

# Stadtentwicklung in Hessen

Ein Resümee der Unternehmensgruppe  
Nassauische Heimstätte/Wohnstadt  
über 45 Jahre Städtebauförderung









# Stadtentwicklung in Hessen

Ein Resümee der Unternehmensgruppe  
Nassauische Heimstätte/Wohnstadt  
über 45 Jahre Städtebauförderung



## 45 JAHRE STADTENTWICKLUNG IN HESSEN

GRUSSWORT PRISKA HINZ

### Liebe Leserinnen und Leser,

Städte und Gemeinden sind das Herz unseres Landes. Hier leben Bürgerinnen und Bürger unterschiedlicher Generationen und Nationalitäten zusammen und treffen Besucherinnen und Besucher aus aller Welt. Hier fühlen sich die Menschen zu Hause, hier finden Gewerbe und Handel sowie soziale und kulturelle Begegnung statt. Aus diesen verschiedenen Nutzungsansprüchen und den gegebenen demografischen, ökonomischen und klimatischen Rahmenbedingungen ergeben sich für die Kommunen große Herausforderungen. Das Land Hessen unterstützt daher die Städte und Gemeinden mit Finanzhilfen aus Bund-Länder-Förderprogrammen, aus EU-Programmen, mit Landesmitteln und durch vielfältige Landesinitiativen bei der Entwicklung der städtebaulich-räumlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Strukturen vor Ort.

Dabei ist ein aus landespolitischer Sicht besonders positiver Effekt, dass mit diesen Instrumenten der Stadtentwicklung und -erneuerung ein Vielfaches an privaten Investitionen ausgelöst wird, von denen letztlich die hessische Wirtschaft und insbesondere das ansässige Handwerk profitiert. Nachhaltige Stadtentwicklungspolitik in Hessen versteht sich als Gemeinschaftsinitiative, die den privaten, den zivilgesellschaftlichen und den öffentlichen Sektor zusammenführt.

Seit vielen Jahrzehnten sind die Nassauische Heimstätte und die Wohnstadt wichtige und verlässliche Partner des Landes und der Kommunen bei der Entwicklung, Moderation und Umsetzung von Stadtentwicklungsaufgaben. Unter der vor zehn Jahren gegründeten Marke NH ProjektStadt haben die Experten der Unternehmensgruppe das Land immer wieder bei der Anpassung der Stadtentwicklungsstrategien und die Kommunen bei der Umsetzung der entsprechenden Förderprogramme begleitet.



Die vorliegende Publikation zeigt daher nicht nur erfolgreiche Projektbeispiele der Nassauischen Heimstätte und der Wohnstadt. Sie zeigt vor allem auch mehr als vier Jahrzehnte erfolgreicher hessischer Stadtentwicklungspolitik.



Priska Hinz  
Staatsministerin für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz  
Aufsichtsratsvorsitzende der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt

## 45 JAHRE STADTENTWICKLUNG IN HESSEN GRUSSWORT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

### Liebe Leserinnen und Leser,

als einziges deutsches Immobilienunternehmen vereint die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt zwei auf den ersten Blick unterschiedliche Kernkompetenzen unter einem Dach: die Immobilienbewirtschaftung inklusive unserer Projektentwicklung im Wohnen sowie die Stadtentwicklung in der Kommunalberatung. Das ist durchaus historisch bedingt: Unsere Gesellschafter sind das Land Hessen und viele kommunale Gebietskörperschaften, allen voran die Stadt Frankfurt am Main.

Ende der 60er-Jahre waren wirtschaftlicher Aufschwung und der Erhalt des reichen baukulturellen Erbes in den hessischen Städten und Gemeinden miteinander in Einklang zu bringen und kompetent zu steuern – eine dem Land verbundene Gesellschaft erschien dafür bestens geeignet. Dynamische Wachstumsprozesse in Neubaugebieten und autogerechte Innenstädte konkurrierten damals mit Denkmalschutz und verfallenen Altstadtquartieren. Daher lag es nahe, dass sich die Unternehmensgruppe in Frankfurt wie auch in Kassel neben der Wohnungsversorgung bald auch um Fragen der Regional- und Stadtentwicklung kümmern sollte. Synergien, die wir bis heute bestens nutzen können, da wir in rund einem Drittel aller hessischen Kommunen ohnehin mit unserem Wohnungsbestand vertreten sind und damit auch die örtlichen Gegebenheiten und Entscheider sehr gut kennen.

Auf diesem Fundament hat sich die Stadtentwicklung in den vergangenen Jahren zu einem starken Leistungsträger unseres Hauses entwickelt, der heute rund 150 Kommunen in Hessen und umliegenden Bundesländern bei der Lösung vielfältiger Aufgabenstellungen betreut. Die Herausforderungen, um die es heute geht, sind natürlich andere: Demografischer Wandel, Zu- und Abwanderung in den Regionen, Leer-



stände im Einzelhandel, Folgen der Konversion und des Klimawandels, Aktivierung von Bürgerinnen und Bürgern, Tourismus und Stadtmarketing – um nur einige zu nennen. Auf aktuelle Fragen haben die Experten unserer Stadtentwicklung passgenaue Antworten. Nach über 45 Jahren stehen wir unserem Hauptgesellschafter, dem Land Hessen, bei strategischen Fragen der Regional- und Stadtentwicklung weiterhin gerne mit unserem Sachverstand zur Seite und unterstützen die Kommunen bei der Bewältigung ihrer Herausforderungen. Dabei sind wir als Wohnungsunternehmen nicht ganz uneigennützig: Lebenswerte Städte sind auch gefragte Wohnstandorte. Eine Win-win-Situation für alle Seiten.



Dr. Thomas Hain  
Leitender Geschäftsführer



Dr. Constantin Westphal  
Geschäftsführer

## 45 JAHRE STADTENTWICKLUNG IN HESSEN VORWORT MONIKA FONTAINE-KRETSCHMER

### Liebe Leserinnen und Leser,

die Städtebauförderung ist heute sicher eines der wichtigsten innenpolitischen Aufgabenfelder – sie ist – auch nach über 45 Jahren Laufzeit – unbestritten in ihrer Notwendigkeit, genießt hohe Akzeptanz in Gesellschaft, Öffentlichkeit und Politik.

Bereits bei der Erarbeitung des Bundesbaugesetzes von 1960 war erkannt worden, dass der Städtebau bei der Sanierung überalterter, historischer Ortskerne, bei der Neuschaffung zeitgemäßer Infrastruktur oder bei der Entwicklung neuer Baugebiete vor Herausforderungen stand, die des Einsatzes eines über das herkömmliche Baurecht hinausgehenden Instrumentariums bedurften. Es dauerte aber in der politischen Diskussion noch bis 1971, bis mit der Verabschiedung des Städtebauförderungsgesetzes in den „alten“ Bundesländern das Gemeinschaftswerk des Bundes, der Länder und der Städte und Gemeinden erfolgreich auf den Weg gebracht werden konnte. Damit wurde erstmals auch der Grundstein für die gemeinschaftlich finanzierte Förderung gelegt sowie Rechtssicherheit durch die Formulierung städtebaulicher Zielsetzungen inklusive des dafür notwendigen Instrumentariums geschaffen.

Bereits Ende der 60er-Jahre gab es auch in Hessen erste Überlegungen zur Stabilisierung historischer Ortskerne, da sich gerade diese Gebiete in äußerst problematischem baulichem Zustand befanden: So fehlte es an zeitgemäßer Ausstattung der Wohnungen und Gewerbeflächen, die Aufenthaltsqualität auf öffentlichen und privaten Freiflächen war nicht gegeben, Flächen für den ruhenden Verkehr fehlten vollständig, moderne Infrastruktur sowie Gemeinbedarfseinrichtungen waren nicht vorhanden. Daher gewährte das Land einigen Kommunen zunächst eigene Fördermittel für die dringendsten Maßnahmen, überführte diese Projekte dann aber in



der Regel Anfang der 70er-Jahre in das Bund-Länder-Programm zur Städtebaulichen Sanierung. Parallel unterhielt das Land viele Jahre auch noch ein eigenes Förderprogramm, „einfache Stadterneuerung“, das ähnliche Zielsetzungen verfolgte.

Und mit der Nutzung dieser Finanzierungsquellen begann für viele hessische Städte und Gemeinden eine beispiellose Erfolgsgeschichte, die zu einer nachhaltigen Verbesserung der Lebensverhältnisse vor Ort, einer Aufwertung ihrer Infrastruktur sowie vielen äußerst attraktiven Ortsbildern beitrug.

Parallel zu dieser Stabilisierung in den Ortskernen führte der große Siedlungsdruck in einigen Regionen Hessens dazu, dass das Instrumentarium der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme positive Entwicklungen durch die Neuschaffung dringend benötigter Wohn- und Gewerbegebiete auslöste. Später kam durch den Abzug militärischer Streitkräfte die Nachnutzung dieser Brachflächen als neue Aufgabe hinzu. Von Anbeginn an war die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt als eines der großen Stadtentwicklungsunternehmen in der Bundesrepublik Deutschland mit der Umsetzung der Städtebauförderungsprogramme landesweit befasst. Nach der Wende war unsere Beratungskompetenz sofort auch im Partnerland Hessens, dem Freistaat Thüringen, gefragt, sodass wir den dortigen Kommunen seit Anfang der 90er-Jahre unsere vielfältigen städtebaulichen Dienstleistungen von unserem Regionalbüro in Weimar aus anbieten können.

In den letzten Jahren werden unsere Beratungsleistungen nun auch verstärkt aus anderen Bundesländern wie Rheinland-Pfalz, Nordrhein-Westfalen und Baden-Württemberg nachgefragt, sodass sich sowohl die räumliche Verbreitung als auch die angebotene Leistungspalette deutlich erweitert haben.

### **Warum nun das vorliegende Buch?**

Die Erfolgsgeschichte der geförderten „Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen“ geht dem Ende entgegen, das Programm wurde 2012 eingestellt, und die Fördergeber haben die Kommunen vor einigen Jahren aufgefordert, ihre Projekte nun bald auch formell zum Abschluss zu bringen.

Da wir als größter Sanierungs- und Entwicklungsträger Hessens mehr als 30 Kommunen über viele Jahre oder gar Jahrzehnte bei der Umsetzung und Abrechnung ihrer Maßnahmen begleitet haben, war dies für uns Grund genug, in einer reich bebilderten Dokumentation die vielfältigen Erfolge der Städtebauförderung anschaulich zu präsentieren. Daher haben wir unser Augenmerk in dieser Publikation ausschließlich auf die Kommunen gelegt, die bis spätestens 2016 die ordnungsgemäße Verwendung ihrer Fördermittel nachweisen und abrechnen müssen. Dies betrifft lediglich hessische Maßnahmen, da die Förderung in Thüringen erst sehr viel später eingesetzt hat und aktuell noch weiterläuft.

Wichtig ist uns, mit diesem Buch aber auch aufzuzeigen, dass die Umsetzung solcher nachhaltiger Stadtentwicklungsprojekte für ganz Hessen – und wir sind als landesweit tätiges Stadtentwicklungsunternehmen hierzu bestens geeignet – ein wichtiger Beitrag zu einer positiven Landesentwicklung ist, die unbestritten zu einer Optimierung der Infrastruktur und der Verbesserung der Lebensverhältnisse in sehr vielen hessischen Kommunen geführt hat.

Bei der Zusammenstellung der ausgewählten Beispiele haben wir gesehen, wie schnelllebig unsere Zeit ist, wie viele Maßnahmen und Projekte heute als selbstverständlich angesehen werden, in Vergessenheit geraten sind oder mit der Städtebauförderung nicht mehr in Verbindung gebracht werden.

Auch in Zukunft wird die Unternehmensgruppe als leistungsstärkster Stadtentwickler in der Mitte Deutschlands viele Kommunen in allen aktuellen Städtebauförderprogrammen wie Soziale Stadt, Stadtumbau Ost und West, Aktive Kernbereiche (Aktive Stadt- und Ortsteilzentren) und Städtebaulicher Denkmalschutz kompetent beraten. Daher gibt es schon jetzt genügend Maßnahmen für einen weiteren Band. Einen kurzen Einblick in unsere derzeitigen Projekte haben wir bei der Vorstellung der aktuellen Städtebauförderprogramme zusammengestellt. Es besteht also kein Grund zur Sorge. Auch Lösungen für die aktuellen Heraus-

forderungen im Bereich Klimaschutz und Klimaanpassung, energetische Quartiersentwicklung sowie demografischer Wandel und Integration sind ebenso in unserem Leistungsportfolio wie Methoden zur Einbeziehung von Bürgerinnen und Bürgern in Stadtentwicklungsprozesse. Hiervon können Sie sich gerne auch auf unserer Internetseite [www.nh-projektstadt.de](http://www.nh-projektstadt.de) überzeugen.

Mit dem vorliegenden Buch möchten wir uns auch bei unseren Auftraggebern, den hessischen Städten und Gemeinden, ihren politisch verantwortlichen Mandatsträgern und Verwaltungsmitarbeitern, den engagierten Ideengebern und Wegbegleitern, aber auch bei den vielen Bürgerinnen und Bürgern, die Projekte umgesetzt und selbst Geld in die Hand genommen haben, herzlich bedanken. Stadtentwicklung ist eine Gemeinschaftsaufgabe und steht immer wieder vor neuen Herausforderungen; ihre Erfolge kommen vielen zugute. Das motiviert uns und unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, für deren Engagement ich mich ebenfalls herzlich bedanken möchte.

Wir wünschen Ihnen viel Freude bei der Lektüre unseres Buches!



Monika Fontaine-Kretschmer  
Leiterin Unternehmensbereich Stadtentwicklung  
Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt

# Inhalt

<b>Städtebauförderung – eine Erfolgsgeschichte</b>	<b>12</b>	Lich // Zwischen Fachwerk und Moderne	78
<b>Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme: ihre historischen, rechtlichen und finanziellen Voraussetzungen</b>	<b>22</b>	Michelstadt // Von der Ackerbürgerstadt zum Tourismusmagneten	82
<b>Die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen – Teil 1</b>		Neckarsteinach // Die Vierburgenstadt putzt sich heraus	86
Bad Arolsen // Barocke Pracht im neuen Kleid	26	Rotenburg an der Fulda // Historische Innenstadt behutsam erneuert	90
Bad Hersfeld // Bühne frei für die erneuerte Altstadt	30	Sontra // Ein historisches Stadtbild nach Maß	94
Bad Homburg // Entscheidung für das historische Erbe	34	Weilburg // Vorausschauende Investitionen stabilisieren den historischen Stadtkern	98
Bad Soden // Erneuerte Altstadt wird zur gefragten Wohnlage	38	Wetter // Städtebauliche Erneuerung rund um den Klosterberg	102
Butzbach // Die Perle der Wetterau glänzt wieder	42	Witzenhausen // Alt und Neu harmonisch verbunden	106
Geisenheim // Weinbautradition stiftet Identität	46	<b>Die Finanzierung der Städtebauförderung</b>	<b>110</b>
Grebenstein // Beschaulich wohnen in der Stadt der Türme	50	<b>Abrechnung von Sanierungsmaßnahmen</b>	<b>114</b>
Großalmerode // Den historischen Charakter erhalten	54	<b>Die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen – Teil 2</b>	
Herborn // Erfolgreiches Engagement für einen lebendigen Stadtkern	58	Bensheim // Projekt lebendige Altstadt	115
Herleshausen // Zukunft und Vergangenheit sinnvoll verbinden	62	Darmstadt Martinsviertel // Entwicklung zum beliebten Wohnquartier	115
Hünfeld // Nachhaltige Sanierung erwünscht	66	Darmstadt-Arheilgen // Stadtteil mit gesteigerter Aufenthaltsqualität	116
Immenhausen // Bürgerfreundliche und barrierefreie Stadtmitte	70	Fritzlar // Frischekur für die Dom- und Kaiserstadt	116
Kirchhain // Eine Marktstadt mit Tradition und Zukunft	74	Gedern // Neuer Glanz in alten Schlossmauern	117
		Groß-Zimmern // Gelungene Vitalisierung des Ortskerns	117

Höchst im Odenwald // Von der Dorfdurchfahrt zum modernen Ortskern	118	<b>Das Landesprogramm „Einfache Stadterneuerung“</b>	<b>140</b>
Hofheim // Revitalisierung gelungen	118	Gersfeld (Rhön) // Erneuerte Stadtmitte lädt zum Verweilen ein	142
Homberg (Ohm) // Das historische Zentrum nachhaltig gestärkt	119	Wanfried // Stadtmitte mit neu gestärkter Zentrumsfunktion	146
Lampertheim // Ein attraktiver Ortskern entsteht	119	Wehretal-Reichensachsen // Den Ortskerncharakter bewahren	150
Neu-Isenburg // Grundstücksneuordnungen beleben das Quartier	120		
Seligenstadt // Mehr Raum für städtisches Leben	120	<b>Die aktuellen Städtebauförderprogramme</b>	<b>154</b>
Viernheim // Zeugnisse der Stadtgeschichte bewahren	121	Bürostadt // Aktive Kernbereiche in Hessen	158
Wetzlar // Abwanderungstrend gestoppt	121	Diemelstadt-Rhoden // Städtebaulicher Denkmalschutz	158
<b>Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme – wirksames Instrument für einen eng definierten Anwendungsfall</b>	<b>122</b>	Hünfeld // Die Soziale Stadt	159
Bad Schwalbach // Neuer Wohnraum in Zentrumsnähe	124	Zweckverband Rheingau // Stadtbau West	159
Erbach-Ost // Vom Ackerland zum Baugrund für junge Familien	128	<b>Ein Ausblick auf künftige Aufgaben</b>	<b>160</b>
Eschborn Camp-Phönix-Park // Vom Militärstandort zum Gewerbegebiet	132	<b>45 Jahre Stadtentwicklung im Überblick</b>	<b>162</b>
Neu-Anspach // 10.000 neue Bewohner für die Taunusgemeinde	136	<b>Ansprechpartner</b>	<b>164</b>
		<b>Abbildungsnachweis</b>	<b>168</b>
		<b>Impressum</b>	<b>169</b>

## Städtebauförderung – eine Erfolgsgeschichte

Die Städtebauförderung ist heute eines der wichtigsten innenpolitischen Aufgabenfelder – sie ist unbestritten in ihrer Notwendigkeit, sie stößt auf hohe Akzeptanz in Gesellschaft, Öffentlichkeit und Politik. Worum geht es bei der Städtebauförderung und wo liegen die Aufgabenfelder der Zukunft?

### Die allgemeine Aufgabe der Stadterneuerung

Deutschland gehört – gemeinsam mit der Mehrzahl der europäischen Staaten – zu den Staaten der Erde, in denen die Menschen überwiegend in Städten oder verstädterten Siedlungsformen leben. An den europäischen Städten lassen sich unmittelbar die Situation, die Bedürfnisse, die Entwicklung der Gesellschaft ablesen: der wirtschaftliche und kulturelle Standard, die Räume für Innovation und Kreativität ebenso wie der Wohlstand. Genauso macht der Zustand der Städte aber auch die Problemzonen der gesellschaftlichen Entwicklung, die Situation der Armen, der gesellschaftlich ausgegrenzten Personen, die sozialen Spannungen sichtbar. Nirgendwo anders als in den Städten spiegelt sich der Umgang des Menschen mit den natürlichen Ressourcen so unmittelbar wider: Flächenverbrauch, Verbrauch von Energie und anderen Ressourcen, Emissionen. Wenn sich aber die Wirklichkeit und Dynamik einer Gesellschaft in Städten ausdrückt oder widerspiegelt, so bedeutet dies einen ebenso unmittelbaren Anpassungs- und Veränderungsdruck auf die städtebaulichen Strukturen. Unsere Städte und Gemeinden bilden gewissermaßen den äußeren, physischen Rahmen für die Entfaltung der menschlichen Aktivitäten: Die Städte bieten den baulichen Raum für das Leben, die Arbeit, die wirtschaftlichen Tätigkeiten (Gewerbe, Handwerk, Handel), für die vielfältigen Dienstleistungen menschlicher Gesellschaften, die ärztliche und medizinische Versorgung, die Kultur- und Bildungseinrichtungen (Schulen und Hochschulen, Kirchen, Theater und Kinos, Museen und Bibliotheken), für Sport, Erholung und Freizeit.

*„Es ist Aufgabe der Stadterneuerungspolitik, den Bedürfnissen und Veränderungen der städtischen Gesellschaft einen die unterschiedlichen Interessenlagen ausbalancierenden Gestaltungsraum zu geben.“*

Die gebaute Umwelt soll sich neuen Nutzungsbedürfnissen anpassen. Veränderte Nutzungsbedürfnisse, insbesondere aufgrund demografischer Veränderungen, aber auch aufgrund des Klimawandels, schlagen sich in entsprechenden städtebaulichen Strukturen nieder – Nutzungen von Flächen und Gebäuden verändern sich, bisherige Nutzungen (Wohnungen, Gewerbe, Dienstleistungen, Bildung, Kultur, Sport und Freizeiteinrichtungen etc.) können in wechselseitige Konkurrenzen treten. Gebäude,

Straßenführungen, Erschließung der Infrastruktur können erforderlichen oder erwünschten Nutzungsänderungen im Wege stehen, bedürfen der Anpassung oder Veränderung. Konflikte zwischen bisherigen und künftigen Nutzungsformen und Nutzern können eintreten. Hier setzen zwei elementare Aufgaben der öffentlichen Hand – durch Stadtentwicklung und Stadterneuerung auch der Städte und Gemeinden – an: die integrierte Planung der Stadtentwicklung einerseits, d. h. eine dem Gemeinwohl verpflichtete Zusammenschau und Voraussicht, sowie der soziale Ausgleich andererseits, d. h. die sozialstaatliche Verantwortung.

Eine besondere Verantwortung der öffentlichen Seite für die Stadtentwicklung kennzeichnet das deutsche und europäische Verständnis von Stadtpolitik. Europäische und deutsche Städte zeichnen sich seit Jahrhunderten dadurch aus, dass bestehende Standorte fortentwickelt, umgenutzt, umgebaut, zum Teil auch erheblich erweitert, aber doch in ihrer Substanz bewahrt werden. Will man die ausschließlich an individuellen Bedürfnissen orientierte Stadtentwicklung zugunsten einer Gemeinwohlorientierung in der europäischen Stadtentwicklung vermeiden, so bleibt nur der Weg einer planmäßigen und damit städtebaulich und strukturell geordneten Revitalisierung der vorhandenen Städte als Kernbereich einer kommunalen Stadterneuerungspolitik: Sie kann einen Rahmen schaffen für die Modernisierung der Stadtstrukturen, der Gebäude ebenso wie der Infrastruktur, für die Sicherung und Entwicklung von Freiflächen, die Umwidmung von städtischen Flächen für zeitgemäße Nutzungen, für die Balance zwischen wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Anforderungen. Es ist Aufgabe der Stadterneuerungspolitik, den Bedürfnissen und Veränderungen der städtischen Gesellschaft einen die unterschiedlichen Interessenlagen ausbalancierenden Gestaltungsraum zu geben. Und mit alledem ist der gesellschaftliche und politische Rahmen für Stadterneuerung und für die Städtebauförderung vorgezeichnet.

### Städtebauförderung und Stadterneuerung – eine „junge“ Aufgabe der Stadtpolitik

Über Jahrzehnte war die Stadtentwicklung in Deutschland von den Anforderungen des Wachstums der Städte geprägt: von den Zuwanderungen seit der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Nach dem Zweiten Weltkrieg kamen die großen Aufgaben des Wiederaufbaus und der Integration der Flüchtlinge und Vertriebenen hinzu. Neubau stand daher über Jahrzehnte im Mittelpunkt der Anstrengungen von Städten und Gemeinden.

Erst seit 1971 gibt es in Deutschland – genauer: in den „alten“ Ländern – die Städtebauförderung als Gemeinschaftswerk von Bund, Ländern sowie Städten und Gemeinden. Damals trat das Städtebauförderungsgesetz in Kraft – nach vielen Jahren der parlamentarischen Befassung. Und es wurde die gemeinschaftliche Förderung festgelegt. Es dauerte über zehn Jahre seit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes, bis es dazu kam. Dabei war die Städtebauförderung – damals wie heute – eine im politischen Bereich im Grunde unstrittige Aufgabe. Aber: Es war bereits bei der Erarbeitung des Bundesbaugesetzes erkannt worden, dass der Städtebau bei der Sanierung überalterter Baugebiete, bei der Entwicklung in den Randzonen der Verdichtungsgebiete und beim Bau neuer Orte vor Aufgaben stand, deren Lösung eines über das herkömmliche Recht hinausgehenden Instrumentariums bedurfte.

*„Es war bereits bei der Erarbeitung des Bundesbaugesetzes erkannt worden, dass der Städtebau bei der Sanierung überalterter Baugebiete, bei der Entwicklung in den Randzonen der Verdichtungsgebiete und beim Bau neuer Orte vor Aufgaben stand, deren Lösung eines über das herkömmliche Recht hinausgehenden Instrumentariums bedurfte.“*

Von wenigen Regelungen abgesehen, hat der damalige Gesetzgeber die eingehende Regelung der städtebaulichen Erneuerung jedoch einem späteren Gesetz

vorbehalten; dies vor allem, um die Verabschiedung des Gesetzes nach zehnjähriger Erarbeitungszeit nicht noch weiter zu verzögern. Die damalige Bundesregierung (Prof. Ludwig Erhard) hatte schon am 24. März 1965 den ersten Entwurf eines Städtebauförderungsgesetzes beschlossen. Dass das Gesetz dann erst 1971 verabschiedet wurde, lag weniger am neuen Instrumentarium – alles wesentlich Neue war schon im Entwurf von 1965 enthalten, auch der „Ausgleichsbetrag“ und damit das bodenpolitische System. Aber über die Finanzierung war man sich zwischen dem Bund und den Ländern nicht einig. Und erst mit der Finanzverfassungsreform der damaligen „Großen Koalition“ und der damals neu in das Grundgesetz eingeführten „Mischfinanzierung“ war der Weg frei für die parlamentarische Verabschiedung.

### **Die Hinwendung zur erhaltenden Stadterneuerung wird aus dem historischen Kontext verständlich**

Dem Gesetz zur Städtebauförderung lag ein starker Modernisierungswille zugrunde. Die damalige Zeit war noch von den Wiederaufbauten der Nachkriegszeit geprägt. Und die Herausforderungen zum Erhalt des Gebäudebestandes kamen hinzu: Über elf Millionen der damals etwa 24 Millionen Wohnungen galten als modernisierungsbedürftig, hatten unzureichende sanitäre Ausstattung oder Heizungen. Der Neubaustandard ging nach oben, die Bestände stagnierten. Kommt es auch in Deutschland zur Bildung von Slums – mit dieser Frage beschäftigte man sich sehr intensiv und diskutierte sie mit Sachverständigen aus Großbritannien und den USA. Der Gedanke der „Flächensanierung“ ist von dieser Diskussion geprägt. Aber auch, dass manche Experten den Abriss und die Neugestaltung als Chance für eine Modernisierung der Infrastruktur und des Gebäudebestandes sahen. Die Nachkriegszeit war auch von einer verbreiteten gesellschaftlichen Distanz gegenüber Hergekommenem geprägt – Ideen wie „Flächensanierung“ oder „autogerechte“ Stadt, aber auch die Abwendung von der Gründerzeit kann man so nachvollziehen.

*„Die Demokratisierung der städtebaulichen Prozesse, der Findung von Sanierungskonzepten, aber auch die Auseinandersetzung mit den ökonomischen und sozialen Folgen der Stadtsanierung [...] unterstützten in vielen Sanierungsquartieren eine neue gesellschaftliche Qualität im Städtebau.“*

In der Praxis kam es aber schon bald zu einer „Wende“: Die Bürgerinnen und Bürger mischten sich ein – das Gesetz hatte sie dazu ja ermächtigt, und die Gemeinden waren zur umfassenden „Bürgerbeteiligung“ verpflichtet. Im allgemeinen städtebaulichen Planungsrecht war das damals noch nicht vorgeschrieben.

Die Demokratisierung der städtebaulichen Prozesse, der Findung von Sanierungskonzepten, aber auch die Auseinandersetzung mit den ökonomischen und sozialen Folgen der Stadtsanierung – „der „Sozialplan“ war eingeführt worden – unterstützten in vielen Sanierungsquartieren eine neue gesellschaftliche Qualität im Städtebau. Dass es in der Folge – gestützt auf die offenen Planungen – vielerorts zu einer Abkehr von Flächensanierungen und einer Hinwendung zu gewachsenen Strukturen kam, hängt damit zusammen. Die Kampagne des Europarats „Eine Zukunft für unsere Vergangenheit“, die zum europäischen Denkmalschutzjahr 1975 führte, hat auch in Deutschland den Gedanken der erhaltenden Stadterneuerung gestärkt.

### **Das Erfolgsmodell Städtebauförderung etabliert sich langfristig**

Die 1970er- und 80er-Jahre waren von einer immer festeren Verankerung der Städtebauförderung in der Praxis gekennzeichnet. Schon bald sprach man vom **„Erfolgsmodell Städtebauförderung“**. Die Rettung der historischen Städte ebenso wie die sozial geprägte Aufwertung der Wohnungsbestände, der ökologische Gedanke ebenso wie die Diskussion um die Bedeutung der Standortqualität im

Wettbewerb der Kommunen – all dies führte zu einer Verankerung der Städtebauförderung im politischen und gesellschaftlichen Bereich.

Und als 1990 die deutsche Einheit kam, war die Einführung der Städtebauförderung in den neuen Ländern selbstverständlich. Der Verfall der Städte war sichtbarer Ausdruck des Niedergangs des DDR-Systems. Gestützt auf die Erfahrungen in den „alten Ländern“, getragen von umfangreichen Bundesfinanzhilfen, aber ebenso von intensiver Unterstützung durch westdeutsche Partnerländer, wurde die Städtebauförderung auch in den neuen Ländern in Kürze ein „Erfolgsmodell“. Das war auch die große Zeit der Sanierungsträger, ohne die – auch schon in der Spätphase der DDR – die Verfahren, Ideen und Erfahrungen der Stadterneuerung nicht so rasch hätten verbreitet werden können. **Die Sanierungsträger haben – dank des Fachwissens, der Erfahrungen und der vermittelnden Rolle – vielleicht den wichtigsten Beitrag zur raschen Konsolidierung der Stadterneuerung in den ostdeutschen Ländern geleistet.**

Mit der Verfassungsreform aus dem Jahre 2006 – „Föderalismusreform“ – ist für ein zentrales Instrument der Stadtentwicklungspolitik des Bundes, nämlich die Bereitstellung von Bundesfinanzhilfen, eine gegenüber dem Verfassungsrecht seit 1970 fortentwickelte Grundlage gegeben worden. Art. 104 b Grundgesetz schafft die Grundlage, weiterhin die Bundesförderung beizubehalten, stellt aber neue Anforderungen. Die Neufassung verdeutlicht, dass Mischfinanzierungen keine Dauerförderungen sind. Da die Aufgaben der Stadtentwicklung und Stadterneuerung in der Sache jedoch Grundaufgaben sind, sind die Förderungen auch deshalb zu überprüfen. Für alle Teile Deutschlands gemeinsam stellt sich die Frage, wie die öffentliche Aufgabe „städtebauliche Erneuerung“ zu finanzieren ist, wo längerfristig die inhaltlichen Schwerpunkte liegen und wie das Förderinstrumentarium auf die neuen stadtentwicklungspolitischen Aufgaben, die Verfassungslage und die europäischen Förderkonzeptionen hin justiert werden soll. Bei alledem ist entscheidend, dass die Förderung aus der Sachlogik und den Erfordernissen heutiger und künftiger Stadtentwicklung und Stadterneuerung abgeleitet und der verfassungsrechtliche und institutionelle Rahmen dabei ausgefüllt wird.

*„Die Rettung der historischen Städte ebenso wie die sozial geprägte Aufwertung der Wohnungsbestände, der ökologische Gedanke ebenso wie die Diskussion um die Bedeutung der Standortqualität im Wettbewerb der Kommunen – all dies führte zu einer Verankerung der Städtebauförderung im politischen und gesellschaftlichen Bereich.“*

### Gegenwarts- und Zukunftsaufgaben der Stadterneuerung

Die Bewahrung bestehender baulicher oder infrastruktureller Gegebenheiten können stadtentwicklungspolitisch wünschenswert sein, sie können aber auch einem notwendigen und angestrebten Wandel und damit der Stadtentwicklung im Wege stehen. Hier setzt der politische Auftrag der Stadterneuerungspolitik an: Die bauliche und sonstige Nutzung der einzelnen Flächen im Stadtgebiet ist Angelegenheit der jeweiligen privaten und öffentlichen Akteure, also der Eigentümer, Pächter und Mieter, der öffentlichen und privaten Erschließungsträger und Bauherren. Wie sollen aber die vielfältigen und zum Teil kontroversen Interessen unter den Hut eines gemeinsamen, aufeinander abgestimmten und sozialverträglichen Vorgehens gebracht werden? Und wie kann die Erneuerung der Infrastruktur eines Stadtgebiets, die Sicherung oder Entwicklung von Arbeitsplätzen, von Handel sowie kultureller und sozialer Infrastruktur in Einklang gebracht werden mit privaten Bau- und Nutzungsinteressen?

Ungeachtet der Erfolge der Stadterneuerungspolitik seit 1971/1990 wird es in der fachlichen und politischen Diskussion für notwendig erachtet, die Ziele der Stadterneuerungspolitik im Hinblick auf neue Aufgaben und notwendige Veränderungen von Strategien zu überdenken. Mit der Weltausstellungskonferenz der Vereinten Nati-

onen – HABITAT II – im Juni 1996 in Istanbul ist eine weltweite Verständigung auf Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik deutlich geworden. Mit der **Leipzig Charta 2007** ist die Brücke zur europäischen Entwicklung gelungen. Es ist eine erhebliche Weiterentwicklung und Konkretisierung einer europäischen Stadtentwicklungspolitik erreicht worden, die in die nationale Stadtentwicklungspolitik umzusetzen ist.

### Über welche Ziele der Stadtentwicklungspolitik weitgehender Konsens besteht

- Es wird die Notwendigkeit gesehen, von einem Flächenverbrauch überzugehen in eine Kreislaufwirtschaft, auch bei der Flächen-Inanspruchnahme. Voraussetzung ist die gemeinsam finanzierte Mobilisierung von bereits besiedelten Flächen.

---

- Ziel ist die Erhaltung oder Schaffung kompakter Stadtstrukturen, die Vermeidung von Zersiedelung und dispersen Siedlungsstrukturen – insbesondere in den existenziellen Fragen des Klimaschutzes und der Reduktion des Energieverbrauchs liegt ein Alleinstellungsmerkmal einer an Nachhaltigkeit orientierten Stadterneuerung.

---

- Wichtige Voraussetzung für die nachhaltige Existenzfähigkeit der Städte ist ihre Multifunktionalität. Dies zeigt sich nirgendwo deutlicher als in den Innenstädten und Ortsteilzentren: Eine ausgewogene Mischung von attraktiven Wohnstandorten, öffentlichen Funktionen, Freizeitmöglichkeiten und einem vitalen Handel kennzeichnen die Funktionen der Stadt.

---

- Die demografischen Veränderungen wirken sich schleichend, aber drastisch auf städtische Strukturen wie Flächenbedarfe und Infrastruktur aus. Die Anpassung der städtischen Siedlungen ist eine privat-öffentliche Aufgabe: Die Anpassung bei den Beständen und den Nutzungen obliegt überwiegend dem privaten Sektor, die erforderlichen städtebaulichen Planungen und die infrastrukturellen Anpassungen obliegen den Städten und Gemeinden.

---

- Städtebauförderung wird als zentrales Instrument für eine nachhaltige Stadtentwicklung gesehen. Die Lebensfähigkeit der Städte und Gemeinden verlangt einen integrativen Gesamtansatz, der die Einzelstrategien der Kommunal-, der Bau- und der Sozialpolitik mit Grundsätzen der Nachhaltigkeit einschließlich der Wirtschafts-, Bildungs- und Beschäftigungspolitik zusammenführt.

---

- Stadterneuerung leistet einen zentralen Beitrag für eine langfristig angelegte örtliche Klimaschutzpolitik. Sie nimmt sich, unter anderem, durch ausreichend dimensionierte und richtig zugeordnete öffentliche und private Grünflächen, die innerhalb der kompakten Stadtstruktur zu deren sinnvoller Gliederung gehören, auch der Anpassung an den Klimawandel an.

---

- Nachhaltigkeit und Stadterneuerung sind für die Siedlungspolitik weiterhin identische Ziele. Das verlangt intelligente, vorausschauende und integrierende Planungen und bedarf des öffentlichen Diskurses. Dem Ausufern der Städte in die Landschaft sind entgegenzustellen: Konzentration, Nutzungsmischung, höhere Dichten und sozialer Ausgleich.

---

### Die Städtebauförderung als „Leitinstrument“ zur Bündelung öffentlicher Mittel

Städtebauförderung nimmt mit einem integrierten Ansatz der Förderung städtischer Quartiere eine Scharnier- und Bündelungsfunktion wahr. Neben der Städtebauförderung bestehen eine Vielzahl von Programmen auf allen staatlichen Ebenen, die jeweils für die Verbesserung in baulich-wirtschaftlichen und sozialen Teilbereichen von städtischen Problemzonen geeignet sind: Dies gilt für die Bereiche der Sozial- und Schulpolitik, der lokalen und regionalen Wirtschafts-, Handels- und Gewerbepolitik ebenso wie für die Bereiche Sicherheit oder Verkehr. Die Stadtentwicklungsplanung folgt dabei einem integrierenden Ansatz, der die fachübergreifende, zugleich orts- und problemnah koordinierende Abstimmung umfasst.

Die Vielfalt öffentlicher Programme für die Stadtentwicklungspolitik erschwert angesichts der dezentralen Verwaltungsstrukturen („Ressortverantwortlichkeiten“) Handlungsansätze, die auf die Lösung komplexer Probleme zugeschnitten sind. Dies führt zu Hemmnissen im Projektablauf, die bis hin zum Scheitern der Projekte führen können, und verursacht hohe soziale und volkswirtschaftliche Kosten. Die sektorale, nach Fachressorts organisierte Ministerialverwaltung des Bundes und der 16 Länder mit ihren entsprechend sektoral konzipierten und administrierten Programmen macht es einer ganzheitlichen Betrachtung der Stadtentwicklung nicht leicht. In der Praxis verursacht dies auf allen Ebenen Schwierigkeiten. Eine nachhaltige, effiziente Stadtentwicklung wird durch die bestehenden Verwaltungsstrukturen erschwert. Immerhin: Das Programm „Soziale Stadt“ kann hier Erfolge vorweisen, weil es von vornherein einen integrativen Ansatz verfolgt. Freilich: Die internen „Kosten“ zur Erreichung dieses Zieles sind nicht unbeträchtlich.

Das Baugesetzbuch sieht diese Bündelung dem Grunde nach vor. Eine Instrumentierung im Sinne eines ausgestalteten Verfahrens gibt es nicht. Bereits im Städtebauförderungsgesetz von 1971 war dies erkannt und deutlicher als heute akzentuiert worden. Der Stadtentwicklungsplanung sollte die Schlüsselrolle bei der Bündelung der Mittel zukommen. Auf Bundesebene wurde dazu sogar ein „Rat für Stadtentwicklung“ eingesetzt, der unter dem Vorsitz des für den Städtebau zuständigen Bundesministers – etwa nach dem Modell des Finanzplanungsrates – die Koordination leisten sollte. Diese Ansätze wurden schon Mitte der 70er-Jahre faktisch, später auch gesetzlich aufgegeben. Streitigkeiten um die Mischfinanzierung zwischen Bund und Ländern einerseits und mangelnder Kooperationswille auf der Ebene der Bundesressorts andererseits ließen diesen Ansatz austrocknen. Der 1982 zwischen den Regierungschefs des Bundes und der Länder verabredete Abbau der Bundes-Städtebauförderung tat ein Übriges.

Das Defizit einer effizienten Bündelung der öffentlichen Mittel für die Stadtentwicklung und Stadterneuerung kann nicht der Städtebauförderung angelastet werden; es ist eine strukturelle Schwäche der unzureichend koordinierten Fachpolitiken.

### Die Städtebauförderung kann vor diesem Hintergrund die Funktion eines „Leitinstrumentes“ für die Bündelung öffentlicher Mittel übernehmen.

Soziale und wirtschaftliche Probleme schlagen sich stets auch stadträumlich nieder. Aus diesem räumlichen Bezug kann und sollte die Städtebauförderung den Anspruch ableiten, besser als andere, räumlich nicht gebundene Politikinstrumente in der Lage zu sein, die verschiedenen Fachpolitiken für eine nachhaltige Stadtentwicklung zu koordinieren. Diese Eignung der Städtebauförderung als Leitinstrument

*„Eine stadtentwicklungspolitische Effizienz auch auf den Ebenen der verschiedenen sektoralen staatlichen Förderungen kann es nach den Erfahrungen aus 40 Jahren Städtebauförderung nur geben, wenn es verbindliche ressortübergreifende Verabredungen auf Bundes- und Länderebene für die Verwendung stadtrelevanter Förderungen gibt.“*

muss aber in den Städten und Gemeinden auch genutzt werden können. Ein wesentliches Defizit dabei ist die Einengung der Bundesfinanzhilfen für Städtebauförderung auf Investitionen. Darüber hinaus erschweren „Windhundförderungen“ durch regional blinde mittelbare Förderinstrumente eine stadträumlich orientierte Bündelung.

Vor allem die Förderinstrumente der Europäischen Union sind hier – was die konzeptionelle Seite betrifft, sicher nicht was ihre zuweilen exzessive bürokratische Überformung betrifft – richtungsweisend: Auf der Grundlage von planerischen Gesamtkonzepten werden städtische Programme (seit den URBAN-Programmen) als ganzheitliche Maßnahmen definiert, die – im nationalen Sinne ressortübergreifend an den Problemen orientiert – gewährt werden und daher ein umfassendes Spektrum von den infrastrukturellen Maßnahmen über Sicherheitsfragen bis zu sozialen Anliegen abdecken.

Sieht man sich in anderen europäischen Staaten um – Programme analog der Städtebauförderung finden sich auch in Großbritannien, in den Niederlanden, in Skandinavien, Italien oder in Frankreich. Die „Philosophie“ der Programme unterscheidet sich entsprechend den nationalen Aufgaben, den jeweiligen Problemen und dem Verständnis. So fällt die starke soziale Orientierung der Stadterneuerung in England oder Frankreich ins Auge oder der partizipative Ansatz in den Niederlanden und in den skandinavischen Staaten. Oder die Orientierung auf das baukulturelle Erbe in Italien und Spanien.

Eine stadtentwicklungspolitische Effizienz auch auf den Ebenen der verschiedenen sektoralen staatlichen Förderungen kann es nach den Erfahrungen aus 40 Jahren Städtebauförderung nur geben, wenn es verbindliche ressortübergreifende Verabredungen auf Bundes- und Länderebene für die Verwendung stadtrelevanter Förderungen gibt. Damit wird die integrierte Förderung in den Kommunen erleichtert oder erst ermöglicht.

### **Komplexes Zusammenspiel zwischen öffentlicher Steuerungsfunktion und privatwirtschaftlichen Investitionen**

Betrachtet man das System der Stadterneuerung in Deutschland, so drängt sich der Eindruck auf, hier gehe es um eine rein kommunale beziehungsweise staatliche öffentliche Veranstaltung.

- 
- Die Initiative für Stadterneuerungsmaßnahmen geht primär von der kommunalen Seite aus. Darüber wird in Räten beschlossen.
- 
- Dafür wird relativ viel Geld aus Bundes- und Landeshaushalten bereitgestellt, oftmals ohne Kenntnis der Einzelmaßnahmen und deren städtebaulicher Einordnung.
- 
- Dies kann durch ein äußerst tief greifendes Bodenrecht begleitet werden. Dass der Privatsektor und die städtische Gesellschaft sozusagen im Hintergrund zu bleiben scheinen: Ist das auch eine Folge der Beglückung durch ausgefeilte Verfahren und Förderungen? Ist das ein Relikt der Politik der Aufbauphase?
-

Die städtebauliche Erneuerung, wie sie seit 1971 gesetzlich zuerst im Städtebauförderungsgesetz (StBauFG), später dann – inhaltlich bis heute im Grundsatz unverändert – im Baugesetzbuch (BauGB) von 1987 kodifiziert und 1990 mit dem Einigungsvertrag in Ostdeutschland übernommen wurde, ist tatsächlich als öffentliche, nämlich als gemeindliche Maßnahme ausgestaltet worden. Die städtebauliche Sanierung – unter diesem Begriff nimmt das Städtebaurecht die Stadterneuerung in das Gesetz auf – ist gekennzeichnet durch eine einheitliche Planung und Vorbereitung durch die Gemeinde und eine unter dem Regime der Gemeinde gesicherte Durchführung. Dem deutschen Stadterneuerungsrecht lag und liegt die Vorstellung zugrunde, die Behebung komplexer gebietsbezogener städtebaulicher Missstände bedürfe und rechtfertige die intensive bodenrechtliche Steuerung, weshalb der Gesetzgeber den Gemeinden für die städtebauliche Sanierung das – neben der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme – weitestgehende bodenrechtliche Steuerungsinstrumentarium verliehen hat. Die Notwendigkeit der bodenrechtlichen Steuerung in Verbindung mit staatlicher Förderung überwältigte die Gesetzgebung von Anfang an.

*„Stadterneuerung muss als gesellschaftliche Veranstaltung begriffen werden und nicht nur als eine primär kommunale/staatliche Aktion. Staat und Gemeinden gibt dies Raum für die Gestaltung bei den unerlässlichen Gemeinwohlaufgaben.“*

Unbeschadet der hoheitlichen Ausprägung des städtebaulichen Sanierungs- und Erhaltungsrechts ist die Stadterneuerung in der Substanz eine primär „private“ bzw. gesellschaftliche Aufgabe. Tatsächlich ist ja auch die Praxis sehr viel mehr von Kooperation zwischen Gemeinde und Sanierungsbeteiligten – Eigentümern, Mietern, Pächtern und Investoren – geprägt als von einseitigen hoheitlichen Anordnungen. **Wesentliches Ziel des gemeindlichen Engagements zur Erneuerung ist es gerade auch, die Voraussetzungen zu schaffen, um private Folgeinvestitionen vorzubereiten und dauerhaft zu sichern.** Diese sind – neben einer leistungsfähigen sozialen und technischen Infrastruktur – die eigentliche „Substanz“ der Stadterneuerung.

Dass Stadterneuerung nach ihrer Ausgestaltung eine mit hoch wirksamem Interventionsinstrumentarium ausgestattete öffentliche Veranstaltung ist, lässt sich auch im Rückblick gut nachvollziehen, wurden von der Stadterneuerung doch – nach Abschluss der städtebaulichen Bewältigung der Nachkriegsfolgen – vor allem die Aufgaben der kraftvollen Modernisierung der Städte einerseits und des Wiedergewinnens urbaner Qualitäten andererseits erwartet. In Ostdeutschland ging es aber tatsächlich auch darum, städtische Substanz zu retten und wiederzugewinnen.

*„Nicht wenige der großen aktuellen Aufgaben der Stadterneuerung – etwa in den Bereichen der Brachflächen-, Leerstands-, Konversions- und Stadtumbauproblematik – kommen aus dem gesellschaftlichen/privaten Bereich und bedürfen der Gestaltung in privater (Mit-) Verantwortung.“*

Die heutige Ausgangssituation hat sich in vielen Beziehungen weiterentwickelt und stellt sich differenzierter dar: Oft verfügen die Städte und Gemeinden nicht mehr über die personellen Ressourcen, so komplexe Vorhaben wie die Stadterneuerung aus eigener Kraft und unbeschadet der Möglichkeit der Unterstützung durch private Beauftragte und Träger zu gestalten. Nicht wenige der großen aktuellen Aufgaben der Stadterneuerung – etwa in den Bereichen der Brachflächen-, Leerstands-, Konversions- und Stadtumbauproblematik – kommen aus dem gesellschaftlichen/privaten Bereich und bedürfen der Gestaltung in privater (Mit-) Verantwortung. Namentlich die Stadtumbaufgaben sind Veranstaltungen zur Lösung von gesellschaftlichen Aufgaben, von demografischen Entwicklungen befördert, die in hohem Maße in den Verantwortungsbereich der privaten Akteure einzuordnen sein dürften.

Die Europäische Union, angeregt von sehr viel stärker vom privaten Sektor her geprägten Stadterneuerungsansätzen etwa Großbritanniens, unterstützt Förderungen

ergänzend zu den nach wie vor dominanten Zuschüssen auch mit Darlehen und setzt also auf privat getragene Erneuerungsprozesse. Hiervon werden erhebliche Innovationen und ein gesellschaftlich getragenes Engagement erwartet. Es gibt z. B. auch ein bemerkenswertes Engagement des privaten Sektors für die Aufwertung des Stadtbildes ebenso wie vielerorts ein Engagement für die Bewahrung des historischen Erbes. Und neue Instrumente der Stadterneuerung im Baugesetzbuch nehmen diese Richtung schon vorweg und zeigen die Richtung auf, hin zu einer stärker gesellschaftlich verantworteten Stadterneuerung: der Stadtumbau (§§ 171 a bis d BauGB), die Soziale Stadt (§ 171 e BauGB) und die Private Initiative zur Stadtentwicklung (§ 171 f BauGB).

Die Verantwortung also für Stadterneuerungsprozesse verstärkt in privatwirtschaftliche Hände legen? Nein, aber die Verantwortung und Leistungsfähigkeit des privaten Sektors fair berücksichtigen und der öffentlichen Hand für ihre politischen Kernverantwortungen mehr Raum und Kraft geben:

- Führungsaufgabe bei der ganzheitlichen, integrierten Stadtentwicklungsplanung
- Dialog mit der Zivilgesellschaft
- infrastrukturelle Maßnahmen
- Verantwortung für Ausgleich
- Überwindung sozialer Konfliktlagen
- Integrationsleistungen

Stadterneuerung muss als gesellschaftliche Veranstaltung begriffen werden und nicht nur als eine primär kommunale/staatliche Aktion. Staat und Gemeinden gibt dies Raum für die Gestaltung bei den unerlässlichen Gemeinwohlaufgaben.

#### **40 Jahre Städtebauförderung – keine Schlussbilanz, eine Zwischenbilanz:**

- Die Städtebauförderung hat maßgeblich zur Rettung unserer Städte beigetragen.
- Sie hat die Praxis der städtebaulichen Planung und Entwicklung geprägt.
- Die Beteiligung der Zivilgesellschaft, die Übernahme von Verantwortung hat sie ermöglicht und gestärkt.
- Die öffentliche Aufgabe Stadt, Stadtqualität, Baukultur hat sie geprägt.
- Der Denkmalschutz wäre ohne die Städtebauförderung ein schmales Feld geblieben.
- Die Zersiedelung und damit einer der wichtigsten Beiträge der Stadtentwicklung für eine klimaschädliche Entwicklung ist durch die Städtebauförderung gedämmt worden.

- Mit den Bottom-up-Strategien von „Sozialer Stadt“ ist die Brücke zu einer zivilgesellschaftlich verantworteten Stadtentwicklung gestärkt worden.
- 
- Die drastischen Umbrüche, die vor uns liegen – Bevölkerungsentwicklung, wirtschaftliche Umstrukturierung, Klimawandel – verlangen nach einer kraftvollen Städtebauförderung.
- 

## Vita – Prof. Dr. Michael Krautzberger

---



Prof. Dr. Michael Krautzberger,  
geb. 1943  
Studium der Rechtswissenschaft,  
Politikwissenschaft,  
Soziologie und Kunstgeschichte

- 
- 1967 bis 1971 Rechtsreferendar; Promotion zum Dr. jur.
- 
- 1971 bis 1973 Landeshauptstadt München: Referat für Stadtforschung und Stadtentwicklung, Bauwesen und Städtebau
- 
- 1973 bis 2003 Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (Bonn), bzw. BM für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Berlin); Tätigkeiten u. a. als Leiter der Unterabteilungen Städtebau und Recht des Städtebaus, Leiter der Außenstelle Berlin, Leiter der Abteilung Raumordnung und Städtebau, Ministerialdirektor, Leiter der Abteilung Bauwesen und Städtebau
- 
- seit 1993 Honorarprofessor an der Fakultät für Raumplanung der Universität Dortmund
- 
- seit 1998 Honorarprofessor an der Juristischen Fakultät der Humboldt-Universität zu Berlin

## Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme: ihre historischen, rechtlichen und finanziellen Voraussetzungen

Mit den Ende der 1960er-/Anfang der 1970er-Jahre startenden Landes- und Bundesprogrammen zur Städtebauförderung konnte die Stadterneuerung eine bis dahin nicht gekannte Dynamik entfalten. Im Zentrum der meist über Jahrzehnte laufenden Sanierungsmaßnahmen stand die Erhaltung und Modernisierung historisch gewachsener Stadtkerne und -quartiere mit dem Ziel, diese in ihrer baulichen, sozialen, wirtschaftlichen wie kulturellen Funktion zu stärken. Nassauische Heimstätte und Wohnstadt haben diesen Prozess als Sanierungsträger und -treuhänder der „ersten Stunde“ an vielen Orten begleitet.

Die Überlegungen von Politik und Stadtplanung über den Umgang mit veralteten städtebaulichen Strukturen setzten bereits zu Beginn der 1960er-Jahre ein. Damals war zwar die größte Wohnungsnot – verursacht durch die Zerstörungen des Zweiten Weltkrieges und den Zuzug von Flüchtlingen und Heimatvertriebenen – durch das Wirtschaftswachstum und den damit einhergehenden Wohnungsneubau gelindert. Jedoch blieb die Nachfrage nach Wohnraum aufgrund von Bevölkerungswachstum und steigendem Pro-Kopf-Flächenverbrauch weiterhin aktuell. In den nicht zerstörten Alt- und Vorstädten, die einen wichtigen Beitrag zur Unterbringung nach dem Krieg geleistet hatten, fanden sich noch zahlreiche Wohnungen und Arbeitsstätten, die weit hinter modernen Standards zurückblieben: Die enge Bebauung verhinderte eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung der Wohnungen und der Zustand der Gebäude war modernisierungs- und instandsetzungsbedürftig, manche waren sogar abbruchreif. Am deutlichsten war der Unterschied zur modernen Bebauung aber bei Haustechnik und Wohnkomfort spürbar. Hier standen die Zentralheizungen und Bäder moderner Wohnungen einfachen oder gar fehlenden Ofenheizungen und Sanitäreinrichtungen im Altbau gegenüber. Es wundert daher nicht, dass diejenigen, die sich einen höheren Standard leisten konnten, in neu entstehende Wohnquartiere zogen. Die Folge war, dass die historischen Altstädte und die gründerzeitlichen Vorstädte zunehmend als unattraktiv wahrgenommen wurden und unter sinkenden Einwohnerzahlen litten. Hinzu kam, dass gerade die Altstädte ihre Funktion als Zentrum für Handel und Gewerbe nur noch ungenügend ausüben konnten, da sie zu wenig Raum boten. Und schließlich waren die gewachsenen, engen Stadtkerne nicht für den rasant zunehmenden Autoverkehr ausgelegt. Vor diesem Hintergrund wurde in Politik und Gesellschaft der Ruf nach Modernisierung der historischen Stadtkerne laut, der nach langen Diskussionen schließlich am 19. Juni 1971 in den Beschluss über das Städtebauförderungsgesetz mündete. Damit wurde eine neue Ära der Stadterneuerung in der Bundesrepublik eingeleitet.

### **Konkurrierende Leitbilder der Stadterneuerung**

Wie sollte nun die Stadterneuerung erfolgen? Es kristallisierten sich zwei gegensätzliche Leitbilder heraus: Die „Flächensanierung“ mit weitgehendem Abbruch ganzer Quartiere sowie einer umfassenden Grund-

stückerneuerung und Neubebauung sowie die „erhaltende Stadterneuerung“ mit dem Ziel, Stadtgrundriss und Gebäude zu modernisieren und in ihrem ursprünglichen Charakter zu bewahren. Die Leitbildvorstellungen waren nicht statisch, sondern unterlagen im Laufe der Zeit einem Wandel. In den 1960er- und 70er-Jahren dominierte in der Vorstellung von Politikern und Planern noch das Leitbild der Flächensanierung. Es war geprägt von den in der Charta von Athen entwickelten Prinzipien des städtebaulichen Funktionalismus. Dabei standen neues, modernes Bauen, eine aufgelockerte Bauweise und die Trennung der städtischen Funktionen im Vordergrund. Dies entsprach auch den gesellschaftlichen Erwartungen nach schnellem Wachstum und Wohlstand. Vorbild war der Wiederaufbau der zerstörten Groß- und Mittelstädte nach dem Krieg. Ohne Berücksichtigung historischer Stadtgrundrisse wurden beim Wiederaufbau einstmals enge Blockrandstrukturen durch frei stehende, gut belichtete, modern ausgestattete Zeilenbauten mit großzügigem Freiraum ersetzt.

Die mit der Flächensanierung verbundene radikale Modernisierung von Städten führte jedoch zur Entfremdung und förderte damit eine Gegenbewegung, die den Erhalt der gewachsenen Stadtstrukturen dort forderte, wo sie nicht kriegsbedingt zerstört waren. Getragen wurde dies vor allem von Bürgern, die in den betroffenen Gebieten lebten und arbeiteten, sowie von Geschichtsbewussten und Denkmalpflegern. Besonders das Europäische Denkmalschutzjahr 1975 förderte das Bewusstsein für die alte Bausubstanz, sodass sich das Leitbild der erhaltenden Stadterneuerung spätestens Ende der 1970er-Jahre in der Mehrzahl der Sanierungsgebiete durchsetzte.

### **Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme bildet den rechtlichen Rahmen für komplexe Stadterneuerungsvorhaben**

Rechtsgrundlagen für Planen und Bauen waren die Bauordnungen der Länder und seit 1960 das Bundesbaugesetz, welches die Vorschriften über Flächennutzungs- und Bebauungspläne enthielt. Mit dem Flächennutzungsplan wurden die Grundzüge der Entwicklung in den Kommunen formuliert und mit den Bebauungsplänen Art und Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet gesteuert. Auf diese Weise war es möglich, im Konsens mit den Eigentümern Städtebau zu betreiben. Fehlte es jedoch an der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, konnten diese Instrumente die gewünschte Entwicklung nicht herbeiführen. Es bedurfte daher weitergehender Regelungen, die jedoch nicht allgemein, sondern nur in besonderen Fällen, wie in komplexen Bestandsgebieten, anwendbar sein sollten. Daher wurde 1971 mit dem Städtebauförderungsgesetz die städtebauliche Sanierungsmaßnahme eingeführt. Damit einher ging ein innovativer Ansatz in der städtebaulichen Erneuerungspolitik: Stadterneuerung als Gesamtmaßnahme im Bestand. Ein besonderes Bodenrecht, eigens bereitgestellte finanzielle Mittel von Bund und Ländern sowie eine einheitliche Planung sollten dazu beitragen, die angestrebten städtebaulichen Ziele in den Sanierungsgebieten zu realisieren.

### **Städtebauförderung spielt ein Vielfaches durch öffentliche und private Investitionen ein**

Mit dem Städtebauförderungsgesetz – später mit dem Bundesbaugesetz in das Baugesetzbuch übergeleitet – wurden nicht nur der Verfahrensablauf und das rechtliche Instrumentarium der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme vorgegeben, es wurde auch das Fundament für die gemeinsame Förderung von Bund und Ländern gelegt. Damit sollte es den Kommunen ermöglicht werden, vor allem die unrentierlichen Kosten für Planung und Ordnungsmaßnahmen zu finanzieren. Darüber hinaus standen die Fördermittel auch zur Mitfinanzierung kommunaler beziehungsweise privater Hochbaumaßnahmen zur Verfügung, wobei der Schwerpunkt auf den Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen lag.

Die Förderung wurde in der Regel zwischen Bund, Land und Kommune gedrittelt und erfolgte jährlich über einen Zeitraum von 20 bis 25 Jahren. Neben den Städtebaufördermitteln standen den Kommunen auch die sogenannten Einnahmen aus dem Sanierungsverfahren zur Verfügung. Dies sind Grundstücksverkaufserlöse, Mieten und Pachten, Darlehensrückflüsse, Ausgleichsbeträge und weitere projektbezogene Fördermittel. Für die Eigentümer bestand darüber hinaus die Möglichkeit, ihre Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach dem Einkommensteuergesetz erhöht steuerlich abzusetzen. Dies war in vielen Fällen ein wichtiger Anreiz für die Modernisierung von Gebäuden.

Da die Eigentümer und natürlich die Kommunen selbst in der Regel ein Vielfaches der Städtebaufördermittel zur Modernisierung ihrer Gebäude eingebracht haben, ist die Städtebauförderung auch wirtschaftspolitisch bedeutsam. So geht das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung davon aus, dass 1 Euro Sanierungsfördermittel 3,30 Euro öffentliche Mittel und 4,50 Euro private Investitionen nach sich zieht.

Bundesweit wurden in den letzten 45 Jahren über 3.000 städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in den Kommunen durchgeführt und gefördert. Auf diese Weise ist es gelungen, insbesondere in den historischen Altstädten, die in jeder Hinsicht hinter der allgemeinen Entwicklung zurückgeblieben waren, moderne und noch dazu individuelle Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen und gleichzeitig das Besondere zu erhalten. Dem politischen Willen der Entscheidungsträger ist es ebenso wie dem Engagement von Sanierungsträgern, Planern und Bürgern zu verdanken, dass wir heute die Identität und Historizität unserer Städte und Gemeinden beim Gang durch zahlreiche liebevoll sanierte und belebte Altstädte und Ortskerne erleben können.

Peter Foißner  
Projektleiter im Fachbereich Stadtentwicklung Hessen Süd  
Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt

## ABLAUF EINER STÄDTEBAULICHEN SANIERUNGSMASSNAHME

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme folgt einem Ablaufschema, das sich grob in Voruntersuchung, Festlegung des Sanierungsgebietes, Planung, Durchführung sowie Abschluss und Abrechnung unterteilen lässt. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen können nicht in jedem beliebigen Gebiet durchgeführt werden. Voraussetzung ist, dass sogenannte städtebauliche Missstände vorliegen. Dies sind beispielsweise:

- unzureichende Belichtung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten
- mangelhafter baulicher Zustand von Gebäuden
- unzureichende bauliche und funktionale Erschließung
- ungeeignete Nutzung von Gebäuden und Freiflächen
- von Grundstücken und Betrieben ausgehende Emissionen
- Störungen des Verkehrs
- mangelnde Versorgungsmöglichkeiten
- fehlende Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen

Werden hinreichende Missstände festgestellt, wird ein städtebauliches Sanierungsgebiet mittels Satzung festgelegt. Ziel der Sanierungsmaßnahme ist die Behebung der zuvor festgestellten städtebaulichen Missstände. Die Sanierungsmaßnahme wird durch einen Rahmenplan für das gesamte Sanierungsgebiet und Bebauungspläne für Teilbereiche vorbereitet. Flankierend wird ein Sozialplan aufgestellt, um Härten für Eigentümer und Bewohner abzufedern. Danach erfolgt die Durchführung der Sanierungsmaßnahme anhand der zuvor aufgestellten Planungen. Dabei werden Ordnungs- und Baumaßnahmen unterschieden. Zur Durchführung zählen folgende Ordnungsmaßnahmen, die Aufgaben der Kommune sind:

- Bodenordnung und Grunderwerb
- Umzug von Bewohnern und Betrieben
- Freilegung von Grundstücken
- Herstellung und Änderung von Straßen, Wegen und Plätzen
- weitere Maßnahmen zur Vorbereitung von Baumaßnahmen

Dagegen obliegen die Baumaßnahmen den jeweiligen öffentlichen und privaten Eigentümern. Dies sind:

- Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden
- Neubau von Gebäuden
- Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
- Verlagerung und Änderung von Betrieben

Mit der Planung und der Förderung von Ordnungs- und Baumaßnahmen nimmt die Kommune aktiv Einfluss auf die Durchführung der Sanierung. Hierzu bedient sie sich häufig eines sogenannten Sanierungsträgers, der Maßnahmen im Sanierungsgebiet initiiert und die Aufgaben treuhänderisch abwickelt. Da alle Vorhaben, seien es Baumaßnahmen, Grunderwerb oder Belastungen von Grundstücken, sanierungsrechtlich genehmigt werden müssen, stehen den Kommunen weitere Steuerungsmöglichkeiten zur Verfügung. Den Planungszielen widersprechende Vorhaben können auf diese Weise verhindert werden.

Nach Durchführung einer städtebaulichen Sanierung werden die Ausgleichsbeträge als Finanzierungsbeitrag der Eigentümer an der Sanierungsmaßnahme erhoben. Der Ausgleichsbetrag entspricht der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung der Grundstücke, die durch die Gesamtheit aller Maßnahmen im Sanierungsgebiet hervorgerufen wird. Schließlich wird die Sanierungsmaßnahme durch Aufhebung der Sanierungsatzung beendet und abgerechnet.



Residenzschloss Bad Arolsen



## STADTSANIERUNG // ALTSTADT BAD AROlsen

### Barocke Pracht im neuen Kleid

Als ehemalige Residenzstadt der Fürsten zu Waldeck und Pyrmont besitzt das im Barockstil erbaute Bad Arolsen noch heute herrschaftliches Flair. Dies gilt nicht nur für die großzügige Schlossanlage aus dem 18. Jahrhundert, sondern auch für viele der unter Denkmalschutz stehenden Stadthäuser. Durch behutsame Sanierung konnte das barocke Stadtbild nicht nur bewahrt, sondern zeitgemäß weiterentwickelt werden.

Die Aufnahme von Bad Arolsen in die Städtebauförderung erfolgte 1985. In dieser Zeit hatte sich bereits die erhaltende Stadterneuerung als Leitbild durchgesetzt. Entsprechend bestanden die Sanierungsziele vorrangig darin, bauliche Fehlentwicklungen zu korrigieren und die rund 23 Hektar große historische Altstadt neu zu beleben. Über einen Zeitraum von 30 Jahren begleitete die Wohnstadt als Sanierungsträgerin mit ihrer Expertise die vielfältigen baulichen Maßnahmen. So wurden rund 40 barocke Gebäude denkmalgerecht instand gesetzt und modernisiert. Hinzu kam die Neuorganisation des fließenden und ruhenden Verkehrs, unter anderem durch die Einrichtung verkehrsberuhigter Zonen und die Entlastung des historischen Zentrums durch die Schaffung einer zentralen Stellplatzanlage.

#### Neugestaltung des öffentlichen Raums

Eine Besonderheit der Kernstadt von Bad Arolsen ist der rasterförmige Stadtgrundriss, der ebenso wie die Schlossanlage nach den strengen geometrischen Regeln des Barock angelegt wurde. Die größte Herausforderung im Rahmen der Stadtsanierung bestand im Erhalt dieser denkmalgeschützten Strukturen mit dem Ziel, sie den aktuellen Lebens- und Arbeitserfordernissen anzupassen. Zu den Hauptaufgaben der Wohnstadt gehörten daher die Beratung von Stadt und privaten Bauherren hinsichtlich der Modernisierung der barocken Stadthäuser, darunter auch zwei herrschaftliche Stadtpalais in der Schloss- und Kaulbachstraße, sowie die Neugestaltung des öffentlichen Raumes. Nahezu sämtliche Straßen, Wege und Plätze wurden



Rund 40 der einzigartigen barocken Stadthäuser von Bad Arolsen, wie hier das Haus in der Schlossstraße 21, wurden aufwendig saniert, wodurch Handels-, Gastronomie-, Kultur- und Wohnnutzung ermöglicht wurde.



altstadtgerecht erneuert. Vor allem die Hauptachse Schlossstraße/Obere Bahnhofstraße im Stadtkern wurde zurückgebaut und gestalterisch aufgewertet. So entstand neuer Freiraum für Fußgänger sowie für Gastronomie und Einzelhandel. Auch die Umgestaltung von Plätzen nach historischem Vorbild sorgte für eine nachhaltige Neubelebung des Stadtkerns. Dazu zählen zum Beispiel der Schlossplatz und der Kirchplatz. Weitere wichtige Infrastrukturmaßnahmen, die von der Wohnstadt begleitet wurden, waren die Errichtung eines Parkdecks in der Nähe des Rathauses, was zu einer Neuordnung des ruhenden Verkehrs in der Innenstadt führte, sowie die Erschließung des ehemaligen Zimmerplatzes als Einzelhandelsschwerpunkt.

### Umnutzung der historischen Schlossbauten

Zentraler Anziehungspunkt für Besucher ist die barocke Schlossanlage von Bad Arolsen, die eingebettet in einen englischen Landschaftsgarten liegt. Viele der dazugehörigen Bauten erfuhren nach der Sanierung eine Umnutzung. Dazu zählt zum Beispiel die ehemalige fürstliche Reitbahn, ein Fachwerkbau, der seit seiner Sanierung als Theater und Konzertsaal sowie als Aufführungsort für die jährlichen Barock-Festspiele dient. Ihm gegenüber liegt der sogenannte Vorhof mit Gebäuden, die ebenfalls im Rahmen der Stadterneuerung modernisiert wurden und heute Teil eines Vier-Sterne-Hotels sind. Ein weiteres Schlossgebäude, das eine neue Funktion erhielt, ist der ehemalige Marstall. Nach dem Umbau zu einem Museum sind dort zahlreiche Werke des gebürtigen Arolseners Christian Daniel Rauch zu sehen, der Anfang des 19. Jahrhunderts zu einem der bedeutendsten Bildhauer Deutschlands avancierte.

Im Zuge der 30-jährigen Stadtsanierung hat sich Bad Arolsen zu einem attraktiven Wohn- und Kulturstandort entwickelt. Durch die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen konnte die Kurstadt ihre Stellung als eine der bedeutendsten barocken Planstädte Hessens festigen.



Der Kirchplatz gehört zu den zentralen Plätzen in der Altstadt, die verkehrsberuhigt und nach historischem Vorbild umgestaltet wurden.



Beispiel für die Umnutzung eines Schlossgebäudes ist das Christian Daniel Rauch-Museum, das im ehemaligen Marstall der Schlossanlage untergebracht wurde.

## PROJEKTINFOS AUF EINEN BLICK

Auftrag	➤ Städtebauliche Sanierung der historischen Altstadt von Bad Arolsen
Aufgabenstellung	➤ Erhalt der barocken Planstadt durch Modernisierung und Instandsetzung der historischen Bausubstanz bei gleichzeitiger Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Sicherung der Altstadt als Einzelhandelsstandort und Bewahrung des kulturellen Erbes
Ablauf	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 1984 vorbereitende Untersuchungen</li> <li>➤ 1987 förmliche Festlegung des städtebaulichen Sanierungsgebietes</li> <li>➤ 1987–2015 Durchführung von zahlreichen öffentlichen und privaten Baumaßnahmen sowie funktionale Verbesserungen</li> <li>➤ 2015 Aufhebung der Sanierungssatzung</li> </ul>
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Städtebaufördermittel des Bundes und des Landes sowie EU-Mittel in Höhe von insgesamt rd. 10,3 Mio. Euro</li> <li>➤ Eigenanteil der Stadt in Höhe von rd. 5,5 Mio. Euro</li> <li>➤ Städtebauliche Ausgleichsbeträge in Höhe von rd. 1 Mio. Euro</li> <li>➤ Anstoß für über 96 Mio. Euro private Investitionen (geschätzt)</li> </ul>
Sanierungsgebiet	➤ Altstadt, 34454 Bad Arolsen
Fläche	➤ Fläche rd. 23 Hektar
Leistungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Beratung der Stadt und privater Bauherren hinsichtlich Fördermöglichkeiten</li> <li>➤ Finanzwirtschaftliche Betreuung als Treuhänder (Mittelakquisition, Förderanträge, Mittelabrufe, Abrechnung)</li> <li>➤ Vertragsabwicklung mit privaten Eigentümern</li> <li>➤ Konzeptentwicklung, Bauleitplanung und Rahmenplanungen</li> <li>➤ Projektmanagement</li> <li>➤ Erschließungsplanung</li> <li>➤ Durchführung von Veranstaltungen, wie zum Beispiel Bürgerversammlungen</li> <li>➤ Abrechnung der Gesamtmaßnahme</li> </ul>

Rund 80 Gebäude und ein Großteil der Straßen und Wege im historischen Zentrum von Bad Hersfeld wurden altstadtgerecht saniert.



## STADTSANIERUNG // HISTORISCHES ZENTRUM BAD HERSFELD

# Bühne frei für die erneuerte Altstadt

Als Kur- und Kulturstandort ist das ostthessische Bad Hersfeld deutschlandweit bekannt. Die im Sommer stattfindenden Festspiele und Konzerte in der romanischen Stiftsruine ziehen jedes Jahr Zehntausende von Touristen an. Dass die Gäste gerne etwas länger in Bad Hersfeld verweilen, liegt auch am historischen Zentrum, das über viele Jahre saniert wurde. Jüngstes Beispiel der gelungenen Stadtentwicklung ist die Umwandlung einer alten Industriebrache in einen grünen Erlebnispark.

Die Stadtsanierung besitzt in Bad Hersfeld eine rund 40-jährige Tradition und musste immer wieder neu an die sich ändernden Rahmenbedingungen angepasst werden. Wie viele Kommunen setzte auch Bad Hersfeld in den frühen 1970er-Jahre zunächst auf den Abbruch stark sanierungsbedürftiger Gebäude zugunsten des Neubaus von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Doch die Stadtväter erkannten rechtzeitig die besondere kulturelle Bedeutung der Altstadt und gaben einen mehrstufigen Sanierungsplan in Auftrag, der eine behutsame und zeitgemäße Erneuerung des Stadtbildes ermöglichte. Im Jahr 2001 übernahm die Wohnstadt die Sanierungsarbeiten in Bad Hersfeld. Als Sanierungsträgerin kümmerte sie sich anfangs vorrangig um Ankauf, Neuordnung und die Veräußerung von Grundstücken. Zunehmend standen jedoch die Bauherrenberatung bei der Modernisierung von Gebäuden sowie die Akquisition von Fördermitteln im Fokus.

### Sichtbare Sanierungserfolge

Im Laufe ihrer 14-jährigen Sanierungstätigkeit koordinierte die Wohnstadt viele Veränderungsprozesse im historischen Stadtkern, die vor allem den öffentlichen Raum betrafen. So wurden die Fußgängerzone im Bereich Linggplatz und Klausstraße umgestaltet, nahezu alle Straßen und Wege altstadtgerecht erneuert und eine neue Verkehrskonzeption unter weitgehender Beibehaltung des mittelalterlichen Straßengefüges erarbeitet. Mit der City-Galerie erhielt die Fußgängerzone zudem einen wichtigen Anziehungspunkt, der nachhaltig zur Stärkung Bad Hersfelds als Einkaufstadt beitrug. Einen weiteren Meilenstein bildete die Umwandlung eines leer stehenden Parkhauses in ein Hotel. Zum Abschluss der Stadtsanierung wurden bereits wichtige Weichen für die Zukunft gestellt: So legt das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahr 2013 den Fokus auf die energetische Quartierssanierung. Auch die erfolgreichen Sanierungsstrategien für die Altstadt wurden verstetigt und zukunftsfähig fortgeschrieben. Somit konnten neue Aufgaben und Förderungsperspektiven für die Entwicklung der Altstadt erarbeitet werden.



Blick von oben auf die historische Altstadt.



Mit dem aus der Konversion des ehemaligen Industriegeländes der Benno-Schilde AG entstandenen Schilde-Park erhielt Bad Hersfeld einen attraktiven Erlebnisraum in unmittelbarer Nähe zur Altstadt. Die denkmalgeschützten Firmengebäude wurden saniert und bieten heute Platz für neue Angebote im Bildungs-, Dienstleistungs- und Kultursektor sowie im Tourismus- und Gastronomiebereich.

### Ein zentrumsnaher Erlebnispark

Zu den jüngsten Sanierungsmaßnahmen in Bad Hersfeld zählt die Umgestaltung einer ehemaligen Industriebrache in einen Wissens- und Erlebnispark. 2009 hatte die Stadtverordnetenversammlung die Konversion des 5,5 Hektar großen Geländes der ehemaligen Benno-Schilde AG am nördlichen Rand der Altstadt beschlossen. In nur dreijähriger Bauzeit entstand mit dem Schilde-Park eine neue urbane Park- und Wasserlandschaft, zu der auch ein freigelegter und renaturierter Bachlauf gehört. Die Aufgaben der Wohnstadt waren vielfältig. Sie bestanden nicht nur im Erwerb des Geländes und der Verlagerung des dort zuletzt ansässigen Industriebetriebs, sondern auch im Rückbau sowie der Entsiegelung von rund 22 Hektar Fläche und dem Fördermittelmanagement. In den historischen Industriebauten aus der Gründerzeit entstanden eine neue Veranstaltungshalle, das Science Center „wortreich“, das sich dem Thema Sprache widmet, sowie ein neuer Hochschulcampus der Technischen Hochschule Mittelhessen. Der neue Park wurde für seine hohen Qualitätsmaßstäbe inzwischen mehrfach ausgezeichnet, zuletzt mit dem Deutschen Städtepreis 2014.



Wie hier in der Unteren Frauenstraße 30 wurde bei zahlreichen historischen Gebäuden das Fachwerk fachmännisch freigelegt.

## PROJEKTINFOS AUF EINEN BLICK

Auftrag	➤ Städtebauliche Sanierung der historischen Altstadt von Bad Hersfeld
Aufgabenstellung	➤ Weiterentwicklung der zentralen Innenstadtbereiche zu langfristig zukunftsfähigen Wohn-, Gewerbe- und Freizeitflächen bei Wahrung der hochwertigen historischen Substanz. Umfangreiche Neugestaltung von Plätzen, Blockinnenbereichen und Straßen
Ablauf	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 1972 Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung für Gebiet A</li> <li>➤ 1985 Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung für Gebiet B</li> <li>➤ 1992 Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung für Gebiet C</li> <li>➤ 2001–2015 Durchführung von zahlreichen öffentlichen und privaten Baumaßnahmen durch die Wohnstadt in den Sanierungsgebieten A bis D</li> <li>➤ 2004 Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung für Gebiet D</li> <li>➤ 2015 Aufhebung der Sanierungssatzung für die Gebiete A bis C</li> </ul>
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Städtebaufördermittel des Bundes und des Landes in Höhe von rd. 18,9 Mio. Euro</li> <li>➤ Eigenanteil der Stadt rd. 8,9 Mio. Euro</li> <li>➤ Zusätzlich wurden für den Bau des Schilde-Parks rd. 15 Mio. Euro Fördermittel eingeworben. Der Betrag setzt sich zusammen aus dem EFRE, der Stadtsanierung, der Städtebaulichen Denkmalpflege, dem Hochwasserschutz und weiteren Landesprogrammen</li> </ul>
Sanierungsgebiet	➤ Altstadt, 36251 Bad Hersfeld
Fläche	➤ Ca. 38 Hektar
Leistungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mittelakquisition und finanzwirtschaftliche Betreuung</li> <li>➤ Städtebauliche Beratung</li> <li>➤ Vertragsabwicklung mit privaten Eigentümern</li> <li>➤ Bauleitplanung</li> <li>➤ Vorbereitung und Begleitung neuer Investitionsprojekte</li> <li>➤ Fachliche Begleitung von Rückbau und Altlastenmanagement</li> <li>➤ Projektmanagement</li> <li>➤ Abrechnung der Gesamtmaßnahme</li> </ul>



Blick auf das Schloss von Bad Homburg mit dem Weißen Turm, dem Wahrzeichen der Stadt.



Die Ritter-von-Marx-Brücke führt über die Altstadt und verbindet den Kernbereich um das Homburger Schloss mit den Stadtteilen im Westen.

## STADTSANIERUNG // ERWEITERTE ALTSTADT BAD HOMBURG

# Entscheidung für das historische Erbe

Nicht nur als Kurstadt, auch für seine exklusive Wohnlage am Fuße des Taunus ist Bad Homburg weltbekannt. Mitte der 1980er-Jahre beschloss die Stadt, das historische Areal um den bereits sanierten Altstadtkern zu modernisieren. Für die Abrechnung der Sanierungsmaßnahmen und die Beratung hinsichtlich weiterer Fördermöglichkeiten holte man sich professionelle Unterstützung bei der Nassauischen Heimstätte.

Bereits in den 1970er-Jahren war die Altstadt von Bad Homburg ausschließlich mit städtischen Mitteln umfassend saniert worden. Demgegenüber zeigte das angrenzende Areal, zu dem Teile des mittelalterlichen Homburgs sowie des historischen Stadtteils Dietigheim gehören, deutliche Defizite. Das mehr als elf Hektar große Sanierungsgebiet war durch Probleme geprägt, die sich vor allem aus der ungünstigen Verkehrsführung in den engen Straßen und Gassen sowie fehlenden Stellplätzen für den ruhenden Verkehr ergaben. Einen weiteren Störfaktor bildeten landwirtschaftliche Betriebe und Kfz-Werkstätten, die mit ihrer Geruchs- und Lärmbelastung die Ruhe im Stadtteil beeinträchtigten. Die zum Teil starke Verbauung und schadhafte Bausubstanz vieler alter Gebäude minderte zudem die Wohnqualität im Quartier. Dennoch bestand in der Bevölkerung der einhellige Wunsch, die historisch wertvolle Bausubstanz des erweiterten Altstadtbereichs mit ihren zum Teil barocken und klassizistischen Einflüssen zu erhalten und zu modernisieren. Anstelle der ursprünglich angedachten Flächensanierung, bei der die historischen Gebäude durch Neubauten ersetzt worden wären, begann die Stadt daher 1987 mit der Sanierung der erweiterten Altstadt.

### Hilfestellung beim Fördermittelmanagement

Zu den für die Sanierung gewährten staatlichen Fördermitteln in Höhe von rund 2,6 Millionen Euro und einem komplementären Eigenanteil der Stadt in Höhe von 3,2 Millionen Euro kamen durch die vorgeschriebene Ausgleichsbetragshebung weitere 1,3 Millionen Euro hinzu. Der Ausgleichsbetrag musste für alle Grundstücke berechnet werden. Um den Privateigentümern im Sanierungsgebiet genügend Vorlauf zu geben, die Ausgleichsbeträge für die sanierungsbedingte Wertsteigerung ihrer Grundstücke zu begleichen, benötigte die Stadt professionelle Unterstützung bei der Abrechnung. Die Nassauische Heimstätte übernahm diese anspruchsvolle Aufgabe und kümmerte sich um die Abstimmung mit Vertretern der Stadt, dem Gutachterausschuss, den Eigentümern und dem zuständigen Ministerium. Dabei ging es auch um die Frage einer möglichen Bezuschussung der Hausbesitzer für noch geplante private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Um eine Förderung zu erhalten, mussten die Sanierungsarbeiten der Privathäuser vor dem Stichtag der förmlichen Beendigung der Sanierungsmaßnahme Ende Dezember 2014 abgeschlossen oder zumindest vertraglich vereinbart worden sein.

### Nachgelagerter Investitionsschub

Eine wichtige Aufgabe der Nassauischen Heimstätte war dabei auch die Beratung der Stadt Bad Homburg und der Eigentümer bei der Initiierung weiterer Baumaßnahmen im Rahmen der Sanierung. So ließen sich die aus der Erhebung des Ausgleichsbetrags eingenommenen Gelder für weitere Modernisierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet einsetzen. Ein Beispiel hierfür ist das aus dem Jahr 1764 stammende ehemalige jüdische Gemeindehaus in der Wallstraße 29, das erworben und als Haus der Volkshochschule (VHS) für die Unterbringung der Verwaltungsräume der Musikschule wieder für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden soll. Die Sanierung des zweistöckigen Gebäudes und der Abriss eines benachbarten Wohnhauses sowie einer alten Remisen- und Garagenanlage, die nicht in das historische Stadtbild passten, wurden nahezu komplett durch Einnahmen aus den Ausgleichsbeträgen finanziert. So konnte noch in der Endphase der Sanierung ein entscheidender Schub an Investitionen für die erweiterte Altstadt von Bad Homburg ausgelöst werden.



In der Rind'sche-Stift-Straße wurden gleich mehrere private Sanierungsprojekte gefördert.



## PROJEKTINFOS AUF EINEN BLICK

---

Auftrag	➤ Städtebauliche Sanierung der erweiterten Altstadt von Bad Homburg v. d. Höhe
Aufgabenstellung	➤ Stopp des Funktionsverlustes und Wiederbelebung der erweiterten Altstadt, unter anderem durch umfangreiche Gebäudemodernisierungen
Ablauf	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 1987 förmliche Festlegung des städtebaulichen Sanierungsgebietes</li> <li>➤ 1987 – 1992 kontinuierliche jährliche Förderung durch das Förderprogramm Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen</li> <li>➤ 1987 – 2014 Durchführung zahlreicher öffentlicher und privater Baumaßnahmen sowie funktionale Verbesserungen</li> <li>➤ 2014 teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung</li> <li>➤ 2015 Aufhebung der Sanierungssatzung für den Bereich um das ehemalige Jüdische Gemeindehaus.</li> </ul>
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Fördermittel des Bundes und des Landes in Höhe von 2,6 Mio. Euro</li> <li>➤ Eigenmittel der Stadt in Höhe von rd. 3,2 Mio. Euro</li> <li>➤ Ausgleichsbeträge in Höhe von rd. 1,3 Mio. Euro</li> </ul>
Sanierungsgebiet	➤ Erweiterte Altstadt, 61348 Bad Homburg v. d. Höhe
Fläche	➤ 11,7 Hektar
Leistungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Beratung der Stadt und der betroffenen Bürger sowie der Akteure, wie zum Beispiel Architekten und Fachplaner, hinsichtlich Fördermöglichkeiten</li> <li>➤ Förderung von Abbruch- sowie Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen</li> <li>➤ Öffentlichkeitsarbeit</li> <li>➤ Abrechnung der Gesamtmaßnahme</li> </ul>

---



Der frühere Dorfkern der Kur- und Badestadt Bad Soden am Taunus wurde durch die Sanierung zu einem begehrten Wohnstandort. Das Viertel bietet öffentlich und frei finanzierte Mietwohnungen, Familienhäuser und Luxus-Eigentumswohnungen für Individualisten, wie zum Beispiel im sogenannten Hundertwasserhaus.



Auf dem Grundstück des ehemaligen Heimatmuseums sind die Ausstellungsstücke des historischen bäuerlichen Lebens verschwunden. Haus, Scheune und Freiflächen dienen heute als Forum für Konzertveranstaltungen und Präsentationen der darstellenden Kunst.

## STADTSANIERUNG // HISTORISCHER STADTKERN BAD SODEN

### Erneuerte Altstadt wird zur gefragten Wohnlage

Fast 200 Jahre lang prägte der Kurbetrieb die Entwicklung von Bad Soden am Taunus. Bauwerke wie das Badehaus und Grünanlagen wie Kurpark und Quellenpark bezeugen diese Facette der Bad Sodener Geschichte. Während die Gründerzeit und die Nachkriegsjahre überall in der aufstrebenden Stadt eine rege Bautätigkeit auslösten, war der historische Bad Sodener Stadtkern mit seiner dörflichen Struktur von der Entwicklung abgehängt.

Bereits in einem städtebaulichen Gutachten der Jahre 1966 und 1967 wurde ein erheblicher Sanierungsbedarf für die „völlig überalterte dörfliche Stadtmitte“ festgestellt. Vor diesem Hintergrund wurde von der Stadt, die die Sanierung bis 1980 in eigener Regie durchführte, zunächst eine Flächensanierung angestrebt. Die Pläne sahen vor, anstelle des Altstadt-Areals mit seiner kleinteiligen Bebauung, Gewerbebetrieben und mittelalterlichen Hofreiten ein modernes Stadt- und Bürgerzentrum mit Verwaltung, Stadthalle, Jugendräumen, Gastronomie, Ladenlokalen, Wohnungen und großzügigen Parkplätzen entstehen zu lassen. Eine weiträumig angelegte Umlegung sollte sowohl den verwinkelten Zuschnitten der Grundstücke als auch der als zu eng empfundenen Straßenführung entgegenwirken.

#### **Bauherrenberatung mit hohen fachlichen Anforderungen**

Zum Zeitpunkt der Übernahme der Sanierungstreuhanderschaft durch die Nassauische Heimstätte hatte sich der Fokus bereits von der Flächensanierung zu einer erhaltenden Sanierung des Quartiers verschoben. Entsprechend lag der Schwerpunkt der Tätigkeit auf der Förderung privater Ordnungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Das von 1981 bis 1995 vor Ort betriebene Sanierungsbüro diente der Stadt wie privaten Bauherren als Anlaufstelle zu Fragen der Finanzierung und planerischen Umsetzung. So gab es beispielsweise aufgrund der standortspezifischen Besonderheit des Heilquellenschutzes in dem unmittelbar an den Quellenpark angrenzenden Areal einen erhöhten Beratungsaufwand zur Umsetzung von Modernisierungs- und Neubauvorhaben.



Wo es möglich war, wurden die alten Fachwerk-Bauernhäuser erhalten und von neuen Eigentümern liebevoll restauriert. Die begrünten Höfe und Gärten ergänzen den neu gestalteten öffentlichen Raum.



Verdichtete Bebauung findet sich lediglich im Bereich der Brunnenstraße. Die neu errichtete Wohn- und Geschäftsbebauung wird durch ein öffentliches Parkdeck im Blockinnenbereich ergänzt.

### Neuordnung des Verkehrs sorgt für Entlastung

Einen wesentlichen Beitrag zur Erhöhung der Wohnqualität in der Bad Sodener Altstadt leistete die verkehrsberuhigte Neugestaltung der verwinkelten Gassen in Verbindung mit der Öffnung und Begrünung der Blockinnenbereiche. Störende Gewerbebetriebe wie eine Chemiefabrik, eine Druckerei und eine Schreinerei gaben ihren Standort im Gebiet auf oder wurden im Zuge der Sanierung bei der Neuansiedlung außerhalb der Altstadt unterstützt. Ein öffentliches Parkdeck und eine teilweise öffentlich nutzbare Tiefgarage nehmen heute einen Großteil des ruhenden Verkehrs im Quartier auf. Bei den Sanierungen von Gebäuden für den Gemeinbedarf ist die Umgestaltung des ehemaligen Feuerwehrhauses zum Jugendzentrum in den frühen 1980er-Jahren hervorzuheben, bei der die Nassauische Heimstätte selbst als Bauherrin auftrat. Eines der jüngsten, aus Verfahrenseinnahmen der Sanierung finanzierten Bauprojekte ist der Umbau der denkmalgeschützten Hofreite „Zum Quellenpark 42“ zu einem Kulturzentrum.

### Das Hundertwasserhaus verleiht der Altstadt neuen architektonischen Glanz

Dass sich die Bad Sodener Altstadt zum gefragten Wohnquartier gewandelt hat, ist nicht zuletzt ein Ergebnis vieler gelungener privater Modernisierungen und Ergänzungsbauten, die die Nassauische Heimstätte mit ihrer Expertise in mehr als 30 Jahren Sanierungsträgerschaft begleitete. So bestand etwa eine wichtige Aufgabe darin, die aus dem Treuhandvermögen zu privatisierenden Grundstücke trotz anziehender Immobilienpreise vorrangig jungen Familien zugänglich zu machen. Ein ganz besonderes Bauwerk und Anziehungspunkt für zahlreiche Touristen und Fachbesucher ist das Hundertwasserhaus, das nach den Entwürfen des Wiener Künstlers Friedensreich Hundertwasser von einem privaten Investor realisiert wurde. Hier schließt sich wieder der Kreis zur Bad Sodener Geschichte als Heilbad, denn der Gebäudekomplex wurde am Standort des ersten Kurhauses der Stadt aus dem Jahre 1722 errichtet.

Farbenfroher Blickfang für Bewohner und Touristen ist der Neubau des Hundertwasserhauses am Standort des ersten Bad Sodener Kurhauses am Quellenpark. Hier beschränkt sich die Begrünung nicht auf die ebenerdigen Freiflächen, sondern bezieht Terrassen und Dächer mit ein.



## PROJEKTINFOS AUF EINEN BLICK

Auftrag	➤ Städtebauliche Sanierung der historischen Altstadt von Bad Soden
Aufgabenstellung	➤ Aufwertung der Bad Sodener Altstadt im Hinblick auf ihre Funktion als Mittelzentrum und Heilbad, unter anderem durch umfangreiche Gebäude-modernisierungen und die Neugestaltung von Plätzen und Straßen
Ablauf	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 1966/1967 Feststellung eines erheblichen Sanierungsbedarfs für die historische Altstadt von Bad Soden</li> <li>➤ 1968 Beginn der Förderung und Beginn des Grunderwerbs durch die Stadt</li> <li>➤ 1972 förmliche Festlegung des städtebaulichen Sanierungsgebietes „Altstadt Bad Soden“ durch die Sanierungssatzung</li> <li>➤ 1981 Beauftragung der Nassauischen Heimstätte als Sanierungstreuhanderin und Eröffnung des örtlichen Sanierungsbüros</li> <li>➤ 1981–2014 Durchführung von zahlreichen öffentlichen und privaten Baumaßnahmen sowie funktionalen Verbesserungen</li> <li>➤ 1995 Schließung des örtlichen Sanierungsbüros</li> <li>➤ 2014 Ende des Treuhandverhältnisses</li> <li>➤ 2015 Aufhebung der Sanierungssatzung</li> </ul>
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Städtebaufördermittel des Landes in Höhe von rd. 2,9 Mio. Euro</li> <li>➤ Eigenanteil der Stadt rd. 3,8 Mio. Euro</li> <li>➤ Verwendung für Erschließungsmaßnahmen rd. 2,9 Mio. Euro</li> <li>➤ Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden rd. 2,1 Mio. Euro</li> </ul>
Sanierungsgebiet	➤ Historischer Stadtkern, 65812 Bad Soden
Fläche	➤ 4,4 Hektar
Leistungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Planerische, wirtschaftliche und organisatorische Koordinierung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im Auftrag der Stadt</li> <li>➤ Projektmanagement</li> <li>➤ Beantragung, Verwaltung und Vergabe von Fördermitteln</li> <li>➤ Beratung privater Grundstückseigentümer zur Entwicklung und Modernisierung ihrer Immobilien</li> <li>➤ Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden bei weitgehendem Erhalt der historischen Bausubstanz</li> <li>➤ Neuordnung von Grundstücken zur besseren Bebauung und Nutzung</li> <li>➤ Erneuerung von Straßen, Wegen und Plätzen</li> <li>➤ Durchführung von Veranstaltungen mit Bürger- und Expertenbeteiligung</li> <li>➤ Erstellung der Rahmenplanung sowie aller Bebauungspläne</li> <li>➤ Abrechnung der Gesamtmaßnahme</li> </ul>



Der zentrale Marktplatz mit seinem historischen Brunnen aus dem 15. Jahrhundert und der denkmalgerecht modernisierten Fachwerkzeile mit Rathaus, dem Verwaltungsgebäude Marktplatz 2 und dem stattlichen Marktplatz 3 gehört heute zu den Attraktionen von Butzbach.



Das eindrucksvolle und reich verzierte Doppelhaus am Marktplatz 7 beherbergte einst das Gasthaus „Zum Goldenen Löwen“ sowie die Thurn und Taxis'sche Poststation.

## STADTSANIERUNG // HISTORISCHER STADTKERN BUTZBACH

### Die Perle der Wetterau glänzt wieder

Inmitten der sanften Hügellandschaft der nördlichen Wetterau liegt die traditionsreiche Handwerks- und Industriestadt Butzbach. Der historische Stadtkern mit seinen vielen Fachwerkhäusern ist heute wieder das lebendige Zentrum des Orts. Das war nicht immer so: Viele Jahre litt die Altstadt unter dem Verfall und Funktionsverlust ihrer Fachwerkbauten. Anfang der 1970er-Jahre beauftragte die Stadt daher die Nassauische Heimstätte mit der Sanierung des historischen Stadtkerns.

Prachtvoll herausgeputzt präsentiert sich heute die Fachwerkzeile am Butzbacher Marktplatz. Mit seinem historischen Brunnen aus dem 15. Jahrhundert gehört der Platz zu den schönsten in Hessen – kaum mehr vorstellbar, dass die „Perle der Wetterau“, wie Butzbach auch gerne genannt wird, viele Jahre mit erheblichen strukturellen Problemen zu kämpfen hatte. In den 1960er-Jahren entsprachen die Fachwerkbauten nicht mehr den Erwartungen an ein zeitgemäßes Wohnen und Arbeiten. Die mangelnde Belichtung und Belüftung der historischen Häuser sowie der schlechte Zustand der Bausubstanz sorgten zunehmend für Leerstand. Zudem litt die Altstadt unter einem regen Durchgangsverkehr bei gleichzeitig fehlenden Parkmöglichkeiten. Auch der Mangel an sozialen und kulturellen Einrichtungen sowie an Grünflächen führte dazu, dass immer mehr Bewohner wegzogen. Die Stadt musste rasch handeln.



Eine gelungene Verbindung von Alt und Neu stellt das für die Region bedeutsame Butzbacher Stadtmuseum dar, das auf dem Gelände des ehemaligen Solms-Braunfelser Hofes neu errichtet wurde. Das denkmalgerecht sanierte Hochzeitshaus, ein historischer Altbau mit einem aus dem 15. Jahrhundert datierenden steinernen Erdgeschoss, wurde geschickt in das Ensemble integriert.



### Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen zeigen Wirkung

Nach vorbereitenden Untersuchungen und der Festlegung des rund 18 Hektar umfassenden Sanierungsgebiets beauftragte die Stadt Butzbach 1972 die Nassauische Heimstätte als Sanierungsträger und Treuhänder – der Auftakt zu vier Jahrzehnten intensiver Sanierungsarbeit, welche die gesamte innerstädtische Infrastruktur einbezog. Dabei wurden die Schäden in der zu großen Teilen denkmalgeschützten Bausubstanz behoben und zahlreiche historische Gebäude behutsam modernisiert. Zu einer nachhaltigen Aufwertung gehörten auch der Umbau und die Sanierung charakteristischer Plätze, Straßen und Gassen innerhalb des historischen Stadtkerns sowie die Einrichtung der Fußgängerzone, die heute eine beliebte Attraktion für Einheimische wie Touristen ist. Als bauliches Highlight ist die gelungene Modernisierung der denkmalgeschützten Wendelinskapelle als ältester Fachwerkkirche Hessens sowie der in die Stadtmauer integrierten Schwibbogenhäuser zu nennen. Heute blicken die Butzbacher wieder mit Stolz auf ihre historischen Wurzeln, die sich in der Architektur der Altstadt widerspiegeln.

### Breit gefächertes Aufgabenspektrum

Im Dezember 2014 konnte das Sanierungsverfahren in Butzbach erfolgreich beendet werden. Während der gesamten Zeit war die Nassauische Heimstätte mit einem eigenen Büro vor Ort vertreten, das sich um die Steuerung der vielfältigen Aufgaben und Projekte kümmerte. Dazu gehörten unter anderem die Beantragung, Verwaltung und Vergabe von Fördermitteln, der Grunderwerb in treuhänderischer Funktion, die Koordination der Bau- und Ordnungsmaßnahmen sowie die Abrechnung der Sanierungsmaßnahmen. Hinzu kam die Beratung der örtlichen Akteure, insbesondere der privaten Gebäudeeigentümer, ohne deren Initiative eine solch umfassende Stadtsanierung nicht möglich gewesen wäre. Auch ein Nachhaltigkeitsreport für die Altstadt wurde durch das Büro der Nassauischen Heimstätte erstellt. Er ermöglicht es, künftige Aufgabenstellungen für die Weiterentwicklung der Altstadt bereits frühzeitig zu erkennen und entsprechend zu handeln.



Eine Besonderheit im Stadtbild von Butzbach sind die im 14. Jahrhundert entstandenen Schwibbogenhäuser. Diese in die Stadtmauer integrierten Gebäude dienten unter anderem als Werkstätten und wurden ebenfalls aufwendig restauriert.

Perfekt eingepasst in die städtebauliche Struktur präsentiert sich das schöne Fachwerkhaus Kirchenplatz 2 mit Tordurchfahrt in der historischen Altstadt.

## PROJEKTINFOS AUF EINEN BLICK

Auftrag	➤ Städtebauliche Sanierung der historischen Altstadt von Butzbach
Aufgabenstellung	➤ Stopp des Funktionsverlustes und Wiederbelebung der Altstadt, Abbruch von Nebengebäuden, Modernisierung und Instandsetzung der Fachwerkbauten, Neugestaltung von Plätzen und Straßen
Ablauf	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 1966 erste Überlegungen zur Durchführung einer Altstadtsanierung</li> <li>➤ 1968–1972 Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen</li> <li>➤ 1969 Beginn der ersten Förderungsmaßnahmen</li> <li>➤ 1972 förmliche Festlegung des städtebaulichen Sanierungsgebietes „Altstadt Butzbach“ durch die Sanierungssatzung</li> <li>➤ 1972–2014 Durchführung aller öffentlichen und privaten Baumaßnahmen</li> <li>➤ 2014–2015 Aufhebung der Sanierungssatzung und Abrechnung der Gesamtmaßnahme</li> </ul>
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Fördermittel des Bundes und des Landes in Höhe von rd. 10,6 Mio. Euro</li> <li>➤ Davon Grunderwerb rd. 6 Mio. Euro</li> <li>➤ Freilegung von Grundstücken rd. 2,4 Mio. Euro</li> <li>➤ Erschließung rd. 5,9 Mio. Euro</li> <li>➤ Modernisierung von Gebäuden rd. 5,6 Mio. EUR</li> </ul>
Sanierungsgebiet	➤ Historischer Stadtkern, 35510 Butzbach
Fläche	➤ 18 Hektar
Leistungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Erstellung von Studien und Entwicklungskonzepten vor Beginn der Durchführung</li> <li>➤ Beratung privater Grundstückseigentümer zur Entwicklung und Modernisierung ihrer Grundstücke und Immobilien</li> <li>➤ Substanzerhaltende Modernisierung und Instandsetzung</li> <li>➤ Erwerb und Neuordnung benötigter Grundstücke</li> <li>➤ Schaffung von Grünanlagen und Kinderspielplätzen</li> <li>➤ Erneuerung von Straßen und Plätzen, Schaffung von Parkplätzen</li> <li>➤ Bau von Gemeinbedarfseinrichtungen</li> <li>➤ Schaffung fußgängerfreundlicher Einkaufsstrassen</li> <li>➤ Entlastung der Altstadt vom Durchgangsverkehr</li> <li>➤ Fördermittelakquisition und Verwaltung des Treuhandvermögens</li> <li>➤ Erstellung der Rahmenplanung sowie aller Bebauungspläne</li> <li>➤ Moderation von Veranstaltungen, Workshops u. Ä.</li> <li>➤ Bürgerbeteiligung</li> <li>➤ Ausgleichsbetragshebung und Abrechnung</li> </ul>





Unterschiedliche Perspektiven des zentralen Bischof-Blum-Platzes mit angrenzenden historischen Gebäuden und dem Dom.

## STADTSANIERUNG // HISTORISCHER STADTKERN GEISENHEIM

### Weinbautradition stiftet Identität

Die Weinstadt Geisenheim ist nicht nur eine der ältesten, sondern auch malerischsten Städte im Rheingau. Doch lange Zeit litt die Altstadt unter dem Zerfall ihrer historischen Bausubstanz und starker Verkehrsbelastung. Mit einem umfassenden Sanierungskonzept, zu dem auch der Neubau öffentlicher Gebäude gehörte, wurde das Stadtzentrum von Geisenheim wieder zu einem Anziehungspunkt für Einheimische und Besucher.

Die Ursprünge Geisenheims gehen bis auf die Römer zurück, die sich an den Hängen des Rheins niederließen und Wein anbauten, der dort besonders gut gedieh. Auch in der jüngeren Geschichte von Geisenheim spielte der Wein eine wichtige Rolle: So richtete die Stadt 1872 eine der ersten Forschungsanstalten für Obst- und Weinbau in Deutschland ein. Bis heute werden viele Besucher vom vorzüglichen Rebensaft und historischen Sehenswürdigkeiten wie dem Rheingauer Dom angezogen. Doch in den 1960er-Jahren galt gerade dieses historische Erbe Geisenheims als wenig attraktiv. Die überwiegend aus dem 17. und 18. Jahrhundert stammenden Gebäude im alten Stadtkern waren dringend sanierungsbedürftig. Zudem entsprach ihre Ausstattung nicht mehr den Ansprüchen der Zeit: Vielfach wurde noch mit Kohle geheizt, in manchen der historischen Häuser fehlten Bäder. Auch die Lärmbelastung aufgrund des zunehmenden Auto- und Bahnverkehrs sorgte immer häufiger für Leerstand, und damit drohte der Verlust der Zentrumsfunktion der Altstadt.



Die Umgestaltung eines alten Weinbauernhauses aus dem 17. Jahrhundert in ein Bürgerbüro mit Standesamt gehört zu den herausragenden Sanierungsmaßnahmen in der Geisenheimer Altstadt.

Oben rechts: Blick von der Fußgängerzone Prälät-Werthmann-Straße auf den Rheingauer Dom.



Durften sich 2010 über den Hessischen Denkmalschutzpreis für die gelungene Sanierung des Bachelin-Hauses freuen: (v. l.) Prof. Dr. Gerd Weiß (bis 2014 Präsident des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen), Peter Foißner (Projektleiter Nassauische Heimstätte), Klaus Großmann (Leiter des Bau- und Stadtplanungsamtes Geisenheim), Manfred Kempenich (Architekt), Eva Kühne-Hörmann (Hessische Ministerin für Wissenschaft und Kunst) und Dr. Heinz-Georg Sundermann (Geschäftsführer Lotterietreuhandgesellschaft mbH Hessen).

### Behutsame Stadterneuerung

Nachdem die Stadt Geisenheim 1970 erste Überlegungen zur Durchführung einer Altstadtsanierung getroffen hatte, beauftragte sie die Nassauische Heimstätte mit der Koordination der Sanierungsmaßnahme. Ziel war eine behutsame Stadterneuerung, bei welcher der rund neun Hektar umfassende Grundriss des historischen Stadtkerns weitestgehend erhalten bleiben sollte. Die baulichen Maßnahmen, die unter der Leitung der Nassauischen Heimstätte durchgeführt wurden, waren vielfältig: So wurden nahezu alle Straßen, Wege und Plätze erneuert und die Altstadt vom Durchgangsverkehr befreit. In einem Zeitraum von 36 Jahren konnten unter tatkräftiger Mitwirkung der Eigentümer zahlreiche historische Häuser modernisiert und wieder instand gesetzt werden. An wenigen Stellen war der Abbruch einzelner Gebäude notwendig, damit Freiflächen und neue Einrichtungen für den Gemeinbedarf geschaffen werden konnten, Neubauten wurden behutsam in die historische Umgebung eingepasst. Das Ergebnis ist ein historischer Stadtkern, in dem Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Handel auf engstem Raum miteinander harmonieren.

### Ausgezeichnete Denkmalpflege

Innerhalb der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen gab es mehrere herausragende öffentliche Projekte, die zur nachhaltigen Aufwertung der Geisenheimer Altstadt beitrugen. Neben der Görisch-Scheune, die heute als Stadtbücherei dient, ist vor allem die aufwendige Restaurierung des Bachelin-Hauses zu nennen, ein denkmalgeschütztes Weinbauernhaus aus dem 17. Jahrhundert. Die Stadt erwarb das Gebäude, das zu den schönsten Bürgerhäusern im Rheingau zählt, und übernahm gemeinsam mit der Nassauischen Heimstätte dessen Sanierung. Dazu setzte sie das Kleinod nicht nur baulich instand, sondern bewahrte insbesondere die kostbaren und kunstvoll bemalten Tapeten aus dem 19. Jahrhundert. Sie wurden vorsichtig vom Putz gelöst, gereinigt, aufgearbeitet, auf Wabenkarton aufgezo-gen und schließlich wieder im Festsaal montiert. Die Mühe hat sich gelohnt: Das Bachelin-Haus wird heute rege als städtisches Bürgerbüro und Standesamt genutzt. Für die aufwendige Arbeit erhielt die Stadt 2010 den Hessischen Denkmalschutzpreis.

## PROJEKTINFOS AUF EINEN BLICK

Auftrag	➤ Städtebauliche Sanierung der historischen Altstadt von Geisenheim
Aufgabenstellung	➤ Stopp des Funktionsverlustes und Wiederbelebung der Altstadt, Abbruch von Nebengebäuden, Modernisierung und Instandsetzung der Fachwerkbauten, Neugestaltung von Plätzen und Straßen
Ablauf	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 1970 erste Überlegungen zur Durchführung einer Altstadtsanierung</li> <li>➤ 1971 erste Förderung im Hinblick auf das noch festzulegende Sanierungsgebiet</li> <li>➤ 1971–1990 kontinuierliche jährliche Förderung durch das Förderprogramm Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen</li> <li>➤ 1974 Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen</li> <li>➤ 1975 förmliche Festlegung des städtebaulichen Sanierungsgebietes</li> <li>➤ 1975–2011 Durchführung von zahlreichen öffentlichen und privaten Baumaßnahmen sowie funktionalen Verbesserungen</li> <li>➤ 2011–2012 Aufhebung der Sanierungssatzung und Abrechnung der Gesamtmaßnahme</li> </ul>
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Fördermittel des Bundes und des Landes in Höhe von rd. 5,8 Mio. Euro</li> <li>➤ Eigenanteil der Stadt rd. 3,2 Mio. Euro</li> <li>➤ Zweckgebundene Sonderzuschüsse und -darlehen rd. 12 Mio. Euro</li> </ul>
Sanierungsgebiet	➤ Historischer Stadtkern, 65366 Geisenheim
Fläche	➤ 9 Hektar
Leistungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Planerische, wirtschaftliche und organisatorische Koordinierung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im Auftrag der Stadt</li> <li>➤ Projektmanagement</li> <li>➤ Beantragung, Verwaltung und Vergabe von Fördermitteln</li> <li>➤ Beratung privater Grundstückseigentümer zur Entwicklung und Modernisierung ihrer Grundstücke und Immobilien</li> <li>➤ Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden bei weitgehendem Erhalt der historischen Bausubstanz</li> <li>➤ Errichtung von Neubauten, Gemeinbedarfs- und Freizeiteinrichtungen</li> <li>➤ Restaurierung historischer Gebäude im Rahmen öffentlicher Projekte</li> <li>➤ Neuordnung von Grundstücken zur besseren Bebauung und Nutzung</li> <li>➤ Erneuerung von Straßen, Wegen und Plätzen</li> <li>➤ Verbesserung der Verkehrsstruktur durch Entlastung der Altstadt vom Durchgangsverkehr und Schaffung von Parkplätzen</li> <li>➤ Erstellung der Rahmenplanung sowie aller Bebauungspläne</li> <li>➤ Bürgerbeteiligung</li> <li>➤ Abrechnung der Sanierungsmaßnahme</li> </ul>



Blick von der Burg Grebenstein auf die historische Altstadt mit der evangelischen Stadtkirche im Zentrum.

## STADTSANIERUNG // ALTSTADT GREBENSTEIN

### Beschaulich wohnen in der Stadt der Türme

Das nahe Kassel gelegene Grebenstein wird auch Stadt der Türme genannt. So konnte man von seinen einstmals 13 Wehrtürmen aus in alle Himmelsrichtungen blicken. Auch heute zeugt die teilweise erhaltene Stadtbefestigung von der einstigen Wehrhaftigkeit Grebensteins. Innerhalb ihrer Mauern lässt es sich dank zahlreicher öffentlicher und privater Sanierungsmaßnahmen beschaulich wohnen.

Die Anfänge der Stadtsanierung gehen in Grebenstein auf die Mitte der 1960er-Jahre zurück. Erste städtebauliche Untersuchungen ergaben damals, dass die gesamte Altstadt Mängel in ihrer Bausubstanz sowie in ihrer Nutzungsstruktur aufwies. So standen im Zentrum eine Reihe von Gewerbe- und Handwerksbetrieben wegen Geschäftsaufgabe leer. Zudem entsprachen die historischen Fachwerkgebäude in ihrer Enge und mangelhaften Ausstattung nicht mehr den damaligen Ansprüchen an komfortablen Wohnraum. Das galt auch für die für Grebenstein typischen Ackerbürgerhäuser, deren einst landwirtschaftlich genutzte Wirtschaftsgebäude sich häufig in einem stark sanierungs- oder sogar abbruchbedürftigen Zustand befanden. Im Rahmenplan aus dem Jahr 1976 wurde daher als übergeordnetes Sanierungsziel die Verbesserung der Wohnqualität durch Instandsetzung und Modernisierung der historischen Gebäude sowie die zusätzliche Schaffung geeigneten Wohnraums benannt. Darüber hinaus sollte der Freizeitwert der Stadt erhöht und die Verkehrsanbindung nach Kassel und Hofgeismar verbessert werden.

#### Die Stadt geht als Bauherrin voran

In den ersten Jahren der Sanierung fungierte die Stadt als Bauherrin und kaufte zahlreiche Gebäude auf. Auf diese Weise ließen sich viele Sanierungsmaßnahmen zügiger umsetzen, da keine Abhängigkeit von der Investitionsbereitschaft privater Eigentümer bestand. Zudem hoffte man auf den Vorbildeffekt erfolg-



Saniertes Gebäude in der Bahnhofstraße 19–21 mit insgesamt 11 Wohneinheiten



Umgestaltetes Wohnhaus Hochzeitsberg 3 – jetzt als Kulturwerkstatt genutzt



Die Figuren symbolisieren die Verschwisterung der Partnerstädte Grebenstein, Lopik/Holland, Lezoux/Frankreich und Sarsina/Italien. Im Hintergrund ist das Rathaus von Grebenstein zu sehen.

reich durchgeführter Modernisierungen für nachfolgende Maßnahmen privater Bauherren. Ein positiver Nebeneffekt dieses Verfahrens war, dass durch die Umnutzungen die Nutzungsvielfalt des Altstadtkerns erhöht werden konnte. Ein schönes Beispiel ist das Gebäude am Hochzeitsberg 3, das zu einer generationenübergreifenden Kulturwerkstatt umgebaut wurde. Ein weiteres Beispiel ist das Fachwerkgebäude in der Bahnhofstraße 8, das modernisiert wurde und ein Ladenlokal im Erdgeschoss erhielt. Darüber hinaus setzte die Stadt auch viele öffentliche Sanierungsmaßnahmen um. Dazu gehören unter anderem die Fachwerkscheune im Steinweg 6, die zu einem Jugendzentrum umgebaut wurde, sowie die Modernisierung und Instandsetzung des Rathauses.

#### Viele Erschließungs- und Verkehrsberuhigungsmaßnahmen

Einen weiteren Schwerpunkt der Stadtsanierung bildeten die Erschließungs- und Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im Stadtkern. So wurden im Zuge der Neugestaltung im Bereich um den zentralen Marktplatz Natur- und Betonsteinpflaster verlegt und altstadtgerechte Straßenlaternen aufgestellt. Dabei konnte die Aufenthaltsqualität durch das Aufstellen von Brunnenanlagen und Bänken, die Pflanzung von Bäumen sowie neu geschaffene Flächen zur Außennutzung beispielsweise durch Cafés deutlich erhöht werden. Eine Herausforderung bildeten die altstadttypischen engen Straßen, unübersichtliche Verkehrsknotenpunkte und fehlende Parkplätze. Zudem war das Zentrum einem hohen Verkehrsaufkommen ausgesetzt. Um die Belastung zu reduzieren, wurde daher im Bereich rund um die Bahnhofstraße und Marktstraße eine Tempo-30-Zone mit Durchfahrtsverbot für Lkws eingerichtet und der ruhende Verkehr neu geordnet.

#### Fachliche Beratung in allen Sanierungsfragen

1989 übernahm die Wohnstadt die Sanierungsträgerschaft und wurde Treuhänderin der Stadt. Da bereits zahlreiche öffentliche Sanierungsvorhaben abgeschlossen waren, lag der Schwerpunkt der Leistungen vor allem in der Begleitung privater Maßnahmen. Dafür wurde zunächst eine Betreuungs- und Beratungsstelle eingerichtet, die Bürgern und Investoren fachliche Beratung in allen Fragen rund um das Thema Sanierung und Finanzierung bot. Auch die zweimalige Fortschreibung des Rahmenplans in den Jahren 1991 und 2008, bei der es unter anderem um die Einbeziehung veränderter gesetzlicher Rahmenbedingungen und ein neues Verkehrskonzept ging, wurde durch die Wohnstadt erarbeitet. In mehr als 40 Jahren Stadtsanierung konnte die Altstadt nicht nur als Zentrum und Wohngebiet stabilisiert und gestärkt werden, auch dem Wertverlust von Grundstücken und Gebäuden wurde wirksam entgegengetreten. Für die vorbildlichen Sanierungsmaßnahmen erhielt Grebenstein bereits mehrere Auszeichnungen von Bund und Land, unter anderem den hessischen Denkmalschutzpreis.

## PROJEKTINFOS AUF EINEN BLICK

Auftrag	➤ Städtebauliche Sanierung der historischen Altstadt von Grebenstein
Aufgabenstellung	➤ Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zum Erhalt wertvoller Bausubstanzen sowie der historischen Baustrukturen im Stadtkern
Ablauf	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 1970 Durchführung vorbereitender Untersuchungen</li> <li>➤ 1976 Erarbeitung eines Rahmenplanes</li> <li>➤ 1977 förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes</li> <li>➤ 1989 Beauftragung der Wohnstadt als Sanierungsträgerin</li> <li>➤ 1991 Fortschreibung des Sanierungsrahmenplans</li> <li>➤ 2008 erneute Fortschreibung des Sanierungsrahmenplans</li> <li>➤ 1971–2014 Durchführung zahlreicher öffentlicher und privater Sanierungsmaßnahmen sowie funktionaler Verbesserungen</li> <li>➤ 2013 Abrechnung der Sanierungsmaßnahme</li> </ul>
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Städtebaufördermittel des Bundes und des Landes in Höhe von insgesamt rd. 6,4 Mio. Euro</li> <li>➤ Eigenanteil der Stadt in Höhe von rd. 2,2 Mio. Euro</li> <li>➤ Über 18 Mio. Euro private Investitionen (geschätzt)</li> </ul>
Sanierungsgebiet	➤ Altstadt, 34393 Grebenstein
Fläche	➤ Ca. 19,4 Hektar
Leistungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Beratung der Stadt und privater Bauherren hinsichtlich Fördermöglichkeiten</li> <li>➤ Finanzwirtschaftliche Betreuung als Treuhänder (Mittelakquisition, Förderanträge, Mittelabrufe)</li> <li>➤ Vertragsabwicklung mit privaten Eigentümern</li> <li>➤ Konzeptentwicklung, Bauleitplanung und Rahmenplanungen</li> <li>➤ Erschließungsplanung</li> <li>➤ Durchführung von Veranstaltungen, wie zum Beispiel Bürgerversammlungen</li> <li>➤ Abrechnung der Gesamtmaßnahme</li> </ul>



Die wichtigste Erschließungsmaßnahme in Großalmerode war die Umgestaltung der Bundesstraße B 451, die mitten durch den Ort führt. Dabei wurden unter anderem die Gehwege verbreitert und die Parkzonen im Straßenraum neu geordnet.





## STADTSANIERUNG // ALTSTADT GROSSALMERODE

# Den historischen Charakter erhalten

Inmitten des nordhessischen Naturparks Meißner-Kaufunger Wald liegt Großalmerode. Das Städtchen hat eine jahrhundertalte Tradition in der Ton- und Glasverarbeitung und ist als Wanderparadies überregional bekannt. In rund 20 Jahren Stadtsanierung konnten mithilfe der Wohnstadt zahlreiche öffentliche und private Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden, die sich auf das Stadtbild von Großalmerode positiv ausgewirkt haben.

Anfang der 1980er-Jahre waren erste Untersuchungen hinsichtlich der Sanierungsbedürftigkeit der Altstadt durchgeführt worden. Dabei wurden viele baugestalterische Mängel an den historischen Gebäuden festgestellt sowie Mängel im Ortsbild, die auch durch den Ausbau innerörtlicher Straßen entstanden waren. Die Voruntersuchungen führten dazu, dass die Altstadt von Großalmerode in das Förderprogramm „Einfache Stadterneuerung“ aufgenommen wurde. Es zeigte sich jedoch schon bald, dass die gravierendsten städtebaulichen Mängel vor allem struktureller Art waren. 1989 beauftragte die Stadt daher die Wohnstadt mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Gutachtens, das einen Wechsel zur „Klassischen Stadtsanierung“ ermöglichte. Nach erfolgreicher Aufnahme in das Bund-/Länderprogramm wurde die Wohnstadt als Sanierungsträgerin mit der Durchführung der Stadtsanierung beauftragt.

### **Erhalt der innerstädtischen Vielfalt und Lebensqualität**

Vorrangiges Ziel der Sanierung war der Erhalt der innerstädtischen Vielfalt und Lebensqualität. Entsprechend lag der Schwerpunkt der baulichen Maßnahmen auf der Instandsetzung und Modernisierung öffentlicher und privater Gebäude sowie der Umgestaltung von Straßen und Plätzen zwecks Verbesserung des Wohnumfeldes. Insgesamt wurden an rund 20 Gebäuden sowie elf Straßen und Plätzen Sanierungsmaßnahmen gefördert und durchgeführt. In diesem Zuge wurden auch der Ausbau von Dachgeschossen sowie die Umnutzung ehemaliger Wirtschaftsgebäude zu Wohnzwecken oder kleingewerblicher Nutzung gefördert. Durch diese Maßnahmen und die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten konnte schließlich eine Stabilisierung der Innenstadt überwiegend als Wohnstandort erreicht werden.

### Sanierung des Glas- und Keramikmuseums

Zu den besonders gelungenen öffentlichen Sanierungsmaßnahmen zählt die Modernisierung des überregional bedeutsamen Glas- und Keramikmuseums, in dem heute Industriekultur und Sozialgeschichte von Großalmerode dargestellt sind. Bei einer ersten Bestandsaufnahme konnte ein erheblicher Sanierungsbedarf an dem historischen Fachwerkgebäude festgestellt werden. In rund drei Jahren intensiver Sanierungsarbeit wurden zunächst das Unter- und Erdgeschoss modernisiert. In einem zweiten Bauabschnitt konnte das restliche Gebäude mit Hilfe umfangreicher Sanierungsmittel fertiggestellt werden. Auch die Freiflächen um das Museum wurden neu gestaltet und als Ausstellungsflächen mit in die neue Museumskonzeption einbezogen.

### Umgestaltung der Berliner Straße

Die wichtigste Erschließungsmaßnahme in Großalmerode war die Umgestaltung der Bundesstraße B 451, die als Ortsdurchfahrt Berliner Straße in der Stadtmitte die Funktion einer Hauptgeschäftsstraße einnimmt. Mit weiteren Landes- und Programmmitteln (nach Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz) erfolgte eine durchgreifende Umgestaltung der Straße. Dabei wurden die Gehwege und die Geschäftsvorzonen verbreitert, Stellplätze im Straßenraum neu geordnet, Bäume gepflanzt und eine altstadtgerechte Beleuchtung installiert. Sowohl die Rathausvorfläche als auch die im Umfeld der Straße gelegenen Plätze und Randbereiche fanden Berücksichtigung bei der Planung. So wurden beispielsweise Kunstobjekte aufgestellt, welche die Geschichte von Großalmerode als Standort für Glas- und Keramikkunst widerspiegeln.

### Stadtbildprägende Modernisierungsmaßnahmen

Herausragendes Beispiel für die Umsetzung privater Sanierungsmaßnahmen war die Modernisierung des denkmalgeschützten Fachwerkgebäudes in der Unteren Scheidquelle 1 (historisches Pfeifenmacherhaus), das stark sanierungsbedürftig war. Die Wohnstadt kaufte das Gebäude an und unterzog es einer umfangreichen Modernisierung, wobei das dazugehörige Backhaus zu einer Heizzentrale umfunktioniert wurde. Im Hauptgebäude sind heute sechs Sozialwohnungen untergebracht. Nach der Gebäudesanierung wurden die unmittelbar angrenzenden Freiflächen und Straßenräume als Wohnumfeld neu gestaltet. Auch zwei weitere historische Gebäude in der Berliner Straße 3 und 5 wurden so umgestaltet, dass sie inzwischen eine stadtbildprägende Bedeutung haben. Dazu trägt vor allem die neue Farbgestaltung der Fassaden der Mitte des 19. Jahrhunderts entstandenen Gebäude bei.

Nach Abschluss der Gesamtmaßnahme lässt sich feststellen, dass innerhalb des rund drei Hektar großen Fördergebietes alle wichtigen Straßen und Gassen verkehrs- und ortsgerecht in attraktive Straßenräume umgestaltet wurden. Darüber hinaus konnten die zahlreichen privaten und öffentlichen Modernisierungsmaßnahmen zu einer deutlichen Aufwertung der Altstadt von Großalmerode beitragen.



Zu den besonders gelungenen öffentlichen Maßnahmen gehört die Modernisierung des Glas- und Keramikmuseums, in dem die Industriekultur und Sozialgeschichte der Stadt anschaulich dargestellt sind.



Auffällig an den aus der Mitte des 19. Jahrhunderts stammenden Gebäuden in der Berliner Straße 3 und 5 ist die farbliche Gestaltung der Fassaden.

## PROJEKTINFOS AUF EINEN BLICK

Auftrag	➤ Städtebauliche Sanierung der historischen Altstadt von Großalmerode
Aufgabenstellung	➤ Planung und Durchführung sowie Steuerung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen
Ablauf	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 1982 Erarbeitung eines Rahmenplanes</li> <li>➤ 1984 Aufnahme in das Landesförderprogramm „Einfache Stadterneuerung“</li> <li>➤ 1993 Fortschreibung des Rahmenplanes</li> <li>➤ 1995 Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm Städtebauliche Sanierungsmaßnahme</li> <li>➤ 1995–2015 Durchführung von privaten und öffentlichen Sanierungsmaßnahmen</li> <li>➤ 1997 Satzung zur Erweiterung des Sanierungsgebietes (vereinfachtes Verfahren)</li> <li>➤ 2015 Abrechnung der städtebaulichen Sanierung</li> </ul>
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Städtebaufördermittel des Bundes und des Landes in Höhe von rd. 3,9 Mio. Euro</li> <li>➤ Eigenanteil der Stadt rd. 15 Prozent</li> </ul>
Sanierungsgebiet	➤ Erneuerungsgebiet Altstadt, 37247 Großalmerode
Fläche	➤ Ca. 3 Hektar
Leistungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mittelakquisition und finanzwirtschaftliche Betreuung</li> <li>➤ Städtebauliche Beratung</li> <li>➤ Vertragsabwicklung mit privaten Eigentümern</li> <li>➤ Bauleitplanung</li> <li>➤ Freiraum- und Erschließungsplanung</li> <li>➤ Vorbereitung und Begleitung neuer Investitionsprojekte</li> <li>➤ Durchführung von Info-Veranstaltungen, wie zum Beispiel Bürgerversammlungen</li> <li>➤ Abrechnung der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme</li> </ul>



Nach der Neuordnung des Verkehrs und der Einrichtung der Fußgängerzone gilt der Herborner Marktplatz mit dem Rathaus als Schmuckkästchen der historischen Altstadt.

## STADTSANIERUNG // FACHWERKSTADT HERBORN

## Erfolgreiches Engagement für einen lebendigen Stadtkern

Heute präsentiert sich die Herborner Altstadt als geschlossenes Fachwerkensemble, das sich seiner über tausendjährigen Geschichte als Handelszentrum am Fuße des Westerwalds würdig erweist. Es war ein langer Weg bis hierhin: Die Stadt, die Nassauische Heimstätte und nicht zuletzt die Bürger stemmten sich in 40 Jahren Sanierungsarbeit erfolgreich gegen den Funktionsverlust, der einst die historische Altstadt bedrohte.

Wer heute durch das mittelalterliche Fachwerkstädtchen mit dem gemütlichen Marktplatz und den zahlreichen schmuck sanierten Fachwerkhäusern flaniert, kann sich die Szenerie in den 1960er-Jahren nur schwer vorstellen: Durch die gepflasterte Hauptstraße, am 1589 erbauten und 1630 in seiner heutigen Form gestalteten Rathaus vorbei, rollte der Durchgangsverkehr und verbannte die Fußgänger auf die schmalen Gehsteige. Die zwischen stattlichen Bürgerhäusern eingebetteten Plätze Kornmarkt, Holzmarkt, Schuhmarkt und zentraler Marktplatz dienten zum Abstellen von Fahrzeugen. Ein weiteres Problem, das dem historischen Herborner Stadtkern buchstäblich die Luft zum Atmen nahm, war der schlechte bauliche Zustand vieler Gebäude und die mangelhafte Belichtung und Belüftung der Häuserzeilen. Die Enge der Altstadt wurde durch teils unsachgemäß durchgeführte Anbauten jüngerer Entstehungsdatums noch verstärkt.

### Vom Durchgangsverkehr zur Flaniermeile

In den Voruntersuchungen und dem Rahmenplan aus den 1970er-Jahren hatte die Stadt als vorrangiges Ziel der Sanierung die Wiederbelebung des historischen Stadtkerns in seiner Funktion als regionales Handelszentrum sowie die Verbesserung der Wohnqualität innerhalb der Altstadt definiert. Die Umsetzung erforderte angesichts der Vielzahl von Einzelmaßnahmen von allen Beteiligten einen langen Atem: Zweimal musste der Rahmenplan fortgeschrieben werden, bis die Sanierung der Herborner Altstadt nach rund 40 Jahren erfolgreich abgeschlossen werden konnte. Zu den Meilensteinen dieses Prozesses gehörte die bereits Ende der 1970er-Jahre durchgeführte Neuordnung des Verkehrs und die Einrichtung einer Fußgängerzone, die das Ensemble der historischen Marktplätze und die zentrale Hauptstraße zur beliebten Einkaufs- und Flaniermeile aufwerteten.

Unter dem Putz zahlreicher Gebäude verbarg sich kostbares Sichtfachwerk, das in mühevoller Sanierungsarbeit wieder freigelegt wurde, wie bei diesem Gebäude im Schmalen Weg 7 und 9, das von der Nassauischen Heimstätte saniert wurde.





Buchvorstellung 40 Jahre Stadtsanierung im Dezember 2015:  
 (v. l.) Staatsministerin Priska Hinz, Stadtarchivar a. D. Rüdiger Störkel, Monika Fontaine-Kretschmer, Jutta Schönweitz (beide Unternehmensgruppe), Bürgermeister Hans Benner, Jörn Hartung und Claus Schlindwein (beide Unternehmensgruppe).

### Modernisierungen im Einklang mit dem Denkmalschutz

Einen weiteren Tätigkeitsschwerpunkt bildete die behutsame Sanierung der zahlreichen denkmalgeschützten Fachwerkbauten, von denen das älteste Gebäude aus der Mitte des 15. Jahrhunderts datiert. Bis zum Abschluss der Maßnahme 2013 betreute die Nassauische Heimstätte rund 150 Modernisierungsmaßnahmen an Wohn- und Gewerbeeinheiten. Insgesamt wurden private Investitionen im Wert von über 40 Millionen Euro angestoßen. In Einzelfällen trat die Nassauische Heimstätte auch selbst als Bauherrin auf, wie etwa bei der aufwendigen Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude in der Mühlgasse 11/13 als Erweiterung der Mühlgasse 7/9, die heute die Herborner Stadtbücherei beherbergen. Die exponierten Fachwerkgebäude aus dem 17. Jahrhundert wurden in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege modernisiert und umgebaut, um sie für die Bibliothek und als Wohngebäude nutzbar zu machen.

### Ein Sozialplan mildert finanzielle Härten

Die einmalige Geschlossenheit des historischen Stadtbildes macht Herborn heute zu einem beliebten Ziel für Besucher. Ohne die aktive Mitarbeit der privaten Hausbesitzer und Investoren wäre dies so nicht realisierbar gewesen. Das gilt umso mehr, als die Modernisierung der bis zu 600 Jahre alten Bausubstanz es nötig machte, eine größere Zahl an Gebäuden vollständig zu räumen und die Bewohner in Ersatzwohnungen unterzubringen. Die Stadtverordnetenversammlung hatte dazu eigens einen Sozialplan zur Abmilderung finanzieller Härten verabschiedet. In den vier Jahrzehnten der städtebaulichen Sanierung in Herborn übernahm die Nassauische Heimstätte die planerische, wirtschaftliche und organisatorische Koordinierung sämtlicher Maßnahmen. Dazu gehörte auch die Beschaffung und Verwaltung aller Fördermittel sowie die abschließende Abrechnung der Sanierungsmaßnahme gegenüber den zuständigen Förderungsstellen. Während der gesamten Zeit war die Nassauische Heimstätte für viele Bewohner in den Treuhandliegenschaften auch als Vermieter erster Ansprechpartner für ihre Belange und koordinierte für sie auch die erforderlichen Umzüge!

Neugestaltung der Mühlgasse Nr. 7 und 9 durch die Nassauische Heimstätte als Bauherrin: Das ursprüngliche Satteldach des aus dem 17. Jahrhundert stammenden Gebäudes wurde in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege durch ein zweigeschossiges Mansarddach ersetzt. Es zitiert den prägenden Einfluss des Barock ebenso wie die Gliederung der Fenster und die farbliche Gestaltung von Fenstern, Fachwerk und Fassade.



## PROJEKTINFOS AUF EINEN BLICK

Auftrag	➤ Städtebauliche Sanierung des historischen Herborner Stadtkerns
Aufgabenstellung	➤ Stopp des Funktionsverlustes und Wiederbelebung der Altstadt, unter anderem durch umfangreiche Gebäudemodernisierungen und die Umgestaltung von Plätzen und Straßen
Ablauf	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 1972 förmliche Festlegung des städtebaulichen Sanierungsgebietes „Stadtkern Herborn“</li> <li>➤ 1973–1974 Festlegung der Grundsätze für einen Sozialplan sowie Bestimmung der Nassauischen Heimstätte zur Sanierungstreuhänderin</li> <li>➤ 1975–1976 Untersuchung und erster Rahmenplan (extern)</li> <li>➤ 1982 erste Fortschreibung des Rahmenplans</li> <li>➤ 1993 zweite Fortschreibung</li> <li>➤ 1974–2013 Durchführung von zahlreichen öffentlichen und privaten Baumaßnahmen sowie funktionalen Verbesserungen</li> <li>➤ 2013 Aufhebung der Sanierungssatzung</li> <li>➤ 2014 Abrechnung der Sanierungsmaßnahme</li> </ul>
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Fördermittel des Bundes und des Landes in Höhe von rd. 7,9 Mio. Euro</li> <li>➤ Eigenanteil der Stadt rd. 5,6 Mio. Euro</li> <li>➤ Über 40 Mio. Euro private Investitionen (geschätzt)</li> </ul>
Sanierungsgebiet	➤ Historischer Stadtkern, 35745 Herborn
Fläche	➤ 7,4 Hektar
Leistungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Planerische, wirtschaftliche und organisatorische Koordinierung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im Auftrag der Stadt</li> <li>➤ Beratung privater Grundstückseigentümer zur Entwicklung und Modernisierung ihrer Grundstücke und Immobilien</li> <li>➤ Erstellung von Untersuchungen, Studien, Entwicklungskonzepten vor Beginn der Projektdurchführung und deren Fortschreibungen</li> <li>➤ Vorbereitung und Abschluss von Grundstücks- und Bodenordnungsverträgen</li> <li>➤ Erwerb benötigter Grundstücke und Bewirtschaftung der Treuhandliegenschaften</li> <li>➤ Verhandlungen zur Privatisierung entwickelter bzw. geordneter Grundstücke</li> <li>➤ Mitwirkung bei der Öffentlichkeitsarbeit des Auftraggebers</li> <li>➤ Mitwirkung bei juristischen Fragestellungen, z. B. Rechtsstreitigkeiten</li> <li>➤ Erstellung der Rahmenplanung sowie aller Bebauungspläne</li> <li>➤ Moderation von Veranstaltungen, Workshops u. Ä.</li> <li>➤ Bürgerbeteiligung</li> <li>➤ Abrechnung der Sanierungsmaßnahme</li> </ul>

Blick in die Hintergasse  
im historischen Ortskern  
von Herleshausen.



## STADTSANIERUNG // ORTSKERNSANIERUNG HERLESHAUSEN

## Zukunft und Vergangenheit sinnvoll verbinden

Herleshausen ist eine im nordhessischen Werra-Meißner-Kreis gelegene Dorfgemeinde. Bundesweite Bekanntheit erlangte der Ort als Grenzübergang zur ehemaligen DDR. Der Dorfkern ist geprägt von einem mittelalterlichen Straßengefüge, landwirtschaftlichen Hofanlagen und wertvollen Fachwerkgebäuden. Vorrangiges Sanierungsziel war die Implementierung moderner Wohn- und Dorfstrukturen. Gleichzeitig galt es, die historische Bausubstanz von Herleshausen zu bewahren und einer neuen Nutzung zuzuführen.

Die Sanierung des Ortskerns von Herleshausen hat eine mehr als 40-jährige Geschichte. Während dieses Zeitraums musste der Sanierungsprozess immer wieder an die sich verändernden Rahmenbedingungen angepasst werden. Wie viele andere Kommunen setzte Herleshausen in den 1970er-Jahren zunächst auf den Abbruch stark sanierungsbedürftiger Gebäude zugunsten des Neubaus von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Das Sanierungskonzept bestand damals im Wesentlichen in einem Bebauungsplan, der vorsah, große Bereiche des Ortskerns mittels Flächensanierung umfassend zu erneuern. So wurden beispielsweise auf dem Gelände zweier abgebrochener Hofanlagen das neue Gemeindezentrum mit Rathaus und Bürgerhaus sowie ein Neubau für die Post und Sparkasse errichtet.



In der alten Schule in der Schulstraße sind heute sechs Sozialwohnungen untergebracht.



Wie in dieser Hofanlage wurden zahlreiche Wohn- und Wirtschaftsgebäude in Herleshausen saniert und zu Wohnzwecken umgenutzt.

### Neuansichtung der Sanierungsziele

Die Gemeinde erkannte jedoch frühzeitig die besondere kulturelle Bedeutung des Ortskerns und gab Mitte der 1980er-Jahre eine Neuansichtung der Sanierungsziele in Auftrag, die eine behutsame und zeitgemäße Instandsetzung vorsah. 1986 übernahm die Wohnstadt die Sanierungsaufgaben in Herleshausen. Als Sanierungsträgerin kümmerte sie sich zunächst um eine Fortschreibung der Rahmenplanung zur erhaltenden Erneuerung und Bewahrung der historischen Bausubstanz. In den Folgejahren lag der Schwerpunkt der Ortssanierung auf der Förderung privater Sanierungsmaßnahmen sowie der Modernisierung und Instandsetzung denkmalgeschützter Gebäude. Um das Wohnraumangebot im Ortskern zu erhöhen, wurden auch ehemalige Wirtschaftsgebäude umgenutzt. Neben der Sanierung von circa 70 Gebäuden wurden auch wohnungsnaher Freiflächen und Stellplätze geschaffen, um dadurch die Aufenthaltsqualität der Wohnumfeldbereiche zu erhöhen.

### Dorfsanierung als fortlaufender Prozess

Im Laufe ihrer über 25-jährigen Sanierungstätigkeit begleitete die Wohnstadt zahlreiche Projekte im historischen Ortskern von Herleshausen. In den letzten Jahren wurde verstärkt Wert auf die Sanierung des öffentlichen Raums gelegt. In diesem Zuge erhielten nahezu alle Straßen und Wege eine ortsgerechte Erneuerung und wurden unter weitgehender Beibehaltung des mittelalterlichen Straßengefüges wesentlich aufgewertet. Zu den wichtigen Sanierungsmaßnahmen in jüngster Zeit zählt die Verbreiterung der Fahrbahn der Bahnhofstraße als Ortsdurchfahrt mit den beiden Platz- und Angerbereichen. Durch die Neugestaltung der zentralen Plätze, Straßen und Freiräume konnte zudem die Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte deutlich erhöht und damit ein verbessertes Wohnumfeld geschaffen werden. Die wesentlichen Aufgaben der Wohnstadt bestanden dabei in der Koordinierung und Abstimmung der verschiedenen Planungsträger sowie in der Steuerung und Umsetzung der einzelnen Maßnahmen.

Am Ende des Ortskernsanierungsverfahrens wurden noch einmal wichtige Weichen für die Zukunft gestellt: So konnten mit Aufnahme in das Programm Stadtbau West und der Aufstellung eines interkommunalen Entwicklungskonzeptes gemeinsam mit der Stadt Sontra und der Gemeinde Nentershausen die bisherigen erfolgreichen Sanierungsstrategien für den Ortskern von Herleshausen verstetigt und zukunftsfähig fortgeschrieben werden.



Im Zuge der Ortssanierung wurden alle Straßen im Ortskern erneuert.



Wie hier beim denkmalgeschützten Alten Schäferhaus wurde das Fachwerk zahlreicher historischer Gebäude aufwendig instand gesetzt.

## PROJEKTINFOS AUF EINEN BLICK

Auftrag	➤ Städtebauliche Sanierung des historischen Ortskerns von Herleshausen
Aufgabenstellung	➤ Sicherung und Weiterentwicklung des Dorfkerns zu zukunftsfähigen Wohn- und Dorfstrukturen bei Wahrung und Umnutzung der hochwertigen historischen Substanz. Neugestaltung von Freiräumen und Straßen als unmittelbares Wohnumfeld
Ablauf	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 1972 erster Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung für das Gebiet Ortskern</li> <li>➤ 1979 zweiter Satzungsbeschluss der Gemeindevertreter mit Teilaufhebung des Sanierungsgebietes</li> <li>➤ 1972–1985 Durchführung von öffentlichen Sanierungsmaßnahmen</li> <li>➤ 1986 die Wohnstadt wird Sanierungsträgerin</li> <li>➤ 1986–1991 Durchführung von privaten Sanierungsmaßnahmen</li> <li>➤ 1990 Ausgleichsbetragsermittlung durch den Gutachterausschuss des Werra-Meißner-Kreises</li> <li>➤ 1991 dritter Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung über Aufhebung und neue förmliche Festlegung eines erweiterten Sanierungsgebietes</li> <li>➤ 1991–2014 Durchführung von privaten und öffentlichen Baumaßnahmen durch die Wohnstadt</li> <li>➤ 2014 Aufhebung der Sanierungssatzung und Abschluss der Sanierungsmaßnahme</li> </ul>
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Städtebaufördermittel des Bundes und des Landes in Höhe von rd. 6 Mio. Euro</li> <li>➤ Eigenanteil der Gemeinde rd. 1,4 Mio. Euro</li> <li>➤ Private Investitionen von rd. 10 Mio. Euro (geschätzt)</li> <li>➤ Zusätzliche Landesmittel für den Ausbau der Ortsdurchfahrt und GVFG-Mittel für die innerörtlich wichtigen Straßen in Höhe von 750.000 Euro</li> </ul>
Sanierungsgebiet	➤ Ortskern, 37293 Herleshausen
Fläche	➤ Ca. 17 Hektar
Leistungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mittelakquisition und finanzwirtschaftliche Betreuung</li> <li>➤ Städtebauliche Planung und Beratung</li> <li>➤ Vertragsabwicklung mit privaten Eigentümern</li> <li>➤ Freiraum- und Bauleitplanung</li> <li>➤ Vorbereitung und Durchführung von Maßnahmen zur Straßenumgestaltung</li> <li>➤ Durchführung von Bürgerversammlungen</li> <li>➤ Abrechnung der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme</li> </ul>



Blick auf das naturnahe  
Panorama von Hüfneld.



Durch den Ausbau des Hainmuerweges zwischen der Innenstadt und den umliegenden Privatgärten konnte eine fußläufige Verbindung mit Aufenthaltsqualität geschaffen werden.



## STADTSANIERUNG // ALTSTADT HÜNFELD

### Nachhaltige Sanierung erwünscht

Inmitten des Bioservats Rhön und unweit der Stadt Fulda liegt Hünfeld, auch Konrad-Zuse-Stadt genannt. Mit dem Namenszusatz verweist die Stadt auf ihren bekanntesten Bürger, den Erfinder des ersten funktionsfähigen Computers, dessen Name überall im Stadtbild präsent ist. Die Altstadt von Hünfeld war viele Jahre von Leerstand und dem Verfall ihrer historischen Bausubstanz bedroht. Durch nachhaltige Sanierungsmaßnahmen konnte sie wieder in einen lebendigen Stadtkern verwandelt werden.

Lange bevor das städtebauliche Förderprogramm von Bund und Land anlief, hatte es in Hünfeld bereits Ansätze zur Stadterneuerung gegeben. So sorgten in den Nachkriegsjahren öffentliche Investitionen und private Maßnahmen für einen Ausbau des Innenstadtbereichs. Die baulichen Mängel in der dicht besiedelten Altstadt konnten auf diese Weise dennoch nicht beseitigt werden. Durch die Gebietsreform Anfang der 1970er-Jahre hatte Hünfeld zudem seine Funktion als Kreisstadt verloren, was einen Abzug der Behörden und einen zusätzlichen Verlust an Attraktivität als Wirtschaftsstandort mit sich brachte. Doch die Stadt und ihre Bürger stemmten sich erfolgreich gegen diese Entwicklung. So begann man 1982 damit, erste Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung der Altstadt umzusetzen. 1985 folgte die Aufnahme Hünfelds in das Förderprogramm des Bundes und des Landes Hessen. Im gleichen Jahr wurde die Wohnstadt als Sanierungsträgerin beauftragt.

### Drei wesentliche Sanierungsziele

Basierend auf den Voruntersuchungen gab es drei Hauptziele: Zunächst galt es, die Wohnverhältnisse in dem rund 23 Hektar großen Sanierungsgebiet durch nachhaltige Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu verbessern. Als weitere Ziele wurden die Schaffung öffentlicher und privater Grün- und Freizeitflächen sowie eine naturnahe Gestaltung des Flüsschens Hasel und des historischen Mühlgrabens formuliert. Darüber hinaus sahen die Pläne eine Verkehrsberuhigung und Neugestaltung von Straßenräumen und Plätzen im Innenstadtbereich vor, inklusive neuer Fuß- und Radwege. Besonders wichtig war der Stadt, dass bei der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen möglichst eine ökologische Bauweise Anwendung fand, die auch den Boden-, Wasser- und Denkmalschutz sowie Maßnahmen zur Wohnumfeld-, Klima- und Luftverbesserung berücksichtigte.

### Rege Bürgerbeteiligung

Da die Beteiligungsbereitschaft der Bewohner von Hüfneld von Beginn an sehr hoch war, konnten viele der geplanten Sanierungsmaßnahmen zügig umgesetzt werden. Im Laufe von rund 25 Jahren Stadtsanierung wurden unter der Koordinierung der Wohnstadt insgesamt 65 Gebäude instand gesetzt und modernisiert, 20 Straßen und Plätze umgestaltet sowie zahlreiche kleinere Maßnahmen gefördert. Zu den besonders gelungenen Projekten zählen die Möblierung und Verkehrsberuhigung der Altstadt. Zudem konnte durch den Ausbau des Hainmauerweges zwischen der Innenstadt und den umliegenden Privatgärten unterhalb der Hainmauer eine Verbindung geschaffen werden, die heute eine hohe Durchgangs- und Aufenthaltsqualität aufweist, nicht zuletzt, da sie einen Blick auf die schöne Parkanlage des Bonifatiusklosters ermöglicht.

### Neugestaltung öffentlicher Gebäude und Plätze

Im Rahmen der Stadtsanierung wurden einige Projekte realisiert, die das heutige Stadtbild nachhaltig prägen. Dazu gehört unter anderem die Umnutzung eines alten Lokschuppens in eine Mehrzweckhalle. In ihr finden vor allem kulturelle Veranstaltungen für die Jugend statt. Auch der Bereich um den Kirchplatz der katholischen Pfarrkirche wurde zu einer attraktiven Museumsinsel umgebaut. Dabei erfolgte auch eine Erweiterung des Stadt- und Kreisgeschichtlichen Museums Hüfneld, das sich heute Konrad-Zuse-Museum nennt. Zu den weiteren Meilensteinen gehörte die aufwendige Sanierung und Teilumnutzung des denkmalgeschützten Areals im Bereich der Brückenmühle. Heute verfügt die Innenstadt von Hüfneld über eine hohe Aufenthaltsqualität, die sowohl von Besuchern als auch von den Bewohnern sehr geschätzt wird.



Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen wurde das Stadt- und Kreisgeschichtliche Museum Hüfneld erweitert und in Konrad-Zuse-Museum umbenannt.



Das Industriedenkmal „Alte Lokschuppen“ auf dem Bahnhofsgelände von Hüfneld wurde in eine Mehrzweckhalle umgebaut, in der vor allem kulturelle Veranstaltungen stattfinden.



Zu den öffentlichen Gebäuden, die im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms saniert und umgenutzt wurden, zählt die alte Likörfabrik F.C. Aha. Dort ist heute unter anderem eine Beihilfestelle untergebracht.

## PROJEKTINFOS AUF EINEN BLICK

Auftrag	➤ Städtebauliche Sanierung der historischen Altstadt von Hünfeld
Aufgabenstellung	➤ Stopp des Funktionsverlustes der Altstadt, unter anderem durch umfangreiche Erschließungsmaßnahmen und Gebäudemodernisierungen
Ablauf	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 1982 vorbereitende Untersuchungen</li> <li>➤ 1985 förmliche Festlegung des städtebaulichen Sanierungsgebietes</li> <li>➤ 1985–2010 Durchführung zahlreicher öffentlicher und privater Baumaßnahmen sowie funktionaler Verbesserungen</li> <li>➤ 2014 Aufhebung der Sanierungssatzung</li> </ul>
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Städtebaufördermittel des Bundes und des Landes sowie EU-Mittel in Höhe von insgesamt rd. 11 Mio. Euro</li> <li>➤ Eigenanteil der Stadt in Höhe von rd. 3 Mio. Euro</li> <li>➤ Ca. 11 Mio. Euro private Investitionen (geschätzt)</li> </ul>
Sanierungsgebiet	➤ Altstadt, 36088 Hünfeld
Fläche	➤ Ca. 21 Hektar
Leistungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Beratung der Stadt und privater Bauherren hinsichtlich Fördermöglichkeiten</li> <li>➤ Finanzwirtschaftliche Betreuung als Treuhänder (Mittelakquisition, Förderanträge, Mittelabrufe)</li> <li>➤ Vertragsabwicklung mit privaten Eigentümern</li> <li>➤ Konzeptentwicklung, Bauleitplanung und Rahmenplanungen</li> <li>➤ Erschließungsplanung</li> <li>➤ Durchführung von Veranstaltungen, wie zum Beispiel Bürgerversammlungen</li> <li>➤ Abrechnung der Gesamtmaßnahme</li> </ul>



Teil des umgestalteten Kirchvorplatzes. Dabei wurde aus einem „einfachen Abstandsgrün“ ein qualitativ hochwertiger Bereich zum Verweilen. Die angrenzenden Stellplätze konnten trotz geringerer Fläche beibehalten werden.

Das Quartier „Entenloch“ wird nach der Sanierung zur Belebung der Innenstadt vielfältig genutzt.



## STADTSANIERUNG // ALTSTADT IMMENHAUSEN

## Bürgerfreundliche und barrierefreie Stadtmitte

In rund 30 Jahren Sanierungszeit hatte die Stadt Immenhausen gleich zwei Herausforderungen zu begegnen: Zum einen galt es, die bauliche Substanz der historischen Altstadt zu sichern, zum anderen war für das industriegeschichtlich interessante Quartier Glashütte ein tragfähiges Nachnutzungskonzept zu entwickeln.

Mitte der 1980er-Jahre fiel die Bestandsaufnahme für die Immenhausener Altstadt ernüchternd aus: Rund 30 Prozent der Gebäude wiesen erhebliche bis schwere Mängel auf. Etwa 10 Prozent wurden überhaupt nicht oder nur noch teilweise genutzt. Die Grundrisse entsprachen nicht mehr den heutigen Wohnstandards. Und auch die Verkehrsführung gestaltete sich problematisch – die durch den Ort führende Landesstraße L 3233 zerschnitt den Stadtkern, das hohe Verkehrsaufkommen beeinträchtigte die Anwohner durch Schadstoffausstoß und Geräuschpegel. Vor diesem Hintergrund wurde die Wohnstadt 1985 als Sanierungsträgerin beauftragt.

**Trägerin der Auszeichnung „barrierefrei erbaut“**

Im Vordergrund der städtebaulichen Sanierung standen zunächst die Modernisierung von Gebäuden und die Wiederbelebung des öffentlichen Raums im historischen Stadtzentrum. Rund 25 der großteils aus dem 17. und 18. Jahrhundert stammenden Fachwerkhäuser wurden mit viel Liebe zum Detail saniert und prägen heute das Bild der Altstadt. Unter dem Motto: „Die wiederentdeckte Mitte“ wurde das Areal um das barocke Rathaus und die spätgotische Kirche St. Georg altstadtgerecht erneuert und barrierefrei gestaltet. Die bauliche Angleichung unterschiedlicher Höhenniveaus und der gezielte Einsatz verschiedener Oberflächenbeläge erleichtern sowohl Gehbehinderten als auch Sehbehinderten die selbstständige Fortbewegung und Orientierung. Eine solche barrierefreie Gestaltung ist besonders in gewachsenen Quartieren wie einem historischen Stadtkern immer noch die Ausnahme. Der Sozialverband VdK Hessen-Thüringen würdigte die gelungene Umsetzung, indem er Immenhausen 2005 als erster Stadt in Hessen die Plakette „barrierefrei erbaut“ verlieh.



Übergabe des Fördermittelbescheids  
2015 durch Staatsministerin Priska Hinz:  
(v. l.) Ulrich Türk, Monika Fontaine-Kretschmer  
(beide Unternehmensgruppe), Priska Hinz,  
Bürgermeister Herbert Rössel.

### Gelungene Balance zwischen Alt und Neu

Dass Immenhausen im Zuge der Sanierungsarbeiten das Thema Barrierefreiheit so konsequent vorangetrieben hat, dürfte nicht zuletzt an den in Immenhausen angesiedelten Sozial- und Gesundheitseinrichtungen liegen. Zu ihnen gehört auch das 2009 eröffnete Wohnpflegeheim „Engelhardtscher Hof“ für Erwachsene mit einer körperlichen Behinderung. Die überregional bedeutende Einrichtung wurde im Rahmen des städtebaulichen Sanierungsprozesses mit ihren Gebäuden auf den Flächen einer abgebrochenen Hofanlage etabliert. Dabei integrierte man das denkmalpflegerisch erhaltenswerte und ortsbildprägende Torhaus als Haus-in-Haus-Lösung in den Neubau. Auch bei der Sanierung des Quartiers „Entenloch“ gelang die harmonische Verbindung von Alt und Neu: Die beiden historischen Wehrtürme Eulenturm und Hufeisenturm sowie ein Teil der Stadtmauer aus dem 13. Jahrhundert begrenzen den neu gestalteten und begrünten Platz. Ein zusätzlicher Mauerdurchbruch verbindet die historische Innenstadt mit den hier entstandenen Stellplätzen und der Lungenfachklinik der Philippsstiftung sowie deren angeschlossenem Wohnheim. Weitere strukturelle Maßnahmen, die zu einer nachhaltigen Steigerung der Lebensqualität für die Bewohner beitragen, waren die Entlastung der Ortsdurchfahrt durch den Bau einer Teilumgehungsstraße sowie die teilweise Freilegung des kanalisierten Bachlaufs der Steinrute – ein aufwendiges Sanierungsprojekt, das dank der Einbeziehung von Mitteln aus dem hessischen Landesprogramm „Naturnahe Gewässer“ möglich war.

### Innenstadtnahes Wohn- und Gewerbequartier Glashütte

Noch in der Umsetzung befindet sich die zweite große Sanierungsmaßnahme der Stadt, das Areal rund um den Bahnhof und die ehemalige Glashütte Süßmuth. Vorrangiges Ziel bei der Sanierung ist die Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit als gewerblich nutzbare Fläche am Rande der Innenstadt. Dabei sollen die vorhandenen Nutzungsmöglichkeiten für Wohnraum und Gewerbe erhalten und entwickelt, bestehende Brachflächen neu geordnet und einer Nutzung zugeführt werden. Die Altlastensanierung, die Verbesserung der Erschließungssituation, die Aufwertung des Bahnhofsumfeldes und des ehemaligen Glashütten-geländes sowie der Erhalt beziehungsweise die Entwicklung prägender Frei- und Grünflächen sind die zentralen Aufgabenfelder des Sanierungsprojektes, das 2009 in das Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ übernommen wurde und voraussichtlich 2017 fertiggestellt sein wird. Durch eine Erweiterung der Förderkulisse des Gebiets Glashütte um einen Teilbereich der Altstadt in Abstimmung mit dem hessischen Umweltministerium und der WI-Bank konnte der Kindergarten in der Altstadt Immenhausen saniert und erweitert werden, sodass diese ihre Funktion als attraktiver Wohnstandort dauerhaft erfüllen kann.



Der Platz vor dem historischen Rathaus wurde ebenso wie das Kirchenumfeld altstadtgerecht gepflastert und barrierefrei erschlossen.



Eine besondere Herausforderung war die naturnahe Umgestaltung der Steinrute im Jahr 2005. Neben der teilweisen Freilegung des Bachlaufs im Altstadtbereich umfasste die mit Mitteln der Stadtanierung und des hessischen Landesprogramms „Naturnahe Gewässer“ realisierte Maßnahme auch die Sanierung der Brücken sowie eines Durchlasses unter den Häusern Hohe Straße 22 und 23.

## PROJEKTINFOS AUF EINEN BLICK

Auftrag	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Städtebauliche Sanierung der historischen Altstadt Immenhausen und des Areals um den Bahnhof und die ehemalige Glashütte Süßmuth</li> </ul>
Aufgabenstellung	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Stopp des Funktionsverlustes und Wiederbelebung der Altstadt, durch Gebäudemodernisierungen, Umgestaltung von Plätzen und Straßen, Entwicklung und Umsetzung eines tragfähigen Nachnutzungskonzepts für das Wohn- und Gewerbequartier Bahnhof/Glashütte.</li> </ul>
Ablauf	<p><b>Innenstadt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 1986–1988 vorbereitende Untersuchung und erster Rahmenplan</li> <li>➤ 1987 förmliche Festlegung des städtebaulichen Sanierungsgebietes „Altstadt Immenhausen“</li> <li>➤ 1987–2015 Durchführung von zahlreichen öffentlichen und privaten Bau-maßnahmen sowie funktionalen Verbesserungen</li> <li>➤ 2015 Aufhebung der Sanierungssatzung</li> <li>➤ 2015 Abrechnung der Sanierungsmaßnahme</li> </ul> <p><b>Quartier Bahnhof/Glashütte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 2002 vorbereitende Untersuchungen</li> <li>➤ 2004 förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Bahnhof/Glashütte“</li> <li>➤ 2005 Beschluss Rahmenplan Ziele und Inhalte</li> <li>➤ 2005–2017 Durchführung von zahlreichen öffentlichen und privaten Bau-maßnahmen sowie funktionalen Verbesserungen</li> <li>➤ 2017 voraussichtlicher Abschluss</li> </ul>
Finanzierung	<p><b>Innenstadt/ Bahnhof</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Fördermittel Bund u. Land in Höhe von rd. 6,5 Mio. Euro/rd. 2,8 Mio. Euro</li> <li>➤ Eigenanteil der Stadt rd. 3 Mio. Euro/rd. 1,3 Mio. Euro</li> <li>➤ Über 10 Mio. Euro/über 1,2 Mio. Euro private Investitionen (geschätzt)</li> </ul>
Sanierungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Obere Bahnhofstraße und Kirchumfeld sowie Bahnhof/Glashütte, 34376 Immenhausen</li> </ul>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 0,8 Hektar (Innenstadt) und 9 Hektar (Bahnhof/Glashütte)</li> </ul>
Leistungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Planerische, wirtschaftliche und organisatorische Koordinierung</li> <li>➤ Beratung privater Grundstückseigentümer</li> <li>➤ Erstellung von Untersuchungen, Studien, Konzepten</li> <li>➤ Projektmanagement als Treuhänder</li> <li>➤ Mitwirkung bei der Öffentlichkeitsarbeit</li> <li>➤ Erstellung der Rahmenplanung und Bebauungspläne</li> <li>➤ Moderation von Veranstaltungen, Workshops u. Ä.</li> <li>➤ Abrechnung der Sanierungsmaßnahme</li> </ul>



Blickfang in der Altstadt: die Stadtkirche auf dem Kirchberg sowie der daruntergelegene Gillshof.



## STADTSANIERUNG // ALTSTADT KIRCHHAIN

# Eine Marktstadt mit Tradition und Zukunft

Unweit der Universitätsstadt Marburg liegt Kirchhain, das wegen seiner kulturhistorisch wertvollen Fachwerkbauten ebenso wie als traditionelle Marktstadt überregional bekannt ist. Viele Jahre litt die Altstadt jedoch unter einem Funktionsverlust und dem Verfall ihrer wertvollen Gebäude. Durch eine umfassende Sanierung und Neugestaltung konnte der alte Stadtkern nachhaltig aufgewertet werden.

Bereits in den 1970er-Jahren versuchte die Stadt Kirchhain Fördermittel für die Sanierung ihrer Altstadt zu erhalten. Nach ersten Voruntersuchungen wurde sie schließlich 1984 in das Städtebauförderprogramm von Bund und Land aufgenommen. Im gleichen Jahr übernahm die Wohnstadt den Auftrag, die Stadt als Sanierungsträgerin zu betreuen. Übergeordnete Zielsetzung war die Erneuerung der Altstadt bei gleichzeitigem Erhalt der historischen Struktur. Dies sollte vor allem durch die Sanierung des alten Gebäudebestandes, eine Verbesserung der Wohn- und Arbeitssituation sowie die Stärkung von Handel und Dienstleistung erreicht werden. In diesem Zuge wurden auch Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und Entlastung der Innenstadt vom Durchgangsverkehr beschlossen. Mehr als 25 Jahre begleitete die Wohnstadt erfolgreich die Stadtsanierung in Kirchhain. Zu Beginn der Sanierungsarbeiten lag der Schwerpunkt auf der Modernisierung und Instandsetzung von Privatgebäuden. Insgesamt 90 Gebäude wurden im genannten Zeitraum in unterschiedlichem Umfang saniert. Zu den wichtigsten öffentlichen Maßnahmen gehörten die aufwendige Sanierung des historischen Rathauses sowie die altstadtgerechte Umgestaltung von Straßen und Plätzen im historischen Stadtkern.

Nach seiner altstadtgerechten Umgestaltung ist der Marktplatz mit dem aufwendig sanierten Rathaus heute wieder das lebendige Zentrum der Stadt.





Zu den besonderen Sehenswürdigkeiten in der Kirchhainer Altstadt zählt das Gasthaus „Zum Blauen Löwen“. Hier ist heute die Stadtverwaltung untergebracht.

### Wiederherstellung der Grothmauer

Erste Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Raum waren die Verkehrsberuhigung der Mittelstraße und die Gestaltung des Parkplatzes Brießelstraße, Ecke Schulstraße. Zu den auffälligsten baulichen Erneuerungen gehörte mit Sicherheit die Wiederherstellung der Grothmauer inklusive des darauf verlaufenden Fußweges. Um die alte Mauer in das historische Stadtbild einzupassen, wurden Sandsteine aus einem Abbruch verwendet. Die Maßnahme erfolgte im Rahmen der Neugestaltung des Straßenzugs Unterm Groth, Am Brauhaus, Gänseburg. Auch für das abgebrochene Gebäude Unterm Groth 3 fand die Wohnstadt eine passende Lösung: Nachdem eine Neubebauung nicht wirtschaftlich erschien, wurde der Straßenraum über dem denkmalgeschützten Gewölbekeller zu einem kleinen Platz erweitert. Die gewonnene Freifläche bietet Besuchern heute Raum zum Verweilen. An das Fachwerkgebäude, das dort einstmals stand, erinnert noch die metallene Mauerbrüstung auf der Grothmauer, die in ihrer ursprünglichen Anmutung erhalten werden konnte. Auch der darunterliegende Gewölbekeller wurde fachgerecht saniert.

### Neugestaltung des Kirchhainer Marktplatzes

Gemeinsam mit dem Kirchberg, dem darunterliegenden Groth und dem Bereich um den Gillhof bildet der Kirchhainer Marktplatz die historische Keimzelle der Stadt. Noch bis in die 1950er-Jahre hinein war das Erscheinungsbild des Platzes durch Denkmäler und Brunnen sowie eine einheitliche Pflasterung geprägt. Mit zunehmendem Verkehrsaufkommen dominierte die Nutzung als Parkplatz, ein Eindruck, der durch die Asphaltierung noch unterstrichen wurde. Im Rahmen der Stadtsanierung erlangte der historische Marktplatz wieder seine Funktion als lebendiges Stadtzentrum. Sowohl der Platz als auch die angrenzenden Straßenzüge wurden nach historischem Vorbild gepflastert und barrierefrei gestaltet. Heute zeigt sich der Stadtkern von Kirchhain als harmonisches Ensemble aus historischer Bausubstanz und einem altstadtgerecht sanierten und weitgehend verkehrsberuhigten öffentlichem Raum. Die langjährige Stadtsanierung hat nicht nur die Voraussetzung für ein attraktives Wohn- und Arbeitsumfeld geschaffen, sondern auch den Tourismus in Kirchhain nachhaltig gestärkt.



Viele Straßen und Plätze in der Kirchhainer Altstadt wurden nach historischem Vorbild gepflastert und barrierefrei gestaltet.



Eine der auffälligsten Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum ist die neu gestaltete Grothmauer inklusive des darauf verlaufenden Fußweges.

## PROJEKTINFOS AUF EINEN BLICK

Auftrag	➤ Städtebauliche Sanierung der historischen Altstadt von Kirchhain
Aufgabenstellung	➤ Erhalt der Altstadt von Kirchhain durch Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudebestandes, Erschließungsmaßnahmen, Verbesserung der Wohn- und Arbeitssituation, Stärkung von Handel und Dienstleistung sowie Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung
Ablauf	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 1984 Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Klassisches Verfahren“, die Wohnstadt wird als Sanierungsträgerin eingesetzt</li> <li>➤ 1986 förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes</li> <li>➤ 1988 Erstellung eines Rahmenplanes</li> <li>➤ 1984–2015 Durchführung von privaten und öffentlichen Sanierungsmaßnahmen</li> <li>➤ 2000 Fortschreibung des Rahmenplanes</li> <li>➤ 2015 Abrechnung der Gesamtmaßnahme</li> </ul>
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Städtebaufördermittel des Bundes und des Landes in Höhe von rd. 8,7 Mio. Euro</li> <li>➤ Eigenanteil der Stadt rd. 4,1 Mio. Euro</li> <li>➤ Über 16 Mio Euro private Investitionen (geschätzt)</li> </ul>
Sanierungsgebiet	➤ Erneuerungsgebiet Altstadt, 35274 Kirchhain
Fläche	➤ Ca. 14,8 Hektar
Leistungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mittelakquisition und finanzwirtschaftliche Betreuung</li> <li>➤ Städtebauliche Beratung</li> <li>➤ Vertragsabwicklung mit privaten Eigentümern</li> <li>➤ Bauleitplanung</li> <li>➤ Freiraum- und Erschließungsplanung</li> <li>➤ Vorbereitung und Begleitung neuer Investitionsprojekte</li> <li>➤ Durchführung von Info-Veranstaltungen, wie zum Beispiel Bürgerversammlungen</li> <li>➤ Abrechnung der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme</li> </ul>



## STADTSANIERUNG // ALTSTADT LICH

### Zwischen Fachwerk und Moderne

Das an der Grenze zwischen Wetterau und Vogelsberg gelegene Lich ist nicht nur durch die gleichnamige Privatbrauerei überregional bekannt. Mit ihren Kulturdenkmälern und Fachwerkbauten ist die Stadt auch ein beliebtes Ziel für Tagesausflüge. Ohne die umfassende Sanierung der Altstadt wäre für viele der historischen Gebäude allerdings nur der Abbruch geblieben.

Als weithin sichtbares Wahrzeichen überragt der fast 50 Meter hohe Stadtturm, Überrest einer mittelalterlichen Festungsanlage, das historische Zentrum. Auch die spätgotische Marienstiftskirche und das Renaissanceschloss der Fürsten zu Solms-Hohensolms-Lich ziehen viele Besucher an. Doch erst die zahlreichen zum Teil mehr als 500 Jahre alten und denkmalgerecht restaurierten Fachwerkhäuser verleihen der Altstadt ihr heimeliges Flair. Ende der 1960er-Jahre war dieses historische Erbe ernsthaft bedroht: Eine von der Stadt Lich in Auftrag gegebene Untersuchung hatte ergeben, dass sich über die Hälfte der Gebäude in der Altstadt in einem schlechten oder sogar abbruchreifen Zustand befanden. Hinzu kamen Missstände bei den sanitären Anlagen und der Beheizung der Gebäude. Die unklaren Eigentumsverhältnisse vieler Grundstücke und eine zu dichte Bebauung erschwerten die umfassende Sanierung.

Stadtbildprägende  
Hausansichten der  
Licher „Oberstadt“.



Früher und heute: Das schöne Sicht-  
fachwerk des neuen Kulturhauses  
am Kirchenplatz 12 wurde freigelegt  
und restauriert. Daneben ist mit  
dem neuen Kulturhaus ein moderner  
Gebäudekörper geschaffen worden.



Am Rande des Sanierungsgebietes liegt die idyllische Schlossgasse.

### Treuhänderin mit vielen Aufgaben

Zu den wichtigsten Zielen der Stadt Lich gehörte es, den historisch gewachsenen Wert der Altstadt zu erhalten. Gleichzeitig sollte durch die Neugestaltung von Einkaufszonen und Fußwegen die Attraktivität als Handels- und Dienstleistungszentrum gestärkt werden. Nach Festlegung des Sanierungsgebietes wurde die Nassauische Heimstätte 1974 mit der Durchführung des Projektmanagements beauftragt. Als Treuhänderin der Stadt lag ihre vorrangige Aufgabe im Zwischenerwerb einzelner Liegenschaften zu Sanierungszwecken sowie in der finanziellen und baulichen Beratung von Privateigentümern. Der drohende Funktionsverlust des historischen Stadtkerns machte zum Teil erhebliche Eingriffe erforderlich: So mussten Bewohner wegen Komplettsanierung oder Abbruch von Gebäuden zwischenzeitlich in Ersatzwohnungen untergebracht werden. Um soziale Härten abzumildern, hatte die Stadt hierfür eigens einen Sozialplan ins Leben gerufen. Auf diese Weise konnten die Sanierungsziele, die auch die Neuschaffung von Frei- und Grünflächen vorsahen, mit breiter Zustimmung der Bürger umgesetzt werden. Zur nachhaltigen Aufwertung der Wohn- und Aufenthaltsqualität in der Innenstadt trug auch der Bau einer Ortsumgehung und die Verlagerung des Durchgangsverkehrs aus dem Stadtzentrum bei.

### Gelungener Mix aus Alt- und Neubau

Im Einzelfall trat die Nassauische Heimstätte im Auftrag der Stadt auch selbst als Bauherrin auf, so zum Beispiel bei der Errichtung des neuen Kulturhauses am Kirchenplatz nahe der Marienstiftskirche. Der Gebäudekomplex, der heute die Stadtbibliothek, das Stadtarchiv, das Bürgerbüro und die Touristeninformation beherbergt, steht stellvertretend für eine Sanierungsweise, die alte Bausubstanz erhält und durch behutsame Integration moderner Elemente aufwertet. So liegt das Hauptaugenmerk auch nach der Sanierung auf dem stattlichen viergeschossigen Altbau mit seinem schmucken Fachwerk. Durch den Abbruch eines benachbarten Wohnhauses aus den 1950er-Jahren wurde Raum für einen einstöckigen Neubau geschaffen, der heute den barrierefreien Eingang zum Gebäudekomplex und das Bürgerbüro beherbergt. Die Bibliothek ist bei den Lichern sehr beliebt und wird zum großen Teil ehrenamtlich betrieben – ein Beleg dafür, dass Investitionen in städtische Strukturen nicht nur zu deren Aufwertung beitragen, sondern auch das bürgerschaftliche Engagement fördern.



Der Eingang des neuen Kulturhauses, das das Bürgerbüro, die Stadtbibliothek und die Tourismus-Information beherbergt.



Blick auf die Fachwerkfassaden der Hintergasse.

## PROJEKTINFOS AUF EINEN BLICK

Auftrag	➤ Städtebauliche Sanierung der historischen Altstadt von Lich
Aufgabenstellung	➤ Stopp des Funktionsverlustes der Altstadt und Wiederbelebung der Wohn- und Einzelhandelsfunktion, u. a. durch umfangreiche Gebäude-modernisierungen und die Neugestaltung von Plätzen und Straßen
Ablauf	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 1969 Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen</li> <li>➤ 1972 förmliche Festlegung des städtebaulichen Sanierungsgebietes</li> <li>➤ 1972 erste Förderung im Hinblick auf das noch festzulegende Sanierungsgebiet</li> <li>➤ 1974–2013 Durchführung von zahlreichen öffentlichen und privaten Baumaßnahmen sowie funktionalen Verbesserungen</li> <li>➤ 2013 Aufhebung der Sanierungssatzung</li> </ul>
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Fördermittel des Bundes und des Landes in Höhe von rd. 8,3 Mio. Euro</li> <li>➤ Eigenanteil der Stadt rd. 3,6 Mio. Euro</li> <li>➤ Zweckgebundene Sonderzuschüsse und -darlehen rd. 14,3 Mio. Euro</li> <li>➤ Zwischen 20 und 25 Mio. Euro private Investitionen (geschätzt)</li> </ul>
Sanierungsgebiet	➤ Altstadt, 35423 Lich
Fläche	➤ 9,4 Hektar
Leistungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Planerische, wirtschaftliche und organisatorische Steuerung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im Auftrag der Stadt</li> <li>➤ Beantragung, Verwaltung und Vergabe von Fördermitteln</li> <li>➤ Beratung privater Grundstückseigentümer zur Entwicklung und Modernisierung ihrer Grundstücke und Immobilien</li> <li>➤ Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden bei weitgehendem Erhalt der historischen Bausubstanz</li> <li>➤ Errichtung von Neubauten, Gemeinbedarfs- und Freizeiteinrichtungen</li> <li>➤ Restaurierung historischer Gebäude im Rahmen öffentlicher Projekte</li> <li>➤ Neuordnung von Grundstücken zur besseren Bebauung und Nutzung</li> <li>➤ Erneuerung von Straßen, Wegen und Plätzen</li> <li>➤ Verbesserung der Verkehrsstruktur durch Entlastung der Altstadt vom Durchgangsverkehr und Schaffung von Parkplätzen</li> <li>➤ Durchführung von Veranstaltungen mit Bürger- und Expertenbeteiligung</li> <li>➤ Mitwirkung bei der Öffentlichkeitsarbeit der Stadt</li> <li>➤ Bewirtschaftung und Zwischenfinanzierung der Treuhandliegenschaften</li> <li>➤ Abrechnung der Sanierungsmaßnahme</li> </ul>



Tourismusmagnet und bekanntestes Wahrzeichen Michelstadts: Marktplatz mit historischem Rathaus von 1434.

## STADTSANIERUNG // HISTORISCHES MICHELSTADT

# Von der Ackerbürgerstadt zum Tourismusmagneten

Die Landwirtschaft hat den Bürgern von Michelstadt im Odenwald im Laufe ihrer rund tausendjährigen Stadtgeschichte ein einträgliches Einkommen gesichert. Repräsentative Gebäude wie das berühmte spätgotische Rathaus oder der Kellereihof, eine im Renaissancestil überbaute frühmittelalterliche Burganlage, legen davon Zeugnis ab. Mit dem Rückgang der Erwerbslandwirtschaft in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts waren neue Nutzungskonzepte für den historischen Stadtkern gefragt.

Zu Beginn der Sanierung Ende der 1960er-/Anfang der 70er-Jahre war die Michelstädter Altstadt noch deutlich von der ehemals landwirtschaftlichen Nutzung vieler Liegenschaften geprägt. Stallgebäude, Misthaufen und in den Gassen oberirdisch abfließende „Abwässer“ aus Gülle waren kein ungewöhnlicher Anblick, wenn Besucher vom Marktplatz mit dem 1484 erbauten Fachwerkrathaus und dem Löwenhof mit seinem attraktiven Barockportal in die angrenzenden Seitengassen bummelten. Mit der nahezu vollständigen Aufgabe der Erwerbslandwirtschaft in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts stellte sich für die Stadt die Frage nach neuen Nutzungskonzepten für die Liegenschaften mit ihren teils stark sanierungsbedürftigen Gebäuden. Die Nassauische Heimstätte wurde vor diesem Hintergrund mit der Durchführung vorbereitender Untersuchungen auf dem rund 9 Hektar umspannenden Areal des historischen Stadtkerns beauftragt. Diese mündeten 1973 in die Übernahme der Sanierungsträgerschaft für die Michelstädter Altstadt.

Durch den altstadtgerechten Ausbau der öffentlichen Straßen und Wege auf historischem Stadtgrundriss blieb der idyllische Charakter erhalten.



Sämtliche Straßen und Gassen innerhalb des historischen Stadtkerns wurden altstadtgerecht gestaltet. Die im Bild zu sehende Brücke vor dem Diebsturm bildet den Übergang von der Altstadt zu dem ebenfalls mit Fördermitteln angelegten Parkplatz im Kellereigraben. Hier können die Besucher der Stadt parken, um nach kurzem Fußweg auf den Marktplatz zu gelangen.



### Zahlreiche private Modernisierungen angestoßen

Übergeordnetes Ziel der Stadtsanierung war eine nachhaltige Attraktivitätssteigerung für die Bereiche Wohnen, Handel und Dienstleistung. Gleichzeitig sollte der von einer mittelalterlichen Stadtmauer umgrenzte Grundriss der Altstadt mit ihren vorgelagerten Grün- und Freiflächen weitestmöglich erhalten bleiben. Um zusätzlichen Wohnraum im historischen Stadtkern zu schaffen, wurden vorhandene Baulücken durch Neubebauung geschlossen und die denkmalgeschützte Bausubstanz unter Wahrung ihres ursprünglichen Charakters saniert. Die Beratung privater Grundstückseigentümer zur denkmalgerechten Modernisierung ihrer Immobilien war eine der zentralen Aufgaben der Nassauischen Heimstätte, so zum Beispiel in der Oberen Pfarrgasse und der Mauerstraße. Beide waren in den 1970er-Jahren noch überwiegend von ehemaliger landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Im Zuge der Sanierung wurden ungenutzte Stall- und Nebengebäude entfernt, die Hauptgebäude modernisiert und instand gesetzt. Einzelne nicht mehr sanierungsfähige Gebäude wurden durch stilistisch eingepasste Neubauten ersetzt. Im gesamten historischen Stadtkern konnte mit Hilfe von Städtebauförderungsmitteln der Erhalt und die Sanierung von rund 30 Privatimmobilien realisiert werden.

### Sanierung sichert das historische Erbe

Zu den Meilensteinen des rund 30 Jahre umfassenden Sanierungsprozesses gehört die Neugestaltung des Michelstädter Marktplatzes mit der Sanierung des Löwenhofs, dem langjährigen Amtssitz der Stadtverwaltung. Durch die nach 1970 erfolgten Eingemeindungen reichte der Platz in dem repräsentativen Barockbau nicht mehr aus, eine Verlagerung der Verwaltung war die Folge. Als Nachnutzung wurde das Gebäude im Rahmen der Sanierung zeitnah mit Fördermitteln aus- und umgebaut, um Raum für Wohnungen, ein Restaurant und das städtische Verkehrsbüro zu schaffen. Gemeinsam mit dem aus dem 15. Jahrhundert stammenden Fachwerkrauthaus bildet der Löwenhof heute ein einzigartiges städtebauliches Ensemble im Herzen der Altstadt. Ein weiteres Ausnahmeprojekt bildete der Erhalt der 1970 von der Stadt erworbenen Michelstädter Burg mit dem benachbarten Diebsturm. Das in die historische Stadtmauer integrierte dreiflügelige Bauwerk wurde in mehreren Abschnitten mit Städtebauförderungsmitteln instand gesetzt und modernisiert. Heute ist die Kellerei genannte Anlage Sitz des Odenwälder Heimat- und Spielzeugmuseums.



Attraktive Blickbeziehungen im historischen Kontext: Marktbrunnen und Rathaus.

## PROJEKTINFOS AUF EINEN BLICK

Auftrag	➤ Städtebauliche Sanierung des historischen Stadtkerns von Michelstadt
Aufgabenstellung	➤ Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität in der Altstadt bei Erhaltung des historischen Stadtgrundrisses, unter anderem durch umfangreiche Gebäudemodernisierungen und die Umgestaltung von Plätzen und Straßen
Ablauf	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 1967 Grundsatzbeschluss zur Einleitung der Altstadtsanierung</li> <li>➤ 1968–1969 vorbereitende Untersuchungen durch die Nassauische Heimstätte</li> <li>➤ 1972 Beschluss der Sanierungssatzung</li> <li>➤ 1972–1973 Untersuchung der Bevölkerungsstruktur und Mitwirkungsbereitschaft der Bevölkerung durch die Nassauische Heimstätte</li> <li>➤ 1973 Beauftragung der Nassauischen Heimstätte als Sanierungsträger</li> <li>➤ 1976 Erweiterung des Sanierungsgebietes</li> <li>➤ 2004 Abschluss der Sanierung</li> </ul>
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Fördermittel des Bundes und des Landes in Höhe von rd. 5,3 Mio. Euro</li> <li>➤ Eigenanteil der Stadt rd. 2,6 Mio. Euro</li> </ul>
Sanierungsgebiet	➤ Historischer Stadtkern, 64720 Michelstadt
Fläche	➤ 9 Hektar
Leistungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Planerische, wirtschaftliche und organisatorische Koordinierung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im Auftrag der Stadt</li> <li>➤ Beratung privater Grundstückseigentümer zur Entwicklung und Modernisierung ihrer Grundstücke und Immobilien</li> <li>➤ Erstellung von Untersuchungen, Studien, Entwicklungskonzepten vor Beginn der Projektdurchführung und deren Fortschreibungen</li> <li>➤ Vorbereitung und Abschluss von Grundstücks- und Bodenordnungsverträgen</li> <li>➤ Erwerb benötigter Grundstücke und Bewirtschaftung der Treuhandliegenschaften</li> <li>➤ Verhandlungen zur Privatisierung entwickelter bzw. geordneter Grundstücke</li> <li>➤ Mitwirkung bei der Öffentlichkeitsarbeit des Auftraggebers</li> <li>➤ Mitwirkung bei juristischen Fragestellungen, z. B. Rechtsstreitigkeiten</li> <li>➤ Erstellung der Rahmenplanung sowie aller Bebauungspläne</li> <li>➤ Moderation von Veranstaltungen, Workshops u. Ä.</li> <li>➤ Bürgerbeteiligung</li> <li>➤ Abrechnung der Sanierungsmaßnahme</li> </ul>

Panoramaaufnahme mit der  
im neobarocken Stil errichteten  
Herz-Jesu-Kirche im Stadtzentrum.



Teil der städtebaulichen Maßnahmen  
war die Erweiterung und Neugestaltung  
des Nibelungengartens zu einem  
attraktiven Stadtpark.



## STADTSANIERUNG // ALTSTADT NECKARSTEINACH

### Die Vierburgenstadt putzt sich heraus

Gleich vier mittelalterliche Burgen wachen über Neckarsteinach mit seinen rund 3.800 Einwohnern. Dank des historischen Erbes, der landschaftlich reizvollen Lage am Neckar und des UNESCO Geo-Naturparks Bergstraße-Odenwald direkt vor den Toren ist die Stadt heute ein beliebtes Ausflugsziel für Touristen. Die behutsame Sanierung des historischen Stadtkerns unterstützte diese positive Entwicklung.

In Neckarsteinach ist die Vergangenheit allerorts präsent. So findet man in der Altstadt noch Reste der Stadtmauer aus dem 14. Jahrhundert. Auch viele der aufwendig restaurierten historischen Gebäude sind von städtebaulicher und kunsthistorischer Bedeutung. Daher steht das gesamte Stadtzentrum heute unter Ensembleschutz. Vor Beginn der Altstadtsanierung in den 1980er-Jahren wiesen rund 50 Prozent der Fachwerkhäuser deutliche Mängel in der Bausubstanz auf. Die Wohnqualität wurde durch kleinteilige Grundstücke mit oft ungünstigem Zuschnitt und hoher Bebauungsdichte gemindert. Die Lärmbelastung durch gewerbliche Betriebe verschärfte die Situation zusätzlich. Auch in der Gestaltung des öffentlichen Raums offenbarten sich städtebauliche Mängel: In den engen Gassen mussten sich die Fußgänger dem zunehmenden Durchgangsverkehr unterordnen – es mangelte zudem an Parkmöglichkeiten für Bewohner und Besucher. Grün- und Freiflächen präsentierten sich in wenig einladendem Zustand. Vor diesem Hintergrund veranlasste der Magistrat von Neckarsteinach 1978 vorbereitende Untersuchungen zu einer umfassenden Sanierung und Neuordnung des rund neun Hektar umspannenden Areals.



Das historische Rathaus von Neckarsteinach strahlt in neuem Glanz.

### Stärkung des städtischen Lebens

Zunächst nahm die Gemeinde selbst die Steuerung der Sanierungsmaßnahmen in die Hand. 1991 übergab sie den Stab an die Nassauische Heimstätte, die als Treuhänderin die Durchführung der städtebaulichen Sanierung bis zu deren Abschluss 2014 betreute. Vornehmliches Ziel war die altstadtgerechte Umgestaltung von Straßen und öffentlichen Plätzen sowie die Modernisierung zahlreicher privater und öffentlicher Gebäude. So wurde zum Beispiel das historische Rathaus nach heutigen Standards saniert und das denkmalgeschützte Gasthaus „Zum Schwanen“ in ein Bürgerhaus mit gastronomischem Betrieb umgewandelt – beides Maßnahmen, die zu einer Aufwertung des Ortsbildes und einer Belebung des städtischen sozialen Lebens beitragen. Daneben entstand durch Modernisierung und Ausbau denkmalgeschützter Privatgebäude attraktiver Wohnraum in zentraler Lage. Gleichzeitig war an mehreren Stellen im Sanierungsgebiet ein Abbruch einzelner Gebäude notwendig, um das historische Stadtbild wieder herzustellen und die Wohnqualität für die Nachbargebäude zu erhöhen. Während der Stadtsanierung gaben drei störende Gewerbebetriebe ihren Standort in der Innenstadt auf, sodass nur noch ein Container-Dienst mit Fördermitteln verlagert werden musste.

### Ein attraktives Entree für Besucher

Ein besonderes Augenmerk der Stadt lag auf der behutsamen Erneuerung und Umgestaltung der Altstadt, auf einer Verbesserung der Wohnqualität sowie der Stärkung ihres touristischen Potenzials. Zu diesem Zweck wurden Plätze und zentrale Wege verschönert oder neu angelegt. Dazu gehört etwa die Neugestaltung der Promenade am Neckarufer, die einen repräsentativen Durchgang zur Altstadt erhielt. Durch den Ankauf mehrerer Grundstücke aus Fördermitteln wurde der Nibelungengarten zu einem attraktiven Stadtpark ausgebaut. Die bereits vor der Stadtsanierung vorhandene Kneippanlage an der Steinach erhielt im Zuge der Bauarbeiten einen neuen Sitzbereich und eine attraktive Bepflanzung. Das historische Gebäude Neckarstraße 47 wurde zum Besucherinformationszentrum ausgebaut. Die Räumlichkeiten dienen heute als Eingang zum UNESCO Geo-Naturpark Bergstraße-Odenwald sowie als örtliches Tourismusbüro. Nach 30 Jahren Sanierung kann ein positives Resümee gezogen werden: Der ursprüngliche Charakter der historischen Altstadt von Neckarsteinach ist nicht nur bewahrt worden, die Maßnahmen haben auch zu einer deutlichen Verbesserung der Wohnqualität und einer Belebung des Standorts beigetragen.



Das Haus in der Neckarstraße 47 wurde zu einem Informationszentrum für Besucher ausgebaut. Es dient als Tourismusbüro und als südliches „Eingangstor“ in den UNESCO Geo-Naturpark Bergstraße-Odenwald. Im zweiten Obergeschoss steht das Eichendorff-Museum interessierten Besuchern offen.

## PROJEKTINFOS AUF EINEN BLICK

Auftrag	➤ Städtebauliche Sanierung der historischen Altstadt von Neckarsteinach
Aufgabenstellung	➤ Erhalt des Stadtbildes und des historischen Grund- und Aufrisses der Altstadt, Verbesserung der Wohnqualität und des Wohnumfeldes. Wiederbelebung der Altstadt, unter anderem durch umfangreiche Gebäudemodernisierungen und die Neugestaltung von Plätzen und Straßen
Ablauf	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 1979 erste Bewilligung von Fördermitteln im festzulegenden Sanierungsgebiet</li> <li>➤ 1980 Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen</li> <li>➤ 1985 förmliche Festlegung des städtebaulichen Sanierungsgebietes</li> <li>➤ 1984–2014 Durchführung von zahlreichen öffentlichen und privaten Baumaßnahmen sowie funktionalen Verbesserungen</li> <li>➤ 1985–2005 kontinuierliche jährliche Förderung durch das Förderprogramm Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen</li> <li>➤ 1991 Berufung der Nassauischen Heimstätte zur Sanierungstreuhänderin</li> <li>➤ 2001 Fortschreibung des Rahmenplans</li> <li>➤ 2014 Aufhebung der Sanierungssatzung</li> </ul>
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Städtebaufördermittel des Bundes und des Landes in Höhe von rd. 3,7 Mio. Euro</li> <li>➤ Eigenanteil der Stadt rd. 2,4 Mio. Euro</li> <li>➤ Verwendung für Erschließungsmaßnahmen rd. 1,2 Mio. Euro</li> <li>➤ Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden rd. 4,2 Mio. Euro</li> </ul>
Sanierungsgebiet	➤ Altstadt, 69239 Neckarsteinach
Fläche	➤ 8,8 Hektar
Leistungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mittelakquisition und finanzwirtschaftliche Betreuung</li> <li>➤ Städtebauliche Beratung</li> <li>➤ Vertragsabwicklung mit privaten Eigentümern</li> <li>➤ Erheben von Ausgleichsbeträgen</li> <li>➤ Abrechnung der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme</li> </ul>



Einst war die durch Rotenburg fließende Fulda ein wichtiger Verkehrsweg. Die rund 400 Jahre alte Wehr- und Schleusenanlage auf Höhe von Schloss und Marstall zeugt von dieser Ära.

## STADTSANIERUNG // ROTENBURG AN DER FULDA

## Historische Innenstadt behutsam erneuert

Die frühere Landgrafen- und ehemalige Kreisstadt Rotenburg an der Fulda ist als Stadt der Schulen und als die „Schöne im Mittleren Fuldata“ bekannt. Die historische Innenstadt erstreckt sich beiderseits des Flusses und hat ihre mittelalterliche Prägung bis heute bewahrt. Im Rahmen einer altstadtgerechten Sanierung konnten bauliche Defizite behoben und die Lebensqualität nachhaltig gesteigert werden.

Bereits Ende der 1960er-Jahre wurde die Notwendigkeit zur Erneuerung der historischen Bausubstanz erkannt, und die städtischen Gremien bemühten sich um die Aufnahme in das Vorläuferprogramm der Städtebauförderung. Dies wurde 1967 mit einem ersten Bewilligungsbescheid in dem sogenannten Zukunftsinvestitionsprogramm erreicht. Damit war die Basis für die Durchführung grundlegender städtebaulicher Voruntersuchungen und für die Aufstellung einer Rahmenplanung gelegt. Parallel wurden in dieser Phase bereits die ersten öffentlichen Bau- und Sanierungsmaßnahmen eingeleitet, um eine Anschubwirkung für den geplanten städtebaulichen Gesamtprozess zu erzielen. Herausragende Beispiele aus dieser Anfangsphase sind die Sanierung des historischen Rathauses sowie die Umnutzung des Gebäudes Breitenstraße 45 zum Jugendzentrum.



Der verkehrsberuhigte Marktplatz im Herzen der historischen Innenstadt lädt zum Verweilen ein.

Die Modernisierung und Instandsetzung der Objekte Löbergasse 14 und 16 gehört zu den vorbildlich umgesetzten Sanierungsmaßnahmen an Privatgebäuden. Die beiden Fachwerkwohnhäuser bieten Raum für zwölf Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 844 Quadratmetern.



### Objektsanierungen stärken die Zentrumsfunktion

Mit der Aufnahme in das neu aufgelegte Städtebauförderungsprogramm konnten die städtischen Vorstellungen im Hinblick auf eine behutsame und der historischen Innenstadtstruktur angepasste Sanierung konkretisiert und entwickelt werden. Im Jahr 1975 übernahm die Hessische Heimstätte (heute Wohnstadt) die Trägerschaft für das im Juli 1972 als Satzung beschlossene Sanierungsverfahren. Die erhaltende Erneuerung der historischen Innenstadt und die damit verbundene schwerpunktmäßige Durchführung von Objektsanierungen war von Anfang an klare Zielvorgabe für das Sanierungsverfahren. Im Verlauf der Maßnahme wurden zahlreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt. Die Wohnstadt trat hierbei selbst als Sanierungsträger in Erscheinung oder unterstützte private Bauherren in ihrer Beratungsfunktion bei der Finanzierung und baulichen Umsetzung ihrer Modernisierungsvorhaben. Auf diese Weise konnte ein entscheidender Beitrag zur funktionalen Stabilisierung und baulichen Erhaltung der Rotenburger Innenstadt geleistet werden.

### Verkehrsberuhigte Zonen steigern die Aufenthaltsqualität

Parallel zur Erneuerung diverser historischer Gebäude erfolgte die Umgestaltung und Neuordnung des innerstädtischen Verkehrssystems. Die Rahmenbedingungen für den fließenden und ruhenden Verkehr konnten damit entscheidend verbessert und gleichzeitig eine höhere Aufenthaltsqualität durch Verkehrsberuhigungs-, Bepflanzungs- und Stadtgestaltungsmaßnahmen erzielt werden. Eine der letzten Maßnahmen war die Realisierung eines zentralen, innerstädtischen Parkplatzes im Bereich Poststraße/Steinweg/Brotgasse in der Rotenburger Neustadt. Damit konnte das Parkplatzangebot in unmittelbarer Nähe zum dortigen Geschäftszentrum, zu verschiedenen öffentlichen Einrichtungen und zum Bahnhof wesentlich erweitert werden. Obwohl die Förderung aus Bundes- und Landesmitteln bereits mit dem Programmjahr 1993 eingestellt wurde, konnten im Rahmen des Sanierungsverfahren noch bis ins Jahr 2013 zahlreiche weitere Vorhaben im Zuge einer nachhaltigen Mittelbewirtschaftung und erzielter Verfahrenseinnahmen realisiert werden.



Mit der Modernisierung und Instandsetzung des Einfamilienwohnhauses und Nebengebäudes Am Hexenturm 3 wurde die Nachbarschaft um den historischen Hexenturm aufgewertet.

## PROJEKTINFOS AUF EINEN BLICK

Auftrag	➤ Städtebauliche Sanierung der historischen Innenstadt von Rotenburg an der Fulda
Aufgabenstellung	➤ Steuerung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme von historischen Bau- und Siedlungsstrukturen in Rotenburg
Ablauf	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 1967 Aufnahme in das Zukunftsinvestitionsprogramm</li> <li>➤ 1972 Aufnahme der Sanierungsmaßnahme „Innenstadt Rotenburg a. d. Fulda“ in das Städtebauförderungsprogramm</li> <li>➤ 1975 Übernahme der Sanierungsträgerschaft durch die Wohnstadt (ehemals Hessische Heimstätte)</li> <li>➤ 1993 letzter Bewilligungsbescheid</li> <li>➤ Bis 2013 Fortführung der Sanierungstätigkeit aus Verfahrenseinnahmen und Mittelrückflüssen</li> <li>➤ Ende 2015 Abrechnung der Maßnahme und Aufhebung der Sanierungssatzung</li> </ul>
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Städtebaufördermittel des Bundes und des Landes in Höhe von rd. 7,2 Mio. Euro</li> <li>➤ Eigenanteil der Stadt rd. 2,5 Mio. Euro</li> <li>➤ Ca. 40 Mio. Euro private Investitionen (geschätzt)</li> </ul>
Sanierungsgebiet	➤ Innenstadt, 36199 Rotenburg an der Fulda
Fläche	➤ Ca. 15 Hektar
Leistungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mittelakquisition und finanzwirtschaftliche Betreuung</li> <li>➤ Städtebauliche Beratung</li> <li>➤ Bauleitplanung</li> <li>➤ Durchführung und Förderung von 65 Modernisierungsmaßnahmen mit ca. 190 Wohnungen und 35 Gewerbeeinheiten</li> <li>➤ Weitgehende Neuordnung und Umgestaltung des innerstädtischen Verkehrssystems</li> <li>➤ Neuordnung von Teilbereichen durch Neubebauung und Baulückenschließung</li> <li>➤ Mitwirkung und Beratung bei stadtgestalterischen Maßnahmen</li> <li>➤ Abrechnung der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme</li> </ul>



Die Altstadt von Sontra ist zum Teil noch durch ein mittelalterliches Straßenbild geprägt.



Die Modernisierung und Instandsetzung des Rathauses gehörte zu den wichtigsten öffentlichen Sanierungsmaßnahmen in der Stadt.

## STADTSANIERUNG // ALTSTADT SONTRA

### Ein historisches Stadtbild nach Maß

Inmitten des hessischen Berglandes liegt der Luftkurort Sontra. Die zum Werra-Meißner-Kreis gehörende Kleinstadt ist Mittelzentrum und kann auf eine lange Tradition als Bergbau- und Hansestadt zurückblicken. Ihr historischer Stadtkern ist durch viele kleine Gassen und dichte Fachwerkbauung geprägt. Mit zahlreichen Sanierungsmaßnahmen konnte die Altstadt nicht nur erhalten, sondern als Wohn- und Geschäftszentrum nachhaltig gestärkt werden.

In der schönen Altstadt von Sontra begegnet man noch heute zahlreichen aus dem Mittelalter stammenden Gässchen, Plätzen und Gebäuden. Dazu gehören der Bereich um die Evangelische Wehrkirche sowie die Fachwerkgebäude am Marktplatz, im Steinweg und in der oberen und unteren Bäckergasse. Auch das historische Rathaus, der Marktplatz und die verzweigte Treppenanlage im Mühlrain sind ein beliebtes Fotomotiv für Besucher. Mitte der 1980er-Jahre führte die Stadt erste vorbereitende Untersuchungen durch, um die in der Altstadt vorhandenen baulichen und strukturellen Mängel an den alten Gebäuden und im Straßenbild zu ermitteln und den entsprechenden Handlungsbedarf festzulegen. Zu den wichtigsten Zielen gehörten die Erhaltung und Instandsetzung aller denkmalgeschützten Gebäude, die Verbesserung der Aufenthaltsqualität auf den öffentlichen Plätzen und Straßen sowie die Sicherung und Weiterentwicklung von Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnraum als belebende Elemente der Altstadt.



Wie hier in der Hauptgeschäftsstraße Niederstadt/Herrenstraße wurde der gesamte Altstadtbereich nachhaltig verkehrsberuhigt.



Die neue Fußwegtreppenanlage Am Mühlrain gehört zu den besonders gelungenen Erschließungsmaßnahmen.

### Flächenhafte Verkehrsberuhigung der Altstadt

Nach Aufnahme in das Städtebauförderprogramm des Bundes und des Landes Hessen wurde die Wohnstadt 1985 mit der Sanierung der Altstadt beauftragt. Zu ihren wesentlichen Aufgaben gehörten die städtebauliche Untersuchung, Rahmenplanung und Steuerung der Gesamtmaßnahme. So wurden unter der Federführung der Wohnstadt zahlreiche Straßen und Plätze neu gestaltet. Gleichzeitig erfolgte die flächenhafte Umsetzung eines Verkehrskonzeptes zur Verkehrsberuhigung der Altstadt. In einem Zeitraum von mehr als 25 Jahren konnten im Sanierungsgebiet zudem zahlreiche bauliche Maßnahmen erfolgreich umgesetzt werden. Auch viele Privateigentümer und Bauherren ließen mit Hilfe von Sanierungszuschüssen ihre Gebäude instand setzen und modernisieren. Wichtiger Bestandteil des Sanierungsprozesses war daher die fachliche Beratung, welche die Wohnstadt Bürgern und Investoren viele Jahre zuteil werden ließ, wofür im Rathaus eigens ein Sanierungsbüro eingerichtet wurde.

### Sanierung denkmalgeschützter Fachwerkbauten

Zu den zentralen öffentlichen Sanierungsmaßnahmen gehörten die Instandsetzung und Modernisierung des historischen Rathauses und des denkmalgeschützten Ärztehauses in der Niederstadt. Auch das historische Stadtcafé am Marktplatz wurde liebevoll erneuert. Durch den Abriss von Nebengebäuden und einzelnen nicht mehr sanierungsfähigen Häusern war zudem eine Neuordnung und Umgestaltung der Wohnquartiere von Sontra möglich geworden. Des Weiteren wurden im Bereich Andreastor, Hinter der Mauer und Hinter der Wachtmauer altstadtgerechte innerstädtische Parkplätze geschaffen. Der Erfolg der Stadtsanierung wird indes nicht nur in den vielen baulichen Maßnahmen sichtbar. Durch den umfangreichen Sanierungsprozess konnte die Altstadt als lebendiges Stadtzentrum und Wohngebiet langfristig stabilisiert und gestärkt werden. Ein wichtiger Nebeneffekt war, dass damit auch dem Wertverlust von Grundstücken und Gebäuden wirkungsvoll entgegengetreten wurde.



Eines der auffälligsten Fachwerkhäuser in Sontra ist das denkmalgeschützte Ärztehaus in der Niederstadt 16. Es hat als eines der wenigen historischen Gebäude einen Stadtbrand im Dreißigjährigen Krieg überstanden.

## PROJEKTINFOS AUF EINEN BLICK

Auftrag	➤ Städtebauliche Sanierung der historischen Altstadt von Sontra
Aufgabenstellung	➤ Steuerung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen von historischen Bau- und Siedlungsstrukturen in Sontra
Ablauf	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 1985 Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm Städtebauliche Sanierung</li> <li>➤ 1985 wird die Wohnstadt Sanierungsträger</li> <li>➤ 1987 Beschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes und Städtebaulicher Rahmenplan</li> <li>➤ 1987–2014 Durchführung von privaten und öffentlichen Sanierungsmaßnahmen</li> <li>➤ 2015 Abrechnung der Sanierungsmaßnahme</li> </ul>
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Städtebaufördermittel des Bundes und des Landes in Höhe von rd. 7,5 Mio. Euro</li> <li>➤ Eigenanteil der Stadt rd. 1,9 Mio. Euro</li> <li>➤ Ca. 12,5 Mio. Euro private Investitionen (geschätzt)</li> </ul>
Sanierungsgebiet	➤ Altstadt, 36205 Sontra
Fläche	➤ Ca. 14 Hektar
Leistungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mittelakquisition und finanzwirtschaftliche Betreuung</li> <li>➤ Städtebauliche Beratung</li> <li>➤ Freiraum- und Bauleitplanung</li> <li>➤ Planung und Durchführung von Erschließungsmaßnahmen</li> <li>➤ Vorbereitung und Begleitung neuer Investitionsprojekte</li> <li>➤ Durchführung von Veranstaltungen, wie zum Beispiel Planungswerkstätten und Bürgerversammlungen</li> <li>➤ Abrechnung der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme</li> </ul>



Stimmungsvolle Stadtansicht  
mit Blick auf den Kirchturm  
der Schlosskirche.

## STADTSANIERUNG // ALTSTADT WEILBURG

## Vorausschauende Investitionen stabilisieren den historischen Stadtkern

Mit seiner exponierten Lage auf einem von der Lahn eingerahmten Felsplateau, der barocken Schlossanlage und dem sich über mehrere Terrassen erstreckenden Schlosspark ist Weilburg seit jeher ein Besuchermagnet. Die Stadt ruhte sich dennoch nicht auf ihrem historischen Erbe aus, sondern investierte vorausschauend in den Erhalt ihrer Bausubstanz. In 36 Jahren Stadtsanierung wurde die Altstadt behutsam erneuert und revitalisiert.

Anfang der 1970er-Jahre führte die Nassauische Heimstätte im Auftrag der Kommune eine vorbereitende Untersuchung zur Sanierung der Weilburger Altstadt durch. Das Ergebnis fiel ernüchternd aus: 89 Prozent der Gebäude wiesen erhebliche bauliche Mängel auf. Auch bei der Struktur und Erschließung des Gebietes waren zahlreiche städtebauliche Defizite festzustellen. In der Folge wurde das 16,5 Hektar umfassende Areal der Weilburger Altstadt mit 360 privaten und rund 80 öffentlichen Grundstücken zum Sanierungsgebiet erklärt. Vorrangiges Ziel des Sanierungsplanes war die weitgehende Behebung der festgestellten Mängel bei gleichzeitiger Erhaltung des unter Denkmalschutz stehenden Altstadtensembles.

### Sozialplan mildert Belastung der Bürger

Weilburg begann zunächst in eigener Verantwortung mit der Umgestaltung öffentlicher Straßen und Plätze sowie der Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen im Gebiet der Altstadt. 1981 übernahm die Nassauische Heimstätte als von der Stadt beauftragter Sanierungsträger und Treuhänder die Steuerung des Sanierungsprozesses. Vor dem Hintergrund der vielfältigen baulichen Mängel lag ein Schwerpunkt der Arbeit auf der Beratung privater Grundstückseigentümer in Fragen der Finanzierung und Umsetzung von Modernisierungsvorhaben. Dabei war es hilfreich, dass die Stadtverordnetenversammlung bereits zu Beginn der Sanierung einen Sozialplan für die von Abbruch- und Umbaumaßnahmen betroffenen Mieter und Gewerbetreibenden beschlossen hatte. Belastungen konnten auf diese Weise sowohl organisatorisch als auch finanziell abgefedert werden. Insgesamt hat die Nassauische Heimstätte in rund 20 Jahren Treuhänder-Tätigkeit mehr als 150 Sanierungsmaßnahmen an Wohnungen sowie rund 50 Gewerbeeinheiten initiiert und betreut.



Das Alte Rathaus, das eine bauliche Einheit mit der Schlosskirche bildet, wird seit der Sanierung als Veranstaltungszentrum, Musikschule und Café genutzt.

### Neubauten als punktuelle Ergänzung

Anfängliche Ansätze zur Flächensanierung wurden bereits früh zugunsten einer erhaltenden Stadterneuerung aufgegeben. Wo dennoch sanierungsbedingte Abbrüche erforderlich waren, entstanden Grün- und Freiflächen, die in dem dicht bebauten Quartier zu einer deutlichen Verbesserung der Aufenthalts- und Wohnqualität beitrugen sowie Raum für Neubebauung schufen. Ein Beispiel für die punktuelle Ergänzung der Altstadt durch Neubauten ist das zu Beginn der 1990er-Jahre entstandene Hotel „Lahnschleife“ am Fuße der Weilburger Altstadt. Das heutige Rathaus in der Mauerstraße 6 bis 8, das die einst auf fünf Standorte verteilte Stadtverwaltung unter einem Dach vereint, darf als gelungene Verbindung von Alt und Neu gewertet werden: Im Zuge der Sanierung hatte die Stadt 1994 das Nachbargebäude neben dem Rathaus erworben und beide durch ein gemeinsames Treppenhaus miteinander verbunden. Die Nassauische Heimstätte übernahm hierbei die organisatorische wie technische Steuerung des Bauprojekts und unterstützte die Stadt bei der Suche nach Käufern für die aufgegebenen Liegenschaften.

### Neue Nutzungen für ortsbildprägende Gebäude

Zu den herausragenden Sanierungsprojekten in der Weilburger Altstadt zählt die Erneuerung des Alten Rathauses am Marktplatz, die von der Nassauischen Heimstätte in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt wurde. Ein weiterer Meilenstein war die Sanierung der beiden nebeneinanderliegenden Objekte Komödienbau und Altes Gymnasium. Sie wurden von der Nassauischen Heimstätte zu einem Altstadtzentrum mit Einzelhandel, Gastronomie, Veranstaltungsforum, Seniorentreff sowie Kreis- und Stadtbücherei umgestaltet. Weitere Objekte, die einer neuen Nutzung zugeführt werden konnten, sind das ehemalige Zollamt, das ehemalige Straßenbauamt und das Verwaltungshaus Schlösser und Gärten, die nach Instandsetzung und Modernisierung als Wohn- und Geschäftshäuser genutzt werden. Die alte denkmalgeschützte Kreis-Schulturnhalle beherbergt heute das Filmtheater Delphi.

Als eine der ersten Kommunen hat Weilburg im Rahmen der Städtebauförderung eine Stadtsanierung komplett abgeschlossen. In 36 Jahren wurden rund 23 Millionen Euro an öffentlichen Geldern sowie ein Vielfaches an privaten Mitteln in eine attraktive Altstadt investiert. Die erfolgreiche Sanierung, Umnutzung und Revitalisierung der historischen Bausubstanz durch neue Nutzungskonzepte machte Schule: 2002 wurde mit dem Programm „Weilburger Brückenköpfe“ auch die Sanierung ortsbildprägender Gebäude innerhalb der gut 30 Hektar umspannenden Stadtkernerweiterung aus dem 18. und 19. Jahrhundert in einem zweiten Sanierungsgebiet in Angriff genommen.



Das stilvolle Ensemble aus Komödienbau und gegenüberliegendem Altem Gymnasium verfügt über ein ungewöhnliches Detail: Ein Fußgängertunnel führt unter der ehemaligen Bundesstraße hindurch und verbindet unterirdisch beide Komplexe.

## PROJEKTINFOS AUF EINEN BLICK

Auftrag	➤ Städtebauliche Sanierung der historischen Altstadt von Weilburg
Aufgabenstellung	➤ Attraktivitätssteigerung der Weilburger Altstadt als Handels- und Dienstleistungsstandort, Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität
Ablauf	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 1971 Feststellung eines erheblichen Sanierungsbedarfs für die historische Altstadt von Weilburg</li> <li>➤ 1972–1974 vorbereitende Untersuchungen durch die Nassauische Heimstätte</li> <li>➤ 1976 Rechtskraft Satzungsbeschluss, Beginn der Sanierungsmaßnahme</li> <li>➤ 1981 Beauftragung der Nassauischen Heimstätte als Sanierungstreuhanderin und Eröffnung des örtlichen Sanierungsbüros</li> <li>➤ 1981–2002 Durchführung von zahlreichen öffentlichen und privaten Baumaßnahmen sowie funktionalen Verbesserungen</li> <li>➤ 2002 Ende des Treuhandverhältnisses</li> <li>➤ 2011 Aufhebung der Sanierungssatzung, Abrechnung und Abschlussbescheid</li> </ul>
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Städtebaufördermittel von Bund und Land in Höhe von rd. 8,2 Mio. Euro</li> <li>➤ Eigenanteil der Stadt rd. 4,9 Mio. Euro</li> <li>➤ Verwendung für Erschließungsmaßnahmen rd. 3,6 Mio. Euro</li> <li>➤ Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden rd. 7,5 Mio. Euro</li> </ul>
Sanierungsgebiet	➤ Altstadt, 35781 Weilburg
Fläche	➤ 16,5 Hektar
Leistungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Planerische, wirtschaftliche und organisatorische Koordinierung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im Auftrag der Stadt</li> <li>➤ Beantragung, Verwaltung und Vergabe von Fördermitteln</li> <li>➤ Beratung privater Grundstückseigentümer zur Entwicklung und Modernisierung ihrer Grundstücke und Immobilien</li> <li>➤ Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden bei weitgehendem Erhalt der historischen Bausubstanz</li> <li>➤ Neuordnung von Grundstücken zur besseren Bebauung und Nutzung</li> <li>➤ Erneuerung von Straßen, Wegen und Plätzen</li> <li>➤ Durchführung von Veranstaltungen mit Bürger- und Expertenbeteiligung</li> <li>➤ Erstellung der Rahmenplanung sowie aller Bebauungspläne</li> <li>➤ Abrechnung der Sanierungsmaßnahme</li> </ul>



Die drei sanierten Fachwerkgebäude am Markt 7, 8 und 9 sind mehr als 400 Jahre alt und überstanden als einzige Gebäude zwei verheerende Stadtbrände im Dreißigjährigen Krieg.



Die Altstadt von Wetter verfügt über ein städtebaulich homogenes Stadtbild, das vom Klosterberg mit der Stiftskirche dominiert wird.

## STADTSANIERUNG // ALTSTADT WETTER

# Städtebauliche Erneuerung rund um den Klosterberg

Die im hessischen Bergland nahe Marburg gelegene Stadt Wetter besitzt ein geschlossenes historisches Stadtbild, aus dem ein alter Klosterberg mit frühgotischer Stiftskirche heraussticht. Die gut erhaltene Altstadt, die innerhalb der teilweise noch intakten Stadtmauer liegt, ist durch schöne Fachwerkhäuser und verwinkelte Gässchen geprägt. Um die alten Gebäude und Straßenstrukturen zu erhalten, waren umfangreiche Sanierungsmaßnahmen notwendig.

Bereits 1978 hatte die Stadt eine Untersuchung über den Sanierungsbedarf ihrer Altstadt in Auftrag gegeben. Zwei Jahre später verabschiedete die Stadtverordnetenversammlung einen ersten Rahmenplan. Dieser wurde von der Wohnstadt, die ab 1985 als Sanierungsträgerin fungierte, weiterentwickelt und der aktuellen Situation angepasst. Noch im gleichen Jahr erfolgte die Aufnahme von Wetter in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Hessen. In einer Bürgerversammlung wurden die Stadtbewohner detailliert über Rahmenplanung und Sanierungsziele informiert. Dabei wurde deutlich gemacht, dass die historischen Fachwerkgebäude stark sanierungsbedürftig waren. Auch die Gestaltung des öffentlichen Raums zeichnete sich durch einen Mangel an Aufenthaltsqualität aus. So fehlte es vor allem auf den öffentlichen Plätzen an Aufenthaltsqualität. Für die Entwicklung der Altstadt wurden daher mehrere Sanierungsziele formuliert: Durch den Erhalt der historischen Bebauung sollte die mittelalterliche Stadtgestalt inklusive Stiftsbezirk auf dem Klosterberg nachhaltig gesichert werden. Gleichzeitig wurde eine funktionale Stärkung der Altstadt als Stadtzentrum und Wohnstandort sowie die Verbesserung der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität von Straßen, Wegen und Grünflächen angestrebt.

### Dichte Fachwerkbepbauung

Das etwa 8,9 Hektar große Sanierungsgebiet umfasste im Wesentlichen den historische Stadtkern innerhalb der ehemaligen Stadtmauer sowie weitere Flächen im Norden der Altstadt, die dicht mit Fachwerkbauten bebaut ist. Besonders die drei mehr als 400 Jahre alten Gebäude am Markt 7, 8 und 9 waren stark sanierungsbedürftig und wurden aufwendig modernisiert und instand gesetzt. Das galt auch für das historische Rathaus der Stadt, das zudem durch einen altstadtgerechten Neubau ergänzt wurde. Neben dem Klosterberg erhielten auch viele Plätze, Gassen und Hofanlagen, die eine besondere Bedeutung für das Stadtbild besitzen, eine neue Gestaltung. Dazu gehören neben dem Marktplatz die Gasse Im Rübenstein sowie eine Hofanlage in der Fuhrstraße. Zudem wurden der Grünraum an der Wetschaft im Bereich des historischen Brückenkopfes sowie das angrenzende Umfeld nachhaltig entwickelt.

### Neugestaltung von Quartieren

In rund 25 Jahren Stadtsanierung konnten alle wesentlichen Sanierungsziele in Wetter erfolgreich umgesetzt werden. Auch viele private Hauseigentümer wurden durch Sanierungszuschüsse dazu motiviert, ihre Gebäude instand zu setzen und modernisieren zu lassen. Doch der Erfolg der Stadtsanierung wird nicht nur in den geförderten baulichen Maßnahmen sichtbar: Die neu gestalteten Straßenzüge und die geförderten Gebäudesanierungen waren Grundlage und Anstoß für weitere private und geschäftliche Maßnahmen und Investitionen, die ohne den Einsatz von Fördermitteln durchgeführt wurden. Mit dem Abriss von Nebengebäuden und einzelnen nicht mehr sanierungsfähigen Häusern wurden zudem die Quartiere Am Berg und Bruchstraße neu geordnet und umgestaltet. Dazu gehörte auch die Errichtung eines altstadtgerechten innerstädtischen Parkplatzes. Insgesamt konnte die Altstadt als Stadtzentrum und Wohngebiet nachhaltig gestärkt und so einem Wertverlust der dortigen Grundstücke und Gebäude langfristig entgegengewirkt werden.



Im Zuge der Stadtsanierung wurden viele Straßen und Gassen in Wetter altstadtgerecht erneuert.



Zu den Schwerpunkten der Sanierung gehörte die Instandsetzung und Modernisierung des Rathauses. Dabei wurde der historische Fachwerkbau durch einen altstadtgerechten Neubau (re.) ergänzt.

## PROJEKTINFOS AUF EINEN BLICK

Auftrag	➤ Städtebauliche Sanierung der historischen Altstadt von Wetter
Aufgabenstellung	➤ Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zum Erhalt wertvoller Bausubstanzen sowie der historischen Bau- und Siedlungsstrukturen im Stadtkern
Ablauf	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 1979 Durchführung vorbereitender Untersuchungen</li> <li>➤ 1980 Erarbeitung eines Rahmenplanes</li> <li>➤ 1985 Beauftragung der Wohnstadt als Sanierungsträgerin</li> <li>➤ 1987–2013 Durchführung zahlreicher öffentlicher und privater Sanierungsmaßnahmen sowie funktionaler Verbesserungen</li> <li>➤ 2015 Abrechnung der Sanierungsmaßnahme</li> </ul>
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Städtebaufördermittel des Bundes und des Landes in Höhe von insgesamt rd. 9,5 Mio. Euro</li> <li>➤ Eigenanteil der Stadt in Höhe von rd. 3,6 Mio. Euro</li> <li>➤ Über 20 Mio. Euro private Investitionen (geschätzt)</li> </ul>
Sanierungsgebiet	➤ Altstadt, 35083 Wetter
Fläche	➤ Ca. 8,9 Hektar
Leistungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Beratung der Stadt und privater Bauherren hinsichtlich Fördermöglichkeiten</li> <li>➤ Finanzwirtschaftliche Betreuung als Treuhänder (Mittelakquisition, Förderanträge, Mittelabrufe)</li> <li>➤ Vertragsabwicklung mit privaten Eigentümern</li> <li>➤ Konzeptentwicklung, Bauleitplanung und Rahmenplanungen</li> <li>➤ Erschließungsplanung</li> <li>➤ Durchführung von Veranstaltungen, wie zum Beispiel Bürgerversammlungen</li> <li>➤ Abrechnung der Gesamtmaßnahme</li> </ul>



Die Modernisierung des Rathauses gehörte zu den aufwendigsten Maßnahmen innerhalb der Stadtsanierung von Witzenhausen.

## STADTSANIERUNG // ALTSTADT WITZENHAUSEN

### Alt und Neu harmonisch verbunden

Eingebettet ins romantische Werratal liegt die Kirschen- und Universitätsstadt Witzenhausen. Der rund 18 Hektar große historische Stadtkern mit seinem denkmalgeschützten Fachwerkbestand gilt heute als städtebauliches Kleinod. Mehr als 40 Jahre intensiver Sanierung, zu der auch eine Neuordnung des öffentlichen Raumes gehörte, waren notwendig, um der Altstadt ihre ursprüngliche Schönheit zurückzugeben.

Das nordhessische Witzenhausen ist gleich in dreifacher Hinsicht überregional bekannt: als eines der größten und ältesten Anbaugelände für Kirschen in Deutschland, als kleinste Universitätsstadt und Geburtsort der „Grünen Tonne“. Seine Vielseitigkeit und die reizvolle Lage machen Witzenhausen zu einem regionalen Anziehungspunkt für Jung und Alt. Vor allem der historische Stadtkern ist heute ein beliebtes Wohnquartier und Ausflugsziel für Touristen. Anfang der 1970er-Jahre stellte sich die Situation noch anders dar: Die Lage im strukturschwachen Grenzgebiet zur damaligen DDR, der Wegzug junger Familien und die damit einhergehende Überalterung der Bevölkerung führten zu einer Vernachlässigung der Bausubstanz im historischen Stadtkern. Vor diesem Hintergrund wurde die Wohnstadt 1973 von der Stadt Witzenhausen mit vorbereitenden Untersuchungen beauftragt. Hierbei zeigte sich, dass sich nahezu 40 Prozent der historischen Gebäude in der Altstadt in einem schlechten baulichen Zustand befanden. Zudem standen viele Gewerbeflächen leer, es mangelte an Parkplätzen, und die engen Altstadtstraßen waren vom zunehmenden Verkehr überlastet. Zu den wichtigsten Sanierungszielen gehörte es daher, die zentrale Funktion der Altstadt als Handels- und Dienstleistungsstandort zu stärken sowie die Wohn- und Aufenthaltsqualität zu verbessern.

#### Notwendige Erschließungsmaßnahmen

Einen Schwerpunkt der Stadtsanierung, die die Wohnstadt als Sanierungsträgerin betreute, bildete die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen. Zu diesem Zweck erwarb die Stadt Witzenhausen mit Fördermitteln von Bund und Land Grundstücke, um Verkehrswege und Freiflächen neu gestalten zu können. Vor allem die Einrichtung einer Fußgängerzone im gesamten Bereich der Brückenstraße sowie die Erneuerung des zentralen Marktplatzes inklusive der umliegenden Straßen sorgten für eine Aufwertung des historischen Stadtkerns. Besonders aufwendig gestaltete sich dabei die Sanierung der Steinstraße, die aus Mitteln eines Sonderinvestitionsprogramms des Landes Hessen kofinanziert wurde. Als Erschließungs-



Für die Errichtung der altstadtgerechten Fußgängerzone wurden zahlreiche Gebäude abgebrochen und Grundstücke freigelegt. Durch die Neugestaltung der Fußgängerzone konnte das Stadtbild erheblich verbessert und zudem eine hohe Attraktivitätssteigerung und erhöhte Aufenthaltsqualität in der Altstadt von Witzenhausen erzielt werden.

straße und in Verbindung mit der Fernwärmenetzgestaltung in der Altstadt verfügt sie über eine große Bedeutung für den Stadtkern. Durch altstadtgerechte Pflasterung, Beleuchtung und Straßenraummöblierung sowie Begrünungsmaßnahmen und eine barrierefreie Gestaltung konnten nicht nur die Bedürfnisse der Anwohner, Gewerbetreibenden und des Denkmalschutzes in Einklang gebracht werden. Es entstand auch eine hohe Aufenthaltsqualität – insbesondere im Eingangsbereich zur Universitätsmensa sowie rund um die denkmalgeschützte Musikschule.

### Umfangreiche Sanierung öffentlicher Gebäude

Ein weiteres Sanierungsziel bestand in der Instandsetzung und Modernisierung der historischen Gebäude in der Altstadt. Als beispielhaft ist die Instandsetzung des denkmalgeschützten Rathauses zu nennen, die allein 3,7 Millionen Euro beanspruchte. Das freistehende und massive Gebäude wurde unter Berücksichtigung seiner historischen Substanz und Bedeutung entsprechend der heutigen baulichen und sozialen Anforderungen komplett modernisiert. Dies beinhaltete unter anderem die Installation eines behindertengerechten Aufzugs sowie die Restaurierung der Wände, Decken und alten Holzsprossenfenster nach historischem Vorbild. Ein weiteres Beispiel für die gelungene Instandsetzung eines öffentlichen Gebäudes ist das Sommermannsche Haus, in dem heute die Stadtbibliothek von Witzhausen untergebracht ist. Das aus dem 16. Jahrhundert stammende, im frühgotischen Baustil errichtete Bürgerhaus zählt mit seinem prächtig verzierten Fachwerk zu den architektonischen Glanzlichtern der Altstadt. Auch dieses Gebäude wurde von Grund auf erneuert und den aktuellen Nutzungsanforderungen angepasst.

### Unterstützung von Privateigentümern

Nicht nur die öffentliche Hand, sondern auch viele private Grundstückseigentümer wurden von der Wohnstadt bei der Realisierung ihrer Sanierungsvorhaben beraten – sowohl in baulicher Hinsicht als auch bei der Finanzierung unter Einbeziehung von Fördermitteln. In über 40 Jahren gemeinsamer Sanierungstätigkeit mit der Stadt wurden unter der Leitung der Wohnstadt insgesamt 114 Abbruch-, Erschließungs- und Modernisierungsmaßnahmen in der Altstadt von Witzhausen erfolgreich umgesetzt.



Historischer Brunnen am Kirchplatz. Der Brunnen wurde bei den Straßebauarbeiten am Kirchplatz entdeckt und entsprechend gesichert.

Blick in die Kirchstraße. Im Vordergrund auf der rechten Seite das Sommermannsche Haus (Stadtbibliothek).



## PROJEKTINFOS AUF EINEN BLICK

Auftrag	➤ Städtebauliche Sanierung der Altstadt von Witzenhausen
Aufgabenstellung	➤ Stopp des Funktionsverlustes und Wiederbelebung der Altstadt durch umfangreiche Gebäudemodernisierungen sowie Neuordnung und Umgestaltung des öffentlichen Raumes
Ablauf	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 1970–1993 kontinuierliche jährliche Förderung durch das Förderprogramm Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen</li> <li>➤ 1973 vorbereitende Untersuchungen</li> <li>➤ 1976 förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Altstadt</li> <li>➤ 1971–2013 Durchführung von zahlreichen öffentlichen und privaten Bau- maßnahmen sowie funktionale Verbesserungen</li> <li>➤ 1993 letzter Bewilligungsbescheid durch das Land Hessen</li> <li>➤ Bis 2013 Sanierung ausschließlich durch städtische Eigenmittel sowie Sanierungsausgleichsbeträge</li> <li>➤ 2013 Aufhebung der Sanierungssatzung</li> <li>➤ 2013 Abrechnung der Sanierungsmaßnahme</li> </ul>
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Fördermittel des Bundes und des Landes in Höhe von rd. 9,5 Mio. Euro</li> <li>➤ Eigenanteil der Stadt rd. 1,7 Mio. Euro</li> <li>➤ Über 10. Mio. Euro private Investitionen (geschätzt)</li> </ul>
Sanierungsgebiet	➤ Altstadt, 37213 Witzenhausen
Fläche	➤ 17,8 Hektar
Leistungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Planerische, wirtschaftliche und organisatorische Koordinierung der städte- baulichen Sanierungsmaßnahme im Auftrag der Stadt</li> <li>➤ Beratung privater Grundstückseigentümer zur Modernisierung und Entwick- lung ihrer Grundstücke und Immobilien</li> <li>➤ Durchführung zahlreicher Erschließungsmaßnahmen im Innenstadtbereich, u. a. Neugestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen</li> <li>➤ Modernisierung mehrerer öffentlicher Gebäude im Rahmen der Stadtsanierung</li> <li>➤ Abrechnung der Sanierungsmaßnahme</li> </ul>

## Die Finanzierung der Städtebauförderung

Damit Städte und Gemeinden neue Aufgaben und Herausforderungen besser bewältigen können, unterstützt der Bund die Entwicklung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen mit verschiedenen Programmen zur Städtebauförderung. Dazu gewährt er den Ländern Finanzhilfen gemäß Artikel 104 b Grundgesetz, die durch Mittel der Länder und Kommunen ergänzt werden. Die Verwendung und Abrechnung dieser Mittel ist eine komplexe Aufgabe, bei der finanztechnisches Know-how gefragt ist. Als erfahrener Sanierungsberater bietet die Unternehmensgruppe hierbei fundierte und zuverlässige Hilfe.

Die Bundesfinanzhilfen werden den Ländern jährlich auf der Grundlage der Verwaltungsvereinbarung VV Städtebauförderung zur Verfügung gestellt. In aller Regel ist dabei von einer Drittelfinanzierung auszugehen: 1/3 Bund, 1/3 Land, 1/3 Kommune. In Hessen wird der kommunale Anteil je nach Finanzkraft der Kommune jedoch nach oben oder unten angepasst. Das heißt, es gibt finanzstärkere Kommunen, deren Eigenanteil höher ist, und finanzschwächere Kommunen, deren Eigenanteil auch unter einem Drittel liegen kann. Grundlage der finanziellen Planung sind jeweils Förderanträge, welche die Kommunen jährlich erarbeiten und in denen sie ihre beabsichtigten investiven und nichtinvestiven Maßnahmen definieren.

Viele Jahre lang wurden die Städtebaufördermittel in Hessen als zins- und tilgungsfreie Vorauszahlungen gewährt, deren endgültige Verwendung als Zuschuss oder rückzahlbares Darlehen erst am Ende der städtebaulichen Maßnahme im Rahmen einer Schlussabrechnung festgelegt wird. Daher ist für die kommunalen Haushalte eine fehlerfreie und lückenlose Abrechnung wichtig, da sonst aufgrund der langen Laufzeit und der Vielzahl umgesetzter Projekte Rückzahlungsansprüche der Fördergeber Bund und Land geltend gemacht werden können. Viele Kommunen, die ihre städtebaulichen Maßnahmen selbst durchgeführt haben, nutzen am Ende ihrer Verfahren für diese letzten wichtigen Verfahrensschritte gerne die Kompetenz eines erfahrenen Sanierungsträgers, um die schwierige Materie aufarbeiten zu lassen. Mehr als zwölf solcher Projekte hat die Unternehmensgruppe allein in dieser Phase in den letzten fünf bis acht Jahren begleitet.

### **Mehr als 45 Jahre Sanierungserfahrung**

Aber auch während einer Maßnahme ist es hilfreich, die Erfahrung eines versierten Steuerers und Projektmanagers zu nutzen, um sich dessen wirtschaftliches und finanztechnisches Know-how zu sichern. Neben der Erledigung planerischer, organisatorischer, medialer und koordinierender Aufgaben ist die wirtschaftliche Steuerung solcher Maßnahmen seit über 45 Jahren eine der Kernkompetenzen der Unternehmensgruppe. Bereits zu Beginn der Städtebauförderung hatte man dafür den Begriff des Sanierungstreuhänders in die Gesetzgebung aufgenommen. Nur wenige Unternehmen besitzen die Befähigung und rechtliche Expertise, mit den Fördermitteln ihrer Auftraggeber entsprechend ordnungsgemäß und zuverlässig umzugehen und können heute auf einen ähnlich langen Erfahrungszeitraum zurückblicken. Die Unternehmensgruppe hatte hierfür von Beginn an eine eigene Treuhandbuchhaltung eingerichtet, die Jahr für Jahr die gesamte wirtschaftliche Ein- und Ausgabendokumentation der Fördermittel übernahm. Damit konnten und können alle Auftraggeber sicher sein, dass die Verwendung ihrer Fördermittel rechtskonform erfolgt.

### Ein besonderes Darlehenssystem

Als einer der wenigen Sanierungsträger in Deutschland hat die Nassauische Heimstätte ein eigenes Darlehenssystem bei der Gewährung der Städtebaufördermittel an private Eigentümer entwickelt. Gerade in Zeiten hoher Kapitalmarktzinsen waren diese sogenannten Annuitätendarlehen für viele Privatleute ein willkommenes Finanzierungsmittel. Geringe Zinsen und gleichzeitig höhere Tilgungsraten erlaubten vielen Modernisierungswilligen die schnellere Rückzahlung ihrer Darlehen und eröffneten ihnen gerade in den Anfangsjahren ihrer Baufinanzierung wirtschaftliche Spielräume. Damit war auch ein weiterer positiver Effekt für die Kommunen verbunden: Da diese Fördermittel nach 15 bis 18 Jahren vollständig getilgt waren, standen sie ein zweites Mal in voller Höhe für neue Projekte zur Verfügung. So konnten gerade viele von der Unternehmensgruppe betreute hessische Städte und Gemeinden den finanziellen Wirkungsgrad ihrer Maßnahme kräftig steigern, ohne dass sie bei der erneuten Mittelvergabe wieder einen Eigenanteil beisteuern mussten.

Anschauliche Beispiele für den Erfolg der Finanzierungsstrategie sind die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in Herborn und Butzbach: In Herborn wurden mit rund 14 Millionen Euro Städtebaufördermitteln rund 25 Millionen Euro Ausgaben finanziert. Bei der Altstadtsanierung in Butzbach lösten rund 16 Millionen Euro Städtebaufördermittel Ausgaben in Höhe von rund 27 Millionen Euro aus. Neben den Rückflüssen aus den Modernisierungsmaßnahmen generierte die Nassauische Heimstätte zudem zusätzliche Einnahmen aus der Bewirtschaftung und dem Verkauf des Immobilienbestandes der Treuhandvermögen.

### Paradebeispiel für eine gelungene Entwicklungsmaßnahme

Ein außergewöhnliches Beispiel dafür, wie mit wenig Einsatz öffentlicher Mittel ein enormer Wirtschaftsschub ausgelöst werden kann, ist die Entwicklungsmaßnahme Neu-Anspach. Hier wurden vom Land Hessen anfänglich Kredite zur Anschubfinanzierung und zum Erwerb der ersten Grundstücksflächen gewährt. Diese konnten jedoch bereits nach wenigen Jahren nahezu vollständig getilgt werden, da einerseits die Baulandnachfrage das Angebot bei Weitem übertraf und andererseits die Entwicklung nicht in der ganzen Fläche erfolgte, sondern nur in einzelnen, sorgfältig finanzierten und kalkulierten Bauabschnitten. Diese Entwicklung wurde von der Nassauischen Heimstätte in Abstimmung mit der Kommune geschickt gesteuert, sodass sich die jeweiligen Kosten für die Erschließungsmaßnahmen innerhalb der im Wirtschaftsplan formulierten und durch die Einnahmen gedeckten Grenzen hielten und keine Vor- oder Zwischenfinanzierung mittels Kapitalmarktdarlehen mehr erforderlich wurde. Daher gilt diese Entwicklungsmaßnahme deutschlandweit als eines der Paradebeispiele für eine kluge und gelungene Entwicklungsstrategie. Insgesamt wurden während der Laufzeit der Maßnahme rund 98 Millionen Euro Kosten über das Treuhandvermögen finanziert.

Städtebaufördermittel lösen erwiesenermaßen weitere Investitionen in den Fördergebieten aus, da sie zum Beispiel bei Privatmaßnahmen nur zur Deckung der unrentierlichen Kosten im Rahmen einer Spitzenfinanzierung gewährt werden dürfen. So ist davon auszugehen, dass lediglich zehn bis 25 Prozent der privaten Baukosten durch Fördermittel gedeckt sind, der Rest wird aus Eigenkapital und Fremdmitteln finanziert. Gemäß einer Studie der Hochschule für Technik in Stuttgart zur Multiplikatorwirkung der Städtebauförderung in Baden-Württemberg aus dem Jahr 2011 generiert jeder geförderte Euro 8,47 Euro Bauvolumen. Vereinfacht ausgedrückt mobilisiert die öffentliche Förderung das Achtfache an Wirtschaftsleistung. Auch für den Staat ist diese Berechnung nicht uninteressant, gewinnt er doch durch diese Investitionen einen nicht unerheblichen Vorteil aus den Mehrwertsteuereinnahmen. Somit schafft auch hier die Städtebauförderung eine Win-win-Situation für alle Beteiligten.

### Städtebauförderung unterstützt die regionale Wirtschaft

Bei der Betrachtung der in diesem Buch vorgestellten 35 Sanierungsmaßnahmen der Unternehmensgruppe in Hessen lässt sich feststellen, dass diese Städte und Gemeinden rund 409 Millionen Euro Fördermittel vom Bund, vom Land und als kommunaler Eigenanteil erhalten haben. Finanziert werden konnten nach den vorliegenden Abrechnungsunterlagen damit bereits Ausgaben in Höhe von rund 522 Millionen

Euro. Damit wurden innerhalb dieser Maßnahmen bereits rund 135 Millionen Euro zusätzlich generiert, das heißt, dass sich allein hier der Wirkungsgrad der zur Verfügung stehenden Mittel um ein Drittel erhöht hat. Multipliziert man nun die eingesetzten Fördermittel in Höhe von 409 Millionen Euro mit dem Faktor acht, so ergibt sich ein beeindruckendes Gesamtinvestitionsvolumen von fast 3,3 Milliarden Euro.

Dieser hohe Betrag ist nahezu ausnahmslos der lokalen und regionalen Wirtschaft zugutegekommen und hat damit über viele Jahre eine große Zahl von Arbeitsplätzen in Handwerksbetrieben und mittelständischen Unternehmen vor Ort gesichert. Damit wird deutlich, dass alle Kürzungen der Fördermittel vor allem die lokale und regionale Wirtschaft treffen. Die Städtebauförderung besitzt demnach also einen ganz entscheidenden Anteil an der regionalen Wirtschaftsförderung und Wertschöpfung. Ihre Bedeutung für Hessen ist gerade angesichts neuer Herausforderungen bei Klimaschutz und -anpassung, energetischer Sanierung, demografischem Wandel und der Integration der Flüchtlinge in unsere Zivilgesellschaft nicht zu unterschätzen.

Es wäre daher wünschenswert, wenn die wirtschaftlichen, aber auch die strategischen Chancen, die mit dem Einsatz der Städtebaufördermittel verbunden sind, auch zukünftig als Erfolgsgarant für eine aktive Landesentwicklung genutzt werden.

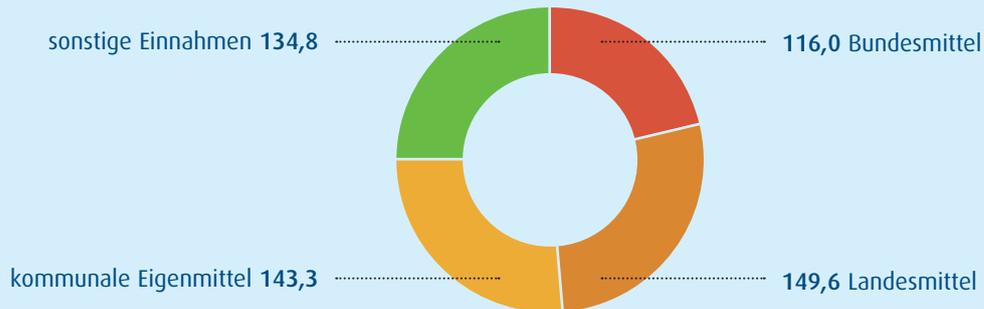
Monika Fontaine-Kretschmer  
Leiterin Unternehmensbereich Stadtentwicklung  
Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt

## EINNAHMEN UND AUSGABEN STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN

(in Mio. EUR)

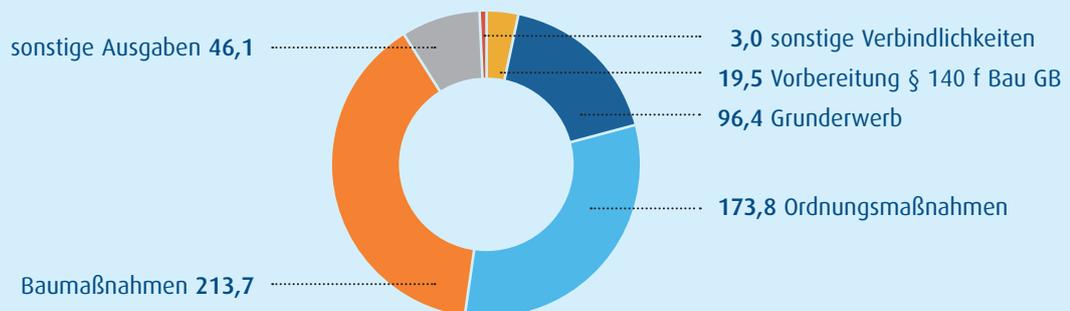
## Einnahmen der im Buch aufgeführten Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen\*

Einnahmen insgesamt: 543,7



## Ausgaben der im Buch aufgeführten Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen\*

Ausgaben insgesamt: 552,5



\*ausgenommen Bad Homburg und Neu-Isenburg (Zahlen lagen bei Veröffentlichung noch nicht vor)

## Abrechnung von Sanierungsmaßnahmen

Zu einer erfolgreich durchgeführten städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gehört auch die Abrechnung sämtlicher Einnahmen und Ausgaben sowie die Erhebung von Ausgleichsbeträgen – ein oftmals leidiges Thema für die Kommunen. Dabei ist den städtischen Vertretern häufig die Tragweite der Abrechnung nicht bewusst. Zwar wird in der Regel die Erhebung von Ausgleichsbeträgen als Konfliktpotenzial zwischen Stadt und Eigentümern im Sanierungsgebiet erkannt. Selten wird dabei jedoch gesehen, dass auch erhebliche Rückzahlungen von Fördermitteln anfallen können.

Um den Kommunen die Abrechnung zu erleichtern, wurde vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (HMWVL) in Zusammenarbeit mit der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt ein Abrechnungsleitfaden erarbeitet, der im Jahr 2010 an über hundert hessische Kommunen ging, zusammen mit der Aufforderung, die noch nicht abgerechneten Sanierungsmaßnahmen bis zu einem festgelegten Zeitpunkt abzuschließen. Unter den Adressaten befanden sich auch viele Städte und Gemeinden, die bereits seit einigen Jahren nicht mehr aktiv in der Stadtsanierung waren. Der Abrechnungsleitfaden regelt die genauen Inhalte der Abrechnung, dennoch gibt es aufgrund der oft langen Sanierungszeiträume erhebliche Schwierigkeiten hinsichtlich der Bearbeitung. Insbesondere bei Sanierungsmaßnahmen, die bereits in den 1960er- oder 1970er-Jahren begannen, fand in der Regel ein mehrfacher Wechsel der zuständigen städtischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter statt. Damit eine lückenlose Abrechnung möglich ist, muss die Aktenlage jedoch durchgehend nachvollziehbar sein.

### Rückzahlung von Fördermitteln

Im Rahmen einer Abrechnung werden zwangsläufig Sachverhalte aufgedeckt, die dazu führen können, dass eine Rückzahlung von Fördermitteln an Bund und Land erforderlich ist. Diese kann sich bereits daraus ergeben, dass die Kommune zum Ende der Sanierung alle Grundstücke übernehmen muss, die vorher mit Sanierungsfördermitteln erworben und noch nicht an Dritte verkauft worden waren. Hierfür hat sie einen sogenannten Wertausgleich zu zahlen. Bereits ein verpachtetes Café in einem Museum oder einem Bürgerhaus kann zu einer nachträglichen Belastung für die Kommune führen, wenn die daraus entstandenen Mieteinnahmen vorher nicht bei der Finanzierung berücksichtigt wurden. Es ist daher ratsam, die Abrechnung von einem erfahrenen Sanierungsträger durchführen zu lassen. Die Unternehmensgruppe bearbeitet Abrechnungen sowohl für die von ihr selbst als Sanierungsträger und -treuhänder durchgeführten Maßnahmen als auch für Kommunen, welche die Stadtsanierung eigenhändig umgesetzt haben. Dabei ist es stets unser Anliegen, das bestmögliche Ergebnis für die jeweils betreute Kommune zu erzielen. Aufgrund unserer langjährigen Erfahrung bieten wir ein umfassendes Know-how, sodass bei den von uns bearbeiteten Abrechnungen kaum Rückzahlungen entstanden sind.

Birgit Gröning  
Projektleiterin im Fachbereich Stadtentwicklung Hessen Süd  
Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt

## SANIERUNG ALTSTADT BENSHEIM

## Projekt lebendige Altstadt



Ein Schwerpunkt der Sanierungsmaßnahmen war die Neugestaltung des Marktplatzes.

Mit knapp 40.000 Einwohnern ist Bensheim die größte Stadt an der hessischen Bergstraße. Seit 1966 gab es dort erste Sanierungsmaßnahmen in der Altstadt, fünf Jahre später folgte die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm. Bund, Land und Stadt brachten gemeinsam rund 24 Millionen Euro für die Sanierung auf. Zusammen mit Einnahmen aus Grundstückserlösen und Ausgleichsbeträgen standen dem 16,7 ha großen Gebiet mehr als 30 Millionen Euro für Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung. In nahezu 50-jähriger Sanierungsarbeit wurden die meisten Sanierungsziele erreicht: Zahlreiche städtische Gebäude wie das Parktheater und das Heimatmuseum wurden

modernisiert und instand gesetzt, viele private Modernisierungsmaßnahmen gefördert und eine Neuordnung der Grundstückszuschnitte des Wohnquartiers Hasengassenviertel vorgenommen. Schwerpunkt der Sanierungsarbeiten bildeten die Neugestaltung des Marktplatzes sowie vieler Straßen und die Errichtung des Parkhauses Süd zur Entlastung der Kernstadt.

Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Bundes- und Landesmittel: rd. 14,4 Mio. Euro</li> <li>➤ Städtische Eigenmittel: rd. 9,6 Mio. Euro</li> <li>➤ Gesamtes Investitionsvolumen: rd. 31,4 Mio. Euro</li> </ul>
--------------	---

Leistungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Beratertätigkeit von 2006 bis 2015</li> <li>➤ Abrechnung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für die Jahre 2006 bis 2015</li> </ul>
------------	--

## SANIERUNG DES DARMSTÄDTER MARTINSVIERTELS

## Entwicklung zum beliebten Wohnquartier



Vom Parkplatz zum lebendigen Zentrum des Martinsviertels: Nach der Neugestaltung ist der Riegerplatz ein beliebter Treffpunkt für die Anwohner.

Das Darmstädter Martinsviertel ist ein innenstadtnahes, gründerzeitlich geprägtes Wohnquartier mit lebendigem Einzelhandel und Gewerbe. Auch Teile der Technischen Universität Darmstadt haben hier ihren Standort. Nachdem ab 1966 zunächst eine Flächenanierung mit dem Neubau einer Durchgangsstraße erklärtes Ziel war, wurden diese Pläne später zugunsten der vollständigen Erhaltung und Erneuerung des heute beliebten Wohnquartiers aufgegeben. Entsprechend lag der Schwerpunkt der Sanierungsmaßnahmen auf der Verbesserung der Wohnqualität für die circa 14.000 Bewo-

ner des rund 65 Hektar umfassenden Sanierungsgebiets, das damit eines der größten in den alten Bundesländern ist. Bis 2015 wurden etwa 90 private und städtische Gebäude saniert sowie diverse Straßen erneuert. Eine Besonderheit der Sanierung sind die zahlreichen gemeinsamen Hofbereiche, die heute als grüne Oasen viel Lebensqualität für die Anwohner bieten.

Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Bundes- und Landesmittel: rd. 16 Mio. Euro</li> <li>➤ Städtische Eigenmittel: rd. 7,5 Mio. Euro</li> <li>➤ Gesamtes Investitionsvolumen: rd. 46,6 Mio. Euro</li> </ul>
--------------	---

Leistungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Beratertätigkeit von 2007 bis 2016</li> <li>➤ Abrechnung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für die Jahre 1965 bis 2016</li> </ul>
------------	--

## SANIERUNG ORTSKERN DARMSTADT-ARHEILGEN

## Stadtteil mit gesteigerter Aufenthaltsqualität



Schöner Blickfang: saniertes Gasthof  
„Zum goldenen Löwen“.

Im Norden von Darmstadt liegt der eingemeindete Stadtteil Arheilgen mit seinen rund 17.000 Einwohnern. 1987 wurde der Ortskern zum Sanierungsgebiet im Sinne des Städtebauförderungsgesetzes erklärt. Vorrangige Ziele waren die Erhaltung der historischen Bausubstanz sowie die Aufwertung der Stadtteilmitte, deren Aufenthaltsqualität durch den Durchgangsverkehr und die weitgehende Verbauung des Ruthsenbachs beeinträchtigt wurde. Die Fertigstellung der Umgehungsstraße B 3 im Jahr 1999 und die Verlagerung der Straßenbahnwendeschleife aus dem historischen Zentrum an den Ortsrand eröffneten neue Gestaltungsspielräume. Das neue Zentrum ist heute durch den zum Bürgerhaus umgebauten historischen Gasthof „Zum Goldenen Löwen“ und ein von den Bürgern gewünschtes Einkaufszentrum geprägt. Der Platz vor dem Bürgerhaus wurde erweitert und umgestaltet. Er lädt nun mit einem Biergarten zum Verweilen ein. Mit der teilweisen Freilegung und neuen Ufergestaltung des Ruthsenbachs konnte der Naherholungswert für die Anwohner nachhaltig gesteigert werden.

Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Bundes- und Landesmittel: rd. 7,5 Mio. Euro</li> <li>➤ Städtische Eigenmittel: rd. 3,8 Mio. Euro</li> <li>➤ Gesamtes Investitionsvolumen: rd. 11,6 Mio. Euro</li> </ul>
--------------	--

Leistungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Beratertätigkeit von 2010 bis 2015</li> <li>➤ Abrechnung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für die Jahre 1984 bis 2015</li> </ul>
------------	--

## SANIERUNG ALTSTADT FRITZLAR

## Frischekur für die Dom- und Kaiserstadt



Blick auf den Domplatz mit der Stiftskirche und dem Denkmal  
des Stadtgründers Bonifatius.

Wegen ihres gut erhaltenen mittelalterlichen Stadtbildes, den vielen Fachwerkhäusern und der nahezu intakten Stadtmauer wird die alte Dom- und Kaiserstadt Fritzlar gerne von Touristen besucht. Zu Beginn der Stadtsanierung Mitte der 1970er-Jahre war der Stadtkern noch durch den Verfall seiner historischen Bausubstanz, Wohnungsleerstand und eine wachsende Verkehrsbelastung bedroht. Zudem sorgte die Fertigstellung der Autobahn A 49, die direkt an Fritzlar vorbeiführt, für einen Kaufkraftabfluss ins nahegelegene Kassel. Nach rund 40 Jahren intensiver Sanierungsarbeit kann die Stadt eine positive Bilanz ziehen: Mehr als 60 Wohngebäude mit zum Teil baugeschichtlicher und stadtbildprägender Bedeutung wurden instand gesetzt und der Bereich um den Marktplatz in eine Fußgängerzone verwandelt. Durch den Bau zweier Parkhäuser konnte auch der ruhende Verkehr spürbar entlastet werden. Zu herausragenden Sanierungsmaßnahmen gehören die Modernisierung des Hardehäuser Hofes, der heute ein Kulturzentrum beherbergt, und die Restaurierung des rund 600 Jahre alten Spitzenhäuschens, in dem die Tourismusinformation und das Stadtarchiv untergebracht sind.

Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Bundes- und Landesmittel: rd. 11,5 Mio. Euro</li> <li>➤ Städtische Eigenmittel: rd. 4,4 Mio. Euro</li> <li>➤ Gesamtes Investitionsvolumen: rd. 20 Mio. Euro</li> </ul>
--------------	---

Leistungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Beratertätigkeit von 2012 bis 2014</li> <li>➤ Abrechnung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im Jahr 2014</li> </ul>
------------	---

## SANIERUNG SCHLOSS GEDERN

## Neuer Glanz in alten Schlossmauern



Das Barockschloss von Gedern ist heute ein Anziehungspunkt für Touristen.

Das Barockschloss der im hessischen Wetteraukreis gelegenen Kleinstadt Gedern ist ein beeindruckendes Kulturdenkmal, das viele Jahre lang zu verfallen drohte. Daher beschloss die Stadt im Jahr 1986, das Schloss sowie verschiedene Nebengebäude auf dem angrenzenden Gelände zu sanieren. Die vorbereitenden Untersuchungen hierfür wurden von der Nassauischen Heimstätte durchgeführt, die später auch als Sanierungsträgerin und -treuhänderin fungierte. Vorrangiges Ziel war es, das Schloss als Standort der Stadtverwaltung zu nutzen und dem Tourismus zugänglich zu machen.

Auch die Wohngebäude in der Schlossstraße sollten modernisiert und instand gesetzt werden. Mehr als 25 Jahre dauerten die umfangreichen Sanierungsarbeiten, die 2015 erfolgreich abgeschlossen werden konnten. Heute befinden sich in dem rund fünf Hektar großen Sanierungsgebiet unter anderem die Stadtverwaltung mit Tourismusbüro und Museum, ein Informationszentrum des Geoparks Vulkanregion Vogelsberg, ein Hotel, eine Kulturremise, ein Bürgerhaus und ein Altenwohnheim.

Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Bundes- und Landesmittel: rd. 6,6 Mio. Euro</li> <li>➤ Städtische Eigenmittel: rd. 5,0 Mio. Euro</li> <li>➤ Gesamtes Investitionsvolumen: rd. 13,8 Mio. Euro</li> </ul>
--------------	--

Leistungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Sanierungsträgerin und -treuhänderin von 1986 bis 2016</li> <li>➤ Abrechnung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für die Jahre 1986 bis 2015</li> </ul>
------------	--

## SANIERUNG GROSS-ZIMMERN

## Gelungene Vitalisierung des Ortskerns



Rund um den Roten Platz gruppiert sich das Ortszentrum von Groß-Zimmern mit dem in den 1970er- und 80er-Jahren erbauten Rathaus, einer Mehrzweckhalle, einem Bürohaus und verschiedenen Handelseinrichtungen.

Heute präsentiert sich die östlich von Darmstadt gelegene, gut 13.000 Einwohner zählende Gemeinde Groß-Zimmern mit einem weitläufig angelegten modernen Ortszentrum. Noch in den 1960er-Jahren war das Ortsbild von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. An städtebaulichen Missständen stachen neben baulichen Mängeln insbesondere die ungünstigen Grundstückszuschnitte hervor, die sich aufgrund von Erbteilungen über die Jahrhunderte entwickelt hatten. Voraussetzung für die Sanierung war eine

umfassende Neuordnung der Grundstücke rund um das neu geschaffene verkehrsberuhigte Ortszentrum mit Rotem Platz, funktionalem Rathausbau und Mehrzweckhalle. Die Erneuerung sämtlicher Straßen im Sanierungsgebiet sowie die Neuerrichtung von privaten Wohn- und Geschäftshäusern nach Abschluss des Bodenordnungsverfahrens ergänzten die umfangreichen baulichen Maßnahmen der 1970er- und 80er-Jahre. Als besonders gelungenes Beispiel der Sanierung historischer Bausubstanz darf die Modernisierung des Alten Rathauses gelten.

Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Bundes- und Landesmittel: rd. 5,1 Mio. Euro</li> <li>➤ Städtische Eigenmittel: rd. 3,1 Mio. Euro</li> <li>➤ Gesamtes Investitionsvolumen: rd. 12,1 Mio. Euro</li> </ul>
--------------	--

Leistungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Beratertätigkeit von 1974 bis 2014</li> <li>➤ Abrechnung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für die Jahre 1969 bis 2013</li> </ul>
------------	--

## SANIERUNG ORTSKERN HÖCHST IM ODENWALD

## Von der Dorfdurchfahrt zum modernen Ortskern



Eines von zwei historischen Fachwerkgebäuden, die komplett abgetragen und – wie hier am Centallmenweg 12 – wieder originalgetreu aufgebaut wurden.

Die städtebauliche Entwicklung von Höchst im Odenwald steht stellvertretend für viele Orte, die sich dem zunehmenden Verkehrsaufkommen der 1960er- und 70er-Jahre durch eine Erweiterung ihrer Durchfahrtsstraßen angepasst haben. Der erforderliche Rückbau von Gebäuden im Zuge der Straßenverbreiterung wurde genutzt, um eine neue Ortsmitte zu schaffen, die die Ansprüche der Bürger an ein zeitgemäßes Geschäfts- und Verwaltungszentrum erfüllen sollte. Der moderne Ortskern mit dem 1980 fertiggestellten Rat- und Bürgerhaus sowie der Rathauspassage gruppiert sich um

den ebenfalls neu gestalteten Montmelianer Platz. Für den weiteren Ausbau des Geschäftszentrums in der angrenzenden Schwanenstraße wurden eigens zwei historische Fachwerkgebäude abgetragen und an anderer Stelle wieder errichtet. Außerhalb des zentralen Sanierungsbereichs wurde ein Großteil der bestehenden Anliegerstraßen mit dem Ziel einer größeren Aufenthaltsqualität erneuert. Neue Impulse für die Entwicklung des Ortskerns brachte die 2009 fertiggestellte Ortsumgebung mit sich.

Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Bundes- und Landesmittel: rd. 2,8 Mio. Euro</li> <li>➤ Städtische Eigenmittel: rd. 1,4 Mio. Euro</li> <li>➤ Gesamtes Investitionsvolumen: rd. 7,2 Mio. Euro</li> </ul>
--------------	---

Leistungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Beratertätigkeit von 1986 bis 2015</li> <li>➤ Abrechnung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für die Jahre 1969 bis 2014</li> </ul>
------------	--

## SANIERUNG ALTSTADT HOFHEIM

## Revitalisierung gelungen



Der sanierte „Alte Wehrturm“ beherbergt heute ein Weinlokal, das sich großer Beliebtheit bei den Hofheimern erfreut.

Das zwischen Frankfurt und Wiesbaden gelegene Hofheim am Taunus ist heute für seine schöne und belebte Altstadt bekannt. Doch wie in vielen anderen Städten konnte auch dort in den 1950er-Jahren ein Funktionsverlust beobachtet werden: Abwandernde Bewohner, ein zunehmender Verfall der historischen Gebäude und wachsende Verkehrsströme, denen die Straßen der Altstadt nicht mehr gewachsen waren, führten dazu, dass die Stadt bereits früh entsprechende Sanierungsziele formulierte, um die Altstadt zu revitalisieren. Nach Aufnahme in das Städtebauförderungs-

programm begann Anfang der 1970er-Jahre die sukzessive Modernisierung und Instandsetzung der alten Bausubstanz und die Schaffung neuer öffentlicher Einrichtungen, zu denen unter anderem das Haus der Jugend und das Stadtmuseum gehören. Einen weiteren Schwerpunkt der Sanierung bildete die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen. So konnte die Umgebung des alten Rathauses durch die Errichtung einer Fußgängerzone deutlich belebt werden, und in direkter Nachbarschaft entstand mit dem Tivertonplatz ein neuer, lebendiger Marktplatz.

Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Bundes- und Landesmittel: rd. 9,2 Mio. Euro</li> <li>➤ Städtische Eigenmittel: rd. 7,3 Mio. Euro</li> <li>➤ Gesamtes Investitionsvolumen: rd. 23,4 Mio. Euro</li> </ul>
--------------	--

Leistungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Beratertätigkeit von 2011 bis 2014</li> <li>➤ Abrechnung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für die Jahre 1969 bis 2003</li> </ul>
------------	--

## SANIERUNG ALTSTADT HOMBERG (OHM)

## Das historische Zentrum nachhaltig gestärkt



Im Rahmen der Altstadtsanierung wurde das alte Brauhaus vorbildlich modernisiert.

Seit vielen Jahren bemüht sich die im Vogelsbergkreis gelegene Stadt Homberg (Ohm) um die Erhaltung ihrer Altstadt, die auf ein langes baukulturelles Erbe zurückblicken kann. Das Sanierungsgebiet, das 1984 in das städtebauliche Förderprogramm aufgenommen wurde, umfasste zunächst 4,8 Hektar und wurde 2001 noch einmal um 1,5 Hektar erweitert. Zu den wichtigsten Zielen gehörte die Sanierung der privaten Fachwerkgelände, da viele der historischen Gebäude jahrelang leer gestanden hatten und in einem schlechten baulichen Zustand waren. Auch öffentliche Gebäude wurden

im Rahmen der Altstadtsanierung instand gesetzt und einer neuen Nutzung zugeführt. Ein Beispiel ist das alte Brauhaus, in dem heute das Museum für Stadtgeschichte untergebracht ist und das gleichzeitig als Versammlungsort für Sitzungen der städtischen Gremien dient. Ein weiterer Schwerpunkt der Stadtsanierung lag in der Schaffung verkehrsberuhigter Zonen und der altstadtgerechten Gestaltung von Plätzen, wie z. B. des Marktplatzes.

Finanzierung	➤ Bundes- und Landesmittel: rd. 6,1 Mio. Euro
	➤ Städtische Eigenmittel: rd. 4 Mio. Euro
	➤ Gesamtes Investitionsvolumen: rd. 10,1 Mio. Euro

Leistungen	➤ Beratertätigkeit von 2012 bis 2016
	➤ Abrechnung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für die Jahre 1984 bis 2016

## SANIERUNG LAMPERTHEIM

## Ein attraktiver Ortskern entsteht



Untere Römerstraße in Lampertheim: Durchgängige Ordnungs- und Gestaltungsprinzipien ergeben ein harmonisches Gesamtbild bei Einbindung der Neubebauung in die vorhandene Nutzungsstruktur.

Mitte der 1980er-Jahre wurde das im Kreis Bergstraße gelegene Lampertheim in das Programm „Förderung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen“ aufgenommen. Vorbereitende Untersuchungen der Nassauischen Heimstätte dokumentierten strukturelle wie bauliche Fehlentwicklungen in dem rund 2,1 Hektar umfassenden Sanierungsgebiet. So war ein Teil der Grundstücke noch durch eine frühere landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Verfallende Nebengebäude und brachliegende Freiflächen standen der

Entwicklung eines attraktiven, in sich geschlossenen Ortskerns entgegen. Mit Unterstützung der Nassauischen Heimstätte begann Lampertheim Mitte der 1980er-Jahre die Neuordnung des Gebiets zwischen Unterer Römerstraße und Wilhelmstraße. Ein Schwerpunkt der Sanierungsmaßnahmen lag auf baulichen Verdichtungen zur Verbesserung der Funktion als Standort für Wohnen und Nahversorgung. Eine verkehrsberuhigt ausgeführte innere Erschließung sowie ein Kinderspielfeld tragen zur heutigen Attraktivität des Wohnquartiers bei.

Finanzierung	➤ Landesmittel: rd. 920.000 Euro
	➤ Städtische Eigenmittel: rd. 800.000 Euro
	➤ Gesamtes Investitionsvolumen: rd. 2,6 Mio. Euro

Leistungen	➤ Beratertätigkeit von 1981 bis 1998 sowie 2014 bis 2016
	➤ Abrechnung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für die Jahre 1986 bis 2003

## SANIERUNG INNENSTADT NEU-ISENBURG

## Grundstücksneuordnungen beleben das Quartier



2005 erfolgte eine grundlegende Sanierung und Neuanlage der Fußgängerzone im Rahmen der Innenstadtsanierung. Dies trug zu einer erheblichen Aufwertung der umgebenden Geschäftslagen und der Nahversorgung des Quartiers bei.

Zu Beginn der 1970er-Jahre wurden für ein weiträumiges Areal der Innenstadt vorbereitende Untersuchungen durchgeführt. Diese ergaben städtebaulichen Handlungsbedarf für die Wohnquartiere nördlich und südlich der Bahnhofstraße sowie den östlich gelegenen Wilhelmsplatz – ein Sanierungsgebiet von rund 4,7 Hektar Gesamtfläche. Insbesondere litten die Anwohner unter den störenden Emissionen des dort ansässigen produzierenden Gewerbes. Geschäftsleute beklagten zudem die fehlenden bau-

lichen Entwicklungsmöglichkeiten sowie den Mangel an Kundenparkplätzen. Mit der Verlagerung mehrerer Gewerbebetriebe aus dem Sanierungsgebiet wurde eine umfassende Neuordnung der Grundstücke rund um die Bahnhofstraße möglich. Die entstehenden Freiräume nutzte die Stadt für die Nachverdichtung in den Bereichen sozialer Wohnungsbau und betreutes Wohnen. Ein Netz sozialer Einrichtungen sowie großzügige öffentliche Grün-, Erholungs- und Spielflächen unterstützen die Gebietsfunktion als attraktiver Wohnstandort.

- |              |   |
|--------------|---|
| Finanzierung | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Bundes- und Landesmittel: rd. 5,1 Mio. Euro</li> <li>➤ Städtische Eigenmittel: rd. 13,2 Mio. Euro</li> <li>➤ Gesamtes Investitionsvolumen: rd. 25 Mio. Euro</li> </ul> |
|--------------|---|

- |            |  |
|------------|--|
| Leistungen | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Beratertätigkeit von 2008 bis 2015</li> <li>➤ Abrechnung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für die Jahre 1970 bis 2014</li> </ul> |
|------------|--|

## SANIERUNG ALTSTADT SELIGENSTADT

## Mehr Raum für städtisches Leben



Der ehemals als Parkfläche genutzte Marktplatz ist heute eine Fußgängerzone, die für Wochenmärkte und Großveranstaltungen genutzt wird.

Das idyllisch am Main gelegene Seligenstadt besitzt eine sehenswerte Altstadt, die durch ihre schönen Fachwerkhäuser und eine beeindruckende Klosteranlage mit karolingischer Basilika besticht. In mehr als vierzig Jahren Stadtsanierung konnten die meisten der historischen Gebäude instand gesetzt und nahezu alle Straßen, Wege und Plätze in der Altstadt erneuert werden. Auch die zahlreichen im Rahmen der Stadtsanierung geförderten Gebäudemodernisierungen durch Privateigentümer trugen einen wichtigen Teil zum attraktiven Erscheinungsbild von Seligenstadt bei. Bereits bei den

ersten Sanierungsplanungen spielte das Thema Verkehr eine wichtige Rolle. So wurde die Altstadt vom Durchgangsverkehr befreit und auch die parkenden Autos verschwanden vom Marktplatz und Freihofplatz. Durch den Bau zweier Parkdecks am Rande der Altstadt sowie einer Tiefgarage unter dem Rathaus konnte der ruhende Verkehr weitgehend verlagert werden. Marktplatz und Freihofplatz sind heute beliebte Fußgängerzonen und bieten reichlich Platz für Wochenmärkte und Großveranstaltungen.

- |                  |  |
|------------------|--|
| Sanierungsgebiet | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Bundes- und Landesmittel: rd. 5,4 Mio. Euro</li> <li>➤ Städtische Eigenmittel: rd. 5,9 Mio. Euro</li> <li>➤ Gesamtes Investitionsvolumen: rd. 13,8 Mio. Euro</li> </ul> |
|------------------|--|

- |            |  |
|------------|--|
| Leistungen | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Beratertätigkeit von 2001 bis 2014</li> <li>➤ Abrechnung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für die Jahre 1969 bis 2012</li> </ul> |
|------------|--|

## SANIERUNG ALTSTADT VIERNHEIM

## Zeugnisse der Stadtgeschichte bewahren



Für ihre gelungene Sanierung wurden die Viernheimer Tabakscheunen beim Wettbewerb „Vorbildliche Bauten im Lande Hessen“ ausgezeichnet.

Am südlichsten Zipfel von Hessen in direkter Nachbarschaft zu Mannheim liegt die Industriestadt Viernheim. Etwa 30 Jahre lang wurde die rund 33.000 Einwohner zählende Stadt sukzessive saniert. Nach anfänglicher Flächensanierung stand in der Folgezeit die behutsame Modernisierung und Instandsetzung historischer Gebäude im Vordergrund. Zu weiteren wichtigen Sanierungsmaßnahmen gehörten die Schaffung einer Fußgängerzone und weiterer verkehrsberuhigter Bereiche in der Innenstadt sowie der Bau zweier Tiefgaragen für den ruhenden Verkehr. Eine Besonderheit von

Viernheim ist der Tabakanbau, der noch bis in die 1920er-Jahre hinein zu den wichtigsten Erwerbszweigen der Stadt gehörte. Ein architektonisches Zeugnis aus dieser Zeit sind die mehr als 100 Jahre alten Tabakscheunen in der Innenstadt, die unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten aufwendig saniert und einer neuen Nutzung zugeführt wurden. Drei der Scheunen beherbergen heute eine Stadtbücherei und ein Kulturzentrum, die von den Viernheimer Bürgern rege genutzt werden.

- Finanzierung
- Bundes- und Landesmittel: rd. 8,1 Mio. Euro
  - Städtische Eigenmittel: rd. 6,7 Mio. Euro
  - Gesamtes Investitionsvolumen: rd. 17,2 Mio. Euro

- Leistungen
- Beratertätigkeit von 2012 bis 2016
  - Abrechnung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für die Jahre 1967 bis 2015

## SANIERUNG DER WETZLARER ALTSTADT – NEUSTADT – LANGASSE

## Abwanderungstrend gestoppt



Lange Jahre war der im mittelalterlichen Stadtkern von Wetzlar gelegene Steighausplatz ein unansehnlicher Schotterparkplatz. Nach der Umgestaltung kommen die angrenzenden Fachwerkgebäude schön zur Geltung. Der mit Basaltblöcken gepflasterte Steighausplatz bietet zentrumsnahe Parkplätze und wird gerne als Veranstaltungsort genutzt.

In den 1950er- und 60er-Jahren hatte Wetzlar mit seinem mittelalterlichen Stadtkern und der von Lahn und Dill gesäumten Neustadt mit massiven baulichen und strukturellen Missständen zu kämpfen. Trotz einer insgesamt wachsenden Einwohnerzahl verzeichnete der Innenstadtbereich eine Abwanderung an Bewohnern um mehr als 30 Prozent. 1966 wurde vor diesem Hintergrund ein rund 28,8 Hektar umfassendes

Areal zum Sanierungsgebiet Altstadt-Neustadt-Langasse erklärt. In einem Zeitraum von 40 Jahren konnte die bauliche Substanz von mehr als der Hälfte der zum Teil stark sanierungsbedürftigen historischen Gebäude gesichert und im Hinblick auf eine zeitgemäße Nutzung als Wohn- und Gewerbefläche modernisiert werden. Ungünstige Grundstückszuschnitte wurden im Rahmen einer Grundstücksneuordnung angepasst, die Belichtung und Belüftung der stark verschachtelten Altstadt durch punktuellen Rückbau verbessert. Diverse Plätze wie Eisenmarkt, Schillerplatz oder in jüngerer Zeit der Steighausplatz wurden saniert und laden Besucher zum Verweilen ein.

- Finanzierung
- Bundes- und Landesmittel: rd. 20,7 Mio. Euro
  - Städtische Eigenmittel: rd. 18,1 Mio. Euro
  - Gesamtes Investitionsvolumen: rd. 47,7 Mio. Euro

- Leistungen
- Beratertätigkeit von 2012 bis 2016
  - Abrechnung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für die Jahre 1966 bis 2015

## Die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme – wirksames Instrument für einen eng definierten Anwendungsfall

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme galt lange Zeit als geradezu ideales Instrument, um Städte und Gemeinden in die Lage zu versetzen, bisher brachliegende oder anderweitig genutzte Flächen zügig in Bauland umzuwandeln. Und zwar insbesondere dann, wenn die Flächeneigentümer wenig Kooperationsbereitschaft mitbringen und die kommunalen Finanzen eng bemessen sind. Allerdings zeigte sich, dass das Instrument diesem Anspruch nur zum Teil gerecht werden konnte. Es bleibt aber nach wie vor ein wichtiges Instrument der Baulandentwicklung – wenn auch für sehr spezifische Ausgangs- und Problemlagen. Vielleicht stehen wir in Ballungsräumen mit großem Druck auf die Bodenpreise aber wieder vor einer Renaissance der Entwicklungsmaßnahme.

Eingeführt wurde die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme 1971 im Rahmen des Städtebauförderungsgesetzes. Dem Zeitgeist entsprechend war sie bei der Einführung vor allem auf die großflächige Entwicklung von Neubaugebieten – meist auf der „grünen Wiese“ – ausgerichtet. Nachdem sie Mitte der 1980er-Jahre bereits als „Auslaufmodell“ definiert wurde, erlebte sie Anfang der 1990er-Jahre vor dem Hintergrund der stadtentwicklungspolitischen Herausforderungen der „neuen Wohnungsnot“ und der deutschen Wiedervereinigung eine neue Blüte. In veränderter Struktur ist sie mittlerweile fester Bestandteil des besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuchs.

### Zügige Baulandentwicklung durch kommunalen Grundstückserwerb

Wo liegt nun der besondere Anreiz zum Einsatz des Instruments der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme? Zunächst einmal kann die Kommune im Satzungsgebiet einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme die von ihr festgelegten Entwicklungsziele besser sichern als bei einer konventionellen Baulandentwicklung: Denn nicht nur Baumaßnahmen, sondern zum Beispiel auch Veräußerungen oder Teilungen von Grundstücken bedürfen unter diesen Vorzeichen einer besonderen entwicklungsrechtlichen Genehmigung. Die eigentliche Besonderheit liegt jedoch in der bodenpolitischen Grundkonzeption der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Sie sieht als Regelfall vor, dass die Kommune alle im Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücke von den privaten Eigentümern erwirbt, entwickelt und im Anschluss an private Bauherren veräußert.

### Abschöpfen der Bodenwerterhöhung als integraler Bestandteil der Finanzierung

Zur Finanzierung der für die Entwicklung notwendigen Maßnahmen (Bauleitplanung, Erschließung, Bodenordnung etc.) kann die Kommune die Bodenwerterhöhungen, die durch die Entwicklungsmaßnahme bedingt sind, abschöpfen. Diese erfolgt durch den An- und Verkauf der Grundstücke: Die Gemeinde erwirbt die Grundstücke zum entwicklungsunbeeinflussten Verkehrswert, der Verkauf nach Abschluss der Entwicklung erfolgt zum Neuordnungswert als Bauland. Um dieses Finanzierungskonzept auch ohne Zustimmung der Grundstückseigentümer – die ja naturgemäß meist wenig Begeisterung für eine solche Regelung

zeigen werden – umsetzen zu können, besteht in städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten der Gemeinde.

### **Schwierigkeit des zweifelsfreien Nachweises der Allgemeinwohlerfordernis**

Gerade diesem Konzept mit der Möglichkeit der Enteignung und Abschöpfung der Bodenwerterhöhung zur Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme hat das Instrument in der Vergangenheit seine zuvor erwähnte Popularität zu verdanken. Inzwischen ist hier jedoch etwas Ernüchterung eingetreten. Gerade weil die Durchsetzung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme unter Umständen mit erheblichen hoheitlichen Eingriffen in die verfassungsrechtlich geschützten Eigentümerrechte verbunden ist, knüpft das Baugesetzbuch an die Anwendung des Instruments strenge Voraussetzungen: So darf sie nur eingesetzt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies erfordert. Beispielhafte Belange im Sinne des Allgemeinwohls sind dabei gemäß Baugesetzbuch die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, die Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder die Wiedernutzung brachliegender Flächen. Zudem muss belegt sein, dass sich die angestrebten städtebaulichen Ziele nicht mit städtebaulichen Verträgen oder anderen, „moderaten“ städtebaulichen Instrumenten erreichen lassen.

### **Finanzierungsrisiken liegen bei der Kommune**

Hier hat sich zwischenzeitlich gezeigt, dass in vielen Kommunen diesen Anforderungen zu wenig Beachtung geschenkt wurde. In den zahlreichen Normenkontrollverfahren zu Entwicklungssatzungen der letzten beiden Jahrzehnte stand mehrheitlich gerade das Allgemeinwohlerfordernis auf dem Prüfstand – und konnte der Prüfung häufig nicht standhalten. Zahlreiche Entwicklungssatzungen sind bei Normenkontrollverfahren vor Gericht gescheitert, weil die Allgemeinwohlgründe nicht ausreichend belegt werden konnten. Auch hat sich an vielen Standorten gezeigt, dass die vollständige Finanzierung aller Entwicklungskosten über die Abschöpfung der Bodenwerterhöhungen nicht erreicht werden konnte. Hier kommt zum Tragen, dass die Kommune mit der bodenpolitischen Grundkonzeption ja auch das Entwicklungsrisiko übernimmt. Sie muss den Ankauf der Grundstücke sowie die Entwicklungskosten in der Regel über Darlehen vorfinanzieren. Verläuft dann der Abverkauf langsamer als in der Finanzplanung vorgesehen – etwa weil sich der lokale Grundstücksmarkt aufgrund demografischer oder wirtschaftlicher Strukturwandelprozesse geändert hat – ,muss die Kommune die zusätzlichen Finanzierungskosten tragen.

Anders als bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen hat der Fördergeber in Hessen kaum Städtebaufördermittel als Anschubfinanzierung bei Entwicklungsmaßnahmen zur Verfügung gestellt. Lediglich die Entwicklungsmaßnahme in Neu-Anspach erhielt zu Anfang finanzielle Unterstützung. Aufgrund der wirtschaftlich äußerst erfolgreichen Projektumsetzung konnten diese Mittel fast ausnahmslos wieder zurückgezahlt werden.

### **Adäquates Verfahren für Kommunen mit hohem Nachfragedruck auf Wohnraum**

In den letzten Jahren findet das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme daher weit seltener und vorsichtiger Anwendung als in der Vergangenheit. Zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten kommt es aktuell nur noch in den – meist großen – Kommunen zum Einsatz, in denen nicht nur ein entsprechender Bedarf besteht, sondern auch zweifelsfrei nachgewiesen werden kann, dass es keinen anderen Weg zur Schaffung des benötigten Baulands gibt. Außerhalb dieser Kommunen hat die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ihre Bedeutung weniger für die Deckung erhöhter Bedarfe, sondern vor allem für die Wiedernutzung brachliegender Flächen, etwa aufgegebener Gewerbe-, Verkehrs- oder Militärfächen. Bei solchen Konversionsmaßnahmen ist es weiterhin ein ausgesprochen leistungsstarkes Instrument für eine zielgerichtete kommunale Stadtentwicklung.

Dr. Jürgen Schmitt

Projektleiter im Fachbereich Stadtentwicklung Hessen Süd  
Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt



Das Entwicklungsgebiet am westlichen Ortsrand zeichnete sich durch eine erhebliche Hanglage aus. Dadurch gestaltete sich die Erschließung und Bebauung als anspruchsvoll, die Hanglage garantiert aber jedem Hausbesitzer einen unverstellten Blick ins landschaftlich ausgesprochen reizvolle Umland.

## STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSMASSNAHME // BAD SCHWALBACH QUARTIER EMSER STRASSE/FASANENWEG

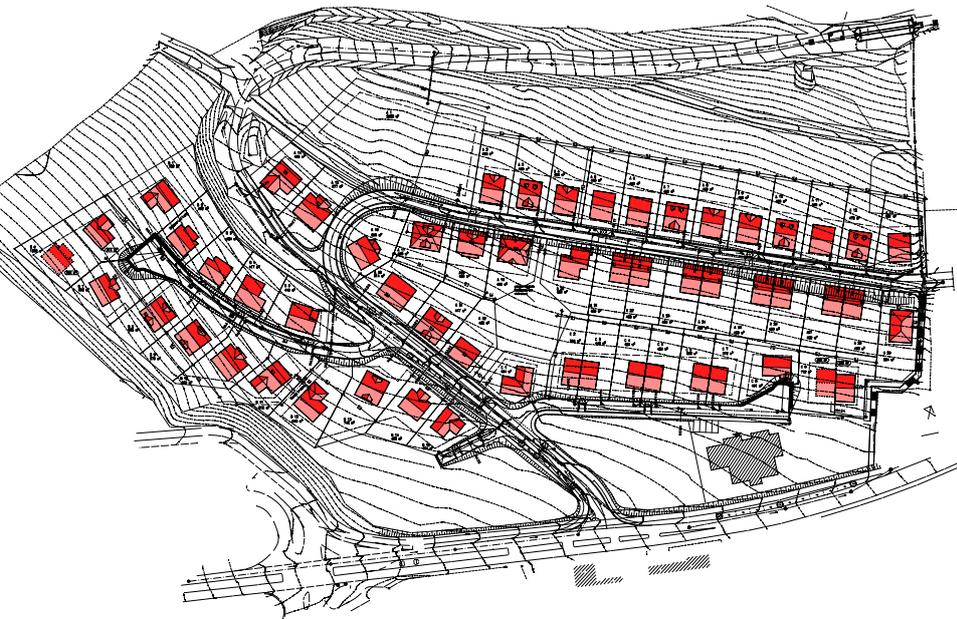
### Neuer Wohnraum in Zentrumsnähe

Als traditionsreicher Kurort und Kreisstadt des Rheingau-Taunus-Kreises hat Bad Schwalbach seinen Bewohnern eine ausgezeichnete Infrastruktur zu bieten. Der hohe Lebensstandard und die bequeme Erreichbarkeit der Oberzentren Wiesbaden, Mainz, Frankfurt, Koblenz und Limburg macht die Stadt für Bauherren attraktiv. Für die Entwicklung des Neubaugebiets Emser Straße/Fasanenweg holte sich die Stadt professionelle Unterstützung bei der Nassauischen Heimstätte.

1994 schloss die Stadt Bad Schwalbach mit der Nassauischen Heimstätte einen Treuhändervertrag über die Entwicklung des Wohnquartiers Emser Straße/Fasanenweg ab. Bad Schwalbach reagierte damit auf die gestiegene Nachfrage nach Wohnraum, die mit der Weiterentwicklung des Kurwesens sowie der Errichtung eines neuen Behördenzentrums der Kreisverwaltung einherging. Das rund vier Hektar umfassende Baugebiet am westlichen Ortsrand bot sich als sinnvolle Erweiterung an, zumal die Fläche bereits im Rahmen des regionalen Raumordnungsprogramms als Bauland ausgewiesen war. Sah die Bebauungsplanung zu Beginn noch eine Durchmischung aus Geschosswohnungsbau mit Mietwohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäusern vor, wurde die Planung im Verlauf der Entwicklungsmaßnahme an die sich ändernde Nachfrage angepasst. So entstand ein familienfreundliches Wohngebiet mit 73 Baugrundstücken für freistehende Einzel- und Doppelhäuser.



Zunächst war eine Durchmischung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen angedacht. Im Laufe der Entwicklungsmaßnahme wurden die Bebauungspläne zugunsten freistehender Einzel- und Doppelhäuser angepasst.



Mit der Entwicklung des Baugebiets Emser Straße/Fasanenweg schuf Bad Schwalbach in den 2000er-Jahren neuen Wohnraum in Stadtnähe. Die teilweise Vergabe der Grundstücke in Erbpacht machte das Quartier auch für junge Familien mit begrenzter Eigenkapitalausstattung interessant.

### Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Bei der Umsetzung des Projekts bediente sich Bad Schwalbach des Instruments der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 ff BauGB. Entsprechend wurden die zur Bebauung vorgesehenen Flächen von der Nassauischen Heimstätte in ihrer Funktion als treuhänderische Entwicklungsträgerin angekauft und für den Wiederverkauf an private Bauherren erschlossen. Eine Besonderheit der Entwicklungsmaßnahme bestand in den topografischen Gegebenheiten des Geländes mit Steigungen von bis zu 25 Prozent. Das garantiert Hausbesitzern eine unverstellte Aussicht über die Schwalbacher Kernstadt und die umliegende Natur, erfordert aber an das Gelände angepasste architektonische Lösungen. Bis 2007 war die Nassauische Heimstätte mit einem Entwicklungsbüro vor Ort vertreten, um Bauherren hinsichtlich vertraglicher, finanzierungsbezogener sowie baulicher Fragen zu beraten.

### Grundstücksvergabe in Erbpacht

Ein im Rahmen der Stadtteilentwicklung errichteter Kindergarten sowie die Nähe zum benachbarten Schulzentrum machte das Neubaugebiet Emser Straße/Fasanenweg besonders für junge Paare und Familien mit kleinen Kindern attraktiv. Da 20 Grundstücke des Neubaugebiets zunächst ins Vermögen der Stadt übernommen wurden, um diese in Erbpacht an Bauherren zu vergeben, konnten auch Interessenten mit einer begrenzten Eigenkapitalausstattung die Realisierung ihres Traums vom Eigenheim umsetzen. Die Nassauische Heimstätte begleitete die Maßnahme als von der Stadt beauftragter Entwicklungsträger über einen Zeitraum von insgesamt zwei Jahrzehnten, wobei die Erschließung des Geländes und ein Großteil der privaten Bautätigkeit in die Jahre 2000 bis 2013 fiel. Von den 73 ausgewiesenen Grundstücken konnten 53 an private Bauherren verkauft werden, 20 gingen zur Vergabe in Erbpacht in das städtische Vermögen über.



Zu den Leistungen des Entwicklungsbüros, mit dem die Nassauische Heimstätte von 1995 bis 2007 vor Ort vertreten war, gehörte auch die Beratung der Bauherren hinsichtlich der topografischen Anforderungen des Geländes.



Ein Spielplatz und eine Kindertagesstätte in zentraler Lage unterstreichen die Familienfreundlichkeit des neuen Wohngebiets.

Auftrag	➤ Städtebauliche Entwicklung des Wohnquartiers Emser Straße/ Fasanenweg in Bad Schwalbach
Aufgabenstellung	➤ Erschließung ehemaligen Ackerlands als Wohngebiet zur Bebauung mit privaten Ein- und Zweifamilienhäusern
Ablauf	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 1993 Inkrafttreten der Satzung für den städtebaulichen Entwicklungsbereich Emser Straße/Fasanenweg</li> <li>➤ 1996 Beginn des Grunderwerbs</li> <li>➤ 2000 Inkrafttreten des Bebauungsplans</li> <li>➤ 2001 Beginn der Erschließung im ersten Bauabschnitt, erste Grundstücksverkäufe an private Bauherren, Übergabe von zwölf Erbpachtgrundstücken an die Stadt</li> <li>➤ 2004/2005 Änderungen des Bebauungsplans</li> <li>➤ 2005 Straßenendausbau und Abschluss der technischen Erschließung</li> <li>➤ 2012/2013 Übergabe von acht weiteren Baugrundstücken an die Stadt</li> <li>➤ 2015 Verkauf des letzten Grundstücks</li> </ul>
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Kosten für Grunderwerb, Erschließung, Bodenordnung, Planungs-, Entwicklungs- und Vermarktungsleistung sowie Finanzierung 6,5 Mio. Euro, davon 2 Mio. Euro reine Erschließungskosten</li> <li>➤ Kapitalmarktfinanzierung (keine Städtebaufördermittel) zur Anschub- und Zwischenfinanzierung</li> <li>➤ Tilgung durch Grundstückserlöse</li> <li>➤ Über 20 Mio. Euro private Investitionen (geschätzt)</li> </ul>
Entwicklungsgebiet	➤ Wohngebiet Emser Straße/Fasanenweg, 65307 Bad Schwalbach
Fläche	➤ 4 Hektar
Leistungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Steuerung und städtebauliche Leitung der Entwicklungsmaßnahme</li> <li>➤ Erstellung und Änderung des Bebauungsplans</li> <li>➤ Grunderwerb als Treuhänder</li> <li>➤ Beauftragung und Koordination der Erschließung</li> <li>➤ Vermarktung und Veräußerung der Grundstücke</li> <li>➤ Bauherrenberatung</li> <li>➤ Zeit- und Finanzplanung im Auftrag der Stadt</li> <li>➤ Von 1995 bis 2007 Präsenz vor Ort in Form eines Entwicklungsbüros</li> </ul>



Abseits der Ballungsgebiete und Verkehrsströme gelegen, punktet die Kreisstadt Erbach vor allem mit hoher Lebensqualität für ihre Bewohner.



Das Wohngebiet Erbach-Ost fügt sich harmonisch in die Landschaft ein.



## STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSMASSNAHME ERBACH WOHNQUARTIER ERBACH-OST

### Vom Ackerland zum Baugrund für junge Familien

Idyllisch in die sanfte Hügellandschaft des Odenwalds eingebettet, liegt die Kreisstadt Erbach mit ihren rund 13.000 Einwohnern. Die hohe Lebensqualität macht die historische Residenzstadt zu einem beliebten Wohnort in der Region. Mitte der 1990er-Jahre erhielt die Nassauische Heimstätte von der Kommune den Auftrag, Bauland für einen neuen Stadtteil zu erschließen.

Heute sind die Folgen der demografischen Entwicklung wie in vielen ländlich geprägten Städten auch in Erbach spürbar. Anfang und Mitte der 1990er-Jahre stieg die Einwohnerzahl der Kreisstadt jedoch noch deutlich an – es fehlte an Wohnraum. Die Kommune fasste daher den Beschluss zur Erschließung eines rund 12 Hektar umspannenden Areals zwischen der Kernstadt und dem Stadtteil Dorf-Erbach. Innerhalb von zehn Jahren entstand mit Unterstützung der Nassauischen Heimstätte das neue Wohnquartier Erbach-Ost mit Platz für rund 180 Ein- und Zweifamilieneigenheime. Zwischenzeitlich ist ein Großteil der Grundstücke bebaut: Die neue Siedlung, in der viele Familien ein Zuhause gefunden haben, zeichnet sich durch ein abwechslungsreiches Miteinander individueller Bauformen aus, vom Fertighaus bis hin zu Niedrigenergiehäusern und Gebäuden in ökologischer Holz- und Lehm Bauweise. Damit ist die Grundidee aufgegangen, ein Quartier zu schaffen, das die Individualität der Bewohner widerspiegelt und den Traum vom Eigenheim für Bauherren unterschiedlicher Einkommensverhältnisse erschwinglich macht.



Das städtebauliche Konzept Stand Dezember 2003: Eine kleinteilige und individuelle Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, frei stehend oder als Reihenhäuser ausgeführt, gibt dem neuen Stadtteil, in dem vor allem Familien ein Zuhause gefunden haben, sein Gesicht.



Erbach-Ost im Jahr 2004: Die Infrastruktur der ersten Bauabschnitte mit Straßen und Versorgungsleitungen ist bereits fertiggestellt, die Grundstücke sind gebildet, um an die neuen Eigentümer und Bauherren veräußert zu werden.

### Aus Ackerland wird Baugrund

Bis in die 1990er-Jahre wuchsen noch Getreide und Rüben, wo sich heute die Häuser von Erbach-Ost zum Stadtteil fügen. Das überwiegend landwirtschaftlich genutzte Areal war im Flächennutzungsplan zwar als Zuwachsfläche für die Stadt ausgewiesen. Sondierende Gespräche mit den Alt-Eigentümern deuteten jedoch auf Vorbehalte hinsichtlich einer konventionellen Baulandentwicklung hin. Vor diesem Hintergrund wurde bei der Erschließung von Erbach-Ost das Instrument einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 ff BauGB eingesetzt, das Gemeinden stärkere Steuerungsmöglichkeiten einräumt. Dabei erwirbt die Stadt die im Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücke, um sie zu erschließen und im Anschluss an private Bauherren zu veräußern. Im Fall von Erbach-Ost bediente man sich dazu der Expertise der Nassauischen Heimstätte, die diese Leistungen als treuhänderischer Entwicklungsträger für die Stadt übernahm.

### Dialog fördert Konsens

Nachdem der erforderliche Grunderwerb für den ersten Bauabschnitt abgeschlossen war, konnten zügig erste Baugrundstücke gebildet und öffentliche Infrastruktur wie Straßen, Grünanlagen, ein Spielplatz und ein Regenrückhaltebecken angelegt werden. In den Jahren von 1999 bis 2001 erfolgten die Erd-, Entwässerungs- und Straßenbauarbeiten für den ersten und zweiten Erschließungsabschnitt. Die Bauabschnitte drei und vier konnten 2004 und 2009 erfolgreich abgeschlossen werden. Bis 2005 war die Nassauische Heimstätte mit einem Entwicklungsbüro vor Ort vertreten, das Grundstückseigentümern und Bauherren als Anlaufstelle für Information und Beratung rund um die Entwicklungsmaßnahme diente. Der kontinuierliche Dialog ebnete auch den Weg für einvernehmliche Einigungen mit den Alt-Eigentümern. 30 der insgesamt 180 Baugrundstücke verblieben in ihrem Besitz, mit der vertraglich bindenden Vorgabe, sie im Sinne der Entwicklungsmaßnahme in Wohnraum zu verwandeln.

Architektonische Vielfalt anstelle uniformer Häuserzeilen: Das Wohnquartier sollte die Individualität seiner Bewohner widerspiegeln und in seiner sozialen Struktur eine ausgewogene Mischung ausbilden.



Auftrag	➤ Städtebauliche Entwicklung des Wohnquartiers Erbach-Ost
Aufgabenstellung	➤ Erschließung ehemaligen Ackerlands als Wohngebiet zur Bebauung mit privaten Ein- und Zweifamilienhäusern
Ablauf	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 1993–1994 Vorbereitende Untersuchungen</li> <li>➤ 1995 Inkrafttreten der Satzung für den städtebaulichen Entwicklungsbereich Erbach Ost</li> <li>➤ 1996 Beginn des Grunderwerbs</li> <li>➤ 1998 Inkrafttreten des Bebauungsplans</li> <li>➤ 1998–1999 Beginn der Erschließung im ersten Bauabschnitt und erste Grundstücksverkäufe an private Bauherren</li> <li>➤ 2011 letzte Einigungen mit Alteigentümern im Gebiet</li> <li>➤ 2012 letzte Anpassungen von Erschließungsanlagen und letzte bodenordnerische Maßnahmen im Gebiet</li> </ul>
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Kosten für Grunderwerb, Erschließung, Bodenordnung, Planungs-, Entwicklungs- und Vermarktungsleistung sowie Finanzierung 14 Mio. Euro, davon 4 Mio. Euro reine Erschließungskosten</li> <li>➤ Kapitalmarktfinanzierung (keine Städtebaufördermittel) zur Anschub- und Zwischenfinanzierung</li> <li>➤ Tiilgung durch Grundstückserlöse</li> <li>➤ Über 50 Mio. Euro private Investitionen (geschätzt)</li> </ul>
Entwicklungsgebiet	➤ Wohngebiet Erbach-Ost, 64711 Erbach
Fläche	➤ 12 Hektar
Leistungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen</li> <li>➤ Steuerung und städtebauliche Leitung der Entwicklungsmaßnahme</li> <li>➤ Grunderwerb als Treuhänder</li> <li>➤ An- und Verkauf aller Grundstücke</li> <li>➤ Beauftragung und Koordination der Erschließung</li> <li>➤ Vermarktung und Veräußerung der Grundstücke</li> <li>➤ Bauherrenberatung</li> <li>➤ Zeit- und Finanzplanung im Auftrag der Stadt</li> <li>➤ Erstellung und Änderung des Bebauungsplans</li> <li>➤ Bis 2005 Präsenz vor Ort in Form eines Entwicklungsbüros</li> </ul>



Blick vom Kreuzungspunkt  
Sossenheimer Straße/Ecke L 3005  
auf das neu gebaute Fachmarkt-  
zentrum an der Elly-Beinhorn-Straße.

## PROJEKTENTWICKLUNG OHNE BESONDERES STÄDTEBAURECHT ESCHBORN CAMP-PHÖNIX-PARK

### Vom Militärstandort zum Gewerbegebiet

In nur acht Jahren Entwicklungszeit wurde aus dem ehemaligen Militärstandort Camp Eschborn das Gewerbegebiet Camp-Phönix-Park. Die US-Streitkräfte hatten den langjährigen Stützpunkt Anfang der 1990er-Jahre aufgegeben. Eschborn und Schwalbach, zu deren Gemarkungen das Militärgelände gehörte, einigten sich auf die gemeinsame Entwicklung des Areals.

Dass sich die rund 50 Hektar große Fläche in unmittelbarer Nachbarschaft zur vierspurigen Landesstraße L 3005 nicht zum Bau eines Wohnquartiers eignen würde, war offensichtlich. Dafür drängte sich das Gelände an der A 66 Frankfurt-Wiesbaden mit bester Anbindung an den nur 15 Kilometer entfernten Flughafen als attraktiver Gewerbestandort auf. Eschborn und Schwalbach, zu deren beider Gemarkung die Fläche gehört, einigten sich vor diesem Hintergrund auf die gemeinschaftliche Konversion des Militärcamps Eschborn zum Camp-Phönix-Park. Da keine staatlichen Zuschüsse zur Verfügung standen, mussten der Ankauf der bis dahin bundeseigenen Flächen und die umfangreichen Erschließungsmaßnahmen komplett durch den Verkauf der Grundstücke gedeckt werden. Beide Kommunen bewiesen hier Weitblick und Mut, indem sie das Potenzial erkannten und für einen zweckmäßigeren Zuschnitt der Grundstücke sogar ihre Gemarkungsgrenzen anpassten. Gebündelt wurde der Prozess in der eigens zu diesem Zweck gegründeten Städtebaulichen Entwicklungsgesellschaft Eschborn (STEG). Die Nassauische Heimstätte erhielt 1998 den Auftrag für die treuhänderische Projektsteuerung. Da die wirtschaftlichen und technischen Bedingungen zwischen Grundstücksverkäufer Bund und Grundstückskäuferin STEG im Rahmen der Verkaufsverhandlungen geklärt werden konnten, verzichtete die Stadt Erbach auf die Einleitung einer förmlichen Entwicklungsmaßnahme. Stattdessen entschied man sich für eine treuhänderisch begleitete Projektentwicklung.

#### Zwei Kommunen ziehen an einem Strang

Die Nassauische Heimstätte erbrachte zunächst im Auftrag beider Kommunen die gesamte Planungsleistung zur Schaffung des erforderlichen Baurechts. Eine weitere wichtige Vorarbeit war die Durchführung einer umfassenden Altlastensanierung, zu der die Untersuchung des gesamten Geländes auf Kampfmittel und Schadstoffbelastungen, eine Gebäudeschadstoffsanierung sowie die notwendige Grundwassersanierung gehörten, deren Kosten der Bund als vorheriger Eigentümer übernahm. Parallel zu diesen Verfahren wurde die Erteilung der Abbruchgenehmigung für die bestehenden 45 Gebäude vorangetrieben. Innerhalb



Neu angelegter  
Kreisverkehr an der  
Elly-Beinhorn-Straße.



Eschborn: Teichanlage im südlichen Bereich.



Eschborn: Trogbauwerk zur Anbindung an die L 3005.



Neue Straßenzüge mit Begleitgrün und gusseisernen Baumscheibenabdeckungen.

von nur wenigen Monaten erfolgte der Rückbau von Gebäuden sowie nicht mehr benötigter Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Parallel wurde das Gelände inklusive Kanal- und Straßenbauarbeiten mit einer Vielzahl zu koordinierender Projektbeteiligten erschlossen. Bereits Mitte 2002 war die innere Erschließung so weit fortgeschritten, dass sich die ersten Firmen im neuen Camp-Phönix-Park ansiedeln konnten.

### Ein vormals abgeschottetes Areal wurde erfolgreich integriert

Die äußere Neuerschließung konnte Ende 2005 abgeschlossen werden. Im Süden ist das Gewerbegebiet an die A 66 Frankfurt-Wiesbaden angebunden. Deutlich aufwendiger gestaltete sich der Anschluss an den viel befahrenen Taunuszubringer L 3005. Die vierspurige Landesstraße wurde eigens ein Stück verschwenkt, damit neben dem kreuzungsfreien Anschluss eine öffentliche Grünfläche mit einem Teich angelegt werden konnte.

Heute beherbergt der Camp-Phönix-Park unter anderem ein großes Möbelzentrum, ein internationales Unternehmen der Dentalbranche, ein Autohaus aus der Rhein-Main-Region, einen Großhandel für Sanitäreinrichtungen, zahlreiche Läden des täglichen Bedarfs und einen modernen Fitnesspark. Längst sind alle Grundstücke veräußert, die meisten wurden bereits bebaut. Mit ihrer interkommunalen Kooperation haben Eschborn und Schwalbach Arbeitsplätze für rund 900 Menschen in der Region geschaffen. Das Konzept der vollständigen Eigenfinanzierung aus den Erlösen der Grundstücksverkäufe ging nicht zuletzt aufgrund des straffen Zeitmanagements vollständig auf. Das vormals abgeschottete Militärgelände hat sich zu einem wirtschaftsstarken Gewerbebestandort für beide Kommunen gewandelt.

## PROJEKTINFOS AUF EINEN BLICK

Auftrag	➤ Konversion eines ehemaligen Militärgeländes zum Gewerbegebiet Camp-Phönix-Park
Aufgabenstellung	➤ Projektentwicklung sowie technische und kaufmännische Projektsteuerung
Ablauf	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 1991 Abzug US-Armee</li> <li>➤ 1998 Auftrag der Projektentwicklung an die Nassauische Heimstätte</li> <li>➤ 1999 Eschborn und Schwalbach beschließen Bebauungspläne, die Änderung der Gemarkungsgrenzen und Baulandumlegung</li> <li>➤ 2000/2001 Inkrafttreten des Bebauungsplans, Durchführung der Sanierung, Beginn der Erschließung</li> <li>➤ 2002 Abschluss der inneren Erschließung</li> <li>➤ 2006 Abschluss der äußeren Erschließung</li> <li>➤ 2007 Abrechnung der Entwicklungsmaßnahme</li> </ul>
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Kosten für Erschließung, Bodenordnung, Planungs-, Entwicklungs- und Vermarktungsleistung rd. 23 Mio. Euro, davon rd. 14 Mio. Euro Erschließungskosten (keine Städtebaufördermittel)</li> <li>➤ Die Grundwassersanierung finanzierte der Voreigentümer des Geländes, die Bundesrepublik Deutschland</li> </ul>
Entwicklungsgebiet	➤ Von US-Streitkräften freigemachtes Camp Eschborn an der A 66, auf den Gemarkungen der Städte Eschborn und Schwalbach
Fläche	➤ 50 Hektar
Leistungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Gesamte Planung zur Schaffung des Baurechts, Neuordnung der Grundstücke, Koordinierung mit zuständigen Behörden</li> <li>➤ Wirtschaftliche und technische Projektsteuerung während der gesamten Laufzeit</li> <li>➤ Projektleitung bei Rückbau und Erschließung</li> <li>➤ Öffentliche Vergabeverfahren für weitere Projektpartner</li> <li>➤ Untersuchung auf Kampfmittel, Abbruch von Gebäuden, Altlasten- und Gebäudeschadstoffsanierung, Rückbau von Versorgungseinrichtungen</li> <li>➤ Innere und äußere Erschließung mit Neubau von Verkehrswegen, Kanälen, Anbindungen an eine vierspurige Landesstraße</li> <li>➤ Koordinierung aller Behörden</li> <li>➤ Investorenberatung</li> <li>➤ Treuhänder für alle Ausgaben</li> </ul>



DIG, Orthophoto 2012, Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Luftaufnahme des 185 Hektar großen Entwicklungsgebietes.

## STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSMASSNAHME // NEU-ANSPACH

## 10.000 neue Bewohner für die Taunusgemeinde

Die Gemeinden Anspach, Hausen Arnsbach, Rod am Berg und Westerfeld schlossen sich im Vorfeld der kommunalen Gebietsreform der 1970er-Jahre zur heutigen Stadt Neu-Anspach zusammen. Mit einem von der Nassauischen Heimstätte umgesetzten Programm zur Stadt- und Gewerbeflächenentwicklung schufen sie neue Arbeitsplätze und Wohnraum für mehr als 10.000 Einwohner.

Schon früh haben Anspach, Hausen Arnsbach, Rod am Berg und Westerfeld erkannt, welche Chancen ein Zusammenschluss der zuvor eigenständigen Gemeinden für die Ansiedlung von Gewerbe und Versorgungseinrichtungen sowie die Erschließung neuer Wohngebiete bedeutete. Dem zunehmenden Siedlungsdruck, der zu Beginn der 1970er-Jahre auch im Hochtaunuskreis spürbar war, setzten sie eine übergeordnete Entwicklungsstrategie entgegen. Das Vorhaben ging auf: 2007 erhielt Neu-Anspach als eine der jüngsten Kommunen Deutschlands die Stadtrechte zuerkannt. Bis dahin war die Einwohnerzahl innerhalb von 35 Jahren von 5.000 auf 15.000 Personen angestiegen. Die einst auch räumlich voneinander abgegrenzten Ortschaften sind durch die gemeinschaftliche Entwicklung von Wohnquartieren und Gewerbegebieten sowie die Gestaltung eines neuen Stadtzentrums zusammengewachsen. Eine im Zuge der Verkehrsleitplanung realisierte Umgehungsstraße entlastet die Altstadtteile vom Durchgangsverkehr und sorgt für eine verbesserte Anbindung an das regionale Verkehrsnetz.

#### Flexible Anpassung der Planung

Dass die Entwicklung von Neu-Anspach bis heute als beispielhaft angesehen werden kann, ist vor allem dem abgestimmten Vorgehen der Akteure zu verdanken. So hatten sich die vier Gemeinden bereits auf einen gemeinsamen Flächennutzungsplan geeinigt, bevor sie die Nassauische Heimstätte 1974 als treuhänderischen Entwicklungsträger beauftragten. Über einen Zeitraum von 35 Jahren wurden in enger Abstimmung mit der Nachfrageentwicklung die Baugebiete Hochwiese I–V, Mitte A–D, Mitte West sowie Mitte Ost erschlossen und die Grundstücke an private Bauherren veräußert. Das organische Wachstum hat dem Ortsbild gutgetan: Die verschiedenen Quartiere mit insgesamt 2.200 Wohneinheiten in meist zwei- bis dreigeschossiger, maximal viergeschossiger Bauweise sind von individueller Architektur geprägt. Die ergänzende Entwicklung zweier Gewerbegebiete führte zur Ansiedlung von rund hundert kleinen und mittelständischen Unternehmen und brachte wertvolle Arbeitsplätze in die Stadt.



Obwohl innerhalb weniger Jahre rund 2.200 Wohneinheiten neu entstanden sind, ist das Ortsbild von einer kleinteiligen und individuellen Architektur geprägt.



Der neue Verwaltungssitz sollte Großzügigkeit ausstrahlen und sich dabei harmonisch in die umliegende Bebauung einfügen. Umgesetzt wurde diese Vorgabe durch die Aufteilung in zwei Baukörper, die sich in Grundfläche und Firsthöhe an den Nachbargebäuden orientieren und über einen gläsernen Übergang miteinander verbunden sind.



### Ein neues Ortszentrum und ein neues Rathaus

Der Entwicklung vom Gemeindeverbund zur Kommune Neu-Anspach wurde mit der Gestaltung einer gemeinsamen Ortsmitte auch stadtplanerisch Rechnung getragen. So entstand unter Federführung der Nassauischen Heimstätte das neue Stadtzentrum mit einer Ladengalerie und diversen öffentlichen Einrichtungen. Dazu gehört das im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme erbaute Bürgerhaus, das für die Stadt eine wichtige Funktion im kulturellen wie sozialen Leben übernimmt, ebenso wie das in der Nachbarschaft entstandene Jugendhaus und die modern gestaltete Stadtbücherei. Als eines der letzten Bauprojekte im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme wurde das Neu-Anspacher Rathaus realisiert. Für den neuen Verwaltungssitz anstelle des alten, zu klein gewordenen Anspacher Rathauses schrieb die Nassauische Heimstätte 2009 im Auftrag der Stadt einen europaweiten Architektenwettbewerb aus. 2013 konnten die beiden Gebäude, die sich bei aller Großzügigkeit und Modernität harmonisch in die Umgebung des Altortbereiches einpassen, bezogen werden.

### Wirtschaftliche Steuerung im Lot

Die Entwicklungsmaßnahme Neu-Anspach ist eine der meistbeachteten städtebaulichen Projekte in der Bundesrepublik Deutschland. Wie kaum eine andere Maßnahme dieser Größenordnung gelang die komplette wirtschaftliche Neuordnung ohne Inanspruchnahme namhafter Fördermittel und ohne Belastung für den kommunalen Haushalt. Aufgrund der kompetenten wirtschaftlichen Steuerung durch die Nassauische Heimstätte konnte die gesamte Infrastruktur aus den Einnahmen des Grundstücksverkaufs sowie der Akquisition weiterer Fördermittel finanziert werden. Damit konnte sich die Taunusgemeinde hervorragende Gemeinbedarfseinrichtungen leisten, um die sie viele gleich große Städte beneiden.

## PROJEKTINFOS AUF EINEN BLICK

Auftrag	➤ Städtebauliche Entwicklung von Wohnquartieren und Gewerbeflächen für den Gemeindeverbund Neu-Anspach
Aufgabenstellung	➤ Entwicklung eines Siedlungszentrums mit zugehöriger Infrastruktur für mehr als 10.000 neue Bürger
Ablauf	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 1969 Zusammenschluss der Gemeinden Anspach, Hausen-Arnstach, Rod am Berg und Westerfeld zu einer kommunalen Arbeitsgemeinschaft/Aufstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans</li> <li>➤ 1973 Festlegung des Geltungsbereichs der Entwicklungsmaßnahme, Beginn des Grunderwerbs</li> <li>➤ 1974 Beauftragung der Nassauischen Heimstätte als Treuhänder</li> <li>➤ 1976 Inkrafttreten der ersten Bebauungspläne, Beginn der Erschließung, erste Grundstücksverkäufe an private Bauherren</li> <li>➤ 1981 Fertigstellung des Bürgerhauses</li> <li>➤ 1988 Bau des neuen Marktplatzes</li> <li>➤ 1992 Fertigstellung des Kirchengebäudes der evangelisch-freikirchlichen Gemeinde</li> <li>➤ 1997 Fertigstellung des katholischen Gemeindezentrums</li> <li>➤ 2001 Errichtung des neuen Bauhofs im Gewerbegebiet Am Burgweg</li> <li>➤ 2013 Bezug des Rathausneubaus</li> <li>➤ 2014 Beschluss der Aufhebungssatzung für die Entwicklungsmaßnahme</li> <li>➤ 2016 Fertigstellung des 4. und letzten Bauabschnitts der Umgehungsstraße</li> </ul>
Finanzierung	➤ Kosten für Grunderwerb, Erschließung, Bodenordnung, Planungs-, Entwicklungs- und Vermarktungsleistung sowie Finanzierung 98 Mio. Euro, davon 51,5 Mio. Euro reine Erschließungskosten
Entwicklungsgebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Wohngebiete Hochwiese I–V und Mitte</li> <li>➤ Gewerbegebiete Am Burgweg und Am Feldchen, 61267 Neu-Anspach</li> </ul>
Fläche	➤ 185 Hektar, davon 124 Hektar besiedelt
Leistungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen</li> <li>➤ Projektsteuerung und städtebauliche Oberleitung</li> <li>➤ Grunderwerb und Verkauf als Treuhänder</li> <li>➤ Beauftragung und Koordination aller Erschließungsanlagen</li> <li>➤ Vermarktung und Veräußerung der Grundstücke, Bauherrenberatung</li> <li>➤ Erstellung eines Generalverkehrsplanes</li> <li>➤ Schaffung einer Umgehungsstraße zur Entlastung der Altortsteile</li> <li>➤ Finanzkoordination inkl. Wirtschaftsplanung</li> <li>➤ Betreuung des Architektenwettbewerbs für das neue Rathaus</li> <li>➤ Bis 2009 Präsenz vor Ort in Form eines Entwicklungsbüros</li> </ul>

## Das Landesprogramm „Einfache Stadterneuerung“

Für die Vorbereitung und Durchführung einer einfach erhaltenden Erneuerung von Stadtkernen und Wohngebieten stellte das Land Hessen hessischen Gemeinden noch bis ins Jahr 2010 umfangreiche Zuwendungen zur Verfügung. Ziel des Landesprogramms war es, für eine nachhaltige Verbesserung der Wohnverhältnisse durch öffentliche und private Maßnahmen zu sorgen.

Gemeinden und Städte in Hessen, in denen Gebiete mit städtebaulichen Mängeln oder einzelnen städtebaulichen Missständen festgestellt worden waren, sollten durch die finanzielle Förderung des Landesprogrammes in die Lage versetzt werden, die vorhandenen Mängel nach einem gegenüber den Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes einfacheren Verfahren zu beheben. Dies setzte jedoch die Mitwirkungs- und Investitionsbereitschaft der Eigentümer, Mieter, Pächter und anderer Nutzungsberechtigter voraus, die durch kommunale Investitionen und eingehende Beratung unterstützt werden sollten. Zu den Voraussetzungen für eine entsprechende Förderung mussten in erster Linie städtebauliche Untersuchungen vorgelegt werden sowie ein Rahmenplan, der Ziel und Zweck der geplanten Erneuerungen aufzeigte.

### Ein umfangreiches Maßnahmenpaket

Im Rahmen des Landesprogramms Einfache Stadterneuerung wurden zahlreiche Maßnahmen gefördert, die zusammen ein umfangreiches Gesamtpaket ergaben. Dabei ging es unter anderem um die beratende Unterstützung von Hauseigentümern und Mietern durch die professionelle Planung und Untersuchung von Privatgebäuden sowie gezielte Öffentlichkeitsarbeit. Des Weiteren standen öffentliche und private Grün- und Freiflächen im Fokus, die nachhaltig verbessert oder neu angelegt werden sollten. Das Gleiche galt für die innerörtlichen Verkehrsverhältnisse, insbesondere bei Geh- und Radwegen. Auch Schritte zur Verkehrsberuhigung einschließlich des Ausbaus und der Gestaltung von öffentlichen Plätzen und Straßenräumen sowie der Schaffung von Parkplätzen und privaten Stellplätzen waren Teil des Maßnahmenpaketes. Wo zwingend notwendig, wurde zur Verbesserung des Wohnumfelds auch der Abbruch von Gebäuden gefördert. Die dadurch entstandenen Baulücken sollten durch die Errichtung von in das Stadtbild passenden Neubauten geschlossen werden. Einen weiteren Schwerpunkt des Landesprogramms bildete die Instandsetzung und Modernisierung von Wohngebäuden und gewerblich genutzten Immobilien sowie von Gemeinbedarfseinrichtungen und bau- und stadtgeschichtlich bedeutsamen Gebäuden.

### Förderung und Abrechnung im Gesamtpaket

Zwischen 1984 und 2010 nahmen circa 100 hessische Städte und Gemeinden das Landesprogramm Einfache Stadterneuerung in Anspruch, von denen die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt mehr als 15 betreute. Sämtliche Maßnahmen im Rahmen des Programms wurden als Gesamtpaket gefördert und abgerechnet. Dies beinhaltete auch die Tätigkeit der beauftragten Sanierungsunternehmen. Für jedes einzelne Fördergebiet gab es eine vorab festgelegte Förderquote

hinsichtlich der Bezuschussung der jeweiligen Maßnahmen. Alle privaten Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen konnten abschnitts- oder stufenweise gefördert werden. Grundlage dafür war die Vorlage eines entsprechenden Gesamtkonzepts. Die Bezuschussung erfolgte stets durch eine vorab festgelegte Förderquote, die mittels einer entsprechenden Richtlinie innerhalb des Landesprogramms festgelegt war. Der Erfolg des Programms lässt sich auch daran ablesen, dass die Bezuschussung einer Vereinbarung zwischen Stadt und Eigentümer in der Regel gewährt wurde.

Ulrich Türk  
Leiter Fachbereich Stadtentwicklung Hessen Nord  
Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt



Bei diesem Gebäude wurde das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut. So konnte das Dach auch neu gedämmt und gedeckt werden. Erneuerungsbedürftige Teile des Außenputzes wurden ausgebessert und die gesamte Fassade neu gestrichen. Durch die Modernisierung konnte das ortsbildprägende Gebäude den Eingangsbereich zur Innenstadt sichtbar aufwerten.



Blick auf das Zentrum von Gersfeld mit der evangelischen Barockkirche am Marktplatz.

## EINFACHE STADTERNEUERUNG // ALTSTADT GERSFELD (RHÖN)

### Erneuerte Stadtmitte lädt zum Verweilen ein

Mitten im Biosphärenreservat Rhön liegt Gersfeld, das als heilklimatischer Kurort, aber auch für sein vielfältiges Angebot an Freizeit- und Wintersportmöglichkeiten überregional bekannt ist. Den individuellen Charakter Gersfelds machen vor allem die Fachwerkbauten im historischen Stadtzentrum aus. Um diesen dauerhaft zu erhalten und neu zu beleben, wurden nicht nur viele Gebäude saniert und modernisiert, sondern auch der Bereich um den zentralen Marktplatz umgestaltet.

Nach der Aufnahme in das Landesförderprogramm „Einfache Stadterneuerung“ beauftragte die Stadt Gersfeld die Wohnstadt 2004 mit der Rahmenplanung und vorbereitenden Untersuchungen. Dabei zeigte sich, dass an vielen historischen Gebäuden deutlicher Sanierungsbedarf bestand. Auffällig waren vor allem die häufig auftretenden Schäden am Fachwerk sowie im Dachbereich. Auch im öffentlichen Raum konnten zahlreiche funktionale und gestalterische Mängel an Straßen und Plätzen festgestellt werden. Zudem fanden sich im Ortsbereich einige landwirtschaftliche Gebäude, wie zum Beispiel Ställe und Scheunen, die teilweise leer standen. Die vorbereitenden Untersuchungen des Sanierungsgebietes ergaben schließlich konkrete Handlungsempfehlungen: So sollten die historischen Fachwerkhäuser in der Innenstadt modernisiert und instand gesetzt und die landwirtschaftlichen Gebäude für Wohn- und Gewerbezwecke umgebaut werden. Daneben wurde eine Neugestaltung des innerstädtischen Straßenraums durch verschiedene Begrünungs- und Verkehrsberuhigungsmaßnahmen vorgeschlagen.



Der Marktplatz von Gersfeld nach der Neugestaltung. Durch den barrierefreien Zugang und weitere Gestaltungselemente wie beispielsweise Sitzbänke konnte die Aufenthaltsqualität wesentlich verbessert werden.

Im Zuge der Sanierungsarbeiten wurden auch einige zuvor landwirtschaftlich genutzte Gebäude zu Wohn- und Gewerbebezwecken umgenutzt.



### Starkes Bürgerengagement

Ein Jahr nach der Planungsphase wurde die Wohnstadt von der Stadt mit der Steuerung der Gesamtmaßnahme sowie der Mittelbeschaffung und abschließenden Abrechnung beauftragt. Außerdem kümmerte sie sich um den Dialog mit den Bürgern. So fand im Vorfeld der Sanierung eine Informationsveranstaltung für die Gersfelder Bürger statt, auf der sämtliche Fragen zur Stadterneuerung erörtert und Vorschläge diskutiert wurden. Diese flossen dann in das Sanierungskonzept für die Gersfelder Altstadt mit ein. In einem Zeitraum von rund acht Jahren fanden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an insgesamt 18 Fachwerkhäusern statt, ohne die Erhalt und Nutzung der Gebäude langfristig nicht mehr möglich gewesen wäre. Auch das historische Rathaus wurde modernisiert. Für die Umnutzung von Gewerberäumen und ehemaligen Wirtschaftsgebäuden zu Wohnzwecken erwirkte die Wohnstadt zudem eine Förderung durch das Land Hessen.

### Umgestaltung des Marktplatzes

Eine besondere Herausforderung stellte die Umgestaltung des Marktplatzes dar. Um die dortige Aufenthaltsqualität zu erhöhen, waren der Platz und die angrenzende Brückenstraße und Justus-Schneider-Straße bereits Anfang der 1990er-Jahre als Fußgängerzone beziehungsweise verkehrsberuhigte Einbahnstraßen ausgewiesen worden. Da jedoch keine baulichen Maßnahmen folgten, blieben Straßen und Gehwege weiterhin durch Bordsteine getrennt. Somit änderte sich wenig an der Dichte und Geschwindigkeit des Durchgangsverkehrs. Mithilfe eines neuen Gestaltungskonzepts, das von der Wohnstadt erarbeitet wurde, konnte schließlich eine dauerhafte Verkehrsberuhigung erreicht werden. Dazu wurden der Marktplatz und die angrenzenden Straßen niveaugleich ausgebaut und Fahrbahn und Gehwege durch Natursteinrinnen farblich voneinander getrennt. Durch die barrierefreie Gestaltung bilden Marktplatz, Brückenstraße und Justus-Schneider-Straße heute auch optisch eine Einheit. Weitere gestalterische Elemente, wie zum Beispiel eine Wasserrinne, die vom Brunnen des Platzes gespeist wird, sowie zusätzliche Sitzbänke und Spielgeräte für Kinder erhöhen die Aufenthaltsqualität. Heute zeigt sich der Bereich um den zentralen Marktplatz als lebendiges Stadtzentrum, das durch vielfältige Angebote an Außengastronomie und Ladengeschäften ergänzt wird.



Fassadensanierung des Hotels „Sonne“ in der Amelungstraße. Durch die Sanierung der Fassade konnte das ortsbildprägende Gebäude den Eingangsbereich zum Marktplatz sichtbar aufwerten.

## PROJEKTINFOS AUF EINEN BLICK

Auftrag	➤ Städtebauliche Sanierung historischer Bau- und Siedlungsstrukturen in Gersfeld
Aufgabenstellung	➤ Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zum Erhalt wertvoller Bausubstanzen sowie Neugestaltung des Stadtkerns
Ablauf	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 2004 Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen</li> <li>➤ 2005 Erarbeitung eines Rahmenplanes</li> <li>➤ Ab 2005 Bewilligungsbescheid des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung</li> <li>➤ 2006–2014 Durchführung von zahlreichen öffentlichen Bau- und Erschließungsmaßnahmen</li> <li>➤ 2015 Abrechnung des Förderprogramms</li> </ul>
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Fördermittel des Landes in Höhe von rd. 1 Mio. Euro</li> <li>➤ Eigenanteil der Stadt rd. 350.000 Euro</li> <li>➤ Über 2,1 Mio. Euro private Investitionen (geschätzt)</li> </ul>
Sanierungsgebiet	➤ Kernstadt, 36129 Gersfeld (Rhön)
Fläche	➤ 12,9 Hektar
Leistungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Planerische, wirtschaftliche und organisatorische Koordinierung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im Auftrag der Stadt</li> <li>➤ Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden bei weitgehendem Erhalt der historischen Bausubstanz</li> <li>➤ Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Haupt- und Nebengebäude zu Wohnzwecken</li> <li>➤ Restaurierung historischer Gebäude im Rahmen öffentlicher Projekte</li> <li>➤ Erneuerung von Straßen, Wegen und Plätzen</li> <li>➤ Verbesserung der Verkehrsstruktur durch Schaffung verkehrsberuhigter Zonen im Innenstadtbereich</li> <li>➤ Durchführung sowie Moderation von Veranstaltungen mit Bürger- und Expertenbeteiligung</li> <li>➤ Erstellung der Rahmenplanung und aller Bebauungspläne</li> <li>➤ Abrechnung der Sanierungsmaßnahme</li> </ul>



Das Mitte des 17. Jahrhunderts erbaute Rathaus steht – wie viele Wanfrieder Gebäude – auf dem Kellergewölbe eines früheren Hauses, das während des Dreißigjährigen Krieges niederbrannte. Im Zuge der Stadterneuerung wurde das denkmalgeschützte Fachwerkgebäude mit seiner thüringisch-fränkischen Hofanlage umfassend saniert.

## EINFACHE STADTERNEUERUNG // ALTSTADT WANFRIED

### Stadtmitte mit neu gestärkter Zentrumsfunktion

Mit Öffnung der innerdeutschen Grenze rückte Wanfried aus der ehemaligen Zonenrandlage heraus und gewann dadurch als Wohn- und Pendlergemeinde an Bedeutung. Der hiermit verbundene Entwicklungsschub wurde durch Maßnahmen der Stadterneuerung aktiv unterstützt. Dazu zählten zahlreiche Sanierungen des denkmalgeschützten historischen Gebäudebestands sowie die Umgestaltung der vormals als Bundesstraße genutzten Ortsdurchfahrt.

Wanfried gehört mit seinen vier Ortsteilen zur Planungsregion Nordhessen und liegt im östlichen Werra-Meißner-Kreis unmittelbar an der ehemaligen innerdeutschen Grenze zu Thüringen. Die nächstgelegenen größeren Orte sind Eisenach, Mühlhausen und Eschwege. Der mittelalterliche Stadtgrundriss der Altstadt ist geprägt durch die vielen noch erhaltenen historischen Fachwerkgebäude. Nach der Aufnahme in das Landesförderprogramm „Einfache Stadterneuerung“ beauftragte die Stadt Wanfried die Wohnstadt 1991 mit der Rahmenplanung und vorbereitenden Untersuchungen. Dabei zeigte sich, dass viele der Gebäude einen deutlichen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf aufwiesen, darunter auch ortsbildprägende und denkmalgeschützte Fachwerkgebäude wie die Hotelgaststätte „Zum Schwan“, das Keudell'sche Schloss oder das Alte Rathaus. Zudem waren im öffentlichen Raum funktionale und gestalterische Mängel an Straßen und Plätzen festzustellen. Die starke Zunahme des Durchgangsverkehrs in der Altstadtmitte aufgrund der als Bundesstraße ausgewiesenen Ortsdurchfahrt minderte die Aufenthalts- und Wohnqualität im Stadtzentrum.



Die Instandsetzung der Hotelgaststätte „Zum Schwan“ an der Ortsdurchfahrt Marktstraße gehörte zu den Schlüsselmaßnahmen der Stadterneuerung. Das historische Gebäude wurde unter Einhaltung der Denkmalschutzaufgaben modernisiert und durch den Anbau eines Bürgerhauses mit Veranstaltungsraum erweitert.

### Planung und Durchführung im Dialog mit den Bürgern

Die Wohnstadt wurde von der Stadt mit der Durchführung und Steuerung der Gesamtmaßnahme Stadterneuerung, der Fördermittelbeschaffung und Bauherrenberatung sowie der Abrechnung der Maßnahmen beauftragt. Zum Aufgabenspektrum zählte auch die Einbeziehung der Bürger während der Planungsphase. So wurde im Rahmen von Informationsveranstaltungen das gesamte Spektrum an Fragen in Bezug auf die Stadterneuerung erörtert, Vorschläge diskutiert und, wo möglich, in die Planung integriert. Mit den Bauherren wurden die privaten Sanierungsvorhaben vorbereitet, bei der Finanzierung und Förderung mitgewirkt und die Umsetzung der Maßnahmen begleitet. Auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplanes für die Sanierung der Altstadt Wanfrieds fanden innerhalb von zwölf Jahren Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Umnutzungen an insgesamt 41 Gebäuden statt. Gefördert wurden Modernisierungen, Instandsetzungen, Um- und Neubauten, die Umnutzung und der Ausbau von Dachgeschossen sowie die Umnutzung ehemaliger Wirtschaftsgebäude zu Wohnzwecken.

### Umgestaltung der Ortsdurchfahrt Marktstraße

Neben Gebäudesanierungen wurden eine Reihe von Straßen- und Platzgestaltungen sowie Freiraumverbesserungen im öffentlichen und privaten Bereich durchgeführt. Eine besondere Herausforderung stellte die Umgestaltung der zentralen Marktstraße dar. Um die Aufenthaltsqualität im Wohn- und Geschäftsbereich der Altstadt zu erhöhen, waren der Rückbau der ehemaligen Bundesstraße B 249 und eine verkehrsberuhigte Umgestaltung der Ortsdurchfahrt notwendig. Mit Verlagerung der Bundesstraße konnte die Verkehrsbelastung erheblich reduziert und der öffentliche Raum als attraktive Einkaufsstraße für Bürger und örtlichen Handel zurückgewonnen werden. Durch die Neugestaltung der Platz- und Straßenflächen sowie die Ausstattung mit einem historischen Brunnen und öffentlichem Info-Punkt wurde zudem der Ortskern rund um das Rathaus als „gute Stube“ altstadtgerecht aufgewertet.



Vorher und nachher: Die teils baufälligen Wirtschaftsgebäude, die an die Gaststätte „Zum Schwan“ angrenzten, wurden abgebrochen. So entstand Platz für den Neubau eines Bürgerhauses mit Veranstaltungshalle.

## PROJEKTINFOS AUF EINEN BLICK

Auftrag	➤ Städtebauliche Sanierung der Altstadt von Wanfried
Aufgabenstellung	➤ Steuerung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen von historischen Bau- und Siedlungsstrukturen
Ablauf	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 1991 Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen</li> <li>➤ 1992/1993 Erarbeitung Rahmenplan</li> <li>➤ 1991–2002 jährliche Bewilligungsbescheide des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung</li> <li>➤ 1993–2005 Durchführung von zahlreichen privaten und öffentlichen Bau- und Erschließungsmaßnahmen</li> <li>➤ 2008 Abrechnung der Fördermaßnahme</li> </ul>
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Fördermittel des Landes in Höhe von rd. 1,8 Mio. Euro</li> <li>➤ Eigenanteil der Stadt rd. 300.000 Euro</li> <li>➤ Ca. 2,5 Mio. Euro private Investitionen (geschätzt)</li> </ul>
Sanierungsgebiet	➤ Altstadt, 37281 Wanfried (Werra-Meißner-Kreis)
Fläche	➤ 13 Hektar
Leistungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Planerische, wirtschaftliche und organisatorische Koordinierung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme im Auftrag der Stadt</li> <li>➤ Durchführung sowie Moderation von Veranstaltungen mit Bürger- und Expertenbeteiligung</li> <li>➤ Erstellung des Rahmenplanes sowie Verkehrskonzept</li> <li>➤ Beratungsleistungen der privaten Bauherren</li> <li>➤ Planung und Durchführung von Baumaßnahmen (Umgestaltung Marktstraße und Modernisierung Hotel/Gaststätte „Zum Schwan“ mit Neubau Bürgerhaus)</li> <li>➤ Fördermittelbewirtschaftung und Abrechnung der Sanierungsmaßnahme</li> <li>➤ Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden bei weitgehendem Erhalt der historischen Bausubstanz</li> <li>➤ Umnutzung ehemals landwirtschaftlich und gewerblich genutzter Haupt- und Nebengebäude zu Wohnzwecken</li> <li>➤ Wohnumfeld- und Freiraumverbesserungen</li> <li>➤ Erneuerung von Straßen, Wegen und Plätzen</li> <li>➤ Verbesserung der Verkehrsstruktur durch Schaffung verkehrsberuhigter Bereiche und Aufwertung/Rückbau der Ortsdurchfahrt im Innenstadtbereich</li> </ul>

Blick auf die evangelische Kirche im Ortszentrum von Reichensachsen.



## EINFACHE STADTERNEUERUNG // WEHRETAL-REICHENSACHSEN

## Den Ortskerncharakter bewahren

Den individuellen Charakter der im Werra-Meißner-Kreis gelegenen Gemeinde Wehretal machen vor allem die zahlreichen Fachwerkbauten im historischen Ortskern aus. Um diesen dauerhaft zu erhalten und neu zu beleben, wurden nicht nur viele der Gebäude saniert und modernisiert, sondern auch die Straßenräume und Freiflächen sowie der Platz um die in der Ortsmitte gelegene evangelische Kirche umgestaltet.

Aufgrund seiner Lage im ehemaligen Zonenrandgebiet besaß Wehretal, zu dem Reichensachsen als eingemeindeter Ortsteil gehört, bis zur deutschen Wiedervereinigung nur geringe wirtschaftliche Entwicklungsmöglichkeiten. Seit der Öffnung der innerdeutschen Grenze nahm jedoch die Bedeutung des Städtchens mit seiner günstigen Verkehrsanbindung an die A 44 und der Lage unmittelbar an der Bundesbahnstrecke Hannover–Göttingen–Bebra–Fulda–Frankfurt kontinuierlich zu. Nicht nur das Verkehrsaufkommen vervielfachte sich, auch die Nachfrage nach Wohnraum stieg an, denn Reichensachsen wurde zunehmend als Wohnort für Pendler interessant.

**Deutlicher Sanierungsbedarf**

Nach der Aufnahme in das Landesförderprogramm „Einfache Stadterneuerung“ beauftragte die Gemeinde Wehretal-Reichensachsen die Wohnstadt 1993 mit vorbereitenden Untersuchungen und der Erstellung eines Stadterneuerungskonzeptes. Dabei zeigte sich, dass viele historische Gebäude einen deutlichen Sanierungsbedarf aufwiesen. Auffällig waren vor allem die häufig auftretenden baulichen, aber auch zahlreichen funktionalen und gestalterischen Mängel an Straßen und Plätzen. Zudem gab es im Ortsbereich einige landwirtschaftliche Gebäude, wie zum Beispiel Ställe und Scheunen, die teilweise leer standen. Aus den vorbereitenden Untersuchungen ergaben sich konkrete Handlungsempfehlungen: So sollte der Ortskern als Wohnstandort gestärkt und die historischen Fachwerkhäuser modernisiert und instand gesetzt und ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude für Wohn- und Gewerbe Zwecke umgebaut werden. Im Zusammenhang mit der Stärkung der Wohnfunktion wurde insbesondere eine Verbesserung des Wohnumfeldes durch Freiraumgestaltungen und durch eine Neugestaltung des innerörtlichen Straßenraums durch Begrünungs- und Verkehrsberuhigungsmaßnahmen vorgeschlagen.

Wie dieses denkmalgeschützte Wohnhaus im Steinweg 65 wurden zahlreiche Gebäude in Reichensachsen ausgebaut, modernisiert und instand gesetzt.



Mit gestalterischen Elementen wie einem Brunnen konnte die Aufenthaltsqualität des zentralen Kirchplatzes deutlich erhöht werden.



### Steuerung des Gesamtprojekts

Ein Jahr nach der Planungsphase beauftragte die Gemeinde die Wohnstadt mit der Steuerung der Gesamtmaßnahme sowie der Mittelakquisition und abschließenden Abrechnung. Dazu gehörten auch die Beratung der Privateigentümer hinsichtlich anstehender Sanierungsmaßnahmen sowie der Dialog mit der Bevölkerung. In diesem Zuge gab es im Vorfeld der Maßnahmen eine Informationsveranstaltung für die Bürgerinnen und Bürger, auf der sämtliche Fragen hinsichtlich der Stadterneuerung erörtert und Vorschläge diskutiert wurden, die dann in das Erneuerungskonzept für den Ortskern Reichensachsen mit einfließen. In einem Zeitraum von rund zwölf Jahren fanden umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an insgesamt 30 Gebäuden und Fachwerkhäusern statt, ohne die der Erhalt und die Nutzung der Gebäude langfristig nicht möglich gewesen wären. Auch viele leer stehende Flächen konnten in Gewerberäume umgewandelt und Wirtschaftsgebäude zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Zudem wurde die mitten durch Reichensachsen führende Bundesstraße verkehrsberuhigt und zurückgebaut, wodurch die früher stark verkehrstechnisch geprägte Straße in Randbereichen mit den Läden und Freiflächen für Fußgänger wesentlich aufgewertet werden konnte, wodurch sich die Aufenthaltsqualität im Ortskern deutlich erhöhte.

### Umgestaltung des zentralen Kirchplatzes

Eine besondere Herausforderung stellte die Umgestaltung des Kirchplatzes in der Ortsmitte dar. Bereits Anfang der 1990er-Jahre war der angrenzende Steinweg verkehrsberuhigt worden. Mithilfe eines von der Wohnstadt erarbeiteten Gestaltungskonzepts wurde der gesamte Platz barrierefrei ausgebaut und durch Natursteinpflaster neu gestaltet. Hierfür war der Abbruch des leer stehenden und unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr zu sanierenden Bürgermeisteramtes notwendig. Nach der Sanierung bilden Kirchplatz- und Pfarrhausvorflächen sowie die angrenzenden Straßen Steinweg und Bahnhofstraße heute optisch eine Einheit. Zusätzliche gestalterische Elemente konnten die Aufenthaltsqualität des Kirchplatzes weiter erhöhen. Dazu gehören unter anderem eine Brunnenanlage, ein alter Sandstein-Altartisch für Außenmessen, zusätzliche Sitzbänke und Spielgeräte für Kinder. Gemeinsam mit dem neu errichteten Gemeindezentrum präsentiert sich der zentrale Platz um die evangelische Kirche heute als lebendiges Ortszentrum.



Viele zuvor landwirtschaftlich genutzte Gebäude und Hofanlagen wurden zu Wohn- und Gewerbebezwecken umgebaut.



Der Rückbau der Bundesstraße gehörte zu den wichtigsten Erschließungsmaßnahmen in Reichensachsen.

## PROJEKTINFOS AUF EINEN BLICK

Auftrag	➤ Städtebauliche Erneuerung des Ortskerns von Reichensachsen
Aufgabenstellung	➤ Planung und Durchführung sowie Steuerung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen
Ablauf	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 1993–2003 Durchführungszeitraum der Stadterneuerung mit Umsetzung von zahlreichen privaten und öffentlichen Bau- und Erschließungsmaßnahmen</li> <li>➤ 2008 Abrechnung des Förderprogramms</li> </ul>
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Fördermittel des Landes in Höhe von rd. 1,3 Mio. Euro</li> <li>➤ Eigenanteil der Gemeinde rd. 280.000 Euro</li> <li>➤ Ca. 2,5 Mio. Euro private Investitionen (geschätzt)</li> </ul>
Sanierungsgebiet	➤ Ortskern Reichensachsen, 37287 Wehretal (Werra-Meißner-Kreis)
Fläche	➤ 13,2 Hektar
Leistungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Planerische, wirtschaftliche und organisatorische Koordinierung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme im Auftrag der Gemeinde</li> <li>➤ Durchführung sowie Moderation von Veranstaltungen mit Bürger- und Expertenbeteiligung</li> <li>➤ Erstellung der Rahmenplanung und Teilbereichskonzepte</li> <li>➤ Planung und Durchführung von Straßen- und Platzumgestaltungen</li> <li>➤ Beratung der Privateigentümer und Bauherren</li> <li>➤ Abrechnung der Stadterneuerungsmaßnahme</li> </ul>
Steuerung mit der Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden bei weitgehendem Erhalt der historischen Bausubstanz</li> <li>➤ Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Haupt- und Nebengebäude zu Wohnzwecken</li> <li>➤ Wohnumfeld- und Freiraumverbesserungen</li> <li>➤ Erneuerung und Aufwertung von Straßen, Wegen und Plätzen</li> <li>➤ Verbesserung der Verkehrsstruktur durch Schaffung verkehrsberuhigter Bereiche und Rückbau der Ortsdurchfahrt</li> </ul>

## Die aktuellen Städtebauförderprogramme

Nachdem die städtebauliche Sanierung – und in sehr wenigen Fällen auch die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme – über viele Jahre das einzige Bund-Länder-Programm war, wurden seit 1999 viele neue Programme mit unterschiedlicher Schwerpunktsetzung auf den Weg gebracht. Die Betreuung und Steuerung all dieser Programme ist Teil des Leistungsprofils der Unternehmensgruppe, sehr oft als Marktführer im jeweiligen Leistungssegment. Unsere aktuellen Projekte sind auf unserer Internetseite [www.nh-projektstadt.de](http://www.nh-projektstadt.de) zu finden.

Die aktuellen Förderprogramme im Überblick:

### Die Soziale Stadt

1999 wurde „Die Soziale Stadt – Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf“ als erstes der neuen Städtebauförderprogramme auf den Weg gebracht. Zentrale Aufgabe des Programms ist die Begleitung des gesellschaftlichen und ökonomischen Wandels in Städten, vor allem dort, wo Anzeichen der Segregation gegeben sind. Das Programm soll mit seinem integrierten Ansatz die Entwicklung der betroffenen Quartiere nachhaltig stärken.

Im Mittelpunkt stehen sowohl die Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen als auch die Stabilisierung der wirtschaftlichen Basis in den Stadtteilen. Neu ist dabei, dass man ganz konkret die Bewohnerinnen und Bewohner durch die Vermittlung von Fertigkeiten und Know-how unterstützt. Auch eine aktive Öffentlichkeitsarbeit, positive Imagebildung zwecks stärkerer Identifikation mit dem eigenen Quartier, die Motivierung der Bewohnerinnen und Bewohner sowie die Schaffung besonderer Angebote für Jugendliche und Migranten sind Aufgaben der Quartiersmanager.

Mit dem Programm „Soziale Stadt“ rückte der integrierte Ansatz der Quartiersentwicklung erstmals in den Mittelpunkt der Förderung. Das koordinierte Zusammenwirken vieler Akteure ist bis heute Garant für eine erfolgreiche Projektumsetzung. Daher wurde das Programm zum aktuellen Leitprogramm der Städtebauförderung benannt und mit deutlich mehr Mitteln ausgestattet.

2015 betreute die Unternehmensgruppe Maßnahmen in **Eschwege, Hofheim, Hünfeld, Kelsterbach, Maintal, Neu-Isenburg, Neuwied am Rhein** und **Raunheim**.

### Stadtumbau (Ost und West)

Stadtumbaumaßnahmen sind dort anzuwenden, wo Gebiete in besonderem Maße vom Strukturwandel – häufig verbunden mit Funktionsverlust und dem Rückgang der Bevölkerung – betroffen sind. Ausgelöst durch eine zunehmende Abwanderung der Bevölkerung, hohe Wohnungsleerstände sowie anhaltenden ökonomischen Strukturwandel wurde das Förderprogramm zunächst als „Stadtumbau Ost“ Ende der 1990er-Jahre in den neuen Bundesländern aufgelegt.

Da sich das Instrumentarium sehr bewährt hatte, wurden die Regelungen zum Stadtumbau dann 2004 auch im Baugesetzbuch (§ 171a-171d BauGB) verankert. Seither ergänzt der Stadtumbau als neues Instrument des besonderen Städtebaurechts die städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie die ebenfalls 2004 eingeführten Regelungen zur Sozialen Stadt.

Aber nicht nur in Ostdeutschland waren die Folgen struktureller Veränderungen spürbar: Auch Städte in Westdeutschland waren zunehmend durch eine negative demografische Entwicklung und wirtschaftlichen Strukturwandel betroffen. So wuchs auch hier der Bestand an leer stehenden Gebäuden und Brachflächen. Darüber hinaus kam es seit Anfang der 90er-Jahre bundesweit zu weitreichenden Veränderungen im Bereich militärischer Liegenschaften: Der Rückzug amerikanischer, britischer und französischer Streitkräfte, aber auch die Freigabe von Kasernen der Bundeswehr haben viele Städte und Gemeinden dabei vor gewaltige Konversionsaufgaben gestellt.

Zur Entwicklung von Lösungsstrategien wurde daher 2004 das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau West“ aufgelegt, das mit seinem „weicheren“ Instrumentarium Unterstützung bei der Neupositionierung bieten sollte. Hessen beschritt hier einen – bundesweit viel beachteten – neuen Weg. Neu daran war der interkommunale Ansatz: Erstmals in Deutschland sollten benachbarte Kommunen ihre Lösungsstrategien aufeinander abstimmen und gemeinsame Ziele verfolgen. Auch die Bewilligung der Fördermittel erfolgte interkommunal.

Gerade die Entwicklung und Steuerung komplexer Nachnutzungsstrategien erfordert oftmals den Blick über die kommunalen Grenzen hinaus. Durch ein gemeinsames Stadtumbaumanagement kann es so gelingen, regionale Impulse zu setzen, die über die Gemeindegrenzen hinauswirken und breitere Akzeptanz finden. Dass dies sogar über Bundesländergrenzen hinweg möglich ist, zeigt der Zweckverband „Hinterland“ in Nordhessen, dessen Mitglied die Stadt Bad Laasphe in Nordrhein-Westfalen ist.

Die Unternehmensgruppe begleitet derzeit landesweit knapp 30 der 91 Kommunen im Stadtumbauprogramm und ist damit Marktführer.

Zu den aktuellen Auftraggebern gehören der Zweckverband Rheingau mit den Kommunen **Eltville, Geisenheim, Kiedrich, Lorch, Oestrich-Winkel, Rüdesheim** und **Walluf**, die kommunale Arbeitsgemeinschaft Bergstraße mit den Kommunen **Bensheim, Einhausen, Heppenheim, Lautertal, Lorsch** und **Zwingenberg**, die interkommunale Arbeitsgemeinschaft Stadtumbau Nordwaldeck mit den Städten **Bad Arolsen, Diemelstadt, Twistetal** und **Volkmarzen**, der Zweckverband Interkommunale Zusammenarbeit Hinterland mit den Kommunen **Angelburg, Bad Endbach, Biedenkopf, Breidenbach, Dautphetal, Gladenbach, Lohra** und **Steffenberg**, die interkommunale Kooperation **Raunheim, Rüsselsheim, Kelsterbach** sowie die Einzelstandorte **Babenhäuser, Lauterbach** und **Rüsselsheim**.

#### **Aktive Kernbereiche in Hessen (Aktive Stadt- und Ortsteilzentren)**

In vielen Kommunen verstärkt sich seit einigen Jahren ein Funktionsverlust der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere durch die Zunahme der Leerstände von Gewerbe- und Büroflächen. Das Programm „Aktive Kernbereiche in Hessen“ verfolgt daher das Ziel, diese wichtigen Versorgungsbereiche einerseits durch den Erhalt bestehender Nutzungen zu sichern, andererseits die Neupositionierung als lebendige Zentren für Wirtschaft, Kultur, Wohnen und Arbeiten zu unterstützen.

Fördergegenstände des 2008 in Hessen gestarteten Programms sind dabei vor allem Maßnahmen im öffentlichen Raum, die Instandsetzung stadtbildprägender Gebäude, die Wiedernutzung von Grundstücken mit leer stehenden oder mindergenutzten Immobilien und die Revitalisierung von innerstädtischen Brachflächen. Eine Besonderheit des Programms ist die Möglichkeit, zur Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen einen sogenannten Verfügungsfonds einzurichten, der sich zur Hälfte aus Fördermitteln und zur Hälfte aus privaten Mitteln speist. Damit eröffnet sich die Chance, auch viele kleine Maßnahmen direkt umzusetzen.

Begleitet wird die Programmumsetzung in der Regel von einer sogenannten lokalen Partnerschaft, einer Arbeitsgruppe interessierter ehrenamtlich tätiger Akteure. Deren Know-how und Engagement unterstützt die Arbeit von Kernbereichs- und Citymanagement durch vielfältige Kontakte und Netzwerkaufbau. 2015 betreut die Unternehmensgruppe als Kernbereichs- und Citymanagement der 28 Städte und Gemeinden im Förderprogramm rund ein Drittel. Dazu zählen die Städte **Bürstadt, Darmstadt, Hanau, Hattersheim, Heppenheim, Hofgeismar, Limburg an der Lahn, Schlüchtern** sowie die Interkommunale Kooperation **Waldmichelbach/Grasellenbach**. Aktuell erarbeiten wir auch für die Stadt **Neuwied** am Rhein das Integrierte Handlungskonzept im rheinland-pfälzischen Förderprogramm.

### Städtebaulicher Denkmalschutz

Deutschland ist mit einem reichen baukulturellen Erbe ausgestattet, dessen Erhaltungszustand in den alten und neuen Bundesländern sehr unterschiedlich aussah. Hatte man in den alten Bundesländern ab Ende der 60er-Jahre durch die Städtebauförderung im Förderprogramm „städtebauliche Sanierung“ Hunderte von historischen Stadtkernen behutsam und fachgerecht saniert, so fiel die Bilanz der Bestandsaufnahme der Innenstädte der ehemaligen DDR nach der Wende ernüchternd aus: verfallene Gebäude, marode Infrastruktur, flächendeckende Leerstände, zwar marode, aber – und das war der eigentliche „Schatz“ – fast noch intakte Ortsbilder und Gebäudesubstanz.

Dies war der Startschuss für ein neues Städtebauförderprogramm: der „Städtebauliche Denkmalschutz“. Bereits im Jahre 1991 stellte der Bund zusammen mit den Ländern daher die ersten Finanzhilfen für die Anwendung in den neuen Ländern zur Verfügung. 2009 wurde das Programm dann auch in den alten Bundesländern eingeführt, da sich auch hier viele historisch bedeutende Stadtkerne im Umbruch befinden. Mit dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ sollen bau- und kulturhistorisch wertvolle Stadtkerne und -bereiche mit denkmalwerter Bausubstanz in ihrer baulichen Geschlossenheit erhalten und zukunftsweisend weiterentwickelt werden. Schwerpunkte der Förderung sind insbesondere die Sicherung erhaltenswerter Gebäude und Ensembles, die Modernisierung und Instandsetzung dieser Objekte, die Erhaltung und Umgestaltung von Straßen und Plätzen sowie die Revitalisierung der Programmgebiete durch neue, verträgliche Nutzungen.

Gerade vor dem Hintergrund, dass sich fast alle historischen Stadt- und Ortskerne durch die Beendigung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen nun ohne investive Unterstützung den energetischen Anforderungen und dem demografischen Wandel stellen müssen, sollte dieses Investitionsprogramm eine deutliche Aufwertung und bessere Mittelausstattung erfahren.

Da insbesondere die Belange der Denkmalpflege hier größtmögliche Berücksichtigung finden, ist dieses Programm auch zur Bewahrung des baukulturellen Erbes hervorragend geeignet. Gerade in strukturschwachen Regionen kann der Erhalt der historisch bedeutsamen Stadtbilder den Tourismus fördern und damit zur Stabilisierung der Städte und Regionen beitragen. 2015 wurden in Hessen acht Standorte gefördert, von denen die Unternehmensgruppe vier Maßnahmen und damit 50 Prozent aller Verfahren steuert: **Bad Hersfeld, Diemelstadt-Rhoden, Immenhausen** und **Weilburg**.

### Fazit:

Die Städtebauförderung hat sich seit Ende der 1990er-Jahre zielgerichtet spezialisiert. Fokussierte Förderprogramme können nun auf verschiedene Problemstellungen passgenau reagieren.

Problematisch ist allerdings die damit einhergehende deutliche Verkürzung der Förderperioden. Aus der Erfahrung als Projektsteuerer und -manager einer sehr großen Zahl von städtebaulichen Maßnahmen kann man konstatieren, dass die Kommunen häufig nach der meist ein bis zwei Jahre dauernden Phase der Konzepterstellung noch weitere zwei bis drei Jahre benötigen, bis ihre investiven Maßnahmen richtig anlaufen; bei Programmen mit nur acht oder zehn Jahren Laufzeit ist der investive Zeitraum dann deutlich zu kurz, um viele notwendige Projekte umzusetzen. Auch die Aktivierung privater Immobilienbesitzer dauert in der Regel deutlich länger und muss durch vertrauensvolle Eruerung ihrer

Interessen und stetige Begleitung bei der Umsetzung unterstützt werden. Daher sollte man über eine Verlängerung der Förderperioden um drei bis fünf Jahre ernsthaft diskutieren.

Auch das Prinzip der Gesamtmaßnahme hat sich nun über 45 Jahre bestens bewährt und sollte daher erhalten werden. Das Zusammenspiel aus finanzieller Unterstützung für die notwendigen Managementaufgaben, aber auch die investiven Projekte bringen ganze Stadteile, Innenstädte oder Quartiere schneller und nachhaltiger voran und erlauben es, sich wesentlich besser und flexibler neu zu positionieren, als dies mit der einzelnen Projektförderung erreicht werden könnte. So muss es weiterhin möglich sein, die in integrierten Konzepten definierten Maßnahmen auch einmal zeitlich zu verschieben oder durch neue, zu dem Zeitpunkt wesentlich sinnvollere Projekte zu ersetzen. Nur so können Kommunen flexibel und zielführend auf neue Anforderungen vor Ort reagieren.

Monika Fontaine-Kretschmer  
Leiterin Unternehmensbereich Stadtentwicklung  
Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt

## AKTIVE KERNBEREICHE IN HESSEN

## Bürstadt – eine Stadt in Bewegung



Der neu gestaltete Marktplatz mit Markthalle und Wasserspielen bietet den Bürgerinnen und Bürgern Raum zur Begegnung und zum Verweilen.

Seit 2008 ist die südhessische Stadt Bürstadt im Städtebauförderprogramm „Aktive Kernbereiche in Hessen“ und wird seit dieser Zeit von der Nassauischen Heimstätte im Rahmen des Kernbereichsmanagements umfassend betreut. 2009 wurde Bürstadt zusätzlich in das EFRE-Programm „Lokale Ökonomie“ aufgenommen. Seither wurden umfangreiche bauliche Investitionen in den privaten Immobilienbestand und die öffentlichen Räume getätigt sowie circa 30 Gewerbetreibende finanziell bei Existenzgründungen, Privatisierung und Neueinrichtung von Ladenflächen, Gastronomie und Büronutzung unterstützt. Alles in allem ein voller Erfolg, der sich dank Verbleib im Förderprogramm weiterhin verstetigen kann.

Förderprogramm	Beginn	Gemeinde	Landkreis	Fördermittel
➤ Aktive Kernbereiche in Hessen	➤ seit 2008	➤ Stadt Bürstadt	➤ Bergstraße	2008–2015: ➤ Fördermittel rd. 3,7 Mio. Euro

## STÄDTEBAULICHER DENKMALSCHUTZ

## Erfolgreiche Stadtentwicklung Diemelstadt-Rhoden



Rhoden aus südwestlicher Richtung – der historische Ortskern wurde durch die Modernisierung zahlreicher denkmalgeschützter Gebäude aufgewertet.

Die Stadt Diemelstadt liegt an der hessischen Landesgrenze zu Nordrhein-Westfalen. Die Wohnstadt als Sanierungsträger und Treuhänder stellte während der vorbereitenden Untersuchungen in dem hübschen Fachwerkstädtchen erhebliche Leerstände, mangelhafte Wohnumfeld-Gestaltung und Bevölkerungsrückgang, verbunden mit einem großen Sanierungsbedarf bei Gebäuden und öffentlichem Raum fest. Von Anfang an waren sowohl baulicher als auch demografischer Wandel Kernthemen der Projektsteuerung. Zwischenzeitlich konnten bereits in vielen denkmalgeschützten Gebäuden neue Nutzungen und Bewohner einziehen. Mit der gelungenen Modernisierung der historischen Schlossanlage ist ein weiterer wesentlicher Schritt zur Stabilisierung des Ortskerns geschafft.

Förderprogramm	Beginn	Gemeinde	Landkreis	Fördermittel
➤ Städtebaulicher Denkmalschutz	➤ seit 2009	➤ Stadt Diemelstadt	➤ Waldeck-Frankenberg	2009–2015: ➤ Fördermittel rd. 2,7 Mio. Euro

## DIE SOZIALE STADT

## Hünfeld: Neue Impulse für das Tiergartenviertel



Das unter der Federführung der Wohnstadt entstandene Jugend- und Familienzentrum ist eine zentrale Anlaufstelle für lokale Vereine, Kirchengemeinden und andere Institutionen der Sozialarbeit.

Das Hünfelder Tiergartenviertel wies vor der Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ einen erhöhten Leerstand sowie einen Mangel an sozialen und kulturellen Angeboten auf. Nach der Programmaufnahme im Jahr 2002 konnte das Quartier in mehr als zehn Jahren intensiver Stadtentwicklung nachhaltig gestärkt werden. Die Wohnstadt übernahm dabei nicht nur die Erstellung des Integrierten Handlungskonzepts, sondern auch die praktische Umsetzung der darin anvisierten Maßnahmen. Neben der Finanzplanung als Treuhänder gehörte dazu vor allem die Leitung des Quartiersmanagements in enger Zusammenarbeit mit der Stadt, dem Roten Kreuz und Akteuren vor Ort.

Förderprogramm	Beginn	Gemeinde	Landkreis	Fördermittel
➔ Soziale Stadt	➔ seit 2002	➔ Stadt Hünfeld	➔ Fulda	2002–2015: ➔ Fördermittel rd. 3,8 Mio. Euro

## STADTUMBAU WEST

## Zweckverband Rheingau – gemeinsame Handlungsstrategien



Das aufwendig restaurierte Hilchenhaus verbindet Renaissance mit Gegenwart und beherbergt heute eine Tourismus-Information und ein Restaurant.

Die Kommunen Eltville, Geisenheim, Kiedrich, Lorch, Oestrich-Winkel, Rüdesheim und Walluf haben sich im Zweckverband Rheingau zusammengeschlossen, um den Stadtumbau in ihrer Region interkommunal anzugehen. Bereits seit der Erstellung des Integrierten Handlungskonzeptes ist die Nassauische Heimstätte als Stadtumbaumanager und Treuhänder in allen sieben Kommunen bei der Umsetzung und Steuerung der Maßnahmen und Projekte intensiv eingebunden. Eines der Highlightprojekte war die Modernisierung des im UNESCO-Kulturerbe „Oberes Mittelrheintal“ gelegenen Hilchenhauses in Lorch. Die Nassauische Heimstätte übernahm die Projektsteuerung der circa 7,5 Mio. Euro teuren Sanierungsmaßnahme und gewährleistete die Einhaltung der Termin- und Kostentreue während der gesamten Laufzeit.

Förderprogramm	Beginn	Gemeinde	Landkreis	Fördermittel
➔ Stadtumbau West	➔ seit 2005	➔ Städte Eltville, Geisenheim, Kiedrich, Lorch, Oestrich-Winkel, Rüdesheim und Walluf	➔ Rheingau-Taunus	2005–2015: ➔ Fördermittel rd. 4,2 Mio. Euro

## Ein Ausblick auf künftige Aufgaben

Zu den Besonderheiten der Städtebauförderung gehört es, dass sie sich bereits früh aktueller Themen annimmt und diese zum Gegenstand der Förderung macht. In den 1960er-Jahren waren es die oftmals brachliegenden und daher weniger genutzten historischen Innenbereiche der Städte sowie fehlende Flächen für notwendige Siedlungserweiterungen, die eine zügige und geordnete bauliche Entwicklung erschwerten. In den letzten Jahren stellen dagegen die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung sowie energetische Sanierung und demografischer Wandel die Stadtentwicklung vor neue Herausforderungen. Ganz aktuell ist das Thema „Integration“ der Flüchtlinge auf die Agenda gekommen, zu dessen Bewältigung gerade auch die Stadtentwicklung maßgeblich beitragen kann.

Zu den wesentlichen Zielen des allgemeinen Städtebaurechts gehören nach dem Baugesetzbuch (BauGB) die Beachtung der Grundsätze der Nachhaltigkeit und die Verantwortung gegenüber künftigen Generationen. Ebenfalls genannt werden dort die Belange des Umweltschutzes wie Klimaschutz, Klimaanpassung und Landschaftspflege, die Baukultur, zu der auch Denkmalschutz und Denkmalpflege gehören, sowie Anforderungen der Wirtschaft und des öffentlichen Gemeinwesens. Für die Lösung schwieriger städtebaulicher Probleme hatte der Gesetzgeber bereits Anfang der 1970er-Jahre das sogenannte „Besondere Städtebaurecht“ geschaffen, dessen positive Ergebnisse der letzten Jahrzehnte in diesem Buch anschaulich vorgestellt werden. Doch nicht nur die bisher im Fokus stehenden Aufgaben zur Qualifizierung unserer Städte und Gemeinden stehen künftig auf der Agenda der Stadtentwicklung. Die energetische Gebäudesanierung – eine der wichtigsten und kostenintensivsten Aufgaben – befindet sich bereits seit vielen Jahren im Blickpunkt des öffentlichen Interesses, da über diesen Hebel die Klimaschutzziele der Bundesregierung am umfassendsten erreicht werden können.

### **Herausforderung energetische Gebäudesanierung und Flächenentwicklung**

Vor allem in Städten und Gemeinden mit historischen Ortskernen und bedeutenden Bestandsgebäuden ist die Umsetzung der Klimaschutzziele kein leichtes Unterfangen. Nicht selten sind die Forderungen nach energetischer Beschaffenheit und Gesamtenergieeffizienz der Bebauung konträr zu den Erfordernissen des Denkmalschutzes in Bezug auf Erhalt, Erneuerung und Fortentwicklung von Schutzgütern. Vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden stellt die energetische Sanierung eine besondere Herausforderung dar.

Da sich das einzelne Kulturdenkmal nicht in jedem Fall mit allen gewünschten baulichen Maßnahmen ausstatten lässt, insbesondere dann, wenn damit Eingriffe in Fassade und Ensembleschutz verbunden sind, gelangen zunehmend ganze Quartiere und ihr Energieeinsparpotenzial in den Blickpunkt. Gerade durch den Quartiergedanken wird für zusammenhängende Bestände eine Annäherung an die Klimaziele bis hin zu ihrem Erreichen möglich – beispielsweise durch Baulückenschließung mittels energetisch optimierter Neubauten. Dies birgt den Vorteil, dass nicht alle Gebäude einzeln, sondern größere bauliche Zusammenhänge in die Bilanzierung eingehen. Damit kann der Baukultur verstärkt Rechnung getragen und die Akzeptanz bei den Immobilieneigentümern deutlich erhöht werden. Eine weitere wichtige Aufgabe ist die Mobilisierung von Bauland in Wachstumsregionen. Gerade die Erfahrung

aus den Flächenentwicklungen der letzten 20 Jahre zeichnet die Unternehmensgruppe als Lösungspartner für Kommunen aus.

### **Energetische Quartierskonzepte und Sanierungsmanager**

Eine hervorragende Möglichkeit, diese Chancen aufzuzeigen, bietet das KfW-Programm 432 „Energetische Stadtsanierung“. Über ein energetisches Quartierskonzept formuliert es für zusammenhängende Siedlungsbestände in Kommunen, wozu historische Stadtkerne genauso zählen wie Einfamilienhausgebiete, aber auch für Wohnungsbestände von Wohnungsbaugesellschaften eine energetische, soziale und bauliche Umsetzungsstrategie. Die Unternehmensgruppe hat in der kurzen Zeit, seit es das Programm gibt, bereits über ein Dutzend solcher Konzepte für ganz unterschiedliche Quartiere erstellt und verfügt daher über eine umfassende Expertise auf diesem Gebiet. Wird diese Form der Förderung zusätzlich noch mit einem Städtebauförderprogramm kombiniert, wie zum Beispiel dem Stadtumbau oder dem städtebaulichen Denkmalschutz, lassen sich daraus hervorragende Synergien entwickeln. Hier sollte künftig eine noch stärkere Verzahnung stattfinden, um den Einsatz der öffentlichen Mittel zielgerichteter zu bündeln.

### **Klimaanpassungen durch Freiräume und Grünflächen**

Der Quartiersgedanke ist auch bei anderen Zukunftsstrategien, die Maßnahmen zu Klimaschutz und Klimaanpassung aufzeigen, ein wichtiger Ansatz. Gerade in verdichteten Innenstadtbereichen können Freiräume und Grünflächen wichtige Aufgaben übernehmen, um die Temperatur in heißen Sommern zu reduzieren oder als Frischluftschneisen zur nächtlichen Abkühlung zu dienen. Bereits früh hat die Nassauische Heimstätte bei ihren Projekten solche Überlegungen mit in die Planungen einbezogen. So stand bei der Entwicklungsmaßnahme Neu-Anspach das Freihalten der Frischluftkorridore von Bebauung immer im Fokus der Steuerungsaufgaben. Mittels der Rahmen- und Bebauungspläne konnten die Flächen über die Gesamtlaufzeit der Projektentwicklung erfolgreich gegen den erheblichen Siedlungsdruck gesichert werden. Auch in aktuellen Projekten der Nassauischen Heimstätte, wie beispielsweise der städtebaulichen Maßnahme in der Mollerstadt in Darmstadt, einem extrem verdichteten innerstädtischen Nachkriegsquartier, sind Beratungen der Immobilieneigentümer zu Entsiegelung und Begrünung ihrer Innenhöfe und Dachflächen Teil der Managementaufgaben. Die Neuausrichtung des Stadtumbauprogramms in Hessen zum Ausbau der sogenannten „grünen und blauen Infrastruktur“ zielt genau in diese Richtung.

### **Demografischer Wandel und Integration**

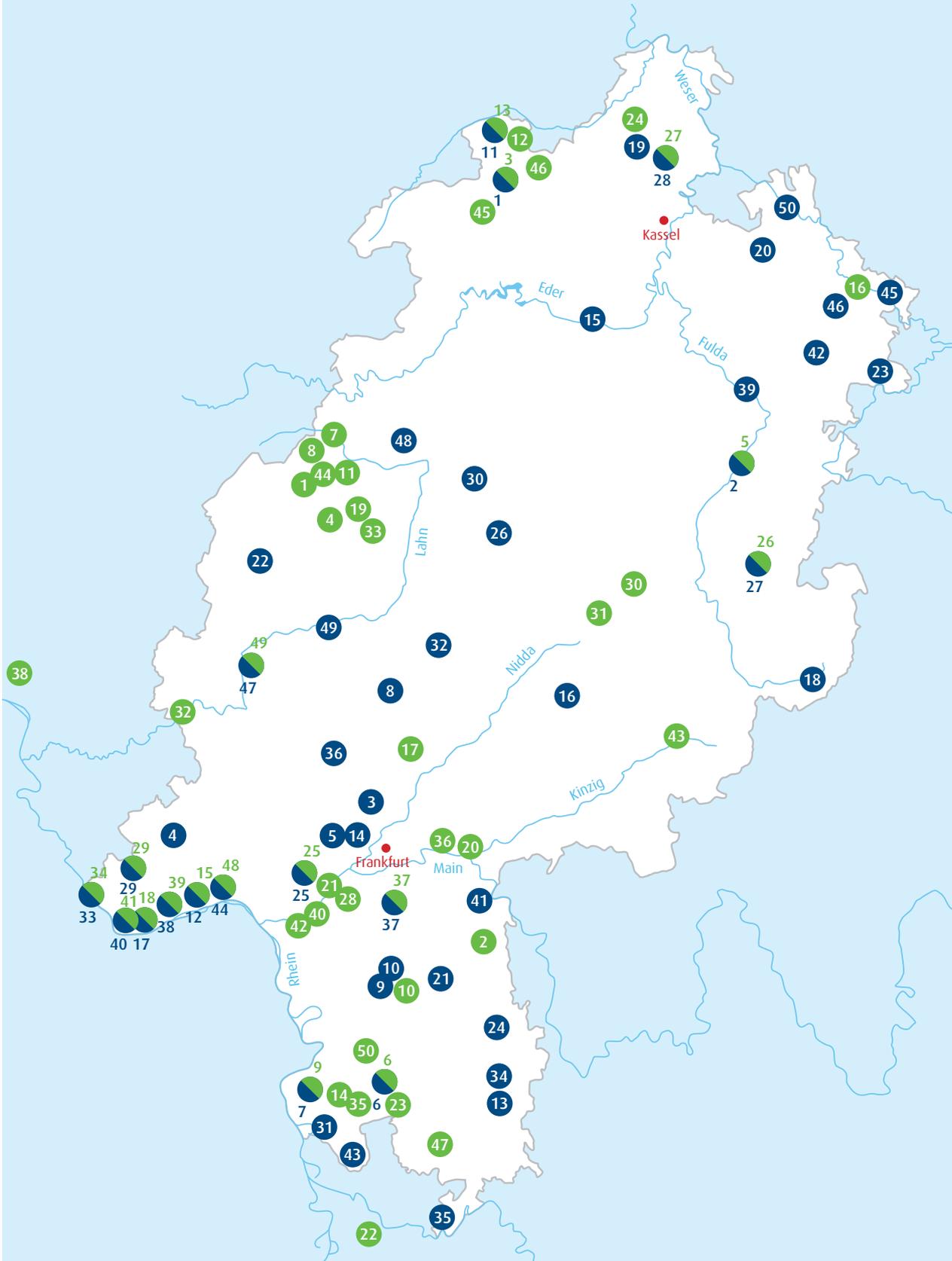
Eine weitere wichtige Aufgabe für die Zukunft ist die Anpassung von Bebauung und Infrastruktur an den demografischen Wandel. Viele Immobilieneigentümer haben die Zeichen der Zeit längst erkannt und bauen ihre Neubauten bereits barrierefrei oder zumindest barrierearm.

Ein gutes Beispiel für eine vorausschauende Planung im öffentlichen Raum ist die Stadt Immenhausen: Hier achtete die Wohnstadt als Sanierungsträger bereits 1996 beim Ausbau der Straßen, Wege und Plätze darauf, dass möglichst alle Geschäfte ohne Stufen über Rampen erreicht werden können. Aktuelle Aufgabe der Stadtentwicklung ist die Mitwirkung bei der Integration der Flüchtlinge in unserer Zivilgesellschaft.

Anhand der genannten Beispiele wird deutlich, dass viele künftige Herausforderungen mit einer klugen und anpassungsfähigen Städtebauförderung gemeistert werden können. Es bleibt daher zu wünschen, dass die beeindruckende Erfolgsbilanz der Gemeinschaftsaufgabe Städtebauförderung, die von der finanziellen Beteiligung von Bund, Ländern und Kommunen lebt, auch in den nächsten Jahren finanziell gesichert bleibt, da gerade auch die aktuellen Probleme einen langen Atem, kluge Strategien und eine finanzielle Stabilität brauchen. Hier kann die Städtebauförderung wiederum zum Erfolgsmodell werden.

Monika Fontaine-Kretschmer  
Leiterin Unternehmensbereich Stadtentwicklung  
Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt

# 45 Jahre Stadtentwicklung im Überblick



## Die im Buch portraitierten Standorte

1	Bad Arolsen	S. 26	26	Homburg (Ohm)	S. 119
2	Bad Hersfeld	S. 30	27	Hünfeld	S. 66/S. 159
3	Bad Homburg	S. 34	28	Immenhausen	S. 70
4	Bad Schwalbach	S. 124	29	Kiedrich (Rheingau)	S. 159
5	Bad Soden	S. 38	30	Kirchhain	S. 74
6	Bensheim	S. 115	31	Lampertheim	S. 119
7	Bürrstadt	S. 158	32	Lich	S. 78
8	Butzbach	S. 42	33	Lorch (Rheingau)	S. 159
9	Darmstadt Martinsviertel	S. 116	34	Michelstadt	S. 82
10	Darmstadt-Arheilgen	S. 118	35	Neckarsteinach	S. 86
11	Diemelstadt-Rhoden	S. 158	36	Neu-Anspach	S. 136
12	Eltville (Rheingau)	S. 159	37	Neu-Isenburg	S. 120
13	Erbach	S. 128	38	Oestrich-Winkel (Rheingau)	S. 159
14	Eschborn	S. 132	39	Rotenburg	S. 90
15	Fritzlar	S. 116	40	Rüdesheim (Rheingau)	S. 159
16	Gedern	S. 117	41	Seligenstadt	S. 120
17	Geisenheim (Rheingau)	S. 46 /S. 159	42	Sontra	S. 94
18	Gersfeld (Rhön)	S. 142	43	Viernheim	S. 121
19	Grebenstein	S. 50	44	Walluf (Rheingau)	S. 159
20	Großalmerode	S. 54	45	Wanfried	S. 150
21	Groß-Zimmern	S. 117	46	Wehretal-Reichensachsen	S. 146
22	Herborn	S. 58	47	Weilburg	S. 98
23	Herleshausen	S. 62	48	Wetter	S. 102
24	Höchst (Odenwald)	S. 118	49	Wetzlar	S. 121
25	Hofheim	S. 118	50	Witzenhausen	S. 106

## Unsere Standorte der aktuellen Städtebauförderprogramme

1	Angelburg	22	Heidelberg	43	Schlüchtern
2	Babenhausen	23	Heppenheim	44	Steffenberg
3	Bad Arolsen	24	Hofgeismar	45	Twistetal
4	Bad Endbach	25	Hofheim	46	Volkmarsen
5	Bad Hersfeld	26	Hünfeld	47	Wald-Michelbach/Grasellenbach
6	Bensheim	27	Immenhausen	48	Walluf
7	Biedenkopf	28	Kelsterbach	49	Weilburg
8	Breidenbach	29	Kiedrich	50	Zwingenberg
9	Bürrstadt	30	Lauterbach		
10	Darmstadt	31	Lautertal		
11	Dautphetal	32	Limburg an der Lahn		
12	Diemelstadt	33	Lohra		
13	Diemelstadt-Rhoden	34	Lorch		
14	Einhausen	35	Lorsch		
15	Eltville	36	Maintal		
16	Eschwege	37	Neu-Isenburg		
17	Friedberg	38	Neuwied am Rhein		
18	Geisenheim	39	Oestrich-Winkel		
19	Gladenbach	40	Raunheim		
20	Hanau	41	Rüdesheim		
21	Hattersheim	42	Rüsselsheim		

## Unsere Experten für Stadtentwicklung



**Leiterin Unternehmensbereich Stadtentwicklung**  
**Monika Fontaine-Kretschmer**  
Tel.: 069 6069-1473  
Fax: 069 6069-51473  
E-Mail: monika.fontaine-kretschmer@nh-projektstadt.de

### IHRE ANSPRECHPARTNER IM FACHBEREICH:



**Fachbereich Stadtentwicklung Hessen Süd –**  
**Leitung Gregor Voss**  
Tel.: 069 6069-1478  
Fax: 069 6069-51478  
E-Mail: gregor.voss@nh-projektstadt.de



Marius Becker



Martina Fendt



Peter Foißner



Birgit Gröning



Jens Hettmann



Eva Ingenfeld



Fabian Mathiowetz



Diana McGinnis



Kerstin Michel



Sabine Petek



Dr. Simone Planinsek



Daniel Rath



Eberhard Röck



Hendrik Roth



Marlies Scharmann



Claus Schlindwein



Dr. Jürgen Schmitt



Christian Schwarzer



Jana Simon-Bauer



Eva Steinmetz



Yvonne Woll



Gunnar Zehe



**Fachbereich Stadtentwicklung Hessen Nord –  
Leitung Ulrich Türk**  
Tel.: 0561 1001-1483  
Fax: 0561 1001-1400  
E-Mail: [ulrich.tuerk@nh-projektstadt.de](mailto:ulrich.tuerk@nh-projektstadt.de)



Susanne Engels



Clemens Exner



Annemarie Hellwig



Stefan Herrnsdorf



Jürgen Kothe



Frank Lichtenfeld



Julia Lindemann



Ingolf Linke



Martina Mathe



Dominik Reimann



Andreas Schachenmayr



Tobias Simla

Dominikus-Hyazinth  
Stein

Karolin Stirn



Hedda Wecker

# Unsere Experten für Stadtentwicklung



**Leiterin Unternehmensbereich Stadtentwicklung**  
**Monika Fontaine-Kretschmer**  
Tel.: 069 6069-1473  
Fax: 069 6069-51473  
E-Mail: [monika.fontaine-kretschmer@nh-projektstadt.de](mailto:monika.fontaine-kretschmer@nh-projektstadt.de)

## IHRE ANSPRECHPARTNER IM FACHBEREICH:



**Fachbereich Integrierte Stadtentwicklung –**  
**Leitung Marion Schmitz-Stadtfeld**  
Tel.: 069 6069-1142  
Fax: 069 6069-51142  
E-Mail: [marion.schmitz-stadtfeld@nh-projektstadt.de](mailto:marion.schmitz-stadtfeld@nh-projektstadt.de)



Faiza Azarzar



Christine Barthel



Corinna Berger



Ulrich Eckerth-Beege



Viola Ermert



André Fries



Dr. Marcus  
Gwechenberger



Ganimete Imeri



Bernhard Köppler



Miriam Kubat



Andrej Müller



Gregor Steiger



Jan Thielmann



**Fachbereich Stadtentwicklung Thüringen –  
Leitung Susanne Tahineh**  
Tel.: 03643 879121  
Fax: 03643 879115  
E-Mail: [susanne.tahineh@nh-projektstadt.de](mailto:susanne.tahineh@nh-projektstadt.de)



Alice Dinger



Annette Freund



Martin Günther



Nicole Hermann



Andrea Just



Ines Klinke



Cornelia Krüger



Doris Pfeufer



Bernhard Schudrowitz



Tobias Spiegler



Dr. Claus Untermann



Dagmar Woborill

## Abbildungsnachweis

---

### Sammlungen:

Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt  
Eigenes Fotomaterial  
S.27, S.32, S.54, S.56, S.59, S.62, S.63, S.64, S.66, S.67, S.68,  
S. 70, S.72, S.75, S.76, S.79, S.116, S.117, S.118, S.119,  
S.120, S.121, S.126, S.130,

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) S.3

### Fotografen/Agenturen/Ämter:

Alwin Athmann S.146, S.147, S.148; Dipl. Ing. Berchhold  
Büxel S.80; Büro S&P S.39; Clemens Exner S.31;  
© fotobeam.de – Fotolia S.26; Monika Fontaine-Kretschmer  
S.116, S.117; Birgit Gröning S.86, S.88, S.118; Jörn Hartung  
S.28, S.30, S.32, S.58, S.59, S.60; Wolfgang Henss S.98, S.99,  
S.100; Olaf Hermann S.46, S.47, S.48, S.78, S.79, S.80, S.82,  
S.83, S.84, S.132, S.133; Hessisches Landesamt für Boden-  
management und Geoformation S.136; Klaus Holdefehr  
S.117; Anke Kluß S.115; Ingolf Linke S.72; Prof. Dr. Michael  
Krautzberger S.21; Eberhard Merkel S.38, S.40; Horst Müller  
S.120; Paul Müller S.48; quermania.de S.44; Heinrich Reh,  
Stadt Wetter (Hessen) S.102, S.103; Thomas Rohnke S.60;  
Claus Schlindwein S.119; Wolfgang Schödel S.102, S.104, S.159;  
Frank Seifert S.86, S.87, S.88, S.128, S.129; servcomp marke-  
tingsservices S.158; shutterstock S.34; Karsten Socher S.50,  
S.51, S.52, S.71, S.74, S.76, S.90, S.91, S.92, S.94, S.95, S.96,  
S.106, S.107, S.108, S.142, S.143, S.144, S.150, S.151, S.152;  
Stadt Großalmerode (Fotograf: Michael Liewer) S.54, S.55;  
Stadt Viernheim S.121; Barbara Staubach S.42, S.43, S.44;  
Marc Strohfeld S.36, S.115, S.124, S.125, S.137, S.138,  
S.158; Angelika Stück S.32; Walter Vorjohann S.5, S.7, S.159,  
S.164, S.165, S.166, S.167; Gregor Voss S.134

# Impressum

---

**Herausgeber:**

Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt

Nassauische Heimstätte Wohnungs-  
und Entwicklungsgesellschaft mbH  
Schaumainkai 47  
60596 Frankfurt  
www.naheimst.de

**Konzepte und Texte:**

Grünaufweiss Sonja Graubner, Thomas Löw  
Monika Fontaine-Kretschmer  
Jens Duffner  
Prof. Dr. Michael Krautzberger  
Peter Foißner  
Birgit Gröning  
Dr. Jürgen Schmitt  
Ulrich Türk

**Druck:**

Werbedruck Petzold GmbH

**Gestaltung und Satz:**

pure:design

**Redaktion und Koordination:**

Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte

Das Werk in allen seinen Teilen ist urheberrechtlich geschützt.  
Jede Verwertung ist ohne Zustimmung des Herausgebers und  
der Autoren und Autorinnen unzulässig. Das gilt besonders für  
Vervielfältigungen, Übersetzungen, Speicherung und elektro-  
nische Verarbeitung.

1. Auflage  
Frankfurt am Main 2016







UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE  
WOHNSTADT

NH | ProjektStadt

Stadtentwicklung  
Projektentwicklung  
Consulting