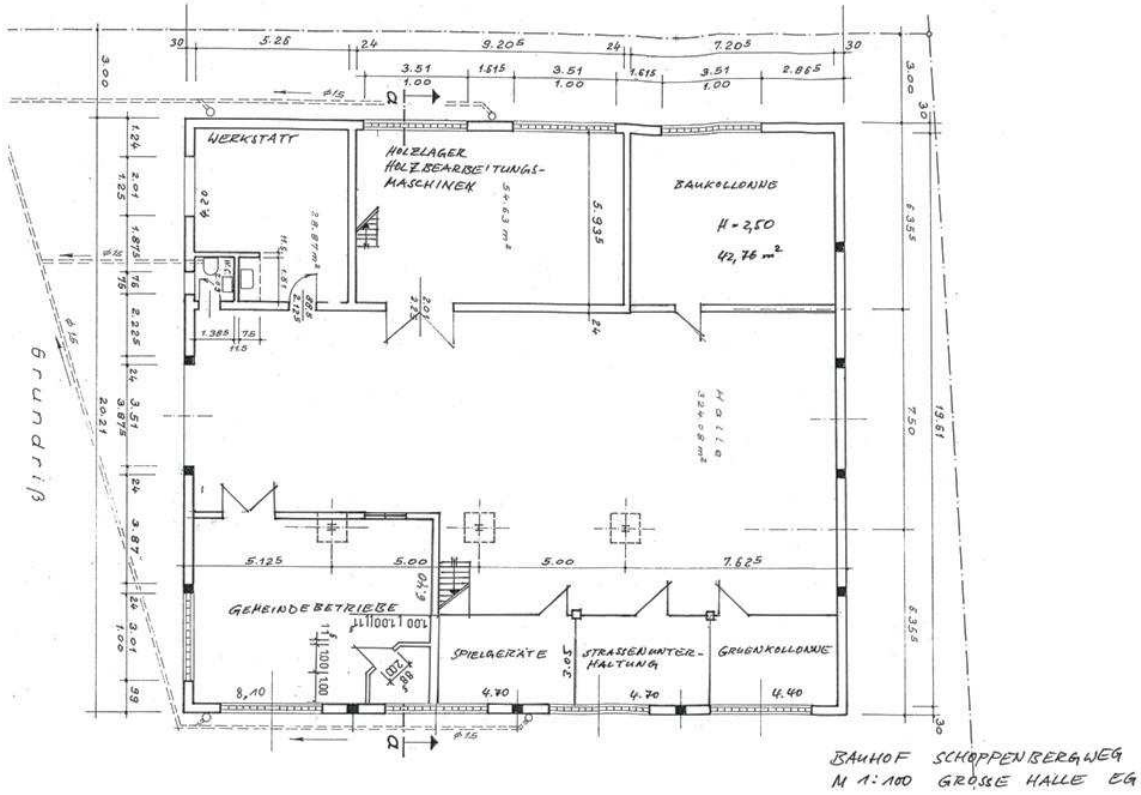


Grundriss Büro– und Sozialräume



Grundriss Werkstatt und Garagen

Außenstelle Bauhof Schoppenbergweg (große Halle)



Nutzflächenermittlung:

Bauhof Niester Str.

EG	Wasserwerker	7,05	2,38	16,74		
	Lager Kopierraum Archiv	1,45	10,97	15,91		
	Rauschkolb, Janosch, Krug	5,36	4,50	24,12		
	Schramm, Althen - Spaar	3,68	4,32	15,90		
	WC-D	1,40	4,32	6,05		
	WC-H	1,51	4,32	6,52		
	Aufenthaltsraum	7,61	4,32	32,88		
		5,76	1,38	7,92		
		4,35	0,61	2,63		
	Teeküche	3,15	2,14	6,73		
	Waschraum-H	1,05	3,69	3,87		
		2,15	3,00	6,45		
	Duschen-H	1,90	2,48	4,70		
	Vorraum-H	1,90	1,07	2,02		
	Umkleide-H	3,18	3,69	11,73		
	Umkleide-D	2,04	3,69	7,53		
	Vorraum-D	0,00	0,00	0,00		
	Waschraum / Dusche-D	0,00	0,00	0,00		
	Umkleideraum neu	4,50	10,97	49,37		
	Elektrolager	4,50	4,50	20,25		
				Warmflächen:	241,32	m²
	Elektrowerkstatt	4,91	3,33	16,35		
	Maschinenwerkstatt	6,10	5,22	31,84		
		3,61	9,46	34,09		
	Garage für drei Fahrzeuge	11,37	3,04	34,51		
		11,87	6,54	77,57		
	Betriebsstoffe	2,92	2,31	6,73		
	Geräte	6,54	4,34	28,35		
	Stiefelwaschplatz	2,42	2,92	7,07		
	Waschplatz / Garage	6,67	8,39	55,96		
				Kaltflächen:	292,46	m²
				Flächen:	**533,78**	**m²**
				BGF	**615**	**m²**

Bauhof Schoppenbergweg große Halle

EG	Werkstatt	5,26	4,20	22,09		
		3,75	1,64	6,13		
	WC	1,39	1,51	2,09		
	Holzlager, -maschinen	5,94	9,21	54,63		
	Lager Baukolonne	5,94	7,21	42,76		
	Lager Grünkolonne	4,40	3,05	13,42		
	Lager Straßenunterhaltung	4,70	3,05	14,34		
	Lager Spielgeräteunterhaltung	4,70	3,05	14,34		
	Lager Gemeindebetriebe	8,10	6,40	51,84		
	Lager Großgeräte	22,15	6,90	152,84		
		13,65	3,50	47,78		
				Flächen:	**422,25**	**m²**
				BGF	**453**	**m²**
OG	Lager Fliesen / Elektro	5,26	5,94	31,22		
	Lager Masten / Baukolonne	6,18	7,21	44,53		
	Lager Modellbau usw.	13,65	3,05	41,63		
	Lager Weihnachtsdeko usw.	8,25	6,64	54,78		
				Flächen OG:	172,16	m²

Bauhof Schoppenbergweg kleine Halle

EG	Winterdienstlager	14,50	8,50	123,25		
				Kaltflächen:	123,25	m²
				Flächen:	**123,25**	**m²**
				BGF	**135**	**m²**

Bauhof Schoppenbergweg Kleingebäude / offene Boxen

EG	Garage Sondermüll, Altöle usw. Fundsachen	5,70	2,64	15,02		
	Garage Jugendpflege, Fundsachen Mofas usw.	5,70	2,64	15,02		
				Flächen Boxen:	**30,04**	**m²**

Flächenbedarf Boxen und Regale

außen	Box Elektroschrott grau	2,50	3,20	8,00	
	Box Elektroschrott braun	2,50	3,20	8,00	
	Box Elektroschrott weiß	5,50	3,00	16,50	
	Box Metallschrott	5,00	4,00	20,00	
	Box Rasenschnitt	5,50	3,00	16,50	
	Box Baumschnitt	5,50	3,00	16,50	
	Box Bauschutt	5,50	3,00	16,50	
	Box Betonbauteile	5,00	4,00	20,00	
	Box Betonbauteile	5,00	4,00	20,00	
	Box Betonbauteile	5,00	4,00	20,00	
	Box Betonbauteile	5,00	4,00	20,00	
	Box Sand	5,00	4,00	20,00	
	Box Splitt	5,00	6,00	30,00	
	Box Naturstein	5,00	6,00	30,00	
	Sperrmüllcontainer	2,50	6,00	15,00	
	Presscontainer	2,50	6,00	15,00	
	Lampenmastenregal	1,20	6,00	7,20	
	Schilderpfostenregal	1,20	4,00	4,80	
	Gasmagazin	1,00	2,00	2,00	
				Flächenbedarf aussen:	**306,00 m²**

	Bauhoflager Teichstraße 2				
KG	Raum 1 Baukolonne	2,76	3,76	10,38	
	Raum 2 Bauhof	4,52	6,40	28,90	
	Raum 3 Kultur	4,51	6,40	28,86	
		2,50	1,44	3,60	
	Raum 4 Grünkolonne	3,26	6,45	21,03	
		2,25	1,44	3,24	
	Raum 9 Banklager	5,26	6,45	33,93	
				Lagerflächen extern:	**129,93 m²**

Angenommene erforderliche Ersatzflächen:

Bauhof					
	Niester Str. Bestand				
	Büro- und Sozialräume			300	m²
	Werkstatt- und Hallenflächen			315	m²
	Bruttogrundrissfläche:			**615**	m²
	Schoppenbergweg Bestand			588	m²
	Bruttogrundrissfläche zusammen:			1.203	m²
	Bruttogrundrissfläche	120,3	10,0	**1.203**	**m²**
Außenflächen Ersatz Niester Straße					
Andienung Zufahrt	Längsseite	120,3	15,0	1.805	m²
	Querseite	10,0	15,0	150	m²
				1.955	**m²**
Lagerfläche außen, Boxen	Schoppenbergweg Bestand (BGF)			336	m²
	Ersatzflächen	120,3	2,8	**336**	**m²**
Gesamt				2.291	**m²**

Kosten Verlagerung Bauhof „Pommernstraße“

Eine Verlagerung des Bauhofs ist grundsätzlich möglich. Dabei ist eine Erweiterung der Flächen und Gebäude nicht notwendig. Eine Verlagerung bietet die Chance zur Zentralisierung der bisher verschiedenen Standorte. Dies wirkt sich positiv auf die Effizienz des Bauhofs aus, auch durch die Lage in der Ortsmitte.
In der Pommernstraße (OK Flur 25 Flst 1) besitzt die Gemeinde ein Grundstück mit einer Größe von 9.515 m². Dieses hat einen Buchwert von 13.796,75 € (1,45 €/m²). Die Grundstückskosten betragen für 4.000 m² dann 5.800 €. Hinzu kommen die Erschließung sowie die Kosten für einen Bebauungsplan.

Funktion	m² x €	Kosten
Grundstück	4.000 m² x 1,45 €	5.800 €
Erschließung , Bebauungsplan, Flächennutzungsplan		35.000 €
Hallenfläche Ersatz Niester Straße	300 m² x 800 €	240.000 €
Hallenfläche Ersatz Schoppenbergweg	600 m² x 400 € niedriger Standart für Lagerhallen	240.000 €
Büro- und Sozialräume	300 m² x 1.500 €	450.000 €
Außenanlagen	2.300 m² x 100 €	230.000 €
	GESAMT	**1.200.800 €**

Ermittlung jährliche Mehrbelastung Kaufunger Ergebnishaushalt

Kostenart	Neubau 1.195.000 €	Restbuchwert Bestand 194.495,05 €	Zusätzliche Belastung
Abschreibung ND 50 Jahre Gebäude (ohne Grdst.)	18.600 €	8.800 €	9.800 €
ND 20 Jahre Außenanlage	11.500 €	300 €	11.200 €
Verzinsung	Darlehenszins 4 % von 1.195.000 € Durchschnitt 10 Jahre 42.700 €		42.700 €
Jährliche Mehrbelastung			**63.700 €**

Erträge Verkauf Bauhof Schoppenbergweg
Für den Verkauf des Grundstücks Schoppenbergweg kann laut einem Gutachten des Ortsgerichts Kaufungen aus 2004 ein Verkaufspreis von 250.000 € erzielt werden. Hierin sind das Grundstück sowie alle Gebäude enthalten. Die Gebäude haben einen Restbuchwert zum 1. Januar 2011 von rund 105.300 €. Das Grundstück hat einen Buchwert von 57.847,99 €.

9.2.4.5 Gesellschaftsraum

Der Gesellschaftsraum der Gemeinde Kaufungen in der Niester Straße wurde im Jahr 1994 mit einer Größe von 190 m² gebaut. Gegenwärtig hat er noch einen Restbuchwert von 359.107,43 €. Der Gesellschaftsraum ist insbesondere für den Ortsteil Oberkaufungen eine sehr gut ausgelastete und wichtige öffentliche Einrichtung. Eine Alternative zum heutigen Standort muss daher unbedingt im Ortsteil Oberkaufungen entstehen.

9.2.4.5.1 Gesellschaftsraum / Gaststätte Tresor

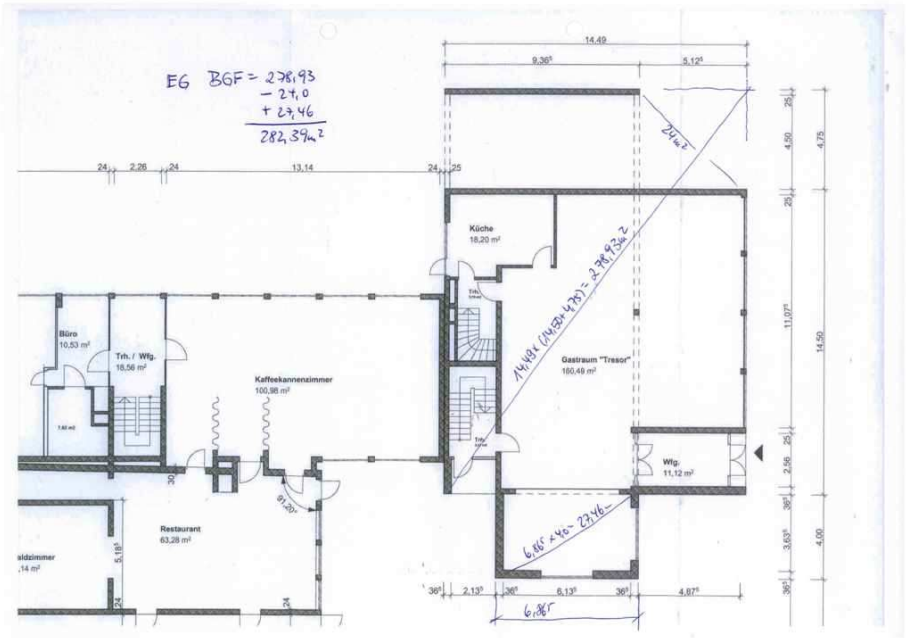
Im Falle einer Aufgabe des Gesellschaftsraumes könnte die Gaststätte Tresor als Gesellschaftsraum genutzt werden. Hier stehen ca. 190 m² im Erdgeschoss zur Verfügung.
Im Obergeschoss stehen weitere ca. 160 m² zur Verfügung, die als Sitzungsräume für die Fraktionen und ggf. Vereinsräume genutzt werden können. Lagerräume und Sanitärräume sind im Kellergeschoss vorhanden. Im Obergeschoss kann eine barrierefreie Toilette eingebaut werden. Die Kosten für den Umbau der Gaststätte zum Gesellschaftraum und der Umbau der Hotelzimmer im Dachgeschoss zu zwei Sitzungsräumen mit Toiletten einschließlich Einbau eines Fahrstuhls in das Obergeschoss belaufen sich auf 577.500 €. Die Kostenermittlung wurde auf Basis von Erfahrungswerten des Architekturbüros Döring nach Bruttogrundfläche ermittelt. Das Gebäude liegt im Stadtumbaugebiet Oberkaufungen, daher ist eine Förderung aus diesem Programm grundsätzlich möglich und anzustreben.

Daneben sind auch der Erhalt der Gaststätte im Erdgeschoss und der Umbau des Obergeschosses zum Gesellschaftsraum möglich. Für beide Möglichkeiten müsste die Parksituation für den Lebensmittelmarkt in der Niester Straße so gestaltet werden, dass das Gebäude der Gaststätte Tresor erhalten werden kann.

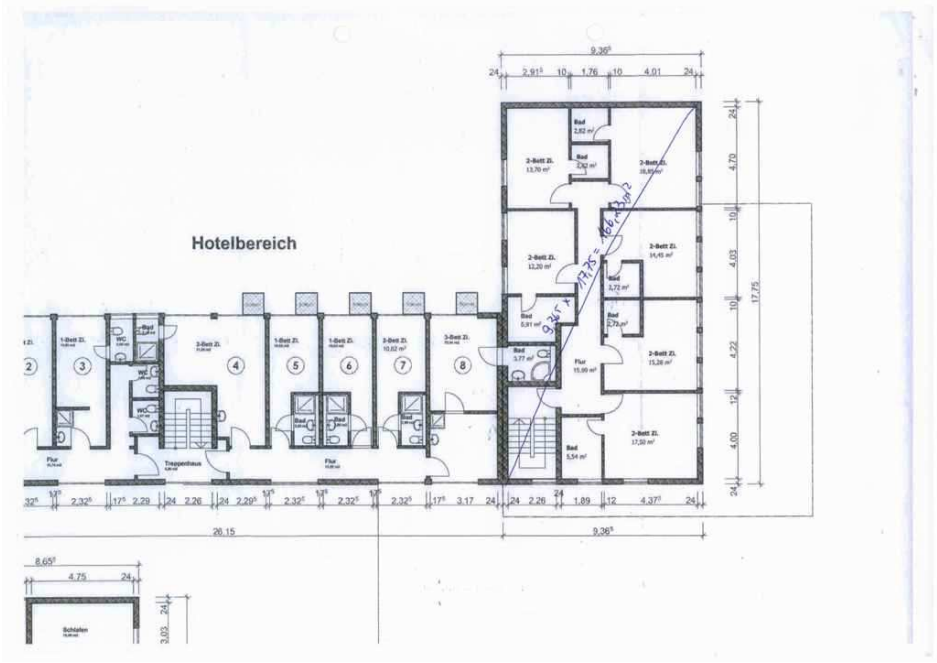
Funktion	Wert	Kosten
Grundstück im Gem.besitz lt. Anbu 56.628,61 €	rd. 56.600 €	56.600 €
Umbaukosten Gebäude	577.500 €.	577.500 €
Außenbereich	vorhanden	---
	GESAMT	**634.100 €**

Ermittlung jährliche Mehrbelastung Kaufunger Ergebnishaushalt

Kostenart	**Umbau rd. 578.000 €**	**Restbuchwert Bestand 213.676,48 €**	**Zusätzliche Belastung**
Abschreibung ND 50 Jahre Gebäude (ohne Grdst.) sowie bestehende Abschreibung	18.100 €	3.200 €	14.900 €
Verzinsung	Darlehenszins 4 % von 578.000 € Durchschnitt 10 Jahre 20.000 €		20.000 €
Jährliche Mehrbelastung			**34.900 €**



Grundriss Gaststätte EG



Grundriss Gaststätte OG

9.2.4.5.2 Alternativ: Neubau Gesellschaftsraum

Grundsätzlich ist die Variante Gesellschaftsraum/Gaststätte Tresor zu bevorzugen. Sie bietet die Möglichkeit der Kombination Gesellschaftsraum mit Sitzungs- und Vereinsräumen oder der Kombination Gaststätte mit Gesellschaftsraum. Zusätzlich wird durch den Erhalt des Gebäudes „Tresor“ das Ortsbild in der Leipziger Straße nicht gestört. Die Pläne des Investors Jantz sehen jedoch stets auch den Abriss dieses Gebäudes vor. Für diesen Fall wäre ein Gesellschaftsraum im Ortsteil Oberkaufungen neu zu errichten. Hierfür könnten leer stehende Gebäude/Flächen entlang der Leipziger Straße untersucht werden. Dies kann jedoch erst nach einem entsprechenden Grundsatzbeschluss erfolgen. Denkbar ist auch ein Gesellschaftsraum in Kombination mit der Bücherei auf dem Grundstück ehemaliger „Rollschuhplatz“. Dieses Grundstück bietet aber keine großen Flächen für Parkplätze. Allerdings sind auch für den bisherigen Gesellschaftsraum keine eigenen Parkplätze ausgewiesen. Um eine Kalkulation für die Variante Neubau zu erhalten, wurde dieses Modell berechnet.
Für den Gesellschaftsraum wurden die Gebäudekosten je m² auf Basis der Angaben des Büros ANP Kassel analog dem Bürgersaal angesetzt.

Funktion	m² x €	Kosten
Grundstück OK Fl. 13 Flst. 1/3 2.050 € lt. Anbu	892 m² Gerechnet mit ½ da parallel Nutzung Bücherei	1.000 €
Neubau Gebäude	190 m² x 2.000 €	380.000 €
Ausstattung	vorhanden	
Außenanlage	700 m² x 100 € ½ da gemeinsam mit Bücherei	35.000 €
	GESAMT	415.000 €

Ermittlung jährliche Mehrbelastung Kaufunger Ergebnishaushalt

Kostenart	Neubau 415.000 €	Restbuchwert Bestand 359.107,43 €	Zusätzliche Belastung
Abschreibung ND 80 Jahre Gebäude (ohne Grdst.)	rd. 4.800 €	5.500 €	- 700 €
ND 20 Jahre Außenanlage	1.800 €	0 €	1.800 €
Verzinsung	Darlehenszins 4 % von 415.000 € Durchschnitt 10 Jahre 15.000 €		15.000 €
Jährliche Mehrbelastung			**16.100 €**

9.2.4.6 Kaufunger Kindertheater

Das Kaufunger Kindertheater hat für die Kaufunger Kulturarbeit eine herausragende Bedeutung erworben. Es folgt grundsätzlich dem Saal mit Bühne und soll in allen seinen Funktionen erhalten werden.
Die Proben und Aufführungen des Kaufunger Kindertheaters finden zur Zeit im Bürgersaal der Gemeinde Kaufungen statt. Aufgrund der räumlichen Nähe wurde vom Kaufunger Kindertheater eine Bühnenwerkstatt direkt neben dem Bürgersaal auf eigene Kosten errichtet. Das Grundstück erhielt der Verein auf Erbpachtbasis von der Gemeinde.
Im Falle der Variante Bürgersaal Neubau sind die Räume des Kindertheaters im Zuge des Neubaus mit zu errichten, die Spiel-, Proben- und Arbeitsstätte des Kindertheaters wäre dann am neuen Standort des Bürgersaales.
Im Falle der Variante Gemeinsamer Bürgersaal und Aula mit dem Landkreis Kassel würde das Kindertheater für seine Proben und Aufführungen die Bühne des neuen Saales in der IGS Kaufungen nutzen. Für die Werkstatt ist in räumlicher Nähe zur Schule bzw. in der Schule ein Ersatzraum zu schaffen bzw. einzurichten, Lagerräume wären in der Schule vorhanden.

10. Zusammenfassung

Für die Gemeindeentwicklung stehen grundsätzliche Richtungsentscheidungen an. Die Voraussetzungen der Planungen haben sich geändert. Der demografische Wandel und veränderte ökonomische Bedingungen lassen hinsichtlich der Bevölkerungszahl und der verfügbaren finanziellen Mittel weniger Wachstum erwarten. Daher müssen die Ziele der Entwicklung klar bestimmt werden.

Neben der Stärkung der alten Ortskerne wird als Planungs- und Entscheidungskriterium die Frage der zukünftigen Siedlungsentwicklung vor dem Hintergrund des demografischen Wandels eine große Rolle spielen. Dabei ist es als durchaus plausibel anzusehen, einer moderaten Siedlungsentwicklung den Vorzug vor einer expansiven Entwicklung zu geben. Das Ziel sollte der Erhalt des Status quo sein, d.h. durch moderaten Zuzug sowohl die Einwohnerzahl als auch die altermäßige Einwohnerstruktur sicher zu stellen. Einer solchen Entwicklung sind die bestehenden Infrastruktureinrichtungen angemessen und ihre Auslastung könnte dauerhaft gesichert werden. Für eine moderate Entwicklung kommen kurzfristig insbesondere die freien Flächen um den Kreisel in der Ortsmitte als Entwicklungsflächen in Betracht. Sie sind geeignet und befinden sich zudem bereits in Gemeindebesitz. Ihre Entwicklung würde sich in den kommenden 10 Jahren auch finanziell positiv für die Gemeinde auswirken durch Grundstücksverkäufe und wachsende Steuereinnahmen in der Folge des Bevölkerungszuwachses. Eine expansive Entwicklung hingegen würde die kurzfristige großzügige Erschließung des Gebietes Stolläcker erfordern, dessen Flächen zum großen Teil erst noch erworben werden müssten. Eine expansive Siedlungspolitik würde die bestehende gemeindliche Infrastruktur überfordern. Sie müsste mit den entsprechenden größeren Investitionen, die bei knapperen finanziellen Mitteln zuvor zu erwirtschaften wären, ausgebaut werden. So gesehen, schließt sich eine solche Überlegung kurzfristig unbedingt aus. Das Gebiet Stolläcker ist demnach als mittelfristiges Entwicklungspotenzial anzusehen, das bei Bedarf ausgewiesen werden kann.

10.1 Variante Sandweg

Vor diesem Hintergrund gibt der Planentwurf zum Bebauungsplan Bunte Mühle Anlass zur Diskussion und ist vor einem Satzungsbeschluss noch einmal gründlich zu erörtern.

So ist die isolierte Lage eines Sondergebietes Nahversorgung zwischen Sportflächen und renaturierter Losse-Aue nur dann - auch für den Marktbetreiber - ökonomisch sinnvoll, wenn in dessen Einzugsbereich eine umfangreiche Nachverdichtung, etwa durch die beschleunigte Orts-Erweiterung Richtung des Gebietes Stolläcker, erfolgen würde. Diese ist allerdings eher für einen mittelfristigen Planungshorizont von 15 Jahren anzunehmen.

Eine moderate Siedlungsentwicklung rund um den Kreisel erfordert die Erschließung des Festplatzes als Wohngebiet und damit die Umsetzung der anvisierten Verlagerung des Festplatzes auf das Gelände Bunte Mühle. Dafür ist jedoch eine verkehrliche Zuwegung erforderlich, die nicht auf den Bau der Kreisstraße 6 an dieser Stelle warten kann, denn der Bau der K6 ist laut Landkreis Kassel nicht prioritär. Demzufolge würde die sinnvolle und kostengünstige Erschließung durch

eine Fortführung der Straße Sandweg, die bisher am Lossetalstadion endet, über das Gebiet Bunte Mühle erfolgen. Im Detail ist daher der vorliegende Entwurf nicht unproblematisch, weil an der Engstelle zwischen den abgeschlossenen Bereichen des Stadions und der renaturierten Losse-Aue, Parkplätze für den Nahversorger vorgesehen wurden, die eine langfristig sinnvolle Verbindung im Erschließungsnetz endgültig verhindern würden. Ob eine Geländeerschließung über den Sandweg mit den Interessen der Straßenanlieger zu vereinbaren ist, müsste noch geprüft werden.

Gegenwärtig ist die Lokalisierung eines Marktes in der beabsichtigten Größenordnung von 2.000 qm Verkaufsfläche im Westen der Ortslage Oberkaufungens als durchaus problematisch anzusehen für die nachhaltige Existenz einer Nahversorgung in der Ortsmitte am Hessenring. Ein Nahversorger an der Stelle Hessenring ist jedoch für das (noch wachsende) Wohngebiet in der Mitte Kaufungens unverzichtbar. Die Firma Rewe hat bereits angekündigt, den Mietvertrag für ihren Markt am Hessenring nicht verlängern zu wollen. Die Frage der Nahversorgung in der Ortsmitte wird daher eine zukünftige Aufgabe der Gemeindeentwicklungsplanung werden. Diese Problemstellung sollte bei den konkreten Entwicklungsentscheidungen für Oberkaufungen bereits mit beachtet werden.

Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf ist zudem gekennzeichnet von der Bemühung, die Nahversorgungseinrichtung möglichst nahe an das Zentrum Oberkaufungens heranzurücken. Dieser Absicht ist die im Entwurf vorgeschlagene Beseitigung der Riffer-Villa als dem noch einzig verbliebenen Zeugen der langen Industrie-Geschichte des Rifferstandortes geschuldet, obwohl im Planungsprozess in vorhergehenden Entwürfen Lösungen mit einem Erhalt der Villa vorgeschlagen wurden. Über den Abriss der Riffer-Villa ist bisher kein Beschluss gefasst worden, und die Frage wird in der Gemeindevertretung auch durchaus unterschiedlich gesehen. Denn die Riffer-Villa ist ein möglicher und geeigneter Standort für gemeindliche Einrichtungen, wie z.B. das Jugendzentrum und Vereinsräume. Der Erhalt der Riffer-Villa würde einen Lebensmittelmarkt auf demselben Gelände durchaus noch möglich machen, allerdings nicht in der beabsichtigten Größe von 2.000 qm Verkaufsfläche, sondern in einer kleineren Variante, vergleichbar dem Rewe-Markt am Handelshof in Niederkaufungen oder etwas größer, was zweifellos für die Kaufunger Bedürfnisse ausreichend sein würde.

Insofern bietet die Variante Sandweg die Möglichkeit der Ansiedlung eines adäquaten modernen Lebensmittelmarktes. Eine Stärkung des Ortskerns von Oberkaufungen geht von diesem Markt nicht aus. Hier sind dann flankierende Maßnahmen notwendig, um den Ortskern zu stärken, wie z.B. die Einrichtung eines City-Managements. Der Entwicklungsschub, der von einem Magnetbetrieb ausginge, ist davon jedoch nicht zu erwarten.

Die Variante Sandweg eröffnet nicht zuletzt aufgrund der hohen Förderzusage die Sanierung des Bürgersaales zu günstigen Bedingungen. Hierfür liegen Pläne vor, die allerdings noch eines abschließenden Beschlusses der Gemeindevertretung und einer vorherigen Beratung bedürfen. Die Auflagen der Gemeindevertretung aus ihrem Beschluss vom 28.01.2010 sind bisher nicht vollständig umgesetzt. Insbesondere fehlt der Abschluss eines Pachtvertrages über die Gaststätte. Aus heutiger Sicht zu bemerken ist, dass das Raum-Programm für das sanierte Bürgerhaus in den Jahren des wirtschaftlichen Wachstums entstanden ist und heute,

unter dem Aspekt sparsamer Kommunal-Haushalte, vor einer Fortschreibung überprüft werden sollte. Insbesondere wäre zu diskutieren, welche Elemente im Standortgefüge Bürgerhaus-Areal notwendig sind und mit welcher Intensität sie genutzt werden. Die Sanierungsplanung wurde angelegt als eine unveränderte Fortschreibung des gegenwärtigen Nutzungsprogramms. Weiter gehende Überlegungen zu einer intensiveren Nutzung des erneuerten Bauvolumens durch Einbeziehung von Fremdnutzern wurden nicht angestellt. Im Projektausschuss wurden insbesondere technische und gestalterische Aspekte der Sanierungsplanung beraten. Eine Überprüfung des Gesamtprogramms des Bürgerhausareals und alternative Möglichkeiten einzelner Programm-Elemente wurde nicht vorgenommen. Die Möglichkeit des gemeinsamen Saales mit dem Landkreis in der Gesamtschule kann unter finanziellen Gesichtpunkten auch bei der Standortvariante Sandweg erörtert werden. Dies würde die Chance auf eine alternative Nutzung des Bürgerhauses erhalten und zeitliche Freiräume für die Entwicklung schaffen, ohne dass das öffentliche gemeinschaftliche und kulturelle Leben beeinträchtigt würde.

10.2 Varianten Niester Straße:

Auch der Standort Niester Straße bietet die Möglichkeit der Ansiedlung eines adäquaten, modernen, leistungsfähigen Lebensmittelmarktes. Dieser Markt würde durch die zentrale Lage direkt zur Ortskernstärkung beitragen. Allerdings verursachen diese Varianten durch Verlagerungen von Einrichtungen höhere Investitions- und Folgekosten. Die Verlagerungen der auf dem Bürgerhausareal angesiedelten Einrichtungen im hier aufgezeigten Sinne bieten aber gleichzeitig für alle Einrichtungen Verbesserungs- und Weiterentwicklungspotenziale.

So würde das Jugendzentrum aus den Räumen im Untergeschoss ausziehen können. Je nachdem ob Neubau oder Nutzung der Riffer-Villa würde das Raumangebot zwar etwas verringert (bei Neubau), dafür bekäme das Jugendzentrum aber in beiden Fällen das gewünschte Außengelände. Kombiniert mit einem Jugendraum in der Schule ergäbe sich hier in beiden Fällen eine leistungs- und zukunftsfähige Gesamteinrichtung. Zu den Investitionskosten ist anzumerken, dass die Lösung Riffer-Villa aufgrund des hohen Grundstückswertes deutlich höher liegt, als ein Neubau. Das Grundstück befindet sich aber, wie alle kalkulierten Grundstücke, bereits im Besitz der Gemeinde. Die Baukosten der Varianten Riffer-Villa und Neubau sind in etwa vergleichbar. Zudem wären hier dann auch die Vereinsräume mit untergebracht.

Für die Ortsteilbücherei Oberkaufungen bliebe der Status quo erhalten, was Größe und Ausstattung anginge. Ein Neubau wäre auf dem „Rollschuhplatz“ am Berliner Platz möglich. Dies würde die Zahl der Parkplätze auf dieser Fläche verringern, wofür bei Bedarf Ersatz zu suchen wäre. Eine Lösung in einem Gebäudeleerstand an der Leipziger Straße würde einen zusätzlichen Impuls für das Ortszentrum Oberkaufungen bedeuten und aufgrund der Fördermöglichkeiten aus dem Stadtumbau in Hessen die kalkulierten Kosten senken. Diese Lösung sollte im Falle der Umsetzung daher zielstrebig verfolgt werden und absolute Priorität haben.

Die größte Investition wäre die Verlagerung des Bauhofes auf das gemeindeeigene Grundstück an der Pommernstraße. Allerdings ergeben sich auch hier erhebliche Effizienz- und Synergieeffekte für die Arbeit des Bauhofes durch die Zusammenlegung der verschiedenen Standorte an einem Standort. Das anvisierte

Grundstück wäre zudem zentral zwischen den Ortsteilen Ober- und Niederkaufungen gelegen, was sich auf die Einsatzzeiten positiv auswirken würde.

Der Gesellschaftsraum würde im Ortsteil Oberkaufungen bleiben und hier das bisherige gute Angebot fortsetzen. Die bevorzugte Lösung wäre die Unterbringung im Gebäude des Tresors, entweder im Obergeschoss über dem Restaurant oder anstelle des Restaurants. Für das Deutsche Rote Kreuz konnte mit der Neuapostolischen Kirche eine geeignete Lösung aufgezeigt werden. Das Kaufunger Kindertheater folgt, wie beschrieben, ohne Beeinträchtigungen stets dem Saal mit Bühne, wobei beide Saalvarianten möglich wären.

Alle Lösungsvorschläge müssten im Falle der Umsetzung nicht so zum Tragen kommen, wie hier vorgeschlagen. Sie zeigen aber die Machbarkeit der Standortvarianten Niester Straße auf. Es muss für den Umsetzungsfall ein systematischer Planungsprozess angestrebt werden, an dem die jeweils Betroffenen zu beteiligen sind. Frühzeitiger Einbezug der Betroffenen gewährleistet die besten Lösungen und damit die höchste Akzeptanz. Gleichwohl sollte im Umsetzungsfall die Ansiedlung des Marktes von dem Grundsatz und Ziel geleitet sein, so viel alte Bausubstanz und so viele Einrichtungen wie möglich auf dem Bürgerhausareal zu erhalten. Dies ist nicht ohne weiteres mit den Interessen von potenziellen Marktbetreibern vereinbar. Aber es ist auch nicht undenkbar, würde weitere Kosten senken und vielen Interessen entsprechen.

Die Variante Niester Straße A ermöglicht den Neubau eines modernen Bürgerhauses in der Mitte von Kaufungen, gleichermaßen gut erreichbar für Ober- und Niederkaufunger Bürgerinnen und Bürger. Zudem hätte dieses Bürgerhaus einen Straßenbahnanschluss. Allerdings verdoppelt dieser Neubau auch die Investitionskosten nahezu und zieht erhebliche jährliche Folgekosten nach sich.

Mit der Variante Niester Straße B und der gemeinsamen Nutzung eines Saales mit dem Landkreis Kassel in der Gesamtschule wird eine neue Variante vorgelegt, die vielschichtige Kriterien an moderne Planung und Entwicklung erfüllt. Die gemeinsame Nutzung einer Einrichtung durch zwei öffentliche Träger garantiert beste Auslastung der Einrichtung und damit den effektivsten Einsatz der öffentlichen Mittel. Dies ist nicht zuletzt in Zeiten knapper werdender öffentlicher Ressourcen ein moderner und innovativer Ansatz. Die Umsetzung der Sanierung des bestehenden Bürgerhauses nach den vorliegenden Plänen würde hingegen den parallelen Bestand zweier ähnlicher Einrichtungen in der Gemeinde bedeuten, wobei beide nur halb so gut ausgelastet wären. Neben der gemeinsamen Gemeinde- und Schulbücherei, der gemeinsamen Nutzung der Kreis- und der Gemeindesporthalle (Lossetalhalle) und der anvisierten Einrichtung eines Jugendraumes in der IGS wäre dies ein weiterer großer Beitrag zur engen Kooperation von Landkreis und Gemeinde. Zudem würde die Vernetzung der Ganztagsschule in das Gemeinwesen Kaufungen noch einmal erheblich gefördert. Darüber hinaus bliebe die Option auf einen späteren Bau eines neuen Bürgerhauses für die Gemeinde erhalten, wenn der Bedarf entstehen sollte und die Mittel verfügbar sind. Hierfür könnte auch bei der Entwicklung der Flächen rund um den Kreisel für Wohnbebauung ein ausreichend großes Grundstück reserviert bleiben.

10.3 Jährliche zusätzliche Belastung des Kaufunger Ergebnishaushalts nach Varianten

Objekt	Variante Sandweg	Variante Niester Straße A	Variante Niester Straße B
Verlagerung DRK-Räume in Neuapostol. Kirche	**entfällt**	**14.100 €**	**14.100 €**
Verlagerung Jugendzentrum in Riffer-Villa	**entfällt**	**37.400 €**	**37.400 €**
Jugendzentrum Neubau	**entfällt**	**alternativ: 34.300 €**	**alternativ: 34.300 €**
Neubau Bücherei OK	**entfällt**	**17.300 €**	**17.300 €**
Neubau Bauhof Pommernstraße	**entfällt**	**63.700 €**	**63.700 €**
Neubau Bürgersaal	**entfällt**	**138.400 €**	**entfällt**
Verlagerung Gesellschaftsraum in Tresor einschließlich Erhalt Tresor (oder Sitzungs-/Vereinsräume)	**entfällt**	**34.900 €**	**34.900 €**
Neubau Gesellschaftsraum	**entfällt**	**alternativ: 16.100 €**	**alternativ: 16.100 €**
Verlagerung Vereinsräume in Riffer-Villa		**In Modul Verlagerung Jugendzentrum Riffer-Villa enthalten**	**In Modul Verlagerung Jugendzentrum Riffer-Villa enthalten**
Sanierung Bürgersaal Bestand und Erweiterung	**114.800 €**	**entfällt**	**entfällt**
Gesamt	**114.800 €** inklusive Unsicherheitsfaktor Vermietungen: 28.800 €	**305.800 €** alternativ: 283.900 €	**167.400 €** alternativ: 145.500 €

10.4 Übersicht der Investitionskosten nach Varianten

Objekt	Variante Sandweg	Variante Niester Straße A	Variante Niester Straße B
Verlagerung DRK-Räume in Neuapostol. Kirche	**entfällt**	**240.000 €**	**240.000 €**
Verlagerung Jugendzentrum in Riffer-Villa	**entfällt**	**1.106.200 €** (davon Wert des gemeindeeigenen Grundstücks: 386.200 €)	**1.106.200 €** (davon Wert des gemeindeeigenen Grundstücks: 386.200 €)
Jugendzentrum Neubau	**entfällt**	**Alternativ: 682.600 €**	**Alternativ: 682.600 €**
Neubau Bücherei OK	**entfällt**	**356.000 €** (Förderung u.U. möglich.)	**356.000 €** (Förderung u.U. möglich.)
Neubau Bauhof Pommernstraße	**entfällt**	**1.200.800 €**	**1.200.800 €**
Neubau Bürgersaal	**entfällt**	**2.775.400 €**	**46.700 €**
Verlagerung Gesellschaftsraum in Tresor einschließlich Erhalt Tresor (oder Sitzungs-/Vereinsräume)	**entfällt**	**634.100 €** (Förderung u.U. möglich.)	**634.100 €** (Förderung u.U. möglich.)
Neubau Gesellschaftsraum	**entfällt**	**alternativ: 415.000 €**	**alternativ: 415.000 €**
Verlagerung Vereinsräume in Riffer-Villa		**In Modul Verlagerung Jugendzentrum Riffer-Villa enthalten**	**In Modul Verlagerung Jugendzentrum Riffer-Villa enthalten**
Sanierung Bürgersaal Bestand	**2.330.000 €**	**entfällt**	**entfällt**
Gesamt	**2.330.000 €**	**6.312.500 €** **alternativ: 5.669.800 €**	**3.583.800 €** **alternativ: 2.941.100 €**
Fördermöglichkeiten	*1.261.000 €* *(Bescheid liegt vor.)*	*Förderungen möglich, zur Zeit nicht benennbar.*	*Förderungen möglich, zur Zeit nicht benennbar.*

11. Ausblick:

In dem vorliegenden Bericht wird gezeigt, dass beide Standorte für einen Lebensmittelmarkt entwickelt werden können. Welcher Variante der Vorzug gegeben wird, ist eine entwicklungs- und strukturpolitische Entscheidung der Gemeindevertretung.

Dem seit 25 Jahren verfolgten und bis heute gültigen Ziel der Stärkung der alten Ortskerne wird die Variante Niester Straße gerecht.

Bezüglich der Finanzierbarkeit gilt für alle drei Varianten, dass die Folgekosten nur unter der Prämisse der Verbesserung der Finanzlage der Gemeinde darstellbar sind. Dies gilt auch für die Sanierung des Saales, deren Folgekosten nur bei Realisierung der erhofften Einnahmen aus der Saalvermietung als gering einzustufen sind. Sofern diese ausbleiben oder geringer ausfallen ist das finanzielle Kriterium auch hier anzulegen. Dennoch ist vor diesem Hintergrund die Variante Sandweg von den finanziellen Auswirkungen her am günstigsten. Die Variante Niester Straße A mit Neubau eines Bürgersaales ist zurzeit für die Gemeinde nicht finanzierbar, weder bei den Investitionskosten noch bei den jährlichen Folgekosten. Die Variante Niester Straße B mit gemeinsamer Nutzung des Saales in der Gesamtschule erfüllt hingegen beide Kriterien. Sie dient der Ortskernstärkung und ist finanziell unter den oben gemachten Einschränkungen handhabbar.

Die weiteren Beratungen sollten angesichts dieses sachlichen Ergebnisses rational statt emotional geführt werden. Parteiübergreifend sollte ein sachlicher Kriterienkatalog für die Bewertung erstellt werden. Der Diskussion in den Fraktionen könnte eine Bürgerversammlung zu dem Thema folgen bevor im Parlament entschieden wird.

Die Gesamtentwicklungsplanung für Kaufungen ist mit diesem Bericht und den nachfolgenden Entscheidungen nicht am Ende, sondern vielmehr am Anfang. Dieser Bericht soll der Ausganspunkt für umfassende und konstruktive zukünftige Beratungen zur Gesamtentwicklung Kaufungens sein. Die Siedlungspolitik, die Verkehrsplanung, die Energieversorgung, die Schaffung neuer Gewerbeflächen, Altdorferneuerung, Fachwerksanierung, die Weiterentwicklung der Bildungs- und Kulturlandschaft, die regionale und interkommunale Zusammenarbeit und nicht zuletzt die soziale Gemeinde um nur einige zu nennen stehen hier auf der Tagesordnung. Aber ebenso auch die Frage der Nahversorgung in der neuen Ortsmitte mit dem Nahversorgungsstandort am Hessenring, dessen Zukunft ungeklärt ist und der die Gemeinde sicherlich ebenso sehr beschäftigen wird und nicht einfach zu lösen sein wird, wie die Nahversorgung im Ortsteil Oberkaufungen. Bei all dem wird eine strukturierte und sachliche Planungsarbeit wesentlich zum Finden intelligenter Gestaltungswege und einer auch weiterhin guten Entwicklung der Gemeinde beitragen.

Anhang

Anhang 1: Anmerkungen zu den Investitionskosten und der Berechnung „Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt der Gemeinde Kaufungen“

1. Investitionskosten

Die m²-Investitionskosten basieren auf den Angaben des Büros ANP-Kassel aus dem Jahr 2009. Als Grundlage dienen die bisher vorhandenen Flächen, die in Relation 1:1 ersetzt werden sollen.

2. Grundstückswert

Bei den jeweiligen Grundstücken wurden die Werte aus der Eröffnungsbilanz entnommen. Hierbei ist zu beachten, dass im Rahmen der Erstellung der Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2009 gemäß der Verwaltungsvorschriften (Ziffer 7.1) zu § 59 GemHVO-Doppik Grundstücke mit den tatsächlichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten zu bewerten sind. Die Gemeinde Kaufungen hat viele ihrer Grundstücke im Rahmen der Bodenbevorratung erworben. Soweit noch Kaufverträge vorhanden waren, wurden diese der Bewertung zugrunde gelegt. In den Fällen, in denen dies nicht möglich war, wurden die Grundstücke mit dem jeweiligen Bodenrichtwert der Gemarkung zum 31. Dezember 2003 bewertet (siehe VV zu § 59 GemHVO-Doppik Ziffer 7.2).
Sollten diese Grundstücke später zu einem höheren Preis verkauft werden, ist der den Buchwert übersteigende Betrag als außerordentlicher Ertrag zu buchen.

3. Festsetzung der Nutzungsdauer

Die Nutzungsdauer wurde für die ggf. neu zu errichtenden Gebäude mit 80 Jahren angegeben. Für teilmassive Gebäude (z.B. Bauhofhalle) mit 40 Jahren.
Für die Riffer-Villa wurde nach der Sanierung von einer Nutzungsdauer von 50 Jahren ausgegangen. Bei bestimmten Bestandteilen ist dann im Einzelfall zu prüfen, ob eine geringere Nutzungsdauer (z. B. Heizungsanlage) zugrunde gelegt werden muss. Dies kann aber erst nach Vorlage der Detailplanung erfolgen. Die Nutzungsdauer der Außenanlagen wurde mit 20 Jahren angegeben.

4. Zinsen aus Darlehen

Angegeben wurden die durchschnittlichen Zinsen in den ersten zehn Jahren für den zu finanzierenden Betrag (ohne Grundstücke, da diese im Besitz der Gemeinde stehen). Ferner fällt noch die Tilgung für die Darlehen an, die die Liquidität der Gemeinde verändert, aber keine Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt hat.

5. Zusätzliche Belastung

Die zusätzliche Belastung des Ergebnishaushalts berechnet sich aus der Differenz der gegenwärtigen jährlichen Abschreibungen zu den künftigen Abschreibungen nach Neubau bzw. Sanierung.
Ferner wurden die durchschnittlichen Darlehenszinsen für die ersten zehn Jahre aufgeführt. Da die Gebäude mit einer gleichen Nutzungsfläche berechnet wurden, sind keine steigenden Folgekosten bei den Unterhaltungs- bzw. Bewirtschaftungskosten zu erwarten. Auch innerhalb der Personalausstattung sind keine Veränderungen geplant.

Anhang 2: Zusammenstellung der Beschlüsse zur Sanierung des Bürgersaales

Lfd. Nr.	Datum	Tagesordnungspunkt	Bemerkung
01.	04.02.2002	TOP 2	Sanierung und Umbau des Bürgersaales; Vorstellung des Modells durch Herrn Züllich (Büro Möller)
02.	22.02.2002	TOP 2	Sanierung und Erweiterung Bürgerhaus/Rathaus
03.	07.07.2003	TOP 3	Anfragen und Mitteilungen
04.	15.09.2003	TOP 8	Sanierung Bürgersaal; Kostenaufstellung nach Bauabschnitten; Entscheidung über weitere Vorgehen
05.	19.11.2003	TOP 7	Anfragen und Mitteilungen
06.	03.05.2004	TOP 1	Sanierung Bürgersaal, Standort,Lebensmitteleinzelhandel, Bau einer Sporthalle
07.	14.06.2004	TOP 2	Sanierung Bürgersaal
08.	08.09.2005	TOP 2	Sanierung Bürgersaal
09.	31.01.2005	TOP 9	Anfragen und Mitteilungen
10.	11.04.2005	Gemeindevorstand TOP 6	Auftrag Projektentwicklungsstudie an Büro ANP
11.	18.04.2005	Gemeindevorstand TOP 1	Zustimmung zu der geänderten Vorlage
12.	21.04.2005	HaFi TOP 4	Auftragsvergabe ANP
13.	12.10.2005	Arbeitskreis Entwicklung OP 1	Empfehlung: Die Entwicklung am Altstandort weiter zu verfolgen. (1.Lesung)
14.	24.10.2005	BPU TOP 4	2. Lesung
15.	21.11.2005	BPU TOP 2	3. Lesung

Lfd. Nr.	Datum	Tagesordnungspunkt	Bemerkung
16.	06.03.2006	Gemeindevorstand TOP 5	Mitteilungen + Anfragen
17.	29.03.2006	Gemeindevorstand TOP 3	Mitteilungen + Anfragen
18.	15.05.2006	Gemeindevorstand TOP 15	Mitteilungen + Anfragen
19.	22.05.2006	BPU TOP 7	4. Lesung
20.	23.05.2006	HaFi TOP 8	4. Lesung
21.	01.06.2006	Gemeindevertretung TOP 9	4. Lesung
22.	28.09.2006	Gemeindevertretung TOP 10a + 10b	
23.	26.03.2007	Gemeindevertretung	Wahlergebnis Bürgerentscheid
24.	23.04.2007	Gemeindevorstand TOP 3	Konzeption + Sanierung Bürgerhauskomplex
25.	26.04.2007	BPU TOP 3	Konzeption + Sanierung Bürgerhauskomplex
26.	03.05.2007	HaFi TOP 5	
27.	10.05.2007	Gemeindevertretung TOP 6	
28.	02.07.2007	Gemeindevorstand TOP 3	1. Funktionsverbesserung des Bürgersaales 2. Konzeption Resträume
29.	01.10.2007	Gemeindevorstand TOP 9	Mitteilungen + Anfragen
30.	29.10.2007	Gemeindevorstand TOP 2	Entwurfsvorstellung Amma + Kimpel „Großer Saal“
31.	05.11.2007	BPU TOP 8	Mitteilungen + Anfragen
32.	19.11.2007	Gemeindevorstand TOP 3	Mitteilungen + Anfragen
33.	27.02.2008	1. Sitzung Projektausschuss	Besichtigung der Räumlichkeiten
34.	05.03.2008	2. Sitzung Projektausschuss	
35.	08.04.2008	3. Sitzung Projektausschuss	

Lfd. Nr.	Datum	Tagesordnungspunkt	Bemerkung
36.	05.05.2008	4. Sitzung Projektausschuss	
37.	02.06.2008	Gemeindevorstand TOP 11	1. Funktionsverbesserung Bürgersaal 2. Konzeption Resträume
38.	06.11.2008	HaFi TOP 6	Mitteilungen + Anfragen
39.	10.11.2008	Gemeindevorstand TOP 4	Mitteilungen + Anfragen
40.	01.12.2008	Gemeindevorstand TOP 5	Mitteilungen + Anfragen
41.	01.12.2008	BPU (nicht öffentlich) TOP 7	Mitteilungen + Anfragen
42.	04.12.2008	HaFi TOP 7	Mitteilungen + Anfragen
43.	22.12.2008	Gemeindevorstand TOP 15	Mitteilungen + Anfragen
44.	15.01.2009	Gemeindevertretung TOP 2	Ablauf des Moratoriums, Auftrag zur Beratung, Bewertung der Vorschläge und der Konsequenzen für die Gesamtentwicklung der Gemeinde Kaufungen.
45.	19.01.2009	Gemeindevorstand TOP 8	Mitteilungen + Anfragen
46.	02.03.2009	Gemeindevorstand TOP 14	Mitteilungen + Anfragen
47.	30.03.2009	Gemeindevorstand TOP 8	Mitteilungen + Anfragen
48.	05.05.2009	5. Sitzung Projektausschuss	
49.	02.07.2009	Gemeindevertretung TOP 1.2 ---------- TOP 9	1. Funktionsverbesserung Bürgersaal 2. Konzeption Resträume ---------- Vergabe - Architektenleistungen - brandschutztechnische Fachberatung - statische Begleitung
50.	15.09.2009	6. Sitzung Projektausschuss	Antrag CDU Fraktion
51.	15.09.2009	Gemeindevorstand TOP 9	Mitteilungen + Anfragen
52.	21.09.2009	BPU TOP 7	Mitteilungen + Anfragen

Lfd. Nr.	Datum	Tagesordnungspunkt	Bemerkung
53.	24.09.2009	HaFi TOP 5	Antrag CDU Fraktion
54.	25.09.2009	Angebotseinholung durch Verwaltung für Gemeindevorstand TOP 5 am 28.09.2009, siehe Nr. 55	Angebot Techn. Ausrüstung Büro Enco
55.	28.09.2009	Gemeindevorstand TOP 5	Auftragsvergabe Technische Ausrüstung Büro Enco
56.	01.10.2009	Gemeindevertretung TOP 9 _____ TOP 11	Antrag CDU Fraktion; gemeinsamer Beschluss-vorschlag SPD, CDU, GLLK und FDP _____ Auftragsvergabe Technische Ausrüstung Büro Enco
57.	06.10.2009	HaFi TOP 2	Auftragsvergabe Technische Ausrüstung Büro Enco
58.	09.11.2009	Gemeindevorstand TOP 13	Mitteilung + Anfragen
59.	16.11.2009	7. Projektausschuss	
60.	23.11.2009	8. Projektausschuss	
61.	26.11.2009	9. Projektausschuss	
62.	30.11.2009	10. Projektausschuss	
63.	14.12.2009	Gemeindevorstand TOP 6	Mitteilungen + Anfragen
64.	17.12.2009	Gemeindevertretung TOP 12	Antrag CDU Fraktion
65.	28.01.2010	Gemeindevertretung TOP 2	Beschluss zum Konzept zur Sanierung des Bürgersaales

Anhang 3: Gutachten und Planungen

Auftragnehmer	Art der Arbeit	Datum	Bemerkung
Architekt Möller	Bestandsaufnahme Vorentwurf Sanierung Erläuterung der Gewerke	27.11.2000 27.02.2002 03.04.2006	
Bertram Heyn, Göttingen	Innenraummodell Bürgerhaussaal	30.11.2001	
Baugrundinstitut	Überprüfung des Baugrundes	29.12.2005	
ANP	Einzelhandelsstandortuntersuchung Vertiefungsuntersuchung Einzelhandel Niester Straße Investorenauswahlverfahren Projektentwicklungsstudie Einzelhandel Oberkaufungen Kommunalwirtschaftliche Betrachtung	 02.09.2002 06.03.2003 08.07.2003 07.10.2005 23.07.2009	
GMA	Auswirkungsanalyse Ansiedlung Lebensmittelmarkt	27.11.2006	
Linser	Miet- und Pachtkalkulation Sachverständigengutachten Beratung	23.01.2008 07.03.2008 24.04.2008	
Amma u. Kimpel	Architektenleistungen	03.12.2007 03.12.2007 10.08.2009 16.12.2009 01.07.2010 14.07.2010	Kosten gem. Beschluss GV 98.586,61 € einschl. Variantenunter-suchung
Nolte & Partner	Statik	14.08.2009	
Neumann Krex & Partner	Brandschutzkonzept	09.10.2009	
Enco	Antrag auf Förderung der energetischen Sanierung	14.05.2010	
Enco	Ingenieurleistungen Technische Gebäudeausrüstung	Auftrag Leistungs-phase 1-3	

Anhang 4: Beschlüsse zur Gesamtentwicklung

Zusammenstellung aller Beschlüsse der Gemeindevertretung, des Gemeindevorstands und Dorferneuerungsbeirates zur Bebauungsplanung und Gesamtentwicklung im Bereich Th.-Heuß-Straße / Kreisel

Lfd. Nr.	Datum der Sitzungen	Vorgang	Bemerkung
01.	20.03.1986 (Dorferneuerungsbeirat)	Dorferneuerungsplanung Niederkaufungen	Dorfentwicklungsplan mit Detailplänen U.a.: „In dem Plan ist aufgezeigt, daß sich zwei Versorgungsbereiche um die alten Ortskerne Nieder- bzw. Oberkaufungen gebildet haben. Es wurde festgestellt, daß kein Bedarf für ein weiteres großes Einkaufszentrum, z.B. Ortsmitte, besteht, es sei denn, er geht zu Lasten der vorhandenen Läden.“
02.	24.04.1986 (Behördentermin)	Dorferneuerung	Vorbereitung Beschluss Dorferneuerung U.a.: „Die heute vorhandene Zentralfunktion der Ortsmitte von Nieder- als auch von Oberkaufungen verträgt keinen dritten konkurrierenden Zentralbereich.“
03.	12.10.1987 (Gemeindevorstand)	Dorfentwicklungspläne OK u. NK	Verzicht Einkaufszentrum Ortsmitte U.a. Verzicht „…auf ein neues Ortszentrum zwischen Oberkaufungen und Niederkaufungen (Einkaufszentrum in der Ortsmitte)…“.
04.	15.07.1996	B-Plan Nr. 66 „Östlich der Th.-Heuß-Straße“	Aufstellungsbeschluss
05.	01.10.1996	Gesamtentwicklungsplan Kaufungen 2000 plus	Vorlage des Entwurfs
06.	15.09.1998	Vermerk Übersicht Beschlussfassung Gebiet Galgengraben, Ortsmitte	
07.	11.03.1999	Entwicklung des Einzelhandels und Entwicklungsplanung Kaufungen	Anträge SPD-Fraktion CDU-Fraktion Fraktion Bündnis 90
08.	06.05.1999	Einzelhandelsentwicklung	Änderungsantrag der SPD
09.	28.10.1999	Einzelhandelsentwicklung	Ergänzungsantrag Grüne-Linke-Liste-Kaufungen
10.	28.10.1999	Einzelhandelsentwicklung	Anträge der SPD vom 07.10.1999
11.	28.10.1999	Einzelhandelsentwicklung	Antrag der SPD vom 22.02.1999

Lfd. Nr.	Datum der Sitzungen	Vorgang	Bemerkung
12.	25.11.1999	B-Plan 57 A „Am Galgengraben“	Satzungsbeschluss
13.	27.04.2000	Gesamtentwicklungsplan Kaufungen 2000 plus	Antrag der CDU-Fraktion
14.	27.04.2000	Gesamtentwicklungsplan Kaufungen 2000 plus	Antrag der SPD Fraktion
15	08.05.2008 (Gemeindevertretung)	Beschluss "Entwicklung der Gemeinde Kaufungen"	Beschluss: Das Ziel der Gemeindeentwicklung bleibt auc insbesondere eine gleichwertige Entwicklung Stärkung der Ortskerne, vor allem der alten C in Ober- und Niederkaufungen. Für zukünftige Entscheidungen zur Gemeindeentwicklung w daher Grundlagen und Kriterien benötigt. Dar für die Gemeinde Kaufungen Leitlinien zur Gemeindeentwicklung für den Zeitraum bis 20 erarbeitet werden. Dies soll im Rahmen eines Prozesses geschehen, an den folgende Anfor gestellt werden:…
16.	19.04.2010	Gemeindevorstand	Beschluss des Integrierten Handlungskonzeptes für das Stadtumbaugebiet Oberkaufungen im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms Stadtumbau in Hessen (Fortschreibung)

Anhang 5: Chronologie zum Themenbereich „Lebensmitteleinzelhandel und Innerortsstärkung in Kaufungen“ 1996 bis 2009

Im Juni 1996 wird das Wirtschaftsstrukturgutachten der GMA (Konzept für die weitere Entwicklung der örtlichen Wirtschaftsstruktur) veröffentlicht; u.a. wird in diesem Gutachten ein Zusatzbedarf von 2.300 qm Verkaufsfläche herausgestellt und die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes als Kundenmagnet empfohlen, allerdings zwischen den Ortsteilen am Kreisel.

Hieran schließt sich eine breite politische Debatte an, ob die räumliche Konzentration des Einzelhandels- und Dienstleitungsangebotes auf zwei oder drei Versorgungsschwerpunkte zukunftsfähig ist (außer den beiden innerörtlichen Bereichen Ober- und Niederkaufungen ist hier der Bereich rund um den Kreisel gemeint).

1997 gibt die Fa. ALDI bekannt, den Standort Niederkaufungen aufgeben zu wollen, mit dem Ziel, einen Standort am Kreisel neu zu errichten.

Die Fa. Holzriffer (Ruge) schlägt Ende 1998 einen Einkaufspark auf dem Riffergelände „Bunte Mühle“ vor.

Daneben wird die Absicht des damaligen BGM Burghardt zur Errichtung einer Bank-Filiale und eines Lebensmitteldiscountmarktes am Kreisel öffentlich sehr kontrovers diskutiert.

Die Gemeindevertretung Kaufungen fasst im März 1999 mehrheitlich den Beschluss, die an den heutigen Standorten Oberkaufungen, Niederkaufungen und Hessenring gegebene Nahversorgung zu sichern und den ansässigen Unternehmen Möglichkeiten zur Erweiterung zu bieten; gleichzeitig wird eine Untersuchung in Auftrag gegeben, die sich mit dem Bestand und den Möglichkeiten von Flächennutzungen im Einzelhandelsbereich befassen soll.

Im September 1999 legt das Büro ASP (Plassmann) eine Untersuchung betreffs potenzieller Einzelhandelsstandorte vor.

Im Oktober 1999 beschließt die GV mehrheitlich, dass die Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel auf den Flächen rund um den Kreisel ausgeschlossen wird. Dies gilt ebenso für das Riffergelände.

Eine Münchner Investorengesellschaft gibt Ende 1999 bekannt, dass sie auf dem Granum-Gelände in Papierfabrik einen WAL-Mart errichten will, was sowohl in der Politik als auch in breiten Bevölkerungskreisen auf große Ablehnung stößt.

Mitte 2000 werden die Planungen für den Handelshof Niederkaufungen nach langwierigen Verhandlungen mit ALDI und REWE auf den Weg gebracht. Zur gleichen Zeit wird durch die Gemeindegremien die Fortschreibung der Gesamtentwicklungsplanung Kaufungen 2000plus gestoppt.

Mitte 2001 gibt die Fa. EDEKA bekannt, den Standort Schulstraße verlagern zu wollen, die Fa. Tegut sucht ebenfalls Möglichkeiten der Verlagerung innerhalb Oberkaufungens.

Im März 2002 beschließt die Gemeindevertretung, an das Büro ANP (Bergholter) eine Machbarkeitsstudie mit der Zielsetzung zu vergeben, geeignete Standorte für Lebensmitteleinzelhandel (1.200 qm) im Nahbereich Leipziger Straße Oberkaufungen aufzuzeigen.

Das Büro ANP untersucht insgesamt 10 Standorte, dabei soll das Areal Niester Straße (ehemalige Metzgerei Brehm) näher untersucht werden; nach heftiger Kritik und zum Teil nicht geklärter Grundstücksfragen wird der Standort nicht weiter verfolgt.

Die Einzelhändler Oberkaufungen bringen 2003 erneut den Standort „Kellner's Spielewelt" ins Gespräch; Problem: Eigentümer bekunden nachdrücklich, nicht verkaufen zu wollen.

Anfang 2004 kommt die sogenannte „Huckepacklösung" von Prof. Rettberg in die Diskussion, bei der auf dem Areal Bürgerhaus im unteren Bereich (Erdgeschoss) ein Lebensmittelmarkt errichtet werden soll und oben drauf der Bürgersaal.

2004 wird von einer ortsansässigen Immobilienfirma (Kasseler Bau + Boden; Pfeiffer) vorgeschlagen, den Umbau der Tennishalle in eine Sporthalle zu finanzieren und umgekehrt die Gemeinde dafür das Grundstück davor am Kreisel für den Bau eines LIDL-Marktes zur Verfügung stellt. Nach nur kurzer Diskussion wird diese Variante mit Hinweis auf frühere Beschlüsse der Gemeindegremien verworfen.

Im September 2004 kauft EDEKA das Gelände ehem. Baustoff-Schäfer am Struthweg.

Tegut bemüht sich in 2005 um eine Lösung am Kreisel; schließt die Filiale in Oberkaufungen zum 31.3.2005.

Im September 2005 legt das Büro ANP (Bergholter) die Studie „Entwicklungskonzept Rathaus Kaufungen" vor, die einerseits die nachhaltige Stärkung der Ortsteile Ober- und Niederkaufungen mit ihren eigenen Versorgungsstrukturen aufzeigen soll, andererseits eine Standortsuche für die verträgliche Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels im Ortsteil Oberkaufungen, der positive Synergieeffekte auf den bestehenden Einzelhandel entlang der Leipziger Straße hat, beinhaltet. Der Standort „Riffergelände" wird dabei als peripher angesehen, ein Lebensmitteleinzelhandel an diesem Standort leistet keinen Beitrag zur Stärkung des Ortszentrums.

Mitte 2006 werden die Lebensmittelketten REWE, Tegut und EDEKA abgefragt, ob sie sich für den Bau eines Lebensmitteleinzelhandels auf dem Bürgerhaus-Areal interessieren. Die angefragten Firmen lehnen ab.

Im Sommer 2006 erklärt die Fa. LIDL, das Areal heutiger BGH-Saal, Gesellschaftsraum, Gemeindebücherei und Jugendzentrum, Gebäude und Freiflächen Bauhof mit Nebengebäuden sowie die Parkplatzflächen kaufen zu wollen mit der Absicht, einen Discounter-Markt errichten zu wollen. LIDL hat für diese

Flächen ein Kaufangebotspreis von 1,25 Mio. € unterbreitet. Die Gemeindevertretung beschließt darauf hin am 28.09.2006, den Gemeindevorstand zu beauftragen, den Verkauf der Grundstücke BGH-Areal an LIDL vorzubereiten und die Detailplanung hierzu zu erstellen. Eine endgültige Beschlussfassung hierzu soll nach Vorlage der entsprechenden vertraglichen Vereinbarungen einschließlich des Konzeptes über Ersatzmaßnahmen und deren Finanzierung getroffen werden.

Am 25. März 2007 findet ein Bürgerentscheid mit folgender Fragestellung statt: „Sind Sie dafür, dass der Bürgersaal, der Bauhof, die Bücherei, die DRK-Garage, das Jugendzentrum, der Gesellschaftssaal und das Kindertheater erhalten bleiben und der Beschluss vom 28.09.2006 aufgehoben wird und somit kein Verkauf an den Discounter Lidl stattfindet?“ Mit 3.090 Stimmen (60,9 %) gegenüber 2.032 Stimmen (39,7 %) wird dem Bürgerbegehren zugestimmt.

Das „Offene Bürgerforum Kaufungen“ als parteiunabhängige Organisation führt am 14.02.2008 eine öffentliche Veranstaltung zum Thema „Lebensmitteleinzelhandel und Ortskernbelebung in Oberkaufungen“ durch und übergibt die Ergebnisse aus einer Kundenbefragung (Sept. 2007) und die entsprechenden Ausarbeitungen betreffend Standortuntersuchungen an die Gemeindegremien.

Mit Schreiben vom 5. Mai 2008 an den Gemeindevorstand und die Gemeindevertretung wehren sich Händler und Dienstleister gegen den Bau eines Lebensmittelmarktes auf dem Riffergelände und bitten die beabsichtigen Planungen dahingehend zu ändern, einen Lebensmittelmarkt im Ortskern von Oberkaufungen vorzusehen.

Zur Sitzung der Gemeindevertretung am 19.06.2008 wird ein Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 56 „Bunte Mühle“ sowie eine Vorlage zum Grundstücksverkauf/ Grundstückstausch „Bunte Mühle“ (Riffergelände) und Oberer Struthweg (ehem. Schäfergrundstück) vorgelegt mit der Absicht, der Fa. Edeka den Bau eines Lebensmittelmarktes mit insgesamt 2.000 m² Nutzfläche und ca. 150 Parkplätzen zu ermöglichen. Zum Bebauungsplan Nr. 56 „Bunte Mühle“ fasst die Gemeindevertretung mehrheitlich folgenden Beschluss: ***„Die Gemeindevertretung beschließt, dass das Bürgerforum Kaufungen und sonstige Interessenten und Investoren aufgefordert werden, bis einschließlich 30. September 2008 Konzepte und Rohentwürfe für einen Lebensmitteleinzelhandelsmarkt im Bereich der Gemarkung Oberkaufungen an die Gemeindevertretung vorzulegen und bis zum 31.12.2008 vollständige Planunterlagen einschließlich Benennung eines bau- und betreibungsbereiten Investors an die Gemeindevertretung einzureichen. Die Bau- und Betriebsbereitschaft des Investors ist schriftlich durch diesen zu bestätigen.“*** Darüber hinaus fasst die Gemeindevertretung in gleicher Sitzung den nachfolgenden Beschluss: ***„Die Gemeindevertretung beschließt, dass der Gemeindevorstand beauftragt wird, bis zur Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Kaufungen im Januar 2009 das Konzept über die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes zu überarbeiten und im Rahmen einer Versammlung der Bewohner der Straßen Sensensteinstraße, Kreuzung Leipziger Straße/Sensensteinstraße, Schoppenbergweg, Struthweg und Sandweg mit diesen zu erörtern. Im Rahmen der Überarbeitung der verkehrsmäßigen Erschließung sind auch Alternativen im Hinblick auf eine Erschließung des bestehenden Verkehrskreisels K 7/K 6 zu überprüfen und zu erörtern.“***

Die Vorlage hinsichtlich des beabsichtigten Grundstücksverkaufs/ Grundstückstausches wird zurückgezogen.

Am 15. Januar 2009 beschließt die Gemeindevertretung mehrheitlich nach Erläuterungen der Arbeitsergebnisse durch den Arbeitskreis „Ortskernentwicklung“ und des Architekten Prof. Wolfgang Rettberg folgenden von den Fraktionen SPD und GLLK eingebrachten und von der CDU-Fraktion ergänzten Beschlussvorschlag:

Der Wille des Bürgerentscheides vom 25. März 2007 bleibt für die Gemeindevertretung, auch über die 3 Jahre hinaus bindend. Sollte es neue Erkenntnisse geben, die die Gemeindevertretung für tragfähig hält, werden diese in einer Bürgerversammlung zur Diskussion gestellt. Darüber hinaus wird hierzu eine Bürgerbefragung durchgeführt. Auf der Grundlage dieser Voraussetzungen beschließt die Gemeindevertretung:

Die Gemeindevertretung nimmt die Vorschläge des Arbeitskreises „Ortskernentwicklung“/ Bürgerforums Kaufungen bzw. des Investors Jantz von der Fa. IPC Vermögensanlagen GmbH, Köln zur Kenntnis. Die vom Arbeitskreis „Ortskernentwicklung“/Bürgerforum Kaufungen und vom Investor vorgelegten Unterlagen werden in den Haupt- und Finanzausschuss (HaFi), den Ausschuss Bauen Planen Umwelt (BPU) und den Ausschuss Jugend, Sport, Soziales und Kultur (JSSK) überwiesen mit dem Auftrag, die vorgelegten Vorschläge zu beraten und zu bewerten, sowie alle baulichen, rechtlichen, finanziellen und städteplanerischen Konsequenzen für die Gesamtentwicklung der Gemeinde festzustellen.
Die Arbeitsergebnisse der Ausschüsse sind der Gemeindevertretung in schriftlicher Form vorzulegen. Gleichzeitig wird der Projektausschuss (PA) beauftragt, die Planung und die Kosten der Sanierung des Bürgersaales im zeitlichen Zusammenhang mit den zuvor genannten Ausschussergebnissen vorzulegen.
Die Gemeindevertretung wird auf der Grundlage der Beschlüsse vom 8. Mai 2008 (TOP 7, Antrag der SPD-Fraktion vom 20.03.2008 „Entwicklung der Gemeinde Kaufungen“) und vom 19. Juni 2008 (TOP 11, Bebauungsplan Nr. 56 „Bunte Mühle“, Satzungsbeschluss – 2 Änderungsanträge der SPD-Fraktion) eine Stellungnahme verfassen und diese bis spätestens zum April 2010 im Rahmen einer dafür einzuberufenden Bürgerversammlung öffentlich zur Diskussion stellen. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 56 „Bunte Mühle“ wird zurückgestellt.

Zum Abschluss der GMA-Studie „Kaufungen 2020“ wird Ende Januar 2009 u.a. festgestellt, dass ca. 95 Prozent der Kaufunger regelmäßig in heimischen Geschäften kaufen und sowohl mit Angebot als auch Qualität zufrieden sind; der fehlende Supermarkt in Oberkaufunger ist danach für die KaufungerInnen kein großes Thema, vermisst werden jedoch laut der durchgeführten Umfrage ein Schuhgeschäft und Kleidung für Ältere.

Mittels eines Antrages der SPD-Fraktion beschließt die Gemeindevertretung am 5.2.2009 mehrheitlich, den Gemeindevorstand zu beauftragen, zur Standortsicherung der Fa. Siebert & Kühn das Gelände der ehemaligen Baustoffhandlung Schäfer am Struthweg im Rahmen der Bodenbevorratung zu erwerben; in gleicher Sitzung werden, ebenfalls auf SPD-Antrag hin, die bereits für

den Gemeindehaushalt 2009 eingestellten Kosten zur Bürgerhaussanierung, zur Erweiterung und Umbau des Hoteltraktes und weitere damit verbundene Haushaltsansätze auf einen Ansatz für Planungskosten reduziert.

Die Fa. EDEKA erklärt am 7.2.2009 über die HNA, dass sie an den Planungen für das Riffergelände, einen Neukauf-Markt mit insgesamt 2.220 m² errichten zu wollen, festhalte, die Fa. EDEKA würde demnach auch auf dem Riffergelände bauen, wenn im Zentrum von Oberkaufungen ein anderer Markt entstehe.

Auf Vorschlag des Ältestenrats gibt der Gemeindevorstand eine kommunalwirtschaftliche Gesamtbetrachtung des Projektes Einzelhandel Oberkaufungen an das Büro ANP Kassel und das Wirtschaftsprüfungsbüro Westhelle/Zwingmann, Kassel in Auftrag. Im Rahmen dieser Gesamtbetrachtung sollen alle bisherigen Konzepte und Varianten einbezogen werden. Die entsprechend erarbeiteten Ergebnisse werden von den beteiligten Büros in einer interfraktionellen Sitzung Ende Juni 2009 vorgestellt. Die Gutachter gelangen zu der Auffassung, dass die Varianten Huckepack-Lösung 1 (Einzelhandel mit Bürgersaal) und Huckepack-Lösung (Einzelhandel ohne Bürgersaal) aus kommunalwirtschaftlicher Sicht nur sehr schwierig zu realisieren seien (Konsequenzen für den kommunalen Haushalt), was die Variante Ertüchtigung des Bürgerhauses begünstige; ferner sei die Doppelnutzung der Parkplätze bei der Huckepacklösung 1 ein nicht unerhebliches Problem; gleichzeitig stellen die Gutachter fest, dass ein Lebensmittelmarkt auf dem Riffergelände keinen Beitrag zur Ortskernstärkung leistet und Kaufkraftverlagerungen innerhalb der Gemeinde dabei auch nicht auszuschließen seien.