



**STADTUMBAU-
PROJEKTE**

**ENERGETISCHE
STADTSANIERUNG**

**KLIMASCHUTZ-
KONZEPTE**

**NH ProjektStadt – Motor für Städte und
Gemeinden in der Mitte Deutschlands**

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

die Städtebauförderung ist seit über 45 Jahren eines der wichtigsten innenpolitischen Aufgabenfelder. Aufgrund ihrer innovativen Programmatik liefert sie passgenaue Lösungen für vielfältige Herausforderungen, die stets lokales Handeln vor Ort – in den Städten und Gemeinden – ermöglicht und deren Zielsetzung die kommunalen Bedürfnisse in den Mittelpunkt rückt.

Die NH ProjektStadt, die Stadtentwicklungsmarke der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, möchte in dieser Broschüre ihre Erfahrungen und Expertisen im Aufgabenspektrum des Städtebauförderprogramms „Stadtumbau“ in Verbindung mit ihren Kompetenzen im Bereich Klimaschutz/Klimaanpassung/energetischer Quartiersentwicklung anhand ausgewählter Beispiele dokumentieren.

Stadtumbau und energetische Quartiersentwicklung sind wichtige, zukunftsfähige Aufgaben der Stadtentwicklung. Bund und Länder setzen durch die Aufnahme von Klimaschutz und Klimaanpassung als Schwerpunkte der ohnehin auf nachhaltige bauliche Stadtentwicklung angelegten Förderprogramme ein wichtiges Zeichen.

Als leistungsstärkster Stadtentwickler in der Mitte Deutschlands stellen wir unser umfassendes Know-how täglich in rund 120 Kommunen unter Beweis. Viele Auszeichnungen wie z. B. der Deutsche Städtebaupreis, der Hessische Landespreis für Baukultur oder der Bundespreis Soziale Stadt belegen die Qualität unserer Arbeit.

Seit vielen Jahren sind wir verlässlicher Partner der Kommunen bei der Entwicklung, Finanzierung, Förderung, Moderation und Umsetzung von Stadtentwicklungsaufgaben. Darüber hinaus verfügen wir über beste Kontakte zu den Fördermittelgebern und können aufgrund unserer umfangreichen Projekterfahrungen oft auch mit Beispielen, die an anderen Stellen umgesetzt wurden, Behörden und Entscheidungsträger überzeugen.

Die vorliegende Broschüre zeigt solche erfolgreichen Projektbeispiele, um Ihnen Anregungen zu geben und Lösungswege aufzuzeigen.

Gerne stehen wir auch Ihnen und Ihrer Kommune mit unserer Erfahrung zur Seite. Wir würden uns freuen, von Ihnen zu hören.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre!



Monika Fontaine-Kretschmer

Geschäftsführerin Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte/Wohnstadt

Was haben Klimaschutzkonzepte, energetische Stadtsanierung und das Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau miteinander zu tun?

Während sich der Stadtumbau ab 2000 zunächst in Ostdeutschland dem Rückbau des Wohnungsüberangebotes widmete, kamen im Jahr 2004 neue Herausforderungen im Stadtumbau-West hinzu, die durch den demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandel ausgelöst wurden. Nun ging es nicht mehr nur um Abbruch, sondern auch um die Anpassung der Stadt- und Siedlungsstrukturen, z.B. durch Bestandsumbau, Brachflächenentwicklung, die Schaffung von Stadtgrün oder die Optimierung der infrastrukturellen Ausstattung. Insgesamt sollen die Lebens-, Wohn- und Arbeitsqualität auch unter geänderten Rahmenbedingungen zukunftsfähig weiterentwickelt werden.

Wachstums- und Schrumpfungsprozesse formulieren unterschiedliche Aufgaben und Herausforderungen, je nachdem ob es sich um einen regionalen oder städtischen Kontext handelt. Integriertes, an manchen Standorten auch interkommunales Denken und Handeln bilden die Voraussetzung, um diese Veränderungsprozesse mit zielorientierten Strategien und Maßnahmen zu meistern. Von der Antragstellung bis zur Programmbegleitung hat die NH ProjektStadt eine Vielzahl von Kommunen in Hessen und Thüringen im Stadtumbau begleitet. Die Erfolge dieser Maßnahmen sind in dieser Broschüre dokumentiert.

Städte und Gemeinden sind einem stetigen Entwicklungsprozess unterworfen. Einen besonderen Handlungsschwerpunkt für die Stadtentwicklung stellen der Klimaschutz (Maßnahmen zur Minderung der Treibhausgasemissionen) und die Klimaanpassung (Maßnahmen zum Umgang mit den Folgen des Klimawandels) dar. Zu Beginn des neuen Jahrtausends wurde offenkundig, dass infolge der Klimaänderung verschiedene Wetterextreme oder steigende Temperaturen zu beobachten sind, die sich nachteilig auf unsere Siedlungsstrukturen, ihre Bewohner und Akteure und auch auf die Volkswirtschaft auswirken. Aller Voraussicht nach werden sich der Klimawandel und seine Folgen noch verstärken. Mit ihren Klimaschutzkonzepten hat die NH ProjektStadt verschiedene Kommunen für diese Veränderungen sensibilisiert und Ziele und Handlungsansätze für eine klimagerechte Stadtentwicklung formuliert. Aktuell forschen wir für den Bund zum Thema Biodiversität im Kontext der Städtebauförderung.

Ein konsequenter Schritt zur Umsetzung dieser kommunalen Klimaschutzziele ist eine Übertragung auf die Quartiersebene. Ein mittlerweile bewährtes Instrument hierfür ist das KfW-Programm 432 „Energetische Stadtsanierung“. Für zusammenhängende Siedlungsgebiete werden energetische, bauliche und soziale Umsetzungsstrategien formuliert und konkrete Maßnahmenvorschläge erarbeitet. An zunächst vier Bundes-Modellstandorten haben wir uns das Instrumentarium erarbeitet. Mittlerweile hat die NH ProjektStadt für über 15 Kommunen in Hessen und Thüringen ein integriertes energetisches Quartierskonzept erstellt. Die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen erfolgt durch ein Quartierssanierungsmanagement, für welches die NH ProjektStadt an verschiedenen Standorten beauftragt wurde.

Die Städtebauförderung zeichnet sich dadurch aus, dass sie sich frühzeitig aktueller Themen der Stadtentwicklung annimmt und diese zum Gegenstand der Förderung macht. Das Thema Klimaschutz und Klimaanpassung wird im Kontext der Städtebauförderung – und somit des Stadtumbaus – zukünftig eine zentrale Rolle spielen. Zahlreiche Forschungsvorhaben und Veröffentlichungen zu Beginn des Jahrtausends zum Thema klimawandelgerechte Stadtentwicklung belegen dies. Begrifflichkeiten wie „klimagerechter Stadtumbau“ oder „energetischer Stadtumbau“ sind Ausdruck dessen und bereiten die Weiterentwicklung der Städtebauförderung vor. Heute ist das Thema Klimaschutz und energetische Stadtsanierung fester Bestandteil des Stadtumbaus.

In 2016 wurden 20 neue Standorte in das Programm in Hessen aufgenommen. Ein Viertel der neu aufgenommenen Standorte wurde bei der Antragstellung erfolgreich durch die NH ProjektStadt unterstützt. Merkmal einiger dieser Anträge ist, dass wir das Thema Stadtumbau mit der Energetischen Stadtsanierung nach KfW 432 sowohl konzeptionell als auch auf der Umsetzungsebene verknüpft haben. Das Quartiersmanagement nach KfW 432 bietet eine optimale Beratung für Kommunen und Bauherren, der Stadtumbau fördert die Maßnahmen neben den KfW-Mitteln durch Zuschüsse und macht eine energetische Objektmodernisierung damit wirtschaftlich und finanzierbar. Ist dieses Modell erfolgreich, wird es zur Erreichung der Klimaschutzziele des Bundes beitragen.



Gregor Voss
Fachbereichsleitung Süd



Ulrich Türk
Fachbereichsleitung Nord



Marion Schmitz-Stadtfeld
Fachbereichsleitung



Susanne Tahineh
Fachbereichsleitung Thüringen

Unsere Referenzen

Stadtumbau

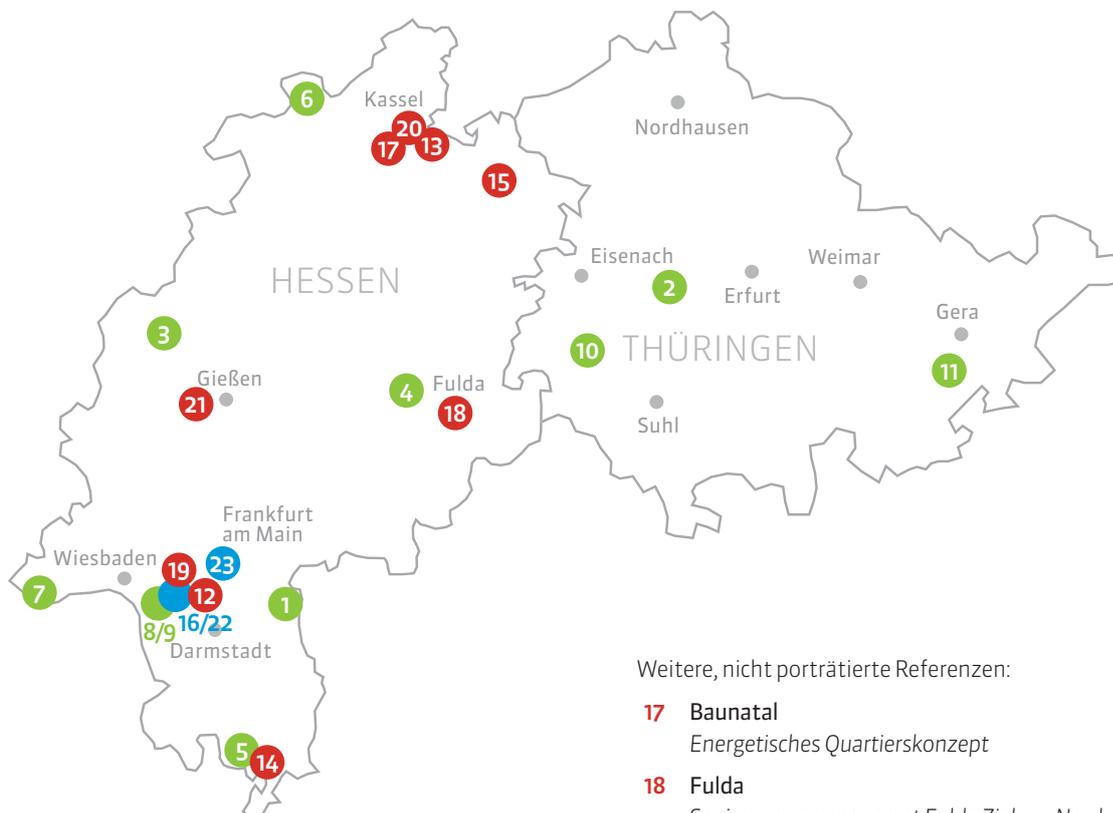
1	Babenhausen	S. 6
2	Gotha	S. 8
3	Hinterland	S. 10
4	Lauterbach	S. 12
5	Mittlere Bergstraße	S. 14
6	Nordwaldeck	S. 16
7	Rheingau	S. 18
8	Rüsselsheim am Main	S. 20
9	Rüsselsheim am Main, Raunheim, Kelsterbach	S. 22
10	Schmalkalden	S. 24
11	Weida	S. 26

Energetische Stadtsanierung

12	Langen	S. 28
13	Niestetal	S. 30
14	Wald-Michelbach	S. 32
15	Werra-Meißner-Kreis	S. 34

Klimaschutzkonzepte

16	Rüsselsheim am Main, Raunheim, Kelsterbach	S. 36
----	--	-------



Weitere, nicht porträtierte Referenzen:

- 17** Baunatal
Energetisches Quartierskonzept
- 18** Fulda
Sanierungsmanagement Fulda Ziehers-Nord
- 19** Hofheim am Taunus
Integriertes energetisches Quartierskonzept
- 20** Kassel
Energetisches Quartierskonzept
- 21** Wetzlar
Energetisches Quartierskonzept
- 22** Flörsheim am Main
Integriertes Klimaschutzkonzept
- 23** Frankfurt am Main
*Masterplan Klimaschutz -
Generalkonzept und städtebauliches Konzept*

Stadtumbau Babenhausen



Historisches Gebäude auf dem Kasernenareal.
Foto: NH ProjektStadt.



Führung über das Kasernenareal beim Immobilien-Jour fixe des IHK-Forums Rhein-Main. Foto: IHK Darmstadt.



» Neue Perspektiven mit Nachhaltigkeit

Ziele und Handlungsschwerpunkte

- » Umgestaltung des Bahnhofsumfeldes mit Stärkung der Aufenthaltsqualität für die Reisenden und Verbesserung des P & R- und B & R-Angebots
- » Konversion des Kasernenareals in ein Kreativquartier
- » Schaffung einer stadträumlichen Verbindung zwischen Kaserne, Bahnhof und Innenstadt
- » Neuordnung von Gewerbegrundstücken und Gemengelagen am Stadteingang

Kenndaten der Maßnahme

- » Programm: Stadtumbau West
- » Gesamtvolumen: 3,5 Mio. EUR
- » Gebietsgröße: 194,5 ha
- » Laufzeit: 2005 – 2020
- » Auftraggeber: Stadt Babenhausen

Die Stadt Babenhausen stand 2005 vor großen Herausforderungen: Mit dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte stand die Frage der Nachnutzung eines über 60 ha großen Kasernenareals im Raum. Zudem waren die nördlich und westlich an das Kasernengelände angrenzenden gewerblichen Standorte von Unternutzung und städtebaulichen Missständen geprägt. Darüber hinaus wurden auch der Bahnhof und sein Umfeld nicht mehr den Anforderungen an eine moderne Mobilitätszentrale gerecht.

Mit der Aufnahme in den Stadtumbau ergaben sich daher für die Stadt neue Perspektiven, diese Stadtentwicklungsaufgaben nachhaltig anzugehen.

Mit der Beauftragung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Ende 2006 begann der Stadtentwicklungsprozess. Das ISEK wurde nach intensiver Arbeit im April 2009 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Konversion mit Modellcharakter

Die zivile Nachnutzung des Kasernenareals und die Integration in die gesamtstädtische Entwicklung sind die wesentlichen Herausforderungen für den Stadtumbau in Babenhausen gewesen. Der bebaute Bereich der Kaserne sowie die Flächen nördlich der hier verlaufenden B 26 waren Gegenstand des architektonischen und städtebaulichen Ideenwettbewerbes EUROPAN 9 im Jahr 2008. Aus dem Siegerentwurf wurde schließlich der 2011 beschlossene Rahmenplan entwickelt, der am Ziel einer nachhaltigen Entwicklung ausgerichtet ist. Hierin wurden die von der Stadt Babenhausen für das Modellprojekt Kaserne Babenhausen beschlossenen Qualitätsziele z. B. mit der gewünschten Integration sozialer Infrastruktur, der Deckung des Energiebedarfs mit erneuerbaren Energien und mit einer nachhaltigen technischen Infrastruktur planerisch umgesetzt.

Um die Nachhaltigkeit der Entwicklung sicherzustellen, haben sich die Stadt und die BImA den Rahmenplan von der „Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e. V.“ (DGNB) zertifizieren lassen. Das Zertifikat als „Nachhaltiges Stadtquartier“ wurde der Stadt und der BImA im Rahmen einer Projektpräsentation auf der EXPO REAL 2011 von der DGNB übergeben.

Die Kaserne wird nun durch eine Investorengruppe in enger Abstimmung mit der Stadt Babenhausen unter Berücksichtigung der städtischen Qualitäts- und Nachhaltigkeitsziele entwickelt. Wesentlicher Bestandteil ist ein „Grüner Kern“, ein zent-



Bahnhof mit neuer Bike & Ride-Stellfläche.
Foto: Christian Schwarzer.



Der neu gestaltete Bahnhofsvorplatz. Foto: Christian Schwarzer.



Tag der offenen Tür auf dem Kasernenareal.
Foto: NH ProjektStadt.

raler Freiraum, der drei Teilbereiche mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten gliedert und diese untereinander sowie mit der Gesamtstadt verbindet: ein Kreativquartier mit Schwerpunkt Büro, Kultur, Bildung und Dienstleistung im Bereich der prägenden historischen Kaserne, ein Gewerbequartier mit Schwerpunkt Arbeiten und Gewerbe im ehemaligen technischen Bereich und ein Wohnquartier im Bereich der ehemaligen Housing Area. Mit dem Stadtumbau wurden die wichtigen Grundlagen geschaffen und Weichen gestellt, um nun die Erschließung des Areals erfolgreich durchzuführen.

Neugestaltung des Bahnhofsumfeldes

Die Stadtbaumittel ermöglichten es der Stadt Babenhausen, das Bahnhofsumfeld neu zu ordnen und umfassend umzugestalten. Dabei konnte auf ein Konzept zur Neugestaltung des Bahnhofsumfeldes zurückgegriffen werden, das bereits im Jahr 2000 im Auftrag der Stadt erarbeitet worden war. Im Mittelpunkt stand hier die Verbesserung der verkehrlichen und stadtgestalterischen Situation im Bahnhofsumfeld. So bestand insbesondere am Bahnhofsvorplatz Handlungsbedarf, der, als Parkplatz fehlgenutzt, mit alten Schuppen und Fahrradabstellanlagen bestanden sowie geflickten Belägen versehen, keine Visitenkarte der Stadt mehr darstellen konnte.

Nach Ankauf brachliegender Flächen von der Bahn konnten nun ausreichend Park & Ride- sowie überdachte Bike & Ride-Stellflächen geschaffen werden. Der Bahnhofsvorplatz konnte zu einem neuen Platz ausgebaut werden. Und auch die Verknüpfung mit dem Busverkehr konnte durch die Verlegung der Bushaltestellen in der Nähe des Bahnhofsvorplatzes verbessert werden. Damit nicht genug. Im Zuge des barrierefreien Ausbaus der Bahnstation durch die Bahn hat die bestehende, bisher aber nur einseitig angebundene Fußgängerunterführung einen Durchstich nach Süden erhalten; so können auch in Zukunft die Bewohner des Kasernenareals zur Fuß oder mit dem Fahrrad zum Bahnhof oder in die Altstadt gelangen.

Ihre Ansprechpartner

Gregor Voss | Fachbereichsleitung Süd

Tel.: 069 6069-1478 | gregor.voss@nh-projektstadt.de

Christian Schwarzer |

Projektleitung Stadtumbau Babenhausen

Tel.: 069 6069-1179 | christian.schwarzer@nh-projektstadt.de



Stadtumbau Gotha



Schlossberg 2 – Nordfassade mit Balustrade.



Gartenstadt „Am schmalen Rain“.

»» Dem demografischen und wirtschaftlichen Strukturwandel entgegenwirken

Seit dem Jahr 2002 befindet sich die Stadt Gotha in dem Programm Stadtumbau Ost. Insgesamt wurden acht Gebiete mit unterschiedlichsten Strukturen und Zielstellungen aufgenommen. Im Fokus der Entwicklung standen stets die forcierte Erhaltung sowie der Ausbau der städtebaulichen Funktionsfähigkeit. Neben der Bewahrung denkmalgeschützter Altbausubstanz und stadtbildprägender Gebäudestrukturen spielten dabei des Weiteren der Umbau bzw. die Modernisierung von Plattenbausiedlungen eine entscheidende Rolle.

Fritzelsgasse 8–26

Noch in den 80er Jahren wurde ein rund 6 Hektar umfassendes Areal der Gothaer Altstadt, westlich des Hauptmarktes gelegen, mit neuen Wohnquartieren in Plattenbauweise versehen. Die aufgrund ihrer zentralen Lage attraktiven Wohnräume der Fritzelsgasse 8–26 sollten erhalten und durch Umbau und Modernisierung an heutige Standards angepasst werden. Im Fokus stand die Idee eines Mehrgenerationenwohnens mit Vorzügen für alle Nutzergruppen. Dazu wurden während der Bauzeit von 14 Monaten zehn Gebäude der Wohnungsbaugenossenschaft Gotha entkernt und mit großzügigeren Grundrissen sowie einer modernen Innenausstattung versehen. Insgesamt entstanden durch den gezielten Rückbau der ehemals 120 Wohneinheiten letztlich 90 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 5.050 m². Durch den Anbau von zwei Aufzügen konnten 30 Wohnungen barrierefrei erschlossen werden. Das zweigeschossige Parkdeck sichert den Bewohnern ein ausreichendes Angebot an Parkplätzen. Neu installierte Balkone, Loggien und Dachterrassen werten das Wohnquartier zusätzlich auf und waren neben der attraktiven Freiraumgestaltung Grund für die Verleihung des Bauherrenpreises Modernisierung 2009/2010 der GdW.

Schlossberg 2

Das ehemalige Landschaftshaus (1918–1923 Regierungssitz des Freistaates Thüringen) ist ein historisch wertvolles, stadtbildprägendes Gebäude. Nach zwölf Jahren des Leerstandes erwarb die Baugesellschaft Gotha den Schlossberg 2 im Jahr 2008. Die Sanierung des zu den ältesten Gebäuden des Parlamentarismus gehörenden Baus begann in 2012. Hier wurden Mittel des Programms Stadtumbau Ost zur Dachwerkinstandsetzung und zu weiteren Sicherungsmaßnahmen, die den Erhalt der historischen Bausubstanz ermöglichten, eingesetzt. Im Jahr 2015 galt es, die Fassade einschließlich der Fenster sowie des historischen Balkons instand zu setzen. Aktuell werden die Innenräume des Schlossbergs 2 für ein modernes Forschungszentrum der Universität Erfurt mit 23 Arbeits- und 66 Seminarplätzen sowie zwölf Besprechungssitzen auf einer Gesamtfläche von ca. 970 m² hergerichtet.

Ziele und Handlungsschwerpunkte

- » Wiederbelebung sowie Attraktivitätssteigerung durch Sicherung, Aufwertung und Rückbau von Gebäuden
- » Umsetzung der Ergebnisse des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Gotha 2030+
- » Stabilisierung des Wohnungsmarktes durch bspw. Umbau und Modernisierung von Plattenbausiedlungen sowie gezieltem Rückbau in Stadtrandgebieten
- » Entwicklung unter energetischen Aspekten
- » Aktives Brachflächenmanagement
- » Neugestaltung von Plätzen und Straßen
- » Wiederbelebung und Erweiterung des Jugendstil-Stadtbades
- » Öffentlichkeitsarbeit, Moderation und Bürgerbeteiligung

Kenndaten der Maßnahme

- » Programm: Stadtumbau Ost
- » Gesamtvolumen: 36,4 Mio. EUR
- » Gebietsgröße: 210,8 ha in 8 Gebieten
- » Laufzeit: 2004 – 2021
- » Auftraggeber: Stadt Gotha



Fritzelsgasse 8 – 26.



Ballonsteigen - Straßenfest Schwabhäuser Straße zum Projekt „genial – zentral“. Alle Fotos: NH ProjektStadt.

Schmaler Rain

Die Wohnsiedlung „Am schmalen Rain“ in Gotha ist ein herausragendes Beispiel für den von der frühen Gartenstadtbewegung beeinflussten Genossenschaftswohnungsbau der 1920er Jahre. Im Frühjahr 1927 begann der Bau der Siedlung mit über 200 Wohnungen durch die Gothaer Baugenossenschaft für Beamte und Arbeiter der Eisenbahnverwaltung e.G.m.b.H. auf dem ca. 7 ha großen Grundstück im Südwesten der Stadt. Um das denkmalgeschützte städtebauliche Ensemble zu erhalten sowie die stark vernachlässigte Bausubstanz zielgerichtet instand zu setzen, wurde unter anderem das Programm Stadtumbau Ost in den Bereichen Rückbau und Aufwertung genutzt. In bisher acht Bauabschnitten konnte die Wohnsiedlung teilweise während bewohnter Verhältnisse gesichert und saniert werden. Zuletzt entstanden durch die Sanierung des Zentralgebäudes in den Jahren 2014–2015 insgesamt 17 barrierefreie Wohnungen. Um die Wohnsiedlung abzuschließen, wird die Sanierung der restlichen Einfamilienreihenhäuser am Friedensplatz innerhalb des Programms Nationale Projekte des Städtebaus 2015 weitergeführt.

Der messbare Erfolg des Einsatzes von Fördermitteln im Programm Stadtumbau Ost sowie der übergreifenden Stadtsanierung konnte in den vergangenen Jahren in Kooperation mit starken Partnern vor Ort erreicht werden. Über die Innenstadtinitiative „Gotha lebt“ werden Baugrundstücke und leer stehende Immobilien, die zur Verfügung stehen bzw. auch im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost saniert wurden, präsentiert.

Die NH ProjektStadt übernimmt seit Jahren die Koordination des Fördermitteleinsatzes der Stadt. Weiterhin begleitet sie Wettbewerbsdurchführungen, Freiraum- und Gebäudeplanungen, Zwischenerwerbe sowie Sanierungsmaßnahmen.

Ihre Ansprechpartner

Susanne Tahineh | Fachbereichsleitung Thüringen
Tel.: 03643 879-4121 | susanne.tahineh@nh-projektstadt.de

Bernhard Schudrowitz | Projektleitung Stadtumbau Gotha
Tel.: 03643 879-152 | bernhard.schudrowitz@nh-projektstadt.de



Stadtumbau Hinterland



BAD ENDBACH
Grünfläche der LahnDill-Bergland-Therme.



BIEDENKOPF
Neuordnung und Sanierung der alten Brauerei.



GLADENBACH
Neu gestaltete Innenstadtinsel.

»» Infrastruktur interkommunal

Ziele und Handlungsschwerpunkte

- » Stärkung der interkommunalen Zusammenarbeit
- » Erarbeitung eines interkommunalen Integrierten Handlungskonzeptes (länderübergreifend mit Bad Laasphe, NRW)
- » Erarbeitung strategischer Konzepte für die interkommunale Kooperation
- » Erarbeitung von teilräumlichen Konzepten (Stadtumbaupläne) für die Verbandsgemeinden
- » Durchführung lokaler investiver Projekte
- » Schwerpunkt: Freiraumgestaltung

Kenndaten der Maßnahme

- » Programm: Stadtumbau in Hessen
- » Gesamtvolumen: 6,3 Mio. EUR
- » Gebietsgröße: 550 km²
- » Laufzeit: 2005 – 2020
- » Auftraggeber: Zweckverband Interkommunale Zusammenarbeit Hinterland

Integriertes Handlungskonzept

Die Region „Hinterland und Bad Laasphe“ wurde mit Unterstützung durch die NH ProjektStadt als interkommunaler Standort für das Bund-Länder-Förderprogramm „Stadtumbau in Hessen“ unter einer Vielzahl von Bewerbern ausgewählt.

Pilotcharakter zu Beginn besaß dabei die länderübergreifende Zusammenarbeit mit Nordrhein-Westfalen. Gemeinsam mit der Stadt Bad Laasphe wurde ein interkommunales Integriertes Handlungskonzept erarbeitet. In einem umfangreichen Beteiligungsprozess mit themenbezogenen Arbeitsgruppen wurden für die Region Leitlinien und Handlungsansätze erarbeitet. Für die Handlungsfelder interkommunale Kooperation, wirtschaftliche Entwicklung, Infrastruktur sowie Wohnraumversorgung und Flächennutzung wurden Lösungsansätze zur Anpassung der Siedlungsstruktur entwickelt. Die Erarbeitung des Handlungskonzeptes erfolgt als kooperatives Verfahren unter Mitwirkung ausgewählter und interessierter lokaler Akteure. Es bildet die Grundlage für siedlungspolitisches Handeln in der Region und für die Umsetzung von konkreten Projekten.

Deutlich wurde, dass die demografischen und wirtschaftlichen Veränderungen zu strukturellen Problemen führen werden. Zwar haben sich die demografischen Prognosen von 2005 nur bedingt bestätigt. Dennoch sind teilweise gravierende städtebauliche Missstände und Funktionsverluste in den einzelnen Kommunen und ihren Ortsteilen ablesbar. In der demografischen Entwicklung ist es vor allem die Überalterung der Bevölkerung, die Anpassungsstrategien erforderlich macht.

So wurde im Stadtumbau Hinterland einerseits mit strategisch-konzeptionellen Ansätzen reagiert, zum anderen sollten lokale investive Projekte die Ortskerne stärken.

Interkommunales Infrastrukturkonzept

In einem Infrastrukturkonzept, welches sieben Infrastrukturbereiche, z. B. Bürger- und Dorfgemeinschaftshäuser, Feuerwehrstützpunkte oder Kindertagesstätten, unter die Lupe nahm, wurden Anpassungsstrategien entwickelt, die sich damit auseinandersetzen, welche Qualitäten unter welchen Bedingungen (nicht nur finanzieller Art) künftig vorgehalten werden sollen. Auf der einen Seite ordnen sich die Infrastrukturen in eine Diskussion um die Daseinsvorsorge im regionalen Kontext ein, die immer auch eine politische interkommunale Diskussion um die Lebensqualität in ländlichen Räumen ist. Folglich kommt den einzelnen infrastrukturellen Einrichtungen (Kindertagesstätten, Dorfgemeinschaftshäuser, Schwimmbäder, Feuerwehr...)



DAUTPHETAL
Grüne Mitte mit Spiel- und Freizeitmöglichkeiten.



BIEDENKOPF
Marktplatz. Alle Fotos: NH ProjektStadt.

eine besondere Funktion zu, denn sie sind die Orte, an denen sich das Leben in den ländlich geprägten Strukturen konzentriert.

Auf der anderen Seite können die finanziellen Zwänge der Kommunen nicht mehr außer Acht gelassen werden. Es muss zukünftig genau geprüft werden, welche Einrichtungen in welcher Form weiter betrieben/unterhalten und welche Einrichtungen aufgrund geänderter oder insgesamt abnehmender Nachfrage nicht mehr benötigt werden. Da sich die Prozesse des demografischen Wandels langsam und schleichend zeigen, ist es von essenzieller Bedeutung, möglichst frühzeitig geeignete Strategien für die Anpassung zu finden. Es gilt die Chancen, die im Wandel liegen, beispielsweise durch die steigende Nachfrage nach haushaltsnahen Dienstleistungen und altersgerechten Wohnungs-, Freizeit- und Kommunikationsangeboten, durch neue Handlungsfelder und damit ggf. auch neue Arbeitsplätze zu erschließen/zu nutzen. Für die Kommunen im Hinterland ist der Bereich der Familien von entscheidender Bedeutung, denn es gilt, Abwanderungen zu verhindern und die Attraktivität ihrer Region zu erhalten. Diese Herausforderungen benötigen eine Akzeptanz der sich ändernden Rahmenbedingungen und gleichwohl auch gesellschaftliche Umdenkprozesse, die die Basis für die Entwicklung von Anpassungsstrategien und Projekten bilden.

Neben der Erarbeitung solch strategischer Ansätze wurde im Stadtumbauprozess auch gebaut. Der Schwerpunkt lag in der Aufwertung des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raums. Es wurden neue Grünzonen mit Spielplätzen gebaut, Brachflächen zu innerstädtischen Aufenthalts- und Funktionsbereichen entwickelt, zentrale Ortsbereiche neu geschaffen, ortsbildprägende Gebäude einer neuen Nutzung zugeführt, aber auch Infrastruktur- und Tourismuseinrichtungen gestärkt. All diese Maßnahmen haben zur Stärkung der lokalen Identität und zur Erhöhung der Lebensqualität beigetragen – beides sind wichtige Faktoren, um den Arbeits- und Wohnstandort attraktiv zu halten und damit eine Abwanderung zu reduzieren.

Ihre Ansprechpartner

Ulrich Türk | Fachbereichsleitung Nord

Tel.: 0561 1001-1483 | ulrich.tuerk@nh-projektstadt.de

Clemens Exner | Projektleitung Stadtumbau Hinterland

Tel.: 0561 1001-1296 | clemens.exner@nh-projektstadt.de



Stadtumbau Lauterbach



Barockschlösschen Hohhaus. Foto: Stadt Lauterbach.



Blick über die Lauter zur Altstadt. Foto: NH ProjektStadt.

» Ein blau-grünes Band für neue Perspektiven

Ziele und Handlungsschwerpunkte

- » Reaktivierung nicht mehr benötigter gewerblicher/industrieller Brachen
- » Verbesserung und Vernetzung grün- und stadträumlicher Potenziale
- » Stabilisierung der innerstädtischen Versorgungssituation
- » Entwicklung innenstadtnaher Flächen zur Versorgung der Bürger mit Wohnformen im Rahmen des demografischen Wandels
- » Stärkung der Freizeit- und Erholungsfunktion und Förderung des touristischen Angebots

Kenndaten der Maßnahme

- » Programm: Stadtumbau in Hessen
- » Gesamtvolumen: 2,1 Mio. EUR
- » Gebietsgröße: 25 ha
- » Laufzeit: 2005 – 2019
- » Auftraggeber: Stadt Lauterbach

Die mittelhessische Fachwerkstadt Lauterbach nimmt seit 2005 am Programm Stadtumbau in Hessen teil. Prägend für die Stadt Lauterbach sind die attraktive Altstadt und die zentrumsnah fließende Lauter mit den angrenzenden Grünflächen, aber auch Gewerbebrachen und leer stehende Industriegebäude.

Auf dem Weg zum blau-grünen Band

Das im Rahmen des Stadtumbaus in 2007/2008 erarbeitete Integrierte Stadtentwicklungskonzept sieht neben der Revitalisierung der Gewerbebrachen u. a. als ein zentrales Handlungsfeld die Entwicklung eines blau-grünen Bandes entlang der Lauter vor – damit war die Stadt Lauterbach ein Vorreiter bei der Entwicklung der sog. blauen und grünen Infrastruktur, die heute bei Stadtentwicklern und -planern in aller Munde ist. Weitere Schwerpunkte sind die Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum in der Altstadt sowie die barrierefreie Erreichbarkeit der wichtigsten Einrichtungen in der Altstadt, um die Kernstadt als Wohnstandort und Zentrum für Handel und Dienstleistung attraktiver zu machen.

Ergänzt wurde das Integrierte Stadtentwicklungskonzept durch ein kommunales Infrastrukturkonzept, das von der NH ProjektStadt in Kooperation mit der Universität Kassel erarbeitet wurde und Handlungsbedarfe bei kommunalen Einrichtungen, aber auch Einsparpotenziale herausgearbeitet hat. Dieses Konzept diente der Stadt als Grundlage für Entscheidungen, die kommunale Einrichtungen betrafen.

Die Umsetzung investiver Maßnahmen begann mit der Verbesserung der Verkehrerschließung im Bereich der Bahn- und Gewerbebrachen, um diese Flächen nachnutzen zu können und das Verkehrsregime insgesamt zu ertüchtigen. Auf der Brache des ehemaligen Schlachthofgeländes wurde ein vorbildliches Seniorenzentrum mit betreutem Wohnen, Tagespflege und Altenwohngruppen errichtet. Auch hier wurden im Rahmen des Stadtumbaus Stellplätze, Wege und ein Platz neu geschaffen. Für den Stadtbahnhof wurde ein nachhaltiges Nutzungskonzept für das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude erarbeitet. Um die ÖPNV-Anbindung Lauterbachs zu stärken und den Bahnhofsbereich aufzuwerten, hat die NH ProjektStadt ein Konzept für die Anlage eines ZOB und P & R-Anlagen erarbeitet. Das Konzept beinhaltet ein Finanzierungskonzept und die Vorbereitung eines GVFG-Antrages.

Das blau-grüne Band setzt sich aus einer Vielzahl kleinerer Maßnahmen zusammen, die die Erlebbarkeit der Lauter steigern und die Vernetzung sowie die Qualität der Grünstrukturen verbessern sollen. Die Maßnahmen dienen darüber hinaus der



Neu gestaltete Freiflächen vor einer Seniorenwohnanlage.
Foto: FREIRAUM Rabsilber+Heckmann.



Das Rathaus wird zurzeit umfassend saniert. Foto: NH ProjektStadt.

Klimaanpassung und ökologischen Aufwertung. Dies trägt zu einer Attraktivitätssteigerung der Altstadt bei, die im Zusammenspiel mit einem verbesserten Wohnangebot und einer barrierearmen Innenstadt Lauterbach zukunftsfähig machen wird. Diese vielfältigen Aufgaben werden ein wichtiger Baustein der Stadtentwicklung der nächsten Jahre sein.

Rathaussanierung: Prozesssteuerung und EU-Vergabeverfahren

Trotz schwieriger Haushaltslage, die Stadt Lauterbach war inzwischen Schutzschirmkommune geworden, konkretisierten sich in 2014 die Planungen, das historische, stark sanierungsbedürftige Rathaus für rd. 3,7 Mio. EUR zu einem modernen Verwaltungsgebäude umzubauen. Neben dem Stadtumbau sind weitere Förderprogramme an der Rathaussanierung beteiligt, die die Umsetzung für die Stadt erst finanzierbar machten.

Die komplexe Prozesssteuerung der unterschiedlichen Förderprogramme mit ihren Richtlinien, Antrags- und Genehmigungsverfahren übernahm die NH ProjektStadt im Rahmen des Stadtumbaumanagements. Auch die Steuerung des Vergabeverfahrens für die EU-weite Ausschreibung wurde von der NH ProjektStadt übernommen. Alle erforderlichen Genehmigungen, Mittelbewilligungen, Beschlüsse und Prüfungsverfahren konnten zeitplangemäß abgeschlossen und der Bau im Herbst 2015 begonnen werden. Im Frühjahr 2017 soll das rundum erneuerte und modernisierte Rathaus von den städtischen Mitarbeitern neu bezogen werden.

Ihre Ansprechpartner

Ulrich Türk | Fachbereichsleitung Nord

Tel.: 0561 1001-1483 | ulrich.tuerk@nh-projektstadt.de

Dominikus-Hyazinth Stein |

Projektleitung Stadtumbau Lauterbach

Tel.: 0561 1001-1347 |

dominikus-hyazinth.stein@nh-projektstadt.de



Stadtumbau Mittlere Bergstraße



LAUTERTAL
Verbesserung der Infrastruktur am Felsenmeer.



HEPPENHEIM
Neugestaltung des Parks am Landratsamt.

» Städtische Strukturen verbessern

Ziele und Handlungsschwerpunkte

- » Interkommunale Planungen und Abstimmungen (Flächenkataster, Landschaftsraumkonzept)
- » Neustrukturierung von Brachflächen
- » Verbesserung der Verkehrsverhältnisse
- » Aufwertung von Frei- und Grünanlagen
- » Verbesserung der kommunalen Infrastruktur
- » Modernisierung und Instandsetzung von denkmalgeschützten Gebäuden

Kenndaten der Maßnahme

- » Programm: Stadtumbau West
- » Gesamtvolumen: 13,6 Mio. EUR
- » Laufzeit: 2004 – 2021
- » Auftraggeber: Kommunale Arbeitsgemeinschaft Mittlere Bergstraße

Die Bergstraße ist historisch ein alter Handelsweg, der sich von Darmstadt nach Wiesloch zwischen Rheinebene und Odenwald erstreckt. Die Bergstraße gehört heute zum Rhein-Neckar-Raum.

Der Stadtumbau an der Bergstraße hat 2004 mit der Aufnahme Bensheims als eines von drei Pilotprojekten in Hessen begonnen. 2005 wurden dann die Städte und Gemeinden Einhausen, Lautertal, Lorsch, Heppenheim und Zwingenberg als interkommunale Kooperation aufgenommen. Gemeinsam mit Bensheim gründeten die Städte und Gemeinden die kommunale Arbeitsgemeinschaft Mittlere Bergstraße. Mit der treuhänderischen Fördermittelverwaltung wurde der Zweckverband Kommunalwirtschaft Mittlere Bergstraße beauftragt. Das Stadtumbaumanagement mit der Koordination der Stadtumbauprozesse wurde von der NH ProjektStadt übernommen.

Städtebauliche Entwicklungskonzepte

Für Bensheim wurde von der NH ProjektStadt das erste städtebauliche Entwicklungskonzept für den Stadtumbau erarbeitet, das vom hessischen Wirtschaftsministerium als modellhaft gewürdigt wurde.

Nach Aufnahme der übrigen Kommunen in den Stadtumbau wurde die Konzepterstellung auf zwei Ebenen betrieben. Die Planergruppe ASL hat für die übrigen fünf Kommunen städtebauliche Entwicklungskonzepte für die jeweilige Gesamtstadt erstellt sowie ein interkommunales Entwicklungskonzept für die Kooperation, in dem übergeordnete Ziele und Maßnahmen definiert werden. Aus den städtebaulichen Konzepten sind an gemeinsamen Projekten ein interkommunales Flächenkataster und ein interkommunales Landschaftsentwicklungskonzept hervorgegangen.

Umsetzung in den Stadtumbaugebieten

Die Umsetzung der Stadtumbauziele in den Kommunen erfolgte schrittweise.

Bensheim

In Bensheim wurde das brachliegende Bundeswehrdepot von der Stadt erworben und die darauf stehenden Gebäude abgerissen. Nun entstehen Gemeinbedarfseinrichtungen und Grünanlagen, die den Bedarf im Stadtteil decken sollen. Die Neugestaltung der Flächen an der Westseite des Bahnhofes wurde abgeschlossen. Die Neugestaltung des Marktplatzes ist im Gange.



ZWINGENBERG
Die vor der Altstadt liegende historische Scheuergasse wird nun direkt an den Bahnhof angebunden.



LORCH
Neugestaltung der Freianlagen im UNESCO-Welterbe Kloster Lorch.



EINHAUSEN
Sanierung des kommunalen Hallenbades.
Alle Fotos: NH ProjektStadt.

Einhausen

In Einhausen wurde das Hallenbad durch Einwerbung von Drittmitteln erneuert und stellt heute einen wichtigen Baustein der kommunalen Infrastruktur dar. Mit dem Erwerb des Grundstücks Marktplatz 12 und dem Abbruch der darauf stehenden Gebäude konnte der Marktplatz erweitert werden.

Lautertal

In Lautertal wurde die Infrastruktur für Besucher am überregional bekannten Felsenmeer verbessert. Auch dies gelang durch die Einwerbung von Drittmitteln.

Lorsch

In Lorsch befindet sich das durch das Investitionsprogramm Nationale UNESCO-Welterbestätten des Bundes geförderte Kloster Lorsch. Durch den Stadtumbau wurden mehrere Verkehrsprojekte, wie der Umbau der Nibelungenstraße und die Anlage eines Parkplatzes, gefördert. Darüber hinaus konnte die Tabakscheune unweit des Klosters instand gesetzt werden, die eine historische landwirtschaftliche Sonderkultur an der Bergstraße repräsentiert und gleichzeitig eine Landmarke darstellt.

Heppenheim

Als zentrale Verbindung zwischen der historischen Altstadt und der geschäftigen Innenstadt fristete der Graben als ehemalige Stadtbefestigung ein Schattendasein. Durch gestalterische Maßnahmen und einen neuen Belag wurde diese breite Anlage aufgewertet. Auch die in unmittelbarer Nachbarschaft befindliche Parkanlage am Landratsamt wurde neu angelegt und dabei die Sicht auf die Stadtmauer freigelegt.

Zwingenberg

In Zwingenberg wurde mit dem Ausbau der Bahnhofstraße ein wichtiges innerstädtisches Verkehrsprojekt realisiert. Derzeit wird das Bahnhofsumfeld verbessert. Nicht mehr benötigte Nebengebäude werden abgebrochen und eine Wegeverbindung vom Bahnhof in die historische, vor der Altstadt liegende Scheuergasse wird geschaffen.

Ihre Ansprechpartner

Gregor Voss | Fachbereichsleitung Süd

Tel.: 069 6069-1478 | gregor.voss@nh-projektstadt.de

Peter Foißner |

Projektleitung Stadtumbau Mittlere Bergstraße

Tel.: 069 6069-1477 | peter.foissner@nh-projektstadt.de



Stadtumbau Nordwaldeck



TWISTETAL-BERNDORF
Kirchpfad als neue Wegeverbindung. Foto: NH ProjektStadt.



DIEMELSTADT-WREXEN
Aufwertung der Plätze am Wasser. Foto: NH ProjektStadt.

»» Erfolge Hand in Hand

Ziele und Handlungsschwerpunkte

- » Behebung städtebaulicher Mängel
- » Multifunktionalität der Orte stärken
- » Aufwertung des öffentlichen Raums
- » Funktionsverlusten entgegensteuern
- » Weiterentwicklung als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort
- » Stärkung der touristischen Infrastruktur

Kenndaten der Maßnahme

- » Programm: Stadtumbau West
- » Gesamtvolumen: 6,6 Mio. EUR
- » Gebietsgröße: 25 ha
- » Laufzeit: 2005 – 2020
- » Auftraggeber: Interkommunale Arbeitsgemeinschaft Stadtumbau Nordwaldeck

Der Stadtumbau in Nordwaldeck funktioniert erkennbar gut. Die wichtigste Voraussetzung für eine gute Zusammenarbeit war und ist das gute Einvernehmen zwischen den vier Kommunen und den dort verantwortlich agierenden Personen. Dass der Stadtumbau gerade in Nordwaldeck zu sichtbaren Erfolgen führt, hat mit dem gemeinsam verfolgten Ziel zu tun, sich gegenseitig zu unterstützen. Die Umsetzung von Maßnahmen, die die Qualitäten und Potenziale der ausgewählten Einzelstandorte stärken, wird dabei im Sinne einer Gesamtentwicklung der Region verstanden.

Auch in der Steuerung, Vorbereitung, Planung und Umsetzung arbeitete man Hand in Hand. Dazu leisteten die Mitarbeiter der jeweiligen Bauämter, die planerisch tätigen Büros und die an der Umsetzung beteiligten, oftmals aus der Region stammenden Firmen ihren Beitrag.

In 2005/2006 wurden die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm und der Beteiligungsprozess gestartet, aus dem mit großem bürgerschaftlichem Engagement dann das Integrierte Handlungskonzept (Büro ASP) entstand. Dieses wurde in 2007 als Handlungsrahmen beschlossen.

In 2008 wurden die vier Prioritätsstandorte festgelegt und bis 2009 von der NH ProjektStadt Teilräumliche Konzepte zu den einzelnen Standorten erstellt, die zusammen mit dem Integrierten Handlungskonzept die Grundlage für die Beantragung und Umsetzung von Maßnahmen darstellen.

Von 2009 bis 2015 wurden Projekte vorbereitet, geplant, ausgeschrieben und umgesetzt. Zahlreiche Büros und Firmen aus der Region haben hiervon profitiert.

Gewonnen haben aber vor allem die ausgewählten Prioritätsstandorte, an denen vielfältige Projekte mit Mitteln der Städtebauförderung und – im Falle des Strandbades – auch mit EU-Fördermitteln (EFRE) und GRW-Mitteln realisiert wurden.

Volkmarsen-Külte

Mit der Erweiterung der Sporthalle wurde eine für den Ort und die Region nutzbare Sportstätte aufgewertet. Zum Abschluss wurde die Förderung des geplanten Parkplatzes bewilligt, der nun zur Ausführung kommt. Außerdem diente das Teilräumliche Konzept später noch der Aufnahme in das Dorferneuerungsprogramm.



DIEMELSTADT-WREXEN
Ein Mühlstein aus einer historischen Mühle wurde zum neuen Brunnen.
Foto: NH ProjektStadt.



BAD AROLSEN-WETTERBURG
Blick auf Strandbad und Twistedsee. Foto: Constantin Meyer, Köln.

Diemelstadt-Wrexen

Mit der durchgreifenden Sanierung der Straßen und Plätze im Ortskern und dem im Teilräumlichen Konzept als wichtige Maßnahme verankerten Ausbau der K 91, mit veränderter Verkehrsführung zur Entlastung im Ortskern, wurde Wrexen als Wohnstandort und Ort am Wasser aufgewertet. Möglich wurde dies auch durch eine Bündelung der Förderung mit Mitteln des Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetzes (GVFG). Als Abschluss des Gesamtprojektes wird in 2016 noch die marode Brücke am Fabrikweg durch eine neue Brücke ersetzt.

Twistetal-Berndorf

Eine Aufwertung des Wohnumfeldes durch Erneuerung wichtiger Fußwegebeziehungen und Plätze im historischen Ortskern mit den Maßnahmen Elfringhäuser Weg und Kirchpfad wurde hier erreicht. Weitere Maßnahmen sind für die Umsetzung in 2016 (Schultreppe + Spielplatz) und für 2017 (Bahnhofstraße) vorgesehen. Ein Teilräumliches Konzept für Twistetal-Elleringhausen, welches im Rahmen der Auswahl von Prioritätsstandorten erstellt wurde, hat die spätere Aufnahme in das Dorferneuerungsprogramm ermöglicht.

Bad Arolsen-Wetterburg

Durch die Aufwertung der Tourismusinfrastruktur am Twistedsee, die neue Bootseinlassrampen und Badestege, die Verbesserung der Parkinfrastruktur durch Sanierung und Verlegung von Parkplätzen, die Aufwertung des Sanitärgebäudes am Staudamm und insbesondere den Neubau des Strandbades umfasste, wurde der touristische Ankerpunkt Nordwaldecks, der Twistedsee, entscheidend aufgewertet. Mit dem Anreizprogramm für private Sanierungsmaßnahmen in Wetterburg wird ein weiterer Aspekt zur Aufwertung des Wohnstandorts bereits umgesetzt und auch für die nächsten Jahre ins Auge gefasst. Noch ist es aber nicht an der Zeit, die Hände in den Schoß zu legen. Mit dem letzten Förderantrag 2015 wurden zusätzliche Fördermittel bewilligt, mit denen bis 2021 weitere Projekte in Nordwaldeck umgesetzt werden können.

Ihre Ansprechpartner

Ulrich Türk | Fachbereichsleitung Nord

Tel.: 0561 1001-1483 | ulrich.tuerk@nh-projektstadt.de

Susanne Engels | Projektleitung Stadtumbau Nordwaldeck

Tel.: 0561 1001-1325 | susanne.engels@nh-projektstadt.de



Stadtumbau Rheingau



ELTVILLE
Abbruch der Rheingauhalle.



ELTVILLE
Pflaster- und Pflanzarbeiten zur Aufwertung der Rheinpromenade.

Ziele und Handlungsschwerpunkte

- » Beitrag zur regionalen Integration des Rheingaus
- » Abstimmung von kommunalen Planungen und Maßnahmen und Formulierung gemeinsamer Ziele
- » Aufwertung von Naherholungsräumen am Rhein
- » Verbesserung der kommunalen Infrastruktur und des Einzelhandels
- » Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden
- » Beseitigung störender Bausubstanz

Kenndaten der Maßnahme

- » Programm: Stadtumbau West
- » Gesamtvolumen: 6,6 Mio. EUR
- » Laufzeit: 2005 – 2020
- » Auftraggeber: Zweckverband Stadtumbau Rheingau

» Eine Region wächst zusammen

Der Rheingau ist nicht nur eine Kulturlandschaft, sondern bildete bis zur Gebietsreform auch einen eigenen Kreis, der 1977 mit dem Untertaunus-Kreis in den Rheingau-Taunus-Kreis aufgegangen ist. Aufgrund der gemeinsamen Bezüge zu Rhein, Wein und Wald und der langen gemeinsamen Historie stellte sich die Frage nach der Intensivierung der Zusammenarbeit. Die sieben Rheingauer Städte und Gemeinden Walluf, Eltville, Kiedrich, Oestrich-Winkel, Geisenheim, Rüdesheim am Rhein und Lorsch bildeten zunächst eine kommunale Arbeitsgemeinschaft und gründeten 2007 einen Zweckverband mit dem Ziel, die Integration der Region voranzutreiben, gemeinsame Ziele zu formulieren und Maßnahmen umzusetzen. Dies erfolgt in drei Aufgabenfeldern: dem Regionalpark, der Regionalentwicklung und dem Stadtumbau. Für den Stadtumbau wurde die NH ProjektStadt mit dem treuhänderischen Stadtumbaumanagement beauftragt. Aufgaben sind die Beantragung und Verwaltung der Fördermittel, Drittmittelakquisition, Koordinierung aller Stadtumbauprozesse und die treuhänderische Durchführung einzelner Projekte.

Städtebauliches Entwicklungskonzept

In der konzeptionellen Phase standen am Anfang die Sammlung und Sichtung der zahlreichen verschiedenen Planwerke der Kommunen und anderer öffentlicher Träger. Im Anschluss wurde ein interkommunales städtebauliches Entwicklungskonzept von der Arbeitsgemeinschaft NH ProjektStadt/HTWW mit drei Betrachtungsebenen erarbeitet. Interkommunale Ebene: Formulierung des Leitbildes sowie der Ziele und Maßnahmen. Gesamtstädtische Ebene: Formulierung der Ziele und Maßnahmen in den sieben Kommunen. Maßnahmenbezogene Ebene: Festlegung von Stadtumbauebenen und Formulierung der durchzuführenden Maßnahmen.

In einem umfassenden Prozess wurden Bürger, Träger öffentlicher Belange, Unternehmen und Kommunen beteiligt und deren Stellungnahmen abgewogen. Schließlich wurde das städtebauliche Entwicklungskonzept Rheingau 2008 durch den Zweckverband Rheingau beschlossen und damit die Stadtumbauebenen festgelegt. Durch die NH ProjektStadt erfolgte eine konzeptionelle Fortschreibung und Weiterentwicklung für die Stadtumbauebenen.

Umsetzung in den Stadtumbauebenen

Die Umsetzung der Stadtumbauziele in den Kommunen erfolgte schrittweise.

Walluf

In Walluf soll das Rheinufer für Einheimische und Besucher attraktiver gemacht werden. Dabei wurde zunächst die Parkraumsituation durch Erwerb und Ausbau einer geeigneten Fläche in unmittelbarer Nähe des Rheinufers verbessert. Derzeit werden die ersten beiden Bauabschnitte am Rheinufer umgesetzt.



RÜDESHEIM
 Nach Abbruch des Postgebäudes ist am Altstadtrand ein neuer Parkplatz entstanden.



LORCH
 Das revitalisierte Lorcher Hilchenhaus.



LORCH
 Das sanierte Lorcher Bürgerhaus.
 Alle Fotos: NH ProjektStadt.

Eltville

In Eltville wurde mit dem Abbruch der leer stehenden Rheingauhalle Raum am Rand der Altstadt für dringend benötigten Wohnraum geschaffen. Am Rheinufer wurde die Promenade in Verlängerung der Altstadt bis zur Nikolausquelle umgebaut, die nun deutlich an Aufenthaltsqualität gewonnen hat.

Kiedrich

In Kiedrich waren mangelnde Versorgungsmöglichkeiten und ein hoher Kaufkraftabfluss zu verzeichnen, sodass ein Verbrauchermarkt für die Nahversorgung angesiedelt werden sollte. Dieses Ziel konnte auf einer zentral gelegenen Brachfläche in der Gemeinde realisiert werden. Ein weiteres Projekt war der Umbau des denkmalgeschützten Gebäudes Marktstraße 23 zur Rathausenerweiterung und die Zusammenführung der Verwaltung an einen Standort. Parallel dazu wurden nicht mehr benötigte Werkstattgebäude abgebrochen, die öffentlichen Toilettenanlagen erneuert und der Rathausinnenhof aufgewertet, sodass der Rathausbereich über deutlich mehr Service- und Aufenthaltsqualität verfügt.

Oestrich-Winkel

Wie in Kiedrich fehlte es auch im Stadtteil Winkel an einer zentralen Nahversorgung. Diese wurde mit der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes auf dem zentralen Kerbplatz geschaffen. Um die Überbauung des Platzes zu kompensieren, wurden auf dem Verbrauchermarkt mittels eines begehbaren Daches neue Aufenthaltsmöglichkeiten mit Blick auf den Rhein geschaffen.

Geisenheim

In Geisenheim wurde eine große Gewerbebrache eines produzierenden Betriebes revitalisiert. Dabei ist es gelungen, eine kleinteilige Ansiedlung von verschiedenen Unternehmen zu realisieren. Am Rheinufer wurden Maßnahmen zur Aufwertung, wie Sitzstufen und die Verbesserung von Wegen und Plätzen, aber auch der Infrastruktur, wie die Schaffung von Parkplätzen, realisiert.

Rüdesheim

In Rüdesheim, der Stadt mit den höchsten Besucherzahlen, wurde am Altstadtrand das leer stehende Funktionsgebäude der Post abgebrochen und ein Entlastungsparkplatz errichtet.

Lorch

In Lorch wurde mit dem Hilchenhaus das bedeutendste Renaissance-Gebäude im Weltkulturerbe Oberes Mittelrheintal saniert und die dazugehörigen Freianlagen gestaltet. Daneben wurde das Kolpinghaus, das als Treffpunkt der Vereine dient, umfassend erneuert und dient nun als städtisches Bürgerhaus.

Ihre Ansprechpartner

Gregor Voss | Fachbereichsleitung Süd

Tel.: 069 6069-1478 | gregor.voss@nh-projektstadt.de

Peter Foißner |

Projektleitung Stadtumbau Rheingau

Tel.: 069 6069-1477 | peter.foissner@nh-projektstadt.de



Stadtumbau Innenstadt Rüsselsheim am Main



Situation am Friedensplatz vor der Umgestaltung.
Foto: Stadt Rüsselsheim/HDK Dutt + Kist GmbH.



Visualisierung Umgestaltung Friedensplatz
(Freianlagenplanung: HDK Dutt + Kist GmbH, Verkehrsanlagenplanung: Schüler-Plan Ingenieurgesellschaft mbH). Visualisierung: Stadt Rüsselsheim/HDK Dutt + Kist GmbH.

» Investitionen in die Zukunft

Ziele und Handlungsschwerpunkte

- » Beseitigung von Funktionsdefiziten durch Schaffung neuer Flächen oder Umnutzung vorhandener Flächen für öffentliche und private Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Freizeitangebote
- » Erhaltung, Ergänzung und Qualifizierung des Wohnraumangebotes
- » Aufwertung der öffentlichen Wege und Plätze
- » Gestalterische Aufwertung sowie Erhalt und Sanierung der vorhandenen historischen Bausubstanz
- » Ergänzung und Wiederherstellung der städtebaulichen Gestaltung durch Neubebauung in Baulücken bzw. auf untergenutzten Grundstücken

Kenndaten der Maßnahme

- » Programm: bis 2012 „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen“, 2013 Überführung „Stadtumbau in Hessen“
- » Gesamtvolumen: rund 13 Mio. EUR (davon rund 6,85 Mio. EUR „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen“)
- » Gebietsgröße: 27,2 ha
- » Laufzeit: 2002 – 2020
- » Auftraggeber: Stadt Rüsselsheim am Main

Für die Innenstadt von Rüsselsheim am Main wurden 2002 in vorbereitenden Untersuchungen diverse Phänomene einer Strukturveränderung festgestellt. Zu verzeichnen waren Sanierungsbedarfe, Gestaltungsmängel, Fehlnutzungen, Leerstände, eine niedrige Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, ein unbefriedigendes Warenangebot und allgemein eine niedrige Attraktivität der Innenstadt. Um einem drohenden Funktionsverlust der Innenstadt zu begegnen, wurde die Durchführung einer städtebaulichen Sanierung im vereinfachten Verfahren beschlossen und das Gebiet in das Programm „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen“ aufgenommen. 2013 wurde die Maßnahme in das Programm „Stadtumbau in Hessen“ überführt. Mit den Mitteln der Städtebauförderung konnte die Innenstadt bereits deutlich aufgewertet werden. Einen weiteren Schub bekommt das Gebiet aktuell durch die Umsetzung weiterer Maßnahmen im Zuge der Vorbereitung des Hessentags 2017 in Rüsselsheim.

Neue Qualitäten durch Gebäudemodernisierungen und Neubebauungen

Gefragt war hier vor allem das Engagement der Privaten: Im Rahmen der Städtebauförderung konnte die Stadt jene fördern und beraten, die bereit waren, ihren Beitrag zu leisten und zu investieren. Neben der direkten Modernisierungsförderung kamen dabei auch Vereinbarungen zu einer erhöhten steuerlichen Absetzung in Sanierungsgebieten zum Einsatz. Zudem wurde die Freilegung von Grundstücken für Neubebauungen gefördert. Zur Aktivierung des privaten Engagements wird den Eigentümern eine städtebauliche Einzelberatung durch das Büro ammon + sturm angeboten. Durch die aktivierende Beratung und den Einsatz von Modernisierungsvereinbarungen konnte eine hohe Qualität bezüglich der Gestaltung, der Funktionalität sowie der energetischen Standards durchgesetzt werden. Insbesondere in den denkmalgeschützten Teilgebieten konnten zudem positive Effekte für das historische Stadtbild erzielt werden. Im Zuge des Hessentags stehen aktuell noch weitere zentrale Maßnahmen an, z. B. die Revitalisierung und Umnutzung des seit Jahren mindergenutzten Einkaufszentrums „Löwenzentrum“ und die Neuentwicklung des Areals eines seit vielen Jahren leer stehenden, ehemaligen Warenhauses. Die NH ProjektStadt koordiniert bei allen diesen Maßnahmen als treuhänderischer Sanierungsträger die Abstimmungen mit den Eigentümern, schließt die Vereinbarungen ab, übernimmt das Fördermittelmanagement und tätigt über die Treuhandbuchhaltung alle Zahlungsvorgänge.



Schäfergasse 14 vor der Sanierung. Foto: NH ProjektStadt.



Geförderte, denkmalgerechte Sanierung Schäfergasse 14. Foto: NH ProjektStadt.

Aufwertung des öffentlichen Raums

Eine weitere Schlüsselrolle nimmt die Aufwertung des öffentlichen Raums ein. Hier konnten bereits im bisherigen Prozess zwei große Maßnahmen (Umgestaltung des Löwenplatzes; Neugestaltung des Bahnhofplatzes und angrenzender Bereiche der Marktstraße) sowie eine Reihe kleinerer Maßnahmen abgeschlossen werden. Im Kontext des Hessentags stehen nun auch Mittel für das Großprojekt zur umfassenden Umgestaltung der zentralen Innenstadtplätze Marktplatz und Friedensplatz sowie der Frankfurter Straße als Verbindung dieser beiden Plätze zur Verfügung. Zentrale Aspekte sind hier die gestalterische Aufwertung, die Schaffung von Aufenthaltsqualität, die Förderung von Fuß- und Radverkehr sowie die barrierefreie Gestaltung des gesamten Bereichs inklusive der Bushaltestellen. Die NH ProjektStadt ist in dieser Maßnahme treuhänderischer Bauherr, d. h., sie beauftragt und koordiniert in enger Abstimmung mit der Stadt alle notwendigen Bauleistungen sowie die rund 20 beauftragten Büros für Planungs-, Ingenieur- und Gutachterleistungen. Zudem obliegt ihr die Antragstellung und das Management nicht nur für die Städtebaufördermittel, sondern auch für die ebenfalls eingesetzten Mittel der Verkehrsinfrastrukturförderung (GVFG). Besondere Herausforderungen bei der Koordination der Maßnahmen ergeben sich aus dem engen Zeitplan durch die Anforderung einer Fertigstellung bis zum Hessentag 2017.

Planungskommunikation

Der gesamte Prozess war und ist von einer intensiven Kommunikation mit den vielfältigen lokalen Betroffenen und Akteuren der Innenstadtentwicklung und der Durchführung zahlreicher Veranstaltungen (Ausstellungen, Workshops, runde Tische, Innenstadtspezierrgänge, Innenstadtgespräche etc.) begleitet. Dreh- und Angelpunkt der Kommunikationsprozesse ist dabei das Sanierungsbüro, das für die Stadt Rüsselsheim am Main von der NH ProjektStadt vor Ort betrieben wird.

Ausblick

Schon jetzt wird deutlich: Der Hessentag und die damit verbundenen Städtebaufördermittel setzen Impulse, die die Innenstadtentwicklung erneut deutlich an Fahrt gewinnen lassen. In diesem Sinne hat die Stadt den öffentlichen Stadtentwicklungsdiskurs innen::stadt initiiert, in dem die Ziele und Maßnahmen für die weitere Entwicklung gemeinsam mit der Bürgerschaft neu definiert werden.

Ihre Ansprechpartner

Gregor Voss | Fachbereichsleitung Süd

Tel.: 069 6069-1478 | gregor.voss@nh-projektstadt.de

Dr. Jürgen Schmitt |

Projektleitung Stadtumbau Rüsselsheim

Tel.: 069 6069-1168 | juergen.schmitt@nh-projektstadt.de



Stadtumbau Rüsselsheim am Main, Raunheim, Kelsterbach



RÜSSELSHEIM

Opelsteig September 2015: Die Fertigstellung des Opelsteigs bedeutet mit der zwei Jahre vorher fertiggestellten Ölhafenbrücke eine durchgehende Verbindung von der Main-Mündung bis nach Aschaffenburg.



RAUNHEIM

Das historische Schalle-Haus nach der Sanierung (2011) inklusive Anbau (rechts) und Platzgestaltung.

» » „Drei gewinnt.“

Ziele und Handlungsschwerpunkte

- » Stärkung der interkommunalen Zusammenarbeit
- » Interkommunale Bewältigung des Wirtschafts- und Strukturwandels und des demografischen Wandels
- » Steigerung der kommunalen Leistungsfähigkeit
- » Schaffung von Synergieeffekten bei interkommunalen Projekten, bspw. durch die Attraktivierung des Mainufervorlandes in allen drei Kommunen
- » Effizienzsteigerung in der Infrastrukturauslastung
- » Vermeidung ruinöser Konkurrenz, bspw. im Bereich des Einzelhandels oder bei der Ansiedlung von Gewerbe

Kenndaten der Maßnahme

- » Programm: Stadtumbau West
- » Gesamtvolumen: 8,6 Mio. EUR förderfähige Kosten oder umgerechnet 5,1 Mio. EUR Fördermittel
- » Gebietsgröße: 173,9 ha, darunter Rüsselsheim 94,0 ha, Raunheim 35,8 ha, Kelsterbach 44,1 ha
- » Laufzeit: 2006 – 2020
- » Auftraggeber: Interkommunale Kooperation Rüsselsheim am Main, Raunheim, Kelsterbach

Der interkommunale Standort Rüsselsheim am Main, Raunheim und Kelsterbach begann 2005 mit der Aufnahme Rüsselsheims in die Städtebauförderung Stadtumbau West und wurde 2007 mit der Aufnahme Raunheims und Kelsterbachs zu einem interkommunalen Standort erweitert. Im Oktober 2007 wurde die NH ProjektStadt mit dem Stadtumbaumanagement beauftragt. Das Auftragsvolumen umfasst die Projektsteuerung, das Fördermittelmanagement als Treuhänder, die Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit, die Moderation der interkommunalen Steuerungen sowie die Erarbeitung der Integrierten Handlungskonzepte (IHK). Neben einem eigenständigen IHK je Kommune wurde auch ein übergeordnetes interkommunales IHK erarbeitet und im Jahr 2009 durch die drei Stadtverordnetenversammlungen beschlossen.

Die interkommunale Zusammenarbeit beruht auf den ähnlichen Ausgangsbedingungen (altindustrielle Flächen/Strukturwandel, der Main als zu erschließendes Naturraumpotenzial, Regionalparkroute, Fahrradweg, Fluglärm), die in einem Letter of Intent festgehalten wurden, und auf dem vertrauensvollen Verhältnis der Städte zueinander. Gemeinsam wurde für die interkommunale Zusammenarbeit das Motto und Logo „Drei gewinnt.“ entwickelt. Die weitreichende und umfassende Zusammenarbeit bis heute belegt, „Drei gewinnt.“ ist nicht nur ein Versprechen für die Zukunft, sondern wird intensiv gelebt. So umfasst die gemeinsame Agenda neben den hier ausgeführten Leuchtturmprojekten auch die Schaffung eines Ordnungsbezirks, eines Abwasserverbandes (Rüsselsheim/Raunheim), eines Zweckverbands Mönchhofsgelände (Kelsterbach/Raunheim) und die interkommunale Energie- und Bauberatung. Einmal jährlich findet zudem eine interkommunale Stadtverordnetenversammlung statt, in der interkommunale Themen diskutiert und beschlossen werden.

Interkommunale Leuchtturmprojekte

Vor diesem Hintergrund der interkommunalen Zusammenarbeit stellt die Belebung und Attraktivierung des Mainufers ein zentrales Element dar. Mehrere bedeutsame Projekte wurden bereits realisiert, darunter der Bau der Ölhafenbrücke in Raunheim und der Bau des Opelsteigs in Rüsselsheim am Main. Waren vorher eine umständliche Umfahrung des Ölhafens und des Opelaltwerks nötig, ermöglichen beide Bauwerke nun die durchgehende Befahrung und das ungestörte Erlebnis des Naturraums Main. Mit dieser Aufwertung wird die lokale Wirtschaft der drei Kommunen durch zusätzliche Tagestouristen gestärkt und das Image der Partnerschaft als attraktive Standorte des Wohnens, Lebens und Arbeitens in der Region positiv geprägt. Neben den Kosten, die paritätisch zwischen den drei Kommunen aufgeteilt wurden, flossen



KELSTERBACH
Graf-De-Chardonnet-Platz 2012: das ENKA-Areal kurz nach dem Rückbau der altindustriellen Anlagen und Gebäude.



KELSTERBACH
Graf-De-Chardonnet-Platz 2015: der Platz nach Fertigstellung. Die in der Skulptur eingesponnenen Fäden bestehen aus dem gleichen Material, das in den Glanzstoffwerken auf dem ENKA-Areal produziert wurde. Alle Fotos: NH ProjektStadt.

Fördermittel aus dem Städtebauförderprogramm Stadtumbau West (Planungskosten) und aus dem Gesetz über Finanzhilfen des Bundes zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse der Gemeinden in beide Projekte. Ein derartiges interkommunales Handeln und Aufteilen der Kosten auf freiwilliger Basis ist ein Alleinstellungsmerkmal der Kooperation sowie der beiden Maßnahmen.

Die Ölhafenbrücke wurde 2013 fertiggestellt, der Opelsteg 2015. Die Ölhafenbrücke wurde mehrfach mit Preisen ausgezeichnet:

- Preisträger „Ab in die Mitte“, 2013
- Landessieger Hessen „Zusammen gebaut – Leben mit Wasser“, 2013
- „Preis des Deutschen Stahlbaus“ des bauforumstahl e.V., 2014
- „Deutscher Städtebaupreis 2014 – Sonderpreis 2014 Neue Wege in der Stadt“
- Gestaltungspreis „Baukultur in Deutschland“ der Wüstenrot-Stiftung, 2014

Leuchtturmprojekte in Kelsterbach und Raunheim

Kelsterbach hat das Städtebauförderprogramm Stadtumbau West genutzt, um die Revitalisierung der Industriebrache des ehemaligen ENKA-Areals (15 ha) zu unterstützen. Ergebnis ist der 4.500 m² große Graf-De-Chardonnet-Platz, der als Bindeglied zwischen dem neu entstandenen Wohngebiet und dem zukünftigen Gewerbegebiet eine vielfältige Funktion als Freiraum einnimmt. In Raunheim wurde eines der letzten historischen Gebäude (Schalle-Haus) saniert, die Freifläche neu geordnet und einer neuen Funktion (Treffpunkt für Senioren) zugewiesen. Zudem wurde das Historische Museum einer umfangreichen Innensanierung unterzogen und erstrahlt nun in neuem Glanz.

Ausblick

Rüsselsheim wird in Vorbereitung auf den Hessentag 2017 drei weitere Projekte entlang des Mains fördern (Landungsplatz, Verna-Park, Opelvillen) und die Freiraumqualität nachhaltig aufwerten.

Ihre Ansprechpartner

Marion Schmitz-Stadtfeld |
Fachbereichsleitung Integrierte Stadtentwicklung
Tel.: 069 6069-1142 | marion.schmitz@nh-projektstadt.de

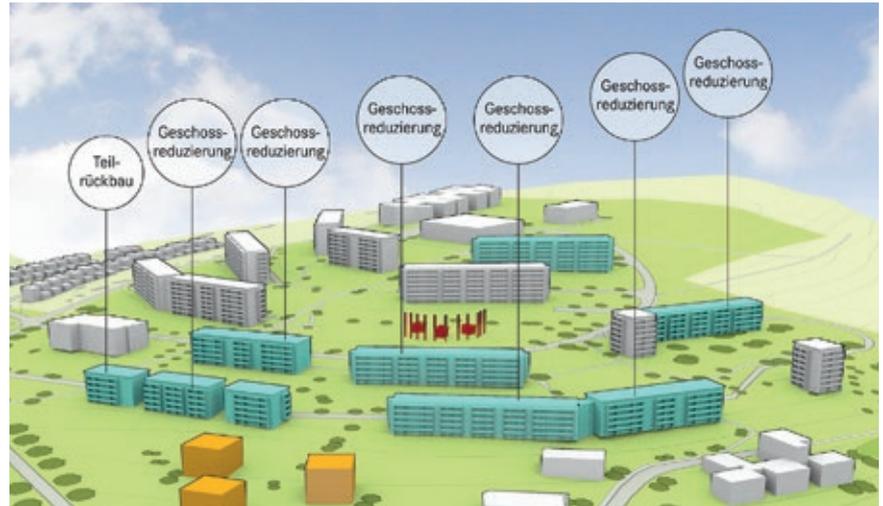
Ulrich Eckerth-Beege | Projektleitung Stadtumbau „RRK“
Tel.: 069 6069-1269 | ulrich.eckerth-beege@nh-projektstadt.de



Stadtumbau Schmalkalden



Besprechung des Plans zum Integrierten Quartierskonzept während des Stadtteilstreffes 2016. Foto: NH ProjektStadt.



Planungskonzept für das Wohngebiet Schmalkalden-Walperloh. Grafik: Architekten Bießmann+Büttner.

» Neuer Schwung und Ideen für die Zukunft

Ziele und Handlungsschwerpunkte

- » Impulse zur Behebung städtebaulicher Mängel durch Projektentwicklung und Prozessmanagement
- » Anpassung des Wohnungsbestands an die demografische Prognose
- » Energetische Sanierung der Gebäude zur Verbesserung der Energieeffizienz des Quartiers
- » Bauliche und soziale Neudurchmischung zur Aufhebung der sozialen Teilung des Gebiets
- » Eingliederung neuen Wohnungsbaus

Kenndaten der Maßnahme

- » Programm: Stadtumbau Ost
- » Gesamtvolumen: 2,9 Mio. EUR
- » Gebietsgröße: 39,5 ha
- » Laufzeit: 2014 – 2021
- » Auftraggeber: Stadt Schmalkalden

In den Jahren zwischen 1960 und 1980 entstanden im Stadtteil Schmalkalden-Walperloh über 2.000 Wohnungen in 4- bis 6-geschossiger Fertigbauweise für rund 4.000 Einwohner.

Aktuell leben in den existierenden 1.705 Wohneinheiten insgesamt 2.286 Einwohner. Dies spiegelt den alarmierenden Leerstand zwischen 17 % und 19 % wider, der auch in anderen Kommunen des Programms Stadtumbau Ost vorzufinden war. Diese Leerstände konzentrieren sich hauptsächlich auf den Straßenzug „Am Walperloh“ und auf die Allendestraße 26–40. Besonders hervorzuheben ist, dass sich 19 % der Wohnungen Schmalkaldens und 12 % der Einwohner der Stadt in dem Wohngebiet Schmalkalden-Walperloh befinden.

Trotz der in die Jahre gekommenen Bausubstanz, architektonischer Mängel aus der Entstehungszeit und städtebaulicher Mängel – wie unmaßstäblicher Gebäudelängen und Gebäudehöhen oder fehlender Infrastruktur – wird das Gebiet als Wohnstandort für Schmalkalden dringend benötigt. Dies haben auch die beiden Wohnungsunternehmen Wohnungsbau GmbH der Stadt Schmalkalden und Wohnungsgenossenschaft Schmalkalden eG im erkannt und einen Schwerpunkt ihrer Investitionstätigkeit für die nächsten Jahre in Walperloh gesetzt. Unter der Voraussetzung der Analyse von bestehenden Planungen und bereits durchgeführten Einzelmaßnahmen gilt es, konkrete sowie tatsächlich leistbare Sanierungsmaßnahmen zu definieren und vorzubereiten. Hierbei spielt seit 2014 auch das Programm Stadtumbau-Ost eine essentielle Rolle.

Durch die Teilnahme der Stadt Schmalkalden am Bundeswettbewerb „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen“ im Jahr 2009 ist das Gebiet Schmalkalden-Walperloh vermehrt in den Fokus der baulichen und sozialen Entwicklung gerückt. In den Jahren 2014 und 2015 wurde darauf aufbauend ein Gesamtkonzept erarbeitet, welches nun schrittweise umgesetzt werden soll. Dazu standen des Weiteren Mittel der KfW-Bank aus dem Programm Energetische Stadtsanierung (Zuschüsse für Integrierte Quartierskonzepte) zur Verfügung.

Im Fokus der zukünftigen Entwicklung stehen Neustrukturierung, Teilrückbau, Komplettabriss sowie vereinzelter Neubau von Strukturen. Grundsätzlich sind dabei die vorhandenen Potenziale des Standortes zu nutzen. Neben der attraktiven Lage, der Nähe zur Landschaft und der gut ausgebauten Infrastruktur zählen die bestehen-



Farblich gestalteter Eingang der Allendestraße 26–34.
Foto: NH ProjektStadt.



Abschluss der Kooperationsvereinbarung im Februar 2016 (v. l.: Herr Killenberg, Geschäftsführer der Stadtwerke Schmalkalden; Herr Kaminski, Bürgermeister der Stadt Schmalkalden; Herr Barwinek, Geschäftsführer der Wohnungsbau GmbH Schmalkalden; Herr Kemsies, Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Schmalkalden eG; Herr Schudrowitz, Projektleiter Sanierungsmanagement NH ProjektStadt).
Foto: Wolfgang Benkert.



Blick auf die Allendestraße 26–34.
Foto: NH ProjektStadt.

den Freiflächen zu den Standortvorteilen des Wohngebietes. Soziale Angebote sind zukünftig weiterhin auszubauen.

Bei den vorgeschlagenen Maßnahmen spielen Synergieeffekte im Quartier und Maßnahmen im Gebäudebereich mit Quartiersbezug eine wichtige Rolle. Umbau- und Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden werden unter Beachtung unterschiedlicher Nutzer und Wohnformen und hinsichtlich energetischer Verbesserungen geplant. Neben Sanierung, Verbesserung der Freiraumqualität und Infrastrukturverbesserung werden erstmals Teilrückbau (Abtragung der 6. Geschosse), Rückbau sowie Neubau vorbereitet und umgesetzt. Anzustreben hierbei ist die Schaffung von familienfreundlichem, altersgerechtem Wohnraum.

Besonders an der Umsetzung des aufgestellten Konzepts für Schmalkalden-Walperloh sind die Unterstützung der Wohnungsunternehmen in wohnungswirtschaftlichen Fragen, der Aufbau eines Umzugsmanagements sowie die intensive Einbeziehung von Vereinen, Verbänden und Bewohnern.

Kluge Förderpolitik soll die Stadt in die Lage versetzen, das Wohngebiet langfristig zu stabilisieren. Nur so können eine nachhaltige Basis für die Umsetzung der angestrebten Projekte und eine positive Zukunft erreicht werden.

Ihre Ansprechpartner

Susanne Tahineh | **Fachbereichsleitung Thüringen**
Tel.: 03643 879-4121 | susanne.tahineh@nh-projektstadt.de

Bernhard Schudrowitz |
Projektleitung Stadtumbau Schmalkalden
Tel.: 03643 879-152 |
bernhard.schudrowitz@nh-projektstadt.de



Stadtumbau Weida



Rückbau und Modernisierung von Wohnraum sowie der Begegnungsstätte.



Aus der ehemaligen Schuhfabrik wurde eine Freifläche mit Stellplätzen.

» Schritt für Schritt zum großen Ziel

Ziele und Handlungsschwerpunkte

- » Nachhaltige Stadt- und Flächenentwicklung
- » Erhalt der stadtbildprägenden Strukturen und Revitalisierung von Brachen
- » Weiterentwicklung als attraktiver, lebenswerter Wohnstandort
- » Aufwertung der öffentlichen und privaten Freiflächen und Infrastruktur
- » Stärkung der historischen, denkmalgeschützten Innenstadt
- » Bewältigung des demografischen Wandels in der Altstadt und in der Großwohnsiedlung

Kenndaten der Maßnahme

- » Programm: Stadtumbau Ost
- » Gesamtvolumen: 1,2 Mio. EUR
- » Gebietsgröße: 97 ha
- » Laufzeit: 2006 – 2016
- » Auftraggeber: Stadt Weida

Ausgehend von den damaligen Problemen wie Bevölkerungsrückgang, Überalterung, Wohnungsleerstand, teils unattraktiver Wohnraum und Brachen beschloss die Stadt Weida 2002 die Ausweisung eines Stadtumbaugebietes. Dieses umfasste im Wesentlichen die zwei städtebaulich wichtigsten Bereiche der Stadt: einerseits der über 800 Jahre alte Stadtkern mit seinen historischen, gewachsenen Strukturen und andererseits die westliche Stadterweiterung der 1950er bis 1980er Jahre im industriellen Wohnungsbau mit ihren klaren Zeilenstrukturen. Ungünstig für den Stadtumbau in Weida war jedoch der ungelöste Zielkonflikt zwischen dem Interesse der Wohnungsgenossenschaft AWG auf der einen Seite, die ihre modernisierten Bestände auslasten will, und dem kommunalen Ziel einer Stabilisierung der Innenstadt auf der anderen Seite.

2006 wurde Weida schließlich in das Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost aufgenommen. Hierbei nutzt Weida drei Strategien: Aufwerten, Sichern und Rückbau. Diese Werkzeuge sind Teil des konzeptionellen Werkzeugkoffers von Entwicklungskonzepten. Das integrierte Stadtentwicklungskonzept gibt den gesamtstädtischen Rahmen und beinhaltet ein Teilräumliches Konzept für die Innenstadt. Darüber hinaus gibt es ein eigenständiges Quartierskonzept mit energetischem Teil für die Stadterweiterung West. Beide Instrumente wurden von der NH ProjektStadt in enger Zusammenarbeit mit Stadt und AWG erstellt.

Sicherung, Aufwertung und Rückbau

Langfristig nicht mehr benötigter Wohnraum wurde zurückgebaut (40 WE). Dies erfolgte im Bereich der Großwohnsiedlung zugunsten von neuen Freiräumen, neuen wohnungsnahen Stellplätzen sowie der Funktionsergänzung durch eine Begegnungsstätte. Dies wurde mit Städtebaufördermitteln unterstützt. Ziel ist in diesem Bereich die qualitative und quantitative Anpassung des Wohnraumangebotes.

In der Altstadt konzentrierte man sich auf die Sicherung von stadtbildprägenden, denkmalpflegerisch besonders bedeutsamen Gebäuden sowie die Aufwertung von Freiflächen mittels des Stadtumbauprogrammes. Die überwiegend barocken Gebäude drohten zu verfallen und verloren zu gehen. Durch die Sicherungsmaßnahme wurden sie grundhaft in der Standfestigkeit und vor Einwirkungen der Witterung gesichert. Die Weiterveräußerung und/oder weitere Sanierung kann gezielt erfolgen, was bei einigen Objekten bereits geglückt ist. Die Objekte befinden sich häufig an städtebaulich exponierten Stellen (Platzfront, Eckgebäude, Burgaufgang). Aufwertungen im öffentlichen Raum wurden auf Brachflächen realisiert. Verfallene



Mit der Sicherung eines der ältesten Gebäude wurde die Sanierung angestoßen.



Das wichtige Gebäude Markt 4 an der Stirnseite des Marktes wurde gesichert.
Alle Fotos: NH ProjektStadt.

Industrie- und Wohngebäude wurden rückgebaut und zu attraktiven Freiflächen mit neuen Verweilqualitäten umgestaltet.

Organisatorisches, bauliches und Fördermittelmanagement

Speziell in der Innenstadt mit ihren vielschichtigen Ebenen und komplexen Problemen kann eine erfolgreiche Stadtentwicklung nur in Kombination mit anderen Förderprogrammen erfolgen. NH ProjektStadt managt für die Stadt Weida Maßnahmen und Fördermittel nicht nur aus dem Stadtumbau, sondern auch aus den Programmen Städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen, Städtebaulicher Denkmalschutz sowie ELER. Durch die intensive Beratung von privaten Bauherren und Investoren wurden und werden viele kleine Vorhaben realisiert, insbesondere in der Sanierung und Modernisierung von Wohnraum.

Innenstadtinitiative „Weida lückenlos“

Neben den baulichen Anker setzt die Innenstadtinitiative bei einem aktiven Liegenschaftsmanagement an. Ziel ist die Reduzierung von Baulücken und Brachen sowie deren Revitalisierung. Im Fokus stehen hier vor allem private, aber auch kommunale kleine Brachen und Lücken, die in der Summe jedoch das Stadtgefüge gefährden. Als Instrumente der Beratung, Vermittlung und Ideenfindung zur Nachnutzung wurden eine Internetplattform zu den Baulücken, Workshops mit ortsansässigen Architekten und Planern, Plakate und Flyer, ein externes Bürgerbüro sowie ein Brachflächenkataster genutzt. Trotz der Probleme mit den Grundstückseigentümern, fehlender Gelder und der schwierigen Rahmenbedingungen im ländlichen Raum Ostthüringens konnte mehr als ein Drittel der Brachen einer neuen Nutzung zugeführt und aufgewertet werden. Es sind zwar kleine, aber lohnenswerte Schritte zum großen Ziel einer lebenswerten, lebendigen Stadt Weida im Vogtland.

Ihre Ansprechpartner

Susanne Tahineh | Fachbereichsleitung Thüringen
Tel.: 03643 879-4121 | susanne.tahineh@nh-projektstadt.de

Martin Günther | Projektleitung Stadtumbau Weida
Tel.: 03643 879-153 | martin.guenther@nh-projektstadt.de



Energetische Stadtsanierung Langen

» Handlungskonzept & Quartiersmanagement



Das Team v. l.: Dr.-Ing. Simone Planinsek (NH Projekt Stadt), Marco Neureuther (Stadtwerke Langen), Heike Gollnow (Stadt Langen), Sabine Mehlis (Nassauische Heimstätte/Wohnstadt)
Alle Fotos: Marc Strohfeldt.



Das Beratungsangebot der Caritas-Energieberater fand bei den Bewohnern großes Interesse.



Quartier „Am Belzborn“.

» Green Deal

Ziele und Handlungsschwerpunkte

- » Anschluss an das Wärmenetz der Stadtwerke
- » Energetische Gebäudemodernisierung
- » Mietersensibilisierung für Energieeinsparung
- » Erstellung eines quartiersbezogenen Modernisierungsfahrplans
- » Modernisierung auf Gebäudeenergiestandard KfW-Energieeffizienzhaus 85

Kenndaten der Maßnahme

- » Programm: KfW-Förderprogramm Energetische Stadtsanierung
- » Gesamtvolumen: 23 Mio. EUR
- » Gebietsgröße: 352 Wohneinheiten
- » Laufzeit: 2014 – 2023
- » Auftraggeber: Stadt Langen

In Langen starteten die Experten der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt schon 2014 mit der energetischen Sanierung eines ganzen Quartiers. Das Projektgebiet „Südliche Ringstraße“, „Am Belzborn“ und „Wilhelmstraße“ ist prädestiniert, das im Konzern bereits erworbene und praktisch erprobte Know-how mit den neuen Herangehensweisen einer strategischen Quartiersentwicklung zu kombinieren.

Eine ressortübergreifende Arbeitsgruppe, die das Fachwissen einzelner Abteilungen unter einem Dach zusammenführte, lieferte die passgenauen Lösungen. Das Ergebnis ihrer Arbeit: ein integriertes Konzept, das unter der Bezeichnung „Green Deal“ bereits seit 2014 sukzessive umgesetzt wird. Es berücksichtigt soziale, ökonomische und ökologische Aspekte und bringt sie mit einer individuell auf das Quartier abgestimmten Entwicklungsperspektive in Einklang. Basis für „Green Deal“ ist das KfW-Programm Energetische Stadtsanierung 432.

Bis zum Jahr 2023 werden auf dem 35 ha großen Projektgebiet 14 Gebäude mit insgesamt 352 Wohnungen energetisch auf den neuesten Stand gebracht. Für rund 3 Mio. EUR hat das Regionalcenter Offenbach bereits 48 Wohnungen in der Siedlung vollmodernisiert. Bis zum Jahr 2023 wird die Unternehmensgruppe weitere 20 Mio. EUR in die Sanierung des Quartiers investieren.

In Kooperation mit der Stadt und den Stadtwerken ist es ferner beabsichtigt, den Primärenergiebedarf und die CO₂-Emissionen für das gesamte Quartier in den kommenden Jahren um bis zu 70 % zu reduzieren. Daher wird parallel am Aufbau einer zukunftsfähigen, ortsnahen Wärmeversorgung mit effizienteren Anlagen gearbeitet.

Ein Großteil der Objekte soll final den Gebäudeenergiestandard Energieeffizienzhaus 85 erfüllen. Alle Maßnahmen sollen möglichst sozial verträglich umgesetzt werden, da es sich bei einem hohen Prozentsatz der Mieter um finanziell schwache Haushalte handelt. Der Bund unterstützt das Vorhaben mit Fördermitteln aus dem Programm zur Energetischen Stadtsanierung.



Beim Energiesparfest im Quartier wurde ein wichtiges Thema vor allem den jüngeren Anwohnern spielerisch vermittelt.



Mit Lupe und Detektivausweis sind die Kinder den Stromfressern auf der Spur.

Partner der Nassauischen Heimstätte und der NH ProjektStadt bei der Energiewende vor Ort sind die Stadt Langen und die Stadtwerke Langen. Eine Kooperation besteht auch mit Carijob, einem Tochterunternehmen des Caritasverbandes Offenbach. Deren geschulte Energieberater unterstützen die Energiesparberatung im Quartier durch Infostände für die Mieter und kostenlose Stromspar-Checks in den Wohnungen.

Ihre Ansprechpartner

Gregor Voss | Fachbereichsleitung Süd

Tel.: 069 6069-1478 | gregor.voss@nh-projektstadt.de

Dr.-Ing. Simone Planinsek |

Projektleitung Energetische Stadtsanierung Langen

Tel.: 069 6069-1461 | simone.planinsek@nh-projektstadt.de



Energetische Stadtsanierung Niestetal

» Handlungskonzept & Quartiersmanagement



SANDERSHAUSEN
Reste des historischen Ortskerns.



SANDERSHAUSEN
Der Flusslauf der Nieste soll in der Ortslage renaturiert werden.

» Vorreiter für CO₂-Neutralität

Ziele und Handlungsschwerpunkte

- » Erreichung des Status „CO₂-neutrale Kommune“
- » Energetische, funktionale und barriere-reduzierte Sanierung und Weiterentwicklung des Gebäudebestandes zur Stabilisierung der Wohnstandortfunktion
- » Vermehrte Nutzung regenerativer Energiequellen
- » Erhalt siedlungsklimatischer Funktionen
- » Klimawandelangepasste Gestaltung der öffentlichen Grün- und Freiräume
- » Förderung der Elektromobilität

Kenndaten der Maßnahme

- » Programm: KfW-Förderprogramm Energetische Stadtsanierung
- » Gesamtvolumen: Sandershausen/Heiligenrode je 1,15 Mio. EUR
- » Gebietsgröße(n): 30 ha /10 ha
- » Laufzeit: 2015 – 2019
- » Auftraggeber: Gemeinde Niestetal

Niestetal als Vorreiter der energetischen Sanierung in Nordhessen

Die Gemeinde Niestetal gehört in Hessen zu den Vorreitern in Fragen der Energieeffizienz und Energieeinsparung. Bereits in den 1990er Jahren legte die Gemeinde kommunale Förderprogramme für wasserwirtschaftliche Maßnahmen, Photovoltaikanlagen und Solarthermie auf. Ehrgeiziges Ziel der Gemeinde Niestetal ist es, bis zum Jahr 2035 CO₂-neutral zu werden!

Parallel zu den ambitionierten und erfolgreichen Energie- und Klimaschutzmaßnahmen wirken sich auch in Niestetal der demografische und wirtschaftsstrukturelle Wandel sowie die unmittelbare Nähe des Oberzentrums Kassel aus. Die Frage der zukunftsfähigen Entwicklung der Gemeinde kann nicht ohne eine integrierte Betrachtung der entwicklungsrelevanten Themenfelder beantwortet werden.

Sanierungsrecht zur Unterstützung der energetischen Quartiersentwicklung

Um diesen integrierten Entwicklungsprozess anzustoßen, hat die Gemeinde im Jahr 2014 die NH ProjektStadt beauftragt, energetische Quartiersentwicklungskonzepte für die Kerne der Ortsteile Sandershausen und Heiligenrode aufzustellen. Diese Konzepte wurden inhaltlich so angelegt, dass sie gleichzeitig als Beurteilungsgrundlagen für die Ausweisung von Sanierungsgebieten nach § 136 ff. BauGB dienen konnten. Mit der Ausweisung eines Sanierungsgebiets beabsichtigte die Gemeinde, sich die Instrumente des Baugesetzbuches zur koordinierten und zügigen Beseitigung der städtebaulichen Missstände zu erschließen.

Neben den verfahrensrechtlichen Möglichkeiten sollen für Bauherren erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten eröffnet und damit zusätzliche finanzielle Unterstützungen angeboten werden. Ziel ist es, die private Gebäudesanierung zu erleichtern und so einen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele der Gemeinde zu leisten.

Parallel zur Konzeptbearbeitung wurde das KfW-geförderte Sanierungsmanagement installiert. Der bisherige Klimaschutzmanager der Gemeinde wurde der neue Sanierungsmanager. Teilleistungen der Bauherrenberatung sowie des Verfahrens-



HEILIGENRODE
Leerstehender Getränkemarkt im Ortskern.



HEILIGENRODE
Stark sanierungsbedürftige Bausubstanz im Ortskern.
Alle Fotos: NH ProjektStadt

und Fördermittelmanagements schrieb die Stadt aus. Sie werden seit Ende 2015 von der NH ProjektStadt zusammen mit dem Partnerbüro MUT Energiesysteme aus Kassel erbracht.

Bündelung von Fördermitteln zur nachhaltigen Maßnahmenumsetzung

Eines der ersten Projekte des Sanierungsmanagements war die Akquisition zusätzlicher Fördermittel für die Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen.

Durch die Bündelung unterschiedlicher Finanzierungsquellen sollte dazu beigetragen werden, möglichst umfassende Sanierungsmaßnahmen umzusetzen. Standen in der Vergangenheit stärker Einzelmaßnahmen im Fokus, sollte nun verstärkt die Möglichkeit zur Umsetzung integrierter Gesamtmaßnahmen mit einem deutlichen Plus an Energieeinsparung eröffnet werden. Darüber hinaus lässt sich über einen solchen Ansatz stärker die notwendige Verknüpfung zwischen energetischen und baulich-funktionalen Sanierungsmaßnahmen erreichen, die für eine integrierte Ortskernentwicklung von zentraler Bedeutung ist.

Klimawandelangepasste Umgestaltung des öffentlichen Raums als nächstes Sanierungsziel

Neben der Gebäudesanierung will die Gemeinde in den nächsten Jahren gezielt die klimawandelangepasste Umgestaltung des öffentlichen Raums in Angriff nehmen. Neben positiven Aspekten für das lokale Siedlungsmikroklima sind dafür vor allem die regionalen klimatischen Zusammenhänge ausschlaggebend. So liegt der Ortskern Sandershausen in einem klimatisch wichtigen Luftüberströmbereich zwischen der Niesteaaue und der Fuldaaue. Die Entwicklung der Bau- und Freiraumstruktur in Sandershausen beeinflusst daher die klimatische Situation im ganzen Kasseler Osten.

Einer der ersten Ansätze wird die Renaturierung des Flusslaufs der Nieste in der Ortslage sein, in deren Zusammenhang auch die demografisch verursachte Umstrukturierung eines Schulstandorts in Zusammenarbeit mit dem Schulträger Landkreis Kassel erfolgen wird. Dieses Projekt verdeutlicht die Synergien für eine Ortskernentwicklung, die sich aus der Verknüpfung unterschiedlicher Konzept- und Förderansätze erreichen lassen.

Ihre Ansprechpartner

Ulrich Türk | Fachbereichsleitung Nord

Tel.: 0561 1001-1483 | ulrich.tuerk@nh-projektstadt.de

Ingolf Linke |

Projektleitung Energetische Stadtsanierung Niestetal

Tel.: 0561 1001-1352 | ingolf.linke@nh-projektstadt.de



Energetische Stadtsanierung Wald-Michelbach

» Integriertes energetisches Quartierskonzept



Rathaus mit Photovoltaikanlage.



Wohn- und Geschäftshaus.

» Moderne Energieversorgung im historischen Bestand

Ziele und Handlungsschwerpunkte

- » Entwicklung einer effizienten und klimaschonenden Energieversorgung für das Kernquartier
- » Verknüpfung der Nutzung von erneuerbaren Energien und Denkmalschutz
- » Prüfung der Erweiterung des Fernwärmenetzes
- » Strategische Entscheidungsgrundlage zur energetischen Sanierung öffentlicher Liegenschaften
- » Minderung der Treibhausgasemissionen bis 2050 um ca. 80 bis 95 %

Kenndaten der Maßnahme

- » Programm: KfW-Förderprogramm Energetische Stadtsanierung
- » Laufzeit: 2014 – 2015
- » Auftraggeber: Gemeinde Wald-Michelbach

In der Gemeinde Wald-Michelbach wird seit 2011 sehr erfolgreich an der zukunftsfähigen Entwicklung von Infrastruktur, Einzelhandel, Tourismus und der Erhaltung des attraktiven Stadtbilds gearbeitet. Ein Integriertes Handlungskonzept der NH ProjektStadt legte den Grundstein für die Aktivitäten. Hierin werden umfangreiche Maßnahmen und Umsetzungsmöglichkeiten beschrieben. Insgesamt werden unterschiedliche Handlungsfelder – von der Entwicklung touristischer Angebote über Freiraumplanungen bis hin zu investiven Maßnahmen an Gebäuden – bearbeitet.

Ein Baustein ist die seither kontinuierliche Arbeit an Klimaschutz- und Energiethematen. So wurden im Rahmen der Fassadengestaltung an privaten Gebäuden auch energetische Verbesserungen umgesetzt. Eine Energie- und Bauberatung steht allen Interessierten im Rahmen des Kernbereichsmanagements für Fachfragen und -beratungen mit Rat und Tat zur Seite.

Im Jahr 2015 konnte ein weiterer Baustein im Themenfeld Klimaschutz erfolgreich abgeschlossen werden. Bereits im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzepts wurde die energetische Untersuchung der kommunalen Liegenschaften im Kernquartier in die Aufgabenliste aufgenommen. Die Gemeinde konnte 2013 erfolgreich weitere Fördermittel aus dem Bereich KfW-Förderung/Energetische Stadtsanierung einwerben. Erstellt wurde das Integrierte Quartierskonzept für fünf eigene Liegenschaften im Kernquartier.

Die NH ProjektStadt übernahm 2014 die Bearbeitung gemeinsam mit der ina Planungsgesellschaft mbH aus Darmstadt. Ziel des Integrierten Quartierskonzepts ist es, Verbundlösungen für eine effiziente und klimaschonende Energieversorgung zu entwickeln. Für den jeweiligen Gebäudeeigentümer ist hierbei die Erarbeitung einer wirtschaftlich attraktiven Variante wichtig. Sowohl auf Gebäudeebene als auch mit Blick auf das Gesamtquartier stehen nachhaltige und gut umsetzbare – ggf. auch mit weiteren Fördermitteln realisierbare – Lösungen im Fokus.

Ganz praktisch wurde zunächst eine Ist-Analyse des Energieverbrauchs, also Wärme und Strom, sowie der derzeitigen Versorgungsstruktur erstellt. Diese umfasste das Rathaus, drei historische Wohn- und Geschäftshäuser, das Heimatmuseum und das



Heimatmuseum.



Historisches Wohn- und Geschäftshaus. Alle Fotos.: NH ProjektStadt.

Überwälder Einhaus. Im zweiten Schritt wurde das Augenmerk auf die großen Verbraucher Rathaus und Wohnhaus mit großem Restaurant gelegt. Folgende Fragen wurden bearbeitet:

- Wie können in Zukunft deutlich weniger Heizenergie und Strom verbraucht werden?
- Wie werden zukünftig Strom, Wärme und ggf. Kälte CO₂-neutral bereit gestellt?
- Wie können die historische Bausubstanz und die städtebauliche Qualität des Ortskerns im Zuge energetischer Verbesserungen erhalten werden?

Zwei Varianten der Wärme- bzw. Wärme- und Stromversorgung wurden genauer geprüft: Einerseits boten sich die Anbindung des Quartiers an das bereits bestehende Biomasse-Heizwerk (Erweiterung der Nahwärmetrasse) und andererseits die Neuerrichtung einer dezentralen Nahwärmelösung an. Weiterhin entstanden Vorschläge für die energetische Sanierung der Gebäudehüllen und technischen Gebäudeausrüstung, darüber hinaus empfiehlt sich die Erweiterung bestehender Photovoltaikanlagen. Kosten und Nutzen eines Blockheizkraftwerkes wurden überschlagen und mit den Akteuren vor Ort diskutiert.

Das schließlich wirtschaftlich und energetisch optimale und damit empfohlene Sanierungsszenario beinhaltet eine gestufte Vorgehensweise bei der Hüllensanierung und Anpassung von Technik im Gebäude, die über mehrere Jahre realisiert werden. Im kommenden Jahrzehnt könnten gestaffelt verschiedene Sanierungen an den Gebäuden vorgenommen werden und letztlich ein kleines Nahwärmenetz entstehen. Das Quartier würde dann entsprechend der übergeordneten regionalen Ziele klimafreundlich mit Holz beheizt werden.

Den gesamten Prozess begleiteten Fragen zum Denkmalschutz, da es sich vorrangig um historische Fachwerkgebäude mit hohem baukulturellem Wert handelt. Im Konzept wurde daher sensibel mit Vorschlägen zu Fassadenveränderungen oder PV-Anlagen umgegangen und der Fokus auf die CO₂-neutrale Wärmeerzeugung gelegt. Weiterhin wurde schon bei der Konzepterarbeitung mit allen Akteuren vor Ort über mögliche Veränderungen der Haustechnik diskutiert und diese für mögliche neue Lösungen und den Klimaschutz sensibilisiert.

Ihre Ansprechpartner

Marion Schmitz-Stadtfeld |
Fachbereichsleitung Integrierte Stadtentwicklung
Tel.: 069 6069-1142 | marion.schmitz@nh-projektstadt.de

Corinna Berger |
Projektleitung Energetische Stadtsanierung Wald-M.
Tel.: 069 6069-1329 | corinna.berger@nh-projektstadt.de



Energetische Stadtsanierung Werra-Meißner-Kreis » Integriertes interkommunales Quartierskonzept



WITZENHAUSEN
Freifläche der Universität Kassel.



HERLESHAUSEN
Historische Fachwerkbauweise in der Bahnhofstraße.

» Modellprojekt mit Vorzeigecharakter

Ziele und Handlungsschwerpunkte

- » Kernbereiche der Kommunen dauerhaft lebenswert gestalten
- » Attraktives Erscheinungsbild, ein funktionierendes Miteinander sowie eine bezahlbare und sichere Energieversorgung
- » Der Pfad der Quartiersentwicklung soll über die Quartierskonzepte aufgezeigt werden und direkt in die Umsetzung gelangen
- » Gesamtheitliche Betrachtung der Quartiere unter den Gesichtspunkten der demografischen Entwicklung und daraus abgeleitet Anforderungen an das Wohnen
- » Energetische und ökonomische Bewertung der entwickelten Szenarien und Maßnahmen sowie deren Bewertung hinsichtlich sozialer Fragestellungen
- » Ermittlung von Umsetzungspotentialen nach Maßgabe von Nachhaltigkeitskriterien

Kenndaten der Maßnahme

- » Programm: KfW-Förderprogramm Energetische Stadtsanierung
- » Gesamtvolumen: 360.000 EUR
- » Laufzeit: 1 Jahr
- » Auftraggeber: Landkreis Werra-Meißner

In dem Modellprojekt werden mehrere Städte und Gemeinden im nordhessischen Werra-Meißner-Kreis gemeinsam energetisch saniert. Ziel ist es, auch kleinen oder finanzschwachen Kommunen die Möglichkeit zu geben, energieeffiziente Lösungen zu entwickeln und umzusetzen.

Viele Kommunen sind nicht in der Lage, ein energetisches Quartierskonzept allein zu erstellen und umzusetzen. Deswegen geht dieses Projekt neue Wege. Die am Modellprojekt „Integrierte Energetische Stadtsanierung“ beteiligten Kommunen Eschwege, Großalmerode, Witzenhausen, Herleshausen, Meißner und Ringgau besitzen keine finanziellen Ressourcen für kommunale Wärme- und Energiekonzepte. Daher ist der Werra-Meißner-Kreis koordinierend tätig und unterstützt die Kommunen bei der Erstellung der Konzepte und deren späterer Umsetzung.

Das Modellprojekt will Wege aufzeigen, wie das Thema Energie als Kernthema für die Entwicklung der beteiligten Quartiere genutzt werden kann und wie durch die Kooperation von Bund und Land wichtige Impulse für die Entwicklung des ländlich geprägten Raums gesetzt werden können. Dabei ermöglichen es die Rahmenbedingungen der KfW, die Quartiere nicht nur unter dem Fokus Energie zu betrachten, sondern es werden weitere Bereiche der Quartiersentwicklung mit einbezogen (z. B. demografische Entwicklung, Wohnen im Alter, städtebauliche Aspekte).

Einzigartig an diesem Projekt ist, dass eine Gesamtstrategie für mehrere Quartiere erarbeitet wird. Eine weitere Besonderheit liegt darin, dass das Land Hessen dieses Modellprojekt zusätzlich zur KfW-Bank mit 30 % der Kosten für die Erarbeitung des energetischen Quartierskonzepts finanziell unterstützt. So konnte eine Förderung von 95 % erreicht werden.

Gemeinsame Konzepterstellung

Die NH ProjektStadt übernimmt im Verbund der Arbeitsgemeinschaft mit der Klima und Energieeffizienz Agentur Kassel (KEEA) und SEEGER ENGINEERING aus Hessisch Lichtenau die Bearbeitung der städtebaulichen, demografischen, immobilien- und wohnungswirtschaftlichen und ökonomischen Handlungsfelder. Wir können dabei auf unsere langjährige Kenntnis der Region im Bereich der Stadtsa-



ESCHWEGE
Grüne Passage zwischen Mittelgasse und Brühl.



WITZENHAUSEN
Bürgerdialog zum Thema „Wohnen im Fachwerk“. Alle Fotos: NH ProjektStadt.

nierung und als Sanierungstreuhänder in vier der sechs teilnehmenden Kommunen zurückgreifen. Ebenfalls kann die NH ProjektStadt ihre empirischen Daten aus den eigenen Wohnungsbeständen in der Region mit in den Prozess einbringen. Durch unsere Erfahrung im interkommunalen Stadtumbau, verbunden mit unserem wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Know-how, entwickeln wir integrierte Lösungsansätze auf der vernetzten Quartiersebene.

Nach einer ersten Analyse und Bestandsaufnahme wurde die städtebauliche und energetische Ausgangssituation der jeweiligen Gemeinde eingehend betrachtet. Daraufhin wurden jeweils zwei Workshops veranstaltet, bei denen die Bürger über den Status quo vor Ort sowie die Projektziele informiert wurden. Außerdem galt es, auch die Hauseigentümer für die energetische Sanierung zu gewinnen. So konnten die Bewohner ihre Anregungen und Ideen in der Workshop-Phase mit in den Prozess der Konzepterstellung einbringen.

Sanierungsmanagement

Derzeit werden die Maßnahmen für die jeweiligen Plangebiete unter den Projektpartnern abgestimmt. Nach der Konzepterstellung, die im Herbst 2016 abgeschlossen sein wird, soll Ende des Jahres mit einer Auftaktveranstaltung das Sanierungsmanagement starten, welches die Maßnahmen des Konzepts umsetzt.

Das Sanierungsmanagement ist bei der KfW-Bank zu beantragen und für die Dauer von maximal fünf Jahren förderfähig. Das Management hat die Aufgabe, auf der Basis des energetischen Quartierskonzepts den Prozess der Umsetzung fachlich zu begleiten, einzelne Prozessschritte für die übergreifende Zusammenarbeit und Vernetzung wichtiger Akteure zu initiieren, Maßnahmen der Akteure zu koordinieren, zu bewerben und zu kontrollieren und als Anlaufstelle für Fragen der Finanzierung und Förderung zur Verfügung zu stehen.

Ziel ist die Installation einer oder mehrerer personeller Stellen beim Landkreis oder in den Gebietskörperschaften, die die Umsetzung der Festlegungen des Quartierskonzepts, allen voran die der Maßnahmen, fachlich begleitet.

Ihre Ansprechpartner

Ulrich Türk | *Fachbereichsleitung Nord*

Tel.: 0561 1001-1483 | ulrich.tuerk@nh-projektstadt.de

Dominik Reimann |

Projektleitung Energetische Stadtsanierung „WMK“

Tel.: 0561 1001-1203 | dominik.reimann@nh-projektstadt.de



Integrierte Klimaschutzkonzepte Rüsselsheim am Main, Raunheim und Kelsterbach



RÜSSELSHEIM
Akteursbeteiligung im Rahmen eines Verwaltungsworkshops.



RAUNHEIM
Neues Stadtzentrum (DGNB-zertifiziert).



» Klimaschutz interkommunal und integriert

Ziele und Handlungsschwerpunkte

- » Handlungsgrundlage für die Verwaltung in Sachen Klimaschutz
- » Sensibilisierung der Bevölkerung für die Belange des Klimaschutzes
- » Beitrag zur Erreichung der hessischen und bundesweiten Klimaschutzziele
- » Maßnahmenentwicklung für mehr Energieeinsparung, mehr Energieeffizienz, mehr erneuerbare Energie

Kenndaten der Maßnahme

- » Programm: Nationale Klimaschutzinitiative des BMUB
- » Laufzeit: 2013 – 2015
- » Auftraggeber: Interkommunale Kooperation Rüsselsheim am Main, Raunheim, Kelsterbach

Im Rahmen der Stadtumbaumaßnahmen der interkommunalen Kooperation Rüsselsheim am Main, Raunheim und Kelsterbach, in der die drei Städte schon seit mehreren Jahren erfolgreich zusammenarbeiten, wurde die NH ProjektStadt im Jahr 2013 damit beauftragt für die Städte Raunheim und Kelsterbach ein interkommunales integriertes Klimaschutzkonzept zu erarbeiten. Fast zeitgleich und in enger Abstimmung wurde – gefördert durch die Nationale Klimaschutzinitiative des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit – für die Stadt Rüsselsheim am Main ebenfalls ein solches Konzept erstellt. Die Vorhaben wurden von den politischen Gremien der drei Städte initiiert und in Zusammenarbeit mit der NH ProjektStadt in Kooperation mit dem Fraunhofer Institut für Bauphysik (IBP) aus Kassel entwickelt.

Ziel dieser Klimaschutzkonzepte ist es Wege zur Reduzierung der Energieverbräuche, zu einer Steigerung der Energieeffizienz sowie der Versorgung mit erneuerbarer Energie in den drei Städten aufzuzeigen, und somit den Ausstoß an Treibhausgasen zu verringern. Hierfür wurden zunächst die bisher erfolgten Klimaschutzaktivitäten analysiert und die relevanten Akteure identifiziert, die im späteren Verlauf in mehreren Beteiligungsrunden in den Entwicklungsprozess der Klimaschutzkonzepte eingebunden wurden. Anschließend wurden Potenziale zur Energieeinsparung ermittelt, Zukunftsszenarien und Emissionsbilanzen erstellt sowie Vorschläge für Klimaschutzmaßnahmen ausgearbeitet. Als integrierte Klimaschutzkonzepte umfassen diese Maßnahmen nicht nur den eigenen Handlungsbereich der jeweiligen Stadtverwaltung, sondern auch die privaten Haushalte und die Bereiche Gewerbe, Handel und Dienstleistungen sowie den Verkehr. Zudem dient das Konzept als Entscheidungsgrundlage und Planungshilfe für die Klimaschutzstrategie der drei Kommunen.

Besonders wichtig bei der Erarbeitung des Konzeptes war eine umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit und wichtiger Akteure. Die Grundlagen und Klimaschutzmaßnahmen wurden daher mit aktiver Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger, der Politik und der Verwaltung, der Unternehmen, der Vereine und Verbände sowie weiterer Interessierter erarbeitet und in vier Betrachtungsebenen unterteilt – private Haushalte, Gewerbe, Handel und Dienstleistungen, kommunale Einrichtun-



Drei gewinnt.

Interkommunaler Stadtumbau
Rüsselsheim | Raunheim | Kelsterbach



KELSTERBACH
Umkleidetrakt mit Photovoltaikanlage.



RAUNHEIM
Akteursbeteiligung im Rahmen eines Verwaltungsworkshops.
Alle Fotos: NH ProjektStadt

gen und Infrastruktur sowie kommunale Mobilität. In mehreren Themenblöcken wurden die verschiedenen Facetten der jeweiligen Bereiche berücksichtigt. Im Vordergrund standen Maßnahmen, mit denen sich mit geringem Mitteleinsatz hohe Emissionsminderungen erreichen lassen. Die erfolgversprechendsten Maßnahmen – hinsichtlich Einsparpotenzial, politischer Signalwirkung, Breitenwirkung und Umsetzbarkeit – wurden in sogenannten TOP-10-Listen zusammengefasst. Zur Finanzierung der Maßnahmen können verschiedene Akteure (z. B. Kammern, Wirtschaftsverbände und Energieversorger) mit einbezogen werden, es wurden aber auch zahlreiche Fördermöglichkeiten aufgezeigt.

Zum Abschluss des Prozesses wurde ein Konzept für die Öffentlichkeitsarbeit entwickelt, welches die drei Kommunen dabei unterstützt, die bisherigen und zukünftigen Aktivitäten im Klimaschutz positiv in die Bevölkerung zu tragen, um dadurch ihrer Vorbildfunktion gerecht zu werden und die Bürgerinnen und Bürger weiter für den Klimaschutz zu sensibilisieren. Eine in diesem Sinne hervorragende Maßnahme ist die interkommunale Energie- und Bauberatung, die allen Bürgerinnen und Bürgern eine kostenfreie Beratung rund um die Themen Bauen und Energie bietet. Das Angebot reicht von Tipps zur Senkung der Nebenkosten bis zur individuellen Beratung im Vorfeld größerer Bau- und Sanierungsvorhaben. Die Energieberatung vor Ort ist wesentlicher Bestandteil des energiepolitischen Engagements der Kommunen. Neben der individuellen Beratung tragen verschiedene Vortragsreihen zur Sensibilisierung der Bürgerschaft bei.

Die interkommunalen integrierten Klimaschutzkonzepte umfassen somit alle Bereiche des gesellschaftlichen Lebens in Rüsselsheim am Main, Raunheim und Kelsterbach. Der breit aufgestellte Beteiligungsprozess bot allen Akteuren die Chance, sich positiv und nachhaltig auf die klima- und energiepolitische Zukunft ihrer Stadt einzustellen und aktiv daran mitzuwirken.

Ihre Ansprechpartner

Marion Schmitz-Stadtfeld |
Fachbereichsleitung Integrierte Stadtentwicklung
Tel.: 069 6069-1142 | marion.schmitz@nh-projektstadt.de

Gregor Steiger | Projektleitung Klimaschutzkonzepte „RRK“
Tel.: 069 6069-1115 | gregor.steiger@nh-projektstadt.de

Faiza Azarzar |
Tel.: 069 6069-1415 | faiza.azarzar@nh-projektstadt.de



Projektverantwortliche



Unternehmensbereich Stadtentwicklung
Leitung: Monika Fontaine-Kretschmer

Ihre Ansprechpartner:

Büro Frankfurt am Main

Gregor Voss | Fachbereichsleitung Süd
Alte Mainzer Gasse 37 | 60311 Frankfurt am Main
Tel.: 069 6069-1478 | gregor.voss@nh-projektstadt.de

Marion Schmitz-Stadtfeld | Fachbereichsleitung Integrierte Stadtentwicklung
Alte Mainzer Gasse 37 | 60311 Frankfurt am Main
Tel.: 069 6069-1142 | marion.schmitz@nh-projektstadt.de

Büro Kassel

Ulrich Türk | Fachbereichsleitung Nord
Wolfsschlucht 18 | 34117 Kassel
Tel.: 0561 1001-1483 | ulrich.tuerk@nh-projektstadt.de

Büro Weimar

Susanne Tahineh | Fachbereichsleitung Thüringen
Freiherr-vom-Stein-Allee | 99425 Weimar
Tel.: 03643 879-4121 | susanne.tahineh@nh-projektstadt.de

www.nh-projektstadt.de

Impressum



UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT

Herausgeber:

Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt
Unternehmenskommunikation
Vi.S.d.P.: Jens Duffner

Schaumainkai 47
60596 Frankfurt am Main
Tel.: 069 6069-0
Fax: 069 6069-300
post@naheimst.de
www.naheimst.de

Wolfsschlucht 18
34117 Kassel
Tel.: 0561 1001-0
Fax: 0561 1001-10200
mail@wohnstadt.de
www.wohnstadt.de

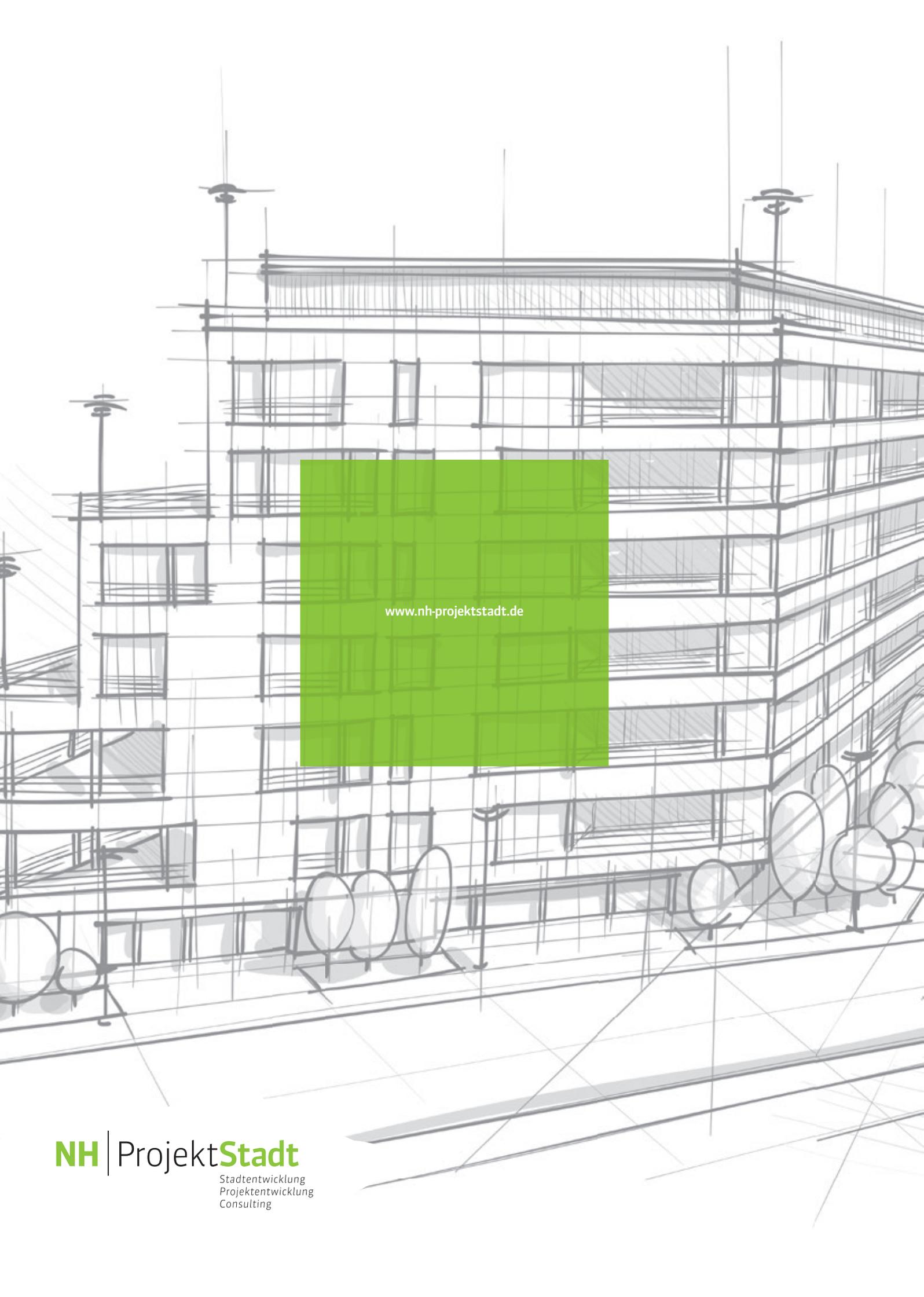
Die NH ProjektStadt ist eine Marke der
Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt

Abbildungen Umschlag: © SireAnko - istockphoto.com

Produziert auf FSC-zertifiziertem Papier.



Deutscher
NACHHALTIGKEITS
Kodex
Anwender



www.nh-projektstadt.de