

Polis*Vision*

2.24

AUSGABE 2.2024
JAHRGANG 19

STÄDTEBAUFÖRDERUNG

Fördergelder ausgeschüttet

ProjektStadt untermauert
Marktführerschaft in Hessen

AUSGEZEICHNET:
NHW erhält
im-Award

STADTENTWICKLUNG

Lust auf Stadt!
Neue Citymanager in Arnstadt

MODERNISIERUNG

Energiecontainer:
Module mit Mehrwert

AKTUELLES

Nachhaltig mobil
E-Flotte der NHW wächst

NEWS

Zukunft anpacken
Neue associates bei hubitation



Foto: Walter Vorjohann

Liebe Leserinnen! Liebe Leser!

Vor nunmehr 53 Jahren wurde in Deutschland die Städtebauförderung ins Leben gerufen. Die Motivation: die Zukunftsfähigkeit von Städten und Gemeinden sichern. Auch in hessischen Kommunen haben die Förderprogramme die Aufgabe, für eine bessere Lebensqualität, eine höhere Wettbewerbsfähigkeit sowie die nachhaltige Entwicklung von Wirtschaft, Infrastruktur und Sozialstrukturen zu sorgen. Im vergangenen Jahr haben der Bund und das Land Hessen hierfür über 100 Millionen Euro bereitgestellt. Die ProjektStadt, Stadtentwicklungsmarke unserer Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW), hat davon knapp 30 Millionen Euro für 34 von ihr betreute Kommunen eingeworben. Damit liegt unser Marktanteil in der Städtebauförderung in Hessen zum wiederholten Mal bei rund 30 Prozent der ausgeschütteten Fördergelder! Mehr zu diesem Thema lesen Sie im Leitartikel ab S. 4.

Erneut darf sich unser Unternehmen über eine Auszeichnung freuen: Für die Konzeption und fachliche Begleitung der Quartiersentwicklung „Mainhöhe“ in Kelsterbach erhielten wir den immobilienmanager-Award in der Kategorie „Social Responsibility“ (S. 14 – 15). Auch in dieser Ausgabe: eine weitere Quartiersentwicklung – diesmal in Erlensee (S. 16).

Dass Nachhaltigkeit schon seit vielen Jahren Teil unserer DNA ist, beweisen wir aktuell mit einem richtungsweisenden Pilotprojekt in Maintal-Bischofsheim: Dort wurden Energiecontainer aufgestellt, die eigens für dieses Vorhaben in Zusammenarbeit mit dem Hersteller entwickelt, hergestellt und vor Ort montiert wurden. Seit diesem Jahr übernehmen die dort integrierten Wärmepumpen die Hauptlast des Wärmebedarfs im Quartier. Die in die Freianlagen integrierten Module werden an bestehende Zuleitungen angeschlossen, es sind nur geringfügige Umbauarbeiten nötig (S. 19). Ein Konzept, das sicherlich Schule machen wird und dann auch in den Gremien des von uns mitinitiierten Branchenzusammenschlusses Initiative Wohnen.2050 seinen Niederschlag finden wird. Im April fand der 4. Fachkongress der Initiative statt. „Klimaneutralität wird Ordnungsrecht“ lautete das brisante Thema, das von Vertreterinnen und Vertretern dreier Ministerien sowie über 20 Fachreferentinnen und Fachreferenten beleuchtet wurde (S. 26 – 27).

Wir freuen uns sehr, dass wir für diese Ausgabe unserer „PolisVision“ den Hessischen Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum und designierten NHW-Aufsichtsratsvorsitzenden Kaweh Mansoori für ein Interview gewinnen konnten. Erfahren Sie mehr zu seinen Plänen und Gedanken rund um die Wohnungswirtschaft in Hessen (S. 24 – 25).

Viel Spaß bei der Lektüre unseres Magazins!

Freundliche Grüße

DR. THOMAS HAIN

MONIKA FONTAINE-KRETSCHMER

DR. CONSTANTIN WESTPHAL

Geschäftsführung der Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte | Wohnstadt

 UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE
WOHNSTADT

 **PROJEKTSTADT**
EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

 **BAULANDOFFENSIVE HESSEN**
EINE TOCHTER DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

 **MEDIENENERGIE|TECHNIK**
EINE TOCHTER DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

 **HUBITATION**
EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

 **NEW BRICKS**
EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT



Foto: Heike D. Schmitt / hd...

MODERNISIERUNG
Fit für die Zukunft
SEITE 20



Foto: Paul Schneider / Hessische Staatskanzlei

AKTUELLES
Minister im Interview
SEITE 24



Foto: Walter Vorjohann

AKTUELLES
4. Fachkongress
SEITE 26

TITELTHEMA

- 4 **Fördergelder ausgeschüttet**
ProjektStadt untermauert Marktführerschaft in puncto Städtebauförderung
- 8 *Best Practice: Der Umbau der Synagoge in Schlüchtern*
- 10 **Zum Spielen bereit!**
Neue Freizeitangebote in Kelsterbach

STADTENTWICKLUNG

- 11 **Lust auf Stadt!**
ProjektStadt übernimmt Citymanagement in Arnstadt
- 12 **Baukran statt Sportler**
Stadionareal in Schmalkalden wird umfassend saniert
- 13 **Querschnittsaufgabe Klima**
Main-Kinzig-Kreis erarbeitet Konzept zur Klimaanpassung

UNTERNEHMEN

- 14 **Gemeinsam zum Ziel**
NHW erhält im-Award
- 16 **Den Bestand im Fokus**
Quartiersentwicklung in Erlensee
- 17 **Auf eigenen Füßen stehen**
NHW unterstützt „Housing First“
- 18 **CO₂-freundlich heizen**
Holzpellet-Anlage sorgt in Eschwege für Wärme

MODERNISIERUNG

- 19 **Module mit Mehrwert**
Maintal: Energiecontainer in Betrieb genommen
- 20 **Klimaziele flexibel umsetzen**
NHW macht Bestände fit für die Zukunft

NEUBAU

- 23 **Wohnen am Waidesgrund**
NHW erhält Zuschlag für zwei Baufelder in Fulda

AKTUELLES

- 24 **Bezahlbares Wohnen und mehr Wohneigentum: eine Frage der Gerechtigkeit**
Interview mit Hessens Wirtschaftsminister Kaweh Mansoori
- 26 **„Kein Zuckerguss – wir brauchen Schwarzbrot!“**
4. Fachkongress der IW.2050
- 28 **Erfahrung trifft Innovation**
Netzwerken beim Proptech Summit
- 29 **Nachhaltig durchs Quartier**
Umweltfreundliche Flotte wächst

NEWS

- 30 **Die Zukunft anpacken**
Neue associates bei hubitation
Attraktiver Arbeitgeber
NHW ist Leading Employer 2024
Energiewende fördern
Ladeinfrastruktur wird ausgeweitet
- 31 **Strategische Partnerschaft**
NHW kooperiert mit Vodafone
Adieu Tristesse
Kunst trifft Stadtentwicklung

Impressum

Fördergelder ausgeschüttet

Marktführerschaft in puncto Städtebauförderung erneut untermauert: Auch 2023 haben die Stadtentwicklungsexperten der ProjektStadt hessische Kommunen erfolgreich bei deren Antragstellung begleitet und Fördermittel in beachtlicher Höhe akquiriert. Ein Beispiel: Schlüchtern. Für den Umbau ihrer Synagoge zum Ort der Begegnung stehen der Stadt im Main-Kinzig-Kreis weitere Zuschüsse aus dem Programm „Lebendige Zentren“ zur Verfügung.





Seit 1971 erweist sich die Städtebauförderung als bedeutsames Instrument, um Städte und Gemeinden in Deutschland zukunftsfähig zu gestalten. Sie zielt auf die unterschiedlichen Herausforderungen ab, die sich aus einer sozial, wirtschaftlich, demografisch und ökologisch nachhaltigen Stadtentwicklung ergeben. Dabei unterstützt sie Kommunen bei Transformationsprozessen sowie beim behutsamen Umgang mit der bebauten Umwelt. Gegliedert ist die Förderung in drei Programme: „Lebendige Zentren“, „Wachstum und Nachhaltige Erneuerung“ und „Sozialer Zusammenhalt“. Als gemeinsame Schwerpunkte sind Klima- und Grünmaßnahmen, städtebaulicher Denkmalschutz und interkommunale Zusammenarbeit als Querschnittsaufgaben in allen drei Programmen verankert.

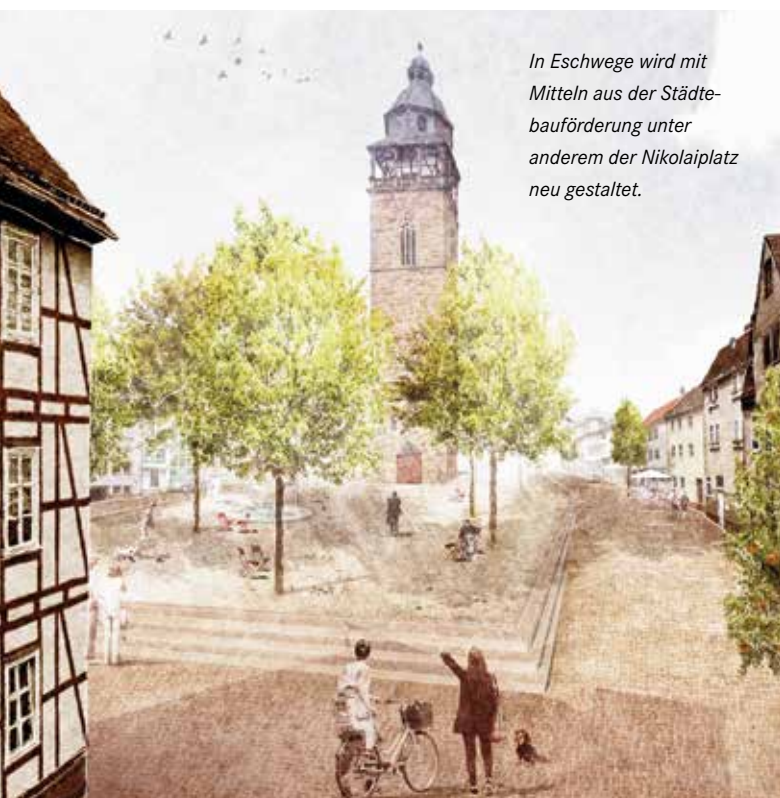
Lebenswerte Städte schaffen

„Mit der Städtebauförderung leisten wir seit über 50 Jahren einen wesentlichen Beitrag für schöne, lebenswerte und soziale Städte und Gemeinden in Deutschland“, so Klara Geywitz, Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. „Wir unterstützen damit ein gutes Zusammenleben in der Nachbarschaft, von dem alle Bewohnerinnen und Bewohner profitieren. In den Kommunen werden so Orte der Gemeinschaft, des Lernens, der Begegnung geschaffen und durch die Städtebauförderung aufgewertet.“ Im vergangenen Jahr haben der Bund und das Land Hessen hierfür über 100 Millionen Euro bereitgestellt. Die ProjektStadt, Stadtentwicklungsmarke der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW), hat davon knapp 30 Millionen Euro für 34 von ihr betreute Kommunen eingeworben. „Unser Marktanteil in der Städtebauförderung in Hessen liegt damit zum wiederholten Mal bei rund 30 Prozent der ausgeschütteten Fördergelder“, erläutert Markus Eichberger, Leiter des Unternehmensbereichs Stadtentwicklung. „Das ist ein tolles Ergebnis, mit dem wir unsere Marktführerschaft einmal mehr bestätigen. Mit unserer Expertise und langjährigen Erfahrung, unserem Branchen-Know-how, unserem Netzwerk und einem interdisziplinär aufgestellten Team sind wir ein wichtiger und verlässlicher Partner bei der Entwicklung von Kommunen. Eine unserer großen Stärken ist das Einbinden der Bevölkerung in die Projekte, sei es analog oder digital. In allen drei Programmen ist dieser Punkt von zentraler Bedeutung.“

»Der große Erfolg der Städtebauförderung zeigt sich in den Zahlen: Insgesamt wurden bisher über 12.200 Projekte in 4.000 Kommunen umgesetzt.«

KLARA GEYWITZ

Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen



In Eschwege wird mit Mitteln aus der Städtebauförderung unter anderem der Nikolaiplatz neu gestaltet.

Abbildung: NHW

In Zeiten des Klimawandels rückt die grüne und blaue Infrastruktur immer stärker in den Fokus.



Foto: iStock.com

Strukturwandel bewältigen

Für die Belebung ihrer Innenstädte und Ortskerne haben hessische Kommunen 2023 mehr Geld erhalten als im Vorjahr – das Programm „Lebendige Zentren“ wurde um knapp 1,5 Millionen Euro auf rund 40 Millionen Euro aufgestockt. Es fördert vor allem bauliche Maßnahmen, die den innerstädtischen Strukturwandel begleiten. Ziel ist es, die Versorgungsangebote zu sichern und weiterzuentwickeln, bestehenden Wohnraum zu qualifizieren und das baukulturelle Erbe zu erhalten. Auch Energieeffizienz und Klimaschutz spielen eine immer wichtigere Rolle. Die ProjektStadt hat für zwölf Standorte rund 14,5 Millionen Euro akquiriert – mit über 36 Prozent macht das in diesem Förderprogramm mehr als ein Drittel der Gesamtsumme aus. Die höchsten Zuwendungsbescheide erhielten Schlüchtern (2,6 Millionen Euro), Wöllstadt (2,4 Millionen Euro), Hofgeismar (1,98 Millionen Euro) und Oestrich-Winkel (1,6 Millionen Euro).

Neuen Bedarfen anpassen

Im Programm „Wachstum und Nachhaltige Erneuerung“ hat die ProjektStadt für 18 Projekte in 17 Kommunen rund 10,2 von insgesamt 34,4 Millionen Euro generiert – fast 30 Prozent der ausgeschütteten Gelder. Die höchsten Fördermittelbescheide gingen nach Rüdeshcim (1,56 Millionen Euro), Eschwege (1,4 Millionen Euro) und Büttelborn (940.000 Euro). Das Programm unterstützt Kommunen dabei, ihre baulichen Strukturen und den öffentlichen Raum an neue und sich verändernde Bedarfe anzupassen. Es setzt einen Schwerpunkt bei der Entwicklung von Brachflächen, um aktiv den Wohnungsbau zu unterstützen, ebenso die Entstehung neuer Quartiere. In Zeiten des Klimawandels wird zudem eine hochwertige grüne und blaue Infrastruktur immer wichtiger. Das Anlegen und Aufwerten von Grün-, Frei- und Wasserflächen, Plätzen, Parks und Gärten wie auch die Sanierung und Umnutzung von Gebäuden sind weitere zentrale Maßnahmen, die auch stets Biodiversität miteinbeziehen.



Die Gemeinde Einhausen hat mit Unterstützung der ProjektStadt den neuen Schulsteg über die Weschnitz realisiert.

Foto: NHW



LEBENSQUALITÄT STEIGERN

Die Städtebauförderung leistet einen wesentlichen Beitrag für schöne, lebenswerte und soziale Städte und Gemeinden.

Zusammenhalt stärken

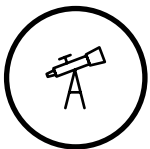
Für benachteiligte Stadtviertel und Ortsteile standen 2023 in Hessen gut 26,5 Millionen Euro aus dem Bund-Länder-Programm „Sozialer Zusammenhalt“ bereit. Damit sollen städtebauliche Missstände beseitigt, der soziale Zusammenhalt gestärkt und die Integration von Bevölkerungsgruppen ermöglicht werden. Das Gestalten des öffentlichen Raumes, der Ausbau der sozialen Infrastruktur, das Aktivieren bürgerschaftlichen Engagements und die Entwicklung integrierter Handlungsansätze sollen die Wohn- und Lebensbedingungen der Bewohnerinnen und Bewohner nachhaltig verbessern. Gefördert werden Investitionen in das Wohnumfeld, die Infrastruktur und die Wohnqualität. Das Ziel: Generationengerechtigkeit, Familienfreundlichkeit, Bildungschancen, Integration und gesellschaftlichen Zusammenhalt unterstützen.

Besonders im Fokus: Grün-, Frei- und Wasserflächen, Plätze, Parks und Gärten. Die ProjektStadt hat in diesem Programm für sieben Kommunen rund 4,7 Millionen der zur Verfügung stehenden 26,5 Millionen Euro eingeworben – knapp ein Fünftel der Gesamtsumme. Die höchsten Zuwendungen bekamen Bebra (1,33 Millionen Euro), Bürstadt (1,18 Millionen Euro) und Frankfurt-Nied (1 Million Euro).



3D-Simulationen machen die Zeitgeschichte des Ensembles erlebbar.

Illustrationen: Studio MC



WEITSICHT

Dem Projekt gingen viel Mut, Gestaltungswille und Weitsicht seitens der Stadt und der Zivilgesellschaft voraus.

Geschichte bewahren, Zukunft gestalten

Klar ist: Ohne diese Zuschüsse wären viele städtebaulich herausragende Projekte nicht umsetzbar. Ein eindrucksvoller Beleg dafür ist die Synagoge in Schlüchtern, die zu einem geschichtsträchtigen Ort der Begegnung umgebaut werden soll. Mit mehr als fünf Millionen Euro von Bund, Land und der Alfred-Landecker-Stiftung ist die Finanzierungsgrundlage der Maßnahme nun gesichert. Noch in diesem Jahr starten die Restaurations- und Umbauarbeiten – die ProjektStadt, Integrierte Stadtentwicklung, begleitet und steuert das Vorhaben.

Dass der Umbau tatsächlich realisiert wird, war keinesfalls selbstverständlich. Dem Projekt gingen viel Mut, Gestaltungswille und Weitsicht seitens der Stadt und der Zivilgesellschaft voraus. Die Synagoge wurde zunächst zusammen mit dem angrenzenden Rabbinerhaus im Jahr 2021 von der Kommune mit Mitteln aus dem Programm „Lebendige Zentren“ erworben, zuvor befand sie sich im Privatbesitz. Zu diesem Zeitpunkt stand zwar noch keine konkrete Nutzungsidee fest, wohl aber das außergewöhnliche Potenzial des Gebäudes, das es aus städtebaulicher und gesellschaftspolitischer Sicht zu bewahren und zu nutzen galt. „Wir haben in unserer beratenden Funktion in Schlüchtern bereits sehr früh den kulturhistorischen Wert dieses Bauwerks erkannt, insbesondere im Hinblick

auf eine ganzheitliche, integrierte Stadtentwicklung. Das wird in diesen Tagen umso deutlicher. Wir brauchen solche Projekte als Zeugnisse der Geschichte, vor allem aber auch als Symbol für Begegnung, friedliches Miteinander und interreligiösen Dialog in unserer Gesellschaft“, erklärt Marion Schmitz-Stadtfeld, Leiterin Integrierte Stadtentwicklung | ProjektStadt.

Hessenweit einzigartig

Dieses Potenzial wurde auch innerhalb der Stadtgesellschaft diskutiert. Noch im selben Jahr gründete sich der Verein Freunde der Synagoge Schlüchtern e. V., der sich seither mit viel Engagement für einen Umbau und die Wiederbelebung einsetzt. Dank einer früheren Förderung des Landes Hessen mit Mitteln aus dem Programm „Lebendige Zentren“ und einer Spende der Alfred-Landecker-Stiftung konnte ein Umbau- und Nutzungskonzept entwickelt werden. 2022 wurde die Synagoge per Erbbaurecht an den Verein übertragen. Seit November 2023 ist auch die Finanzierung der eigentlichen Maßnahmen zum Umbau und zur Wiederherstellung des Gebäudes gesichert. Hierfür kommen erneut Mittel aus dem Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ und einem freien Fördertopf des Bundes „Bauarbeiten zur Beförderung der christlich-jüdischen Zusammenarbeit und interreligiösen Dialogs“ zum Einsatz. „Das ist ein großartiger Erfolg für das Projekt und die Stadt

*Blick aus dem Obergeschoss
durch den Deckendurchbruch
in das Untergeschoss.*



Schlüchtern. Die Chance, hier an einem geschichtsträchtigen Ort Raum für Demokratie, Begegnung und Lernen zu schaffen, ist heute unglaublich wichtig“, betont Nicole Thamm, Projektleiterin Integrierte Stadtentwicklung | ProjektStadt. „Das Vorhaben ist auch aus städtebaulicher Sicht für Hessen einzigartig. Immerhin sind in Deutschland nur noch wenige Synagogen im neuromanischen Stil baulich so gut erhalten wie die in Schlüchtern.“

Aber auch die Synagoge selbst hat ihre eigene – teils widersprüchliche – Geschichte. Diese sieht man dem Gebäude zwar zunächst von außen nicht an, spätestens aber beim Betreten des Inneren. Mit dem Konzept „Besinnen, bewahren, beleben“ soll diese besondere Historie räumlich erfahrbar gemacht werden: von der Erbauung 1898 bis hin zu den sehr unterschiedlichen Nutzungen als Textilfabrik, Kino und Treffpunkt.

Wandelbarer Raum als Zentrum

Zur Denkmalschutz-Strategie gehören darüber hinaus auch eine umfassende Bestandsaufnahme und die teilweise Freilegung historischer Wandmalereien. Andere historische Elemente wie Alon Hakodesh und Bima sind unwiederbringlich verloren. Sie werden daher mit zeitgenössischen Bildelementen und interaktiven Darstellungen visuell und diskursiv vermittelt. Für das Gebäude ist ein zentrales, modulares und flexibles Raumsystem vorgesehen, das verschiedene Nutzungsarten ermöglicht: temporäre Ausstellungen, Vorträge, Symposien, Workshops und Filmvorführungen. Dieser wandelbare Raum ist das Zentrum des Projekts: ein lebendiger, sich ständig verändernder und belebter Ort.

Nicht zuletzt könnte die Synagoge in Schlüchtern so auch zu einem zusätzlichen Frequenzbringer für die Innenstadt werden. Schließlich ist ein lebendiges Zentrum heute weit mehr als nur ein reiner Ort des Konsums. Ob der neue Stadtplatz, das sich in Fertigstellung befindende Kultur- und Begegnungszentrum, die neue Mitte am ehemaligen Langer-Areal oder grüne Oasen wie der kürzlich sanierte Schlosschengarten – eine moderne Innenstadt braucht vor allem eins: Menschen und Begegnung.

»Die Chance, hier an einem geschichtsträchtigen Ort Raum für Demokratie, Begegnung und Lernen zu schaffen, ist heute unglaublich wichtig.«

NICOLE THAMM

Projektleiterin Integrierte Stadtentwicklung | ProjektStadt

*Die Synagoge von Schlüchtern:
Noch in diesem Jahr starten die
Restaurations- und Umbauarbeiten.*

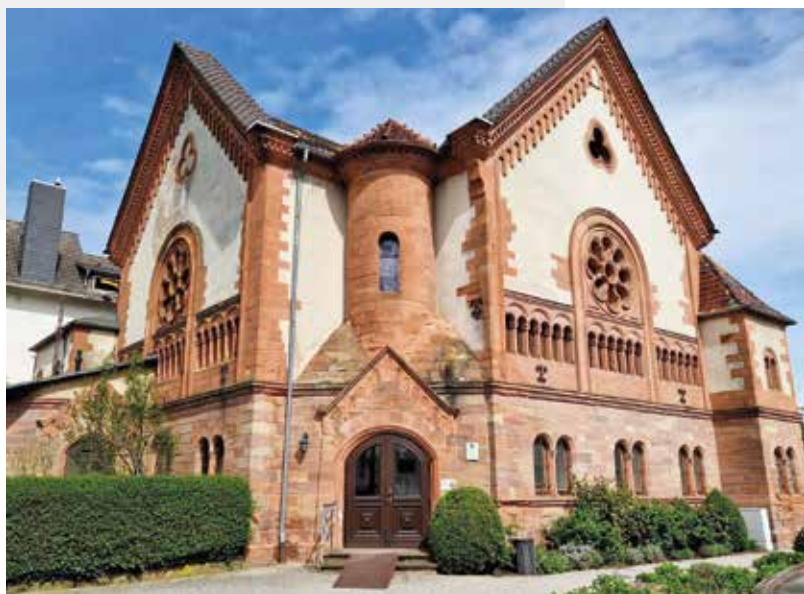


Foto: Privat

← **Markus Eichberger**
Leiter Unternehmensbereich Stadtentwicklung | ProjektStadt
→ T 069. 678674-1507, markus.eichberger@projektstadt.de

← **Nicole Thamm**
Projektleiterin ProjektStadt
→ T 069. 678674-1687, nicole.thamm@projektstadt.de



Fotos: NHW

FREIZEITANGEBOT

Zum Spielen bereit!

**In Kelsterbach stehen die Kleinen im Mittelpunkt:
Für sie wurden vier Spielplätze klimagerecht modernisiert
und mit dem Abenteuerspielplatz am Mainvorland eine
neue Erlebniswelt geschaffen.**



SPIELZEIT

Die Bewegung im Freien bringt viele Vorteile für die körperliche und geistige Entwicklung von Kindern – aber auch für deren Gesundheit.

Der Sommer kann kommen! Während es vielerorts an geeigneten Treffpunkten für Familien, Kinder und Jugendliche mangelt, locken in Kelsterbach mehrere Spielplätze mit neuen Attraktionen: Gleich vier von ihnen wurden in den letzten Monaten im Fördergebiet „Klimainsel Kelsterbach“ neu gestaltet, seit Ende April stehen sie der Öffentlichkeit zur Verfügung. Das Besondere daran: Für jeden Platz wurde ein individuelles thematisches Konzept erarbeitet, das sich in den Spielgeräten und der Gestaltung wiederfindet. Um eine größtmögliche Varianz zu erzielen, haben zwei beauftragte Planungsbüros jeweils zwei Spielplätze mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen. Da die Spielflächen als innerstädtische Freiräume einen wichtigen Beitrag zur grünen Infrastruktur leisten, galt es insbesondere, natürliche Verschattungselemente und den alten Baumbestand zu integrieren. Parallel wurden neue Bäume und Sträucher gepflanzt. Gefördert wurden die Maßnahmen mit Mitteln aus dem Programm „Wachstum und Nachhaltige Erneuerung“.

Experten des Alltags

Beim Planungsprozess wurden die Kinder und ihre Familien eng eingebunden. „Im Rahmen einer Entwurfswerkstatt konnten sie Wünsche und Vorschläge einbringen. Schließlich kennen sie als spätere Nutzer ihre Bedürfnisse am besten“, erklärt Katharina Müller, Projektleiterin Integrierte Stadtentwicklung | ProjektStadt. Mit ihrem Team ist sie vor Ort mit dem Fördergebiets- und Projektmanagement betraut und koordiniert die Bürgerbeteiligung – sowohl analog als auch digital.

Ebenfalls in diesem Frühjahr wurde der neue Abenteuerspielplatz am Mainvorland im Wohngebiet „Auf der Mainhöhe“ fertig und bietet ab sofort ein besonderes Freizeiterlebnis. „Auch hier haben wir den Baumbestand geschützt, die Natürlichkeit der Umgebung bewahrt und den Spielplatz in die Landschaft integriert“, so Alexa von Wedel, zuständige Projektleiterin Integrierte Stadtentwicklung. Das Areal ist ein weiterer Baustein der umfangreichen Quartiersentwicklung, für die die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) erst kürzlich den immobilienmanager-Award 2024 erhalten hat (siehe Seiten 14 + 15). Dem Vorhaben, gefördert mit Zuschüssen aus dem Programm „Sozialer Zusammenhalt“, ging ebenfalls eine intensive Beteiligung voraus. „In einem Minecraft-Workshop durften die Kinder eigene Ideen im Computerspiel Minecraft umsetzen“, erläutert von Wedel.

← **Katharina Müller**
Projektleiterin ProjektStadt
→ T 069. 678674-1293, katharina.mueller@projektstadt.de

← **Alexa von Wedel**
Projektleiterin ProjektStadt
→ T 069. 678674-1485, alexa.vonwedel@projektstadt.de

AUFTAKT

Lust auf Stadt!

In Arnstadt ist die ProjektStadt seit Anfang 2024 mit dem Citymanagement betraut. Ihr Ziel: der Innenstadt wieder Leben einhauchen.

Das Zentrum im thüringischen Arnstadt ist historisch geprägt und lockt immer wieder mit Veranstaltungen und Festivals. Dennoch sind die Straßen an manchen Tagen wie ausgestorben, etliche Läden stehen leer. Anfang dieses Jahres hat die ProjektStadt, Geschäftsstelle Weimar, nach einem komplexen Vergabeverfahren das Citymanagement übernommen. Ihr Ziel: dem Stadtkern gemeinsam mit der Bevölkerung, dem Unternehmerverein und weiteren Akteuren wieder mehr Leben einhauchen. Die auf zwei Jahre angelegte Initiative „Innenstadt Impulse“ wird zu 80 Prozent mit Mitteln aus der Städtebauförderung finanziert.

Akteure vernetzen

Neben dem Beleben des Zentrums zählen das Flächenmanagement, das Leerstandskataster und das Innenstadt-Marketing zu den Hauptaufgaben. Zudem betreut das Team um Projektleiterin Anja Günther-Klahn einen Verfügungsfonds, der Initiativen, Veranstaltungen und investive Maßnahmen unterstützt. Eine große Rolle wird



DIALOG

Wesentliches Ziel ist es, alle Akteure zusammenzubringen und zu vernetzen.

die Beteiligung der Öffentlichkeit spielen. Interviews mit den Bürgerinnen und Bürgern sind ebenso geplant wie der fortlaufende Dialog mit Einzelhändlern, Gastronomen, Kulturschaffenden und Bildungsträgern. „Unsere Intention ist es, Politik, Wirtschaft, Bildungseinrichtungen und Privatpersonen zusammenzubringen und zu vernetzen“, erklärt Martin Günther, Leiter Stadtentwicklung Thüringen der ProjektStadt. Günther-Klahn ergänzt: „Dabei möchten wir nicht nur städtische Akteure einbinden, sondern auch Bewohner und Gewerbetreibende aus dem Umland.“ Um entsprechende Anreize zu schaffen, sollen nicht nur leer stehende Geschäfte vermittelt werden. Auch kulturelle Aktionen, Events und kleine Projekte sind angedacht, um den Stadtkern wieder mit Leben zu füllen.

Damit dies gelingt, hatte das Citymanagement im Januar zu einem ersten Treffen der „Arbeitsgruppe Innenstadt“ eingeladen, stellte sich und seine Aufgaben vor. Mehr als 30 Interessierte nahmen an der Auftaktveranstaltung teil und brachten sich mit Wünschen und konkreten Vorschlägen ein. Die Ideen reichten von mehr Bepflanzungen, Spielmöglichkeiten und Bänken über ein Sommer-Pop-up-Kino bis hin zu einem Spiele- und Lese-Café als Begegnungsstätte. Klar ist: Eine enge Zusammenarbeit aller Beteiligten ist essenziell, damit Innenstädte für ihre Kunden attraktiv bleiben. Dafür müssen sie sich den schnell ändernden Erwartungen der Menschen anpassen. In Arnstadt ist der Grundstein hierfür gelegt ...

← **Anja Günther-Klahn**
Projektleiterin ProjektStadt
→ T 03643. 9028-132, anja.guenther-klahn@projektstadt.de



Foto: Stadtverwaltung Arnstadt

Schlüsselübergabe für das neue Büro der Citymanager (vorne, v. l. n. r.): Anja Maruschky, Referatsleiterin beim Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, Anja Günther-Klahn und Dominic Otto (beide ProjektStadt), Thomas Rothe und Stefan Rienecker (beide Unternehmerverein Arnstadt).

Hinten mit im Bild: Martin Günther (ProjektStadt, l.) und Bürgermeister Frank Spilling (3. v. l.).



Das neue Freizeit-, Sport- und Kommunikationszentrum ist als eingeschossiger Baukörper konzipiert.

Entwurfsverfasser: AWB Architekten, Dresden

NEUBAU

Baukran statt Sportler

Im Schmalkaldener Stadtteil Walperloh entsteht ein neuer Ort für Freizeit, Sport und Kommunikation. Davon profitiert nicht nur das Wohngebiet, sondern letztlich auch die ganze Stadt.

Das Stadion „Am Walperloh“ im thüringischen Schmalkalden wurde 1954 errichtet. Nach jahrzehntelanger Nutzung befanden sich die Sport- und Nebenflächen sowie das Vereinsgebäude baulich in einem schlechten Zustand. Die Anlage sollte saniert, umgestaltet und zu einem identitätsstiftenden Zentrum entwickelt werden. 2018 lobte die Stadt einen interdisziplinären Realisierungswettbewerb aus, den das Architekturbüro AWB aus Dresden für sich entschied. Dessen Ziel: ein neues Mehrzweckgebäude als Freizeit-, Sport- und Kommunikationszentrum zu errichten, das Stadion als Wettkampf- und Freizeitanlage zu entwickeln und das Areal zwischen historischem Stadtkern, Gewerbe- und Wohngebiet neu zu ordnen.



Der Siegerentwurf punktete durch seinen sensiblen Umgang mit dem vorhandenen Stadionareal. Die Positionierung des neuen Baukörpers auf der südlichen Raumkante des Stadions bildet quasi ein „Rückgrat“ zur Wohnbebauung und öffnet den Blick auf die Sportanlage von Süden nach Norden. Das Zentrum selbst beherbergt ein Büro, einen Mehrzweckraum, eine Küche sowie ergänzende Infrastruktur. Durch den kompakten eingeschossigen Baukörper stehen auf dem Gelände weiterhin ausreichend Flächen für Freizeit- und Outdoor-Aktivitäten zur Verfügung. Auch die Lage des Quartiersplatzes ist gut gewählt: Er überzeugt als Eingangsportal in das Wohngebiet, der Haupteingang zum Stadion vereint an dieser Stelle die Sportstätte barrierefrei mit dem Quartier.

Beleben und durchmischen

Die Umsetzung erfolgt in zwei Bauabschnitten und wird mit Mitteln aus den Städtebauförderprogrammen „Soziale Stadt“ und „Sozialer Zusammenhalt“ finanziert. Aktuell steht der Rohbau, die Fertigstellung ist für Mitte 2026 anvisiert. „Das gesamte Areal mit dem neuen Quartierszentrum wertet das Wohngebiet auf und sorgt für ein positives Image“, ist sich Nicole Hermann, Projektleiterin ProjektStadt, sicher. „Schließlich erwarten wir Besucher aus der Stadt und der Region, das belebt und durchmischt das ganze Viertel.“ Die Stadtentwickler aus Weimar sind für das Sanierungs- und Fördermittelmanagement zuständig. Sie unterstützen und begleiten die Maßnahme während der Umsetzungsphase. Angesichts der Kostenentwicklung und der Baupreissteigerung in den letzten Jahren eine echte Herausforderung ...

Nicole Hermann

← Projektleiterin ProjektStadt
→ T 03643. 9082-119, nicole.hermann@projektstadt.de

QUERSCHNITTSAUFGABE

Auf dem Weg zur Klimaresilienz

Mit einem ambitionierten Konzept zur Klimaanpassung wappnet sich der Main-Kinzig-Kreis gegen die Folgen des Klimawandels.



SCHLÜSSEL- AKTEURE

Städte und Gemeinden gehören zu den zentralen Akteuren bei der Entwicklung von Maßnahmen zur Klimaanpassung.

Schon jetzt beeinflussen extreme Wetterereignisse das Leben in vielen Städten und Gemeinden. Auch im Main-Kinzig-Kreis sind die Auswirkungen des Klimawandels spürbar, insbesondere die für das Regionalklima relevanten Waldflächen sind durch Hitzeperioden und Schädlinge zunehmend bedroht. Der bevölkerungsreichste Landkreis in Hessen entwickelt daher gemeinsam mit 17 Kreiskommunen ein nachhaltiges Klimaanpassungskonzept, das sich den vier Handlungsfeldern Wasser, Grüne Infrastruktur, Gesundheit sowie Liegenschaft und Infrastruktur widmet. Dessen Ziel: sich kreisweit auf möglichst vielen Ebenen an das veränderte Klima anzupassen. „Wichtig ist, dass wir mit geeigneten Schutzmaßnahmen für die Bürgerschaft in der Fläche zügig vorankommen“, stellt Tamara Rexroth, Klimaanpassungsmanagerin des Main-Kinzig-Kreises, klar. „Dafür wird dieses Konzept eine gute Entscheidungsgrundlage bilden.“ Unterstützt wird ihr Team von der ProjektStadt | Integrierte Stadtentwicklung und ihrem Kooperationspartner Institut für Klima- und Energiekonzepte.



Fotos: ProjektStadt

Im Rahmen der *Beteiligungswshops* wurden alle relevanten Akteure eng in den Prozess mit eingebunden.

Alle Stakeholder im Blick

Wo sehen die Menschen den größten Handlungsbedarf für ihre Kommune? Welche Maßnahmen und Projekte sollten im Konzept berücksichtigt werden? Um den unterschiedlichen lokalen Gegebenheiten gerecht zu werden, entsprechende Anpassungsbedarfe zu identifizieren und daraus resultierende Handlungsempfehlungen zu formulieren, fand eine dreiteilige Veranstaltungsreihe statt. Sie setzte sich intensiv mit Fragen zur kreisweiten und kommunalen Betroffenheit von kurz- und langfristigen Folgen des Klimawandels auseinander. Für die Partizipation zeichnete die ProjektStadt verantwortlich, die alle relevanten Akteure im Rahmen der Beteiligungswshops eng in den Prozess miteinbezog: Vertreterinnen und Vertreter aus Politik, Verwaltung, Bürgerschaft, Wirtschaft sowie von Zivil- und Katastrophenschutz-Organisationen. „Unsere Beteiligung verfolgte einen stakeholder-übergreifenden Ansatz, indem wir nicht nur Expertinnen und Experten des Landkreises und der Fachverbände, sondern insbesondere die Kommunen selbst eingebunden haben“, betont Katharina Müller, verantwortliche Projektleiterin. Aktuell ist ihr Team mit der Ausarbeitung und Zusammenführung des Gesamtkonzepts beschäftigt, dessen Abgabe für August 2024 geplant ist. „Die Klimawende findet immer in den Kommunen statt. Wer sollte besser wissen, was geht und was nicht geht – die Themen müssen schließlich auch finanzwirtschaftlich zu stemmen sein“, so Marion Schmitz-Stadtfeld, Leiterin Integrierte Stadtentwicklung.



Katharina Müller

← Projektleiterin ProjektStadt
→ T 069. 678674-1293, katharina.mueller@projektstadt.de



Glückliche Preisträger: Bürgermeister Manfred Ockel (2. v. l.) mit (v. l. n. r.) Marion Schmitz-Stadtfeld, Alexa von Wedel, Monika Fontaine-Kretschmer, Robert Löt, Helge Bitzer und Thomas Türkis (alle NHW).

Foto: Axel Schulten

TRANSFORMATION

Gemeinsam zum Ziel

Das Quartier Mainhöhe in Kelsterbach zeigt eindrucksvoll, was erreicht werden kann, wenn Hand in Hand an einer gemeinsamen Vision gearbeitet wird. Eine Erfolgsgeschichte, die nun mit dem immobilienmanager-Award 2024 ausgezeichnet wurde.

Vom Wohngebiet, das lange mit seinem Ruf zu kämpfen hatte, hin zum Imageträger – das Quartier „Auf der Mainhöhe“ hat einen beispiellosen Wandel hinter sich. Über zehn Jahre hinweg hat die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) ihr gebündeltes, interdisziplinäres Know-how bei dieser sozialen und energetischen Quartiersentwicklung einbringen können – stets in enger Kooperation mit der Stadt. Eine erfolgreiche Partnerschaft, die im März für ihr Engagement belohnt wurde. In der Kategorie „Social Responsibility“ erhielt sie den immobilienmanager-Award 2024. Für Hessens größte Wohnungsbaugesellschaft ist es bereits der zweite Award – 2021 hatte sie die renommierte Branchenauszeichnung in der Kategorie „Nachhaltigkeit“ erhalten. NHW-Geschäftsführerin Monika Fontaine-Kretschmer, Marion Schmitz-Stadtfeld, Leiterin Integrierte Stadtentwicklung | ProjektStadt, und Kelsterbachs Bürgermeister Manfred Ockel nahmen den Preis in Köln entgegen.

Herausfordernde Aufgabe

2014 wurde der Stadtteil, der damals noch „An der Niederhölle“ hieß, in das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen – von Beginn an betreut durch die Integrierte Stadtentwicklung der ProjektStadt. Seitdem hat sich viel getan, das Quartier mit dem neuen

Namen „Auf der Mainhöhe“ ist mittlerweile ein lebendiger und angesagter Lebensmittelpunkt. „Die Verleihung des immobilienmanager-Awards ist eine Anerkennung für unsere erfolgreiche und innovative Partnerschaft mit der Stadt Kelsterbach und ihren Bürgerinnen und Bürgern. Die Herausforderungen, die es bei einer solchen Quartiersentwicklung mit vorhandenem Wohnungsbestand zu bewältigen galt, waren vielfältig. Die interdisziplinäre Zusammenarbeit unserer Unternehmensbereiche Stadtentwicklung, Modernisierung, Neubau und Immobilienmanagement sowie die klare, gemeinsame Vision mit der Stadt waren der Schlüsselfaktor zum Erfolg“, so Fontaine-Kretschmer. Für Bürgermeister Ockel sind die rund 1.200 Bewohnerinnen und Bewohner des Viertels die eigentlichen Experten vor Ort, deren Einbindung war für ihn essenziell: „Uns verantwortlichen Entscheidungsträgern der Stadt war von Anfang an klar, dass wir mit einer so großen Entwicklungsmaßnahme nur Erfolg haben werden, wenn wir alle Menschen auf dem Weg mitnehmen und ihnen spürbare Verbesserungen in ihrem Wohnumfeld und Möglichkeiten der sozialen Teilhabe bieten. Das ist uns mit innovativen Beteiligungsformaten und guter Kommunikation auch gelungen.“

Zahlreiche Maßnahmen umgesetzt

Auch in baulicher Hinsicht ist in den letzten Jahren viel passiert. 208 Wohnungen hat die NHW umfassend modernisiert, der CO₂-Ausstoß ließ sich so um 65 Prozent reduzieren. Besonders effizient: Die neu errichtete Energiezentrale, die sowohl das ganze Wohngebiet als auch die Neubauten mit Nahwärme und günstigem Mieterstrom versorgt. Parallel zur Modernisierung hat die NHW im Quartier das bislang größte Neubauprojekt in der Geschichte der Stadt realisiert: 237 moderne und energieeffiziente Wohnungen und eine Kita ersetzen nun 86 in die Jahre gekommene Bestandswohnungen. Zwischen den Gebäuderiegeln gibt es attraktive Grünflächen mit Bäumen, kleinen Hügeln und Rasenflächen. Die begrünten Dächer liefern einen zusätzlichen Beitrag zur Rückhaltung von Regenwasser und zur Reduzierung der Wärmeentwicklung. Insgesamt hat die NHW rund 70 Millionen Euro in den Neubau investiert.

Der Außenbereich wurde neu und barrierefrei geordnet, ein Spielplatz für Kleinkinder mit hoher Aufenthaltsqualität für alle ist entstanden. Die Grünfläche grenzt unmittelbar an den neuen Standort des Bürgertreffs, der 2022 eröffnet wurde. Im Quartier können via Carsharing ein Elektrofahrzeug sowie zwei E-Lastenräder genutzt werden. Erst kürzlich wurde zudem ein Abenteuerspielplatz eingeweiht, der in einem Maincraft-Workshop zusammen mit Kindern und Jugendlichen geplant wurde und einen Zugang zum Mainvorland bietet (siehe Seite 10). Ein neuer Radweg entlang des Mains steigert die Attraktivität des Gebietes zusätzlich.

»Die interdisziplinäre Zusammenarbeit unserer Unternehmensbereiche Stadtentwicklung, Modernisierung, Neubau und Immobilienmanagement sowie die klare, gemeinsame Vision mit der Stadt waren der Schlüsselfaktor zum Erfolg.«

MONIKA FONTAINE-KRETSCHMER

Geschäftsführerin der Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte | Wohnstadt



Mit 237 modernen und energieeffizienten Wohnungen hat die NHW in Kelsterbach das bislang größte Neubauprojekt in der Geschichte der Stadt realisiert.

Einbinden und mitwirken

Für die Bürgerbeteiligung vor Ort kam das von der Integrierten Stadtentwicklung | ProjektStadt entwickelte virtuelle 3D-Stadtteilmodell zum Einsatz. „Your Voice“, im letzten Jahr ebenfalls für den immobilienmanager-Award nominiert, ist bundesweit die erste Web-Applikation, die interaktive Beteiligungs- und Aktivierungsprozesse in den digitalen Raum verlagert. In einem 3D-Modell des gesamten Quartiers können neben Fotos, die die bisherigen Entwicklungsschritte dokumentieren, auch geplante Projekte zur Verbesserung des Wohnumfelds in Echtzeit erlebt, interaktiv bewertet oder diskutiert werden.

Dirk Metzner

← Leiter Fachbereich Kommunikation
→ T 069. 678674-1160, dirk.metzner@naheimst.de

QUARTIERSENTWICKLUNG

Den Bestand im Fokus

Steigende Baukosten und hohe Grundstückspreise haben den Neubau nahezu ausgebremst. Daher sucht die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt verstärkt im eigenen Bestand nach Entwicklungspotenzialen – so auch in der Markwaldsiedlung Erlensee.



**ABRISS
UND NEUBAU**

Durch Abriss und Neubau entstehen zusätzlich rund 160 neue, dringend benötigte Wohnungen.

Innenentwicklung und eine qualitätsvolle Nachverdichtung auf eigenen Bestandsgrundstücken rücken immer stärker in den Fokus der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW). Regelmäßig überprüft sie ihre Liegenschaften auf mögliche Entwicklungspotenziale – die Markwaldsiedlung in Erlensee bei Hanau erwies sich dabei als geeigneter Standort.

Bedarf an Wohnraum decken

In lockerer Zeilenbebauung verteilen sich die Wohngebäude aus den 1930er und 1970er Jahren auf rund 3,7 Hektar. Bis auf drei Häuser soll ein Großteil des teils unter Denkmalschutz stehenden Bestandes mit 119 Wohnungen ab nächstem Jahr grundlegend modernisiert werden. Die drei Gebäude mit zusammen 30 Wohnungen werden abgerissen. Parallel entstehen zusätzlich etwa 160 neue

Wohnungen, 30 Prozent davon gefördert. Geplant ist ein vielfältiges Angebot an Wohnformen mit kurzen Wegen und einer guten Infrastruktur. Die Energieversorgung soll durch ein kaltes Nahwärmenetz mit einem möglichst hohen Anteil an erneuerbarer Energie gesichert werden. „Wir entwickeln die Markwaldsiedlung Erlensee mit attraktivem und bezahlbarem Wohnraum weiter. Unsere Angebote helfen, den dringend benötigten Bedarf an Wohnraum in der Region zu decken“, so NHW-Geschäftsführerin Monika Fontaine-Kretschmer. „Zusätzlich modernisieren wir den Altbestand, um das Ziel der Klimaneutralität bis 2045 konsequent zu verfolgen.“ Ähnlich wie in Kelsterbach (siehe Seiten 14 + 15), arbeiten die verschiedenen Unternehmensbereiche auch bei dieser Quartiersentwicklung interdisziplinär und in enger Abstimmung mit der Stadt Erlensee zusammen.

Die Betroffenen der Abrissgebäude sind über die anstehenden Maßnahmen informiert und werden, falls nötig, mit einer anderen Wohnung versorgt. „Natürlich versuchen wir immer, Rücksicht auf individuelle Bedürfnisse zu nehmen, und leisten bei Bedarf konkrete Umzugshilfe. Alle Mieter haben zudem die Möglichkeit, sich für eine der neuen Wohnungen zu bewerben“, erklärt Volker Römer, Leiter des zuständigen Servicecenters. Um einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten, wird er mit seinem Team die Mieter während der Sanierungs-, Abriss- und Neubauarbeiten betreuen. Eine besondere Herausforderung sei aber die Entmietung der drei Gebäude, die rückgebaut werden müssen. Das erfordere nicht nur viel Fingerfertigkeit und Einfühlungsvermögen, sondern sei auch zeitlich, finanziell und personell äußerst aufwendig.

Volker Römer

← Leiter Servicecenter Offenbach
→ T 069. 2992073-3214, volker.roemer@naheimst.de



Blick in die Zukunft: So könnte es in der Markwaldsiedlung Erlensee später aussehen.

Visualisierungen: Mäcker Architekten



Foto: Thomas Rohmke

*Kooperation besiegelt (vorne, v. l. n. r.):
Lars Volkmann, Dr. Constantin Westphal und
Holger Lack. Mit im Bild: NHW-Servicecenterleiterin
Carolin Racky.*

SOZIALE VERANTWORTUNG

Auf eigenen Füßen stehen

Zurück in die Gesellschaft: Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt unterstützt die Frankfurter Initiative „Housing First“ und stellt Wohnungen für Menschen ohne Obdach zur Verfügung.



SICHERES ZUHAUSE

*„Housing First“ ist
ein wirksamer
Ansatz, um Obdach-
losigkeit nachhaltig
zu überwinden.*

Es sind dramatische Zahlen, die das Statistische Bundesamt vorlegt: 22.645 wohnungslose Menschen gibt es derzeit in Hessen, mehr als 3.000 leben dauerhaft auf der Straße – mit steigender Tendenz. Mit einem im April 2024 beschlossenen Aktionsplan steuert die Bundesregierung gegen und will dafür sorgen, dass alle Wohnungs- und Obdachlosen bis 2030 Zugang zu einem Dach über dem Kopf bekommen sollen. Grundgedanke ist das Housing-First-Konzept, das für eine vorrangige Versorgung mit Wohnraum steht. Ein Ansatz, den auch die MainWeg gGmbH verfolgt. Die gemeinnützige Organisation aus Frankfurt hat sich zum Ziel gesetzt, Menschen mehr als nur die tägliche Hilfe zum Überleben zu bieten. Mit ihrem Projekt „Housing First“ will sie Obdachlosen die Integration in die Gesellschaft erleichtern, indem sie bei der Suche nach einer Wohnung oder einer Arbeitsstelle hilft. Schließlich ist Obdachlosigkeit auch in der Mainmetropole ein drängendes gesellschaftliches Problem.

Wohnungslosigkeit überwinden

Unterstützung bekommt die MainWeg jetzt von der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW). Hessens größtes Wohnungsunternehmen wird der Initiative während einer zweijährigen Pilotphase Wohnungen in Frankfurt zur Verfügung stellen. Den Koopera-

tionsvertrag haben NHW-Geschäftsführer Dr. Constantin Westphal und Holger Lack, Leiter des NHW-Regionalcenters Frankfurt, sowie Lars Volkmann, Geschäftsführer von MainWeg, Ende 2023 unterzeichnet. „Als eine der größten Vermieterinnen Frankfurts sind wir uns unserer sozialen Verantwortung stets bewusst“, betonte Westphal. „Gemeinsam mit MainWeg möchten wir einen Beitrag zur Überwindung von Wohnungslosigkeit leisten. Die Zusammenarbeit soll helfen, Menschen mit langjährigen komplexen Problemlagen, bei denen bestehende Hilfeangebote keinen Erfolg haben, die Rückkehr in ein eigenverantwortliches Wohnen und Leben zu ermöglichen.“

MainWeg-Geschäftsführer Lars Volkmann ergänzte: „Housing First setzt sich zum Ziel, die Wohnungslosigkeit von Menschen durch den Abschluss eines eigenen Mietvertrages in einer menschenwürdigen Wohnung sowie mit einer sozialarbeiterischen Begleitung zu beenden. Der erste Schritt zurück in die Gesellschaft ist ein sicheres Zuhause. Auf dieser Grundlage lassen sich das eigene Leben und die individuelle Zukunft verantwortungsvoll gestalten.“

Holger Lack

← Leiter Regionalcenter Frankfurt
→ T 069. 3801354-0, rcfrankfurt@naheimst.de

NACHHALTIG
REGIONAL
SAUBER



Ortstermin an der neuen Holzpellet-Anlage in Eschwege.

Fotos: Andreas Fischer

WÄRMEVERSORGUNG

CO₂-freundlich heizen

In Eschwege versorgt die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt jetzt 152 Wohnungen zu 90 Prozent über eine Holzpellet-Anlage mit Wärme. Dank dieser Primärenergie reduzieren sich auch die CO₂-Abgaben für die Mieterinnen und Mieter.



Bereits Ende 2023 hat die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) die in die Jahre gekommene gasbasierte Wärmecontracting-Anlage in der Oderstraße in Eschwege im Werra-Meißner-Kreis auf eine weitgehend CO₂-neutrale Primärenergieversorgung umgestellt. Ein Pelletkessel mit einer Leistung von 300 Kilowatt ersetzt in Kombination mit einem Gas-Spitzenlastkessel die alte Erdgas-Anlage.

Win-win-Situation

Seit 2024 wird das ganze Quartier mit 152 Wohneinheiten über eine Holzpellet-Anlage mit Wärme versorgt. Gaskessel sollen lediglich nur noch zehn Prozent des Wärmebedarfs übernehmen. Hierfür hat Hessens größtes Wohnungsunternehmen rund 600.000 Euro investiert. Servicecenterleiter Matthias Otto sowie Urban Keller und Johannes Möller von der Unternehmenstochter Medien-Energie-Technik GmbH (MET), die den Bau federführend umgesetzt hat, nahmen die Anlage im Februar vor Ort in Augenschein. Einig sind sich alle darin, dass die Umstellung einen doppelten Effekt erzielt. „Zum einen trägt das Projekt zum Klimaziel der NHW bei, den Wohnungsbestand klimaangepasst zu entwickeln. Zum anderen sparen sowohl unsere Mieterinnen und Mieter als auch wir als Unternehmen Geld – unter anderem durch die dauerhaft günstigen Energiepreise und geringere

CO₂-Abgaben“, so Otto. In Zahlen bedeutet das: Insgesamt werden durch die neue Anlage jährlich 200 Tonnen CO₂ sowie eine Gigawattstunde Erdgas eingespart. Dies entspricht etwa dem Verbrauch von 40 Einfamilienhäusern. Auch für die Mieterinnen und Mieter rechnet sich das. In den kommenden 15 Jahren sparen sie aufgrund nicht anfallender CO₂-Abgaben rund 182.000 Euro, die NHW als Vermieterin rund 121.000 Euro.

Vor der Entscheidung für eine Holzpellet-Anlage hatte die MET mehrere Alternativen geprüft. Urban Keller: „Letztendlich hat sich herausgestellt, dass die Variante Pelletheizung mit Gas-Spitzenlast in diesem Fall die beste Lösung ist.“ Für diese Art der Anlage sprach auch das Argument der lokalen Wertschöpfung: Für die Herstellung der Pellets wird Restholz aus einem Sägewerk bei Fulda genutzt. Die dort verarbeiteten Bäume stammen aus Wäldern, die maximal 150 Kilometer von Eschwege entfernt liegen.

HOLZPELLETS

Holzpellets sind ein nachwachsender und regionaler Rohstoff, die Verbrennung nahezu klimaneutral.

-
- ← **Urban Keller**
Leiter Multimedia / Contracting
→ T 0561. 1001-1386, u.keller@met-hessen.de
 - ← **Matthias Otto**
Leiter Servicecenter Kassel
→ T 0561. 1001-1215, m.otto@wohnstadt.de

ENERGIECONTAINER

Module mit Mehrwert

Als Vorboten der 2024 anstehenden Modernisierung haben neun Energiemodule mit Wärmepumpen zu Jahresbeginn in Maintal-Bischofsheim ihren Betrieb aufgenommen. Die vorgefertigten Container sind dank Plug&Play-Prinzip schnell und ohne große Bauarbeiten montiert und installiert.

EFFIZIENT

Die Vorfertigung schützt vor Installationsfehlern und schafft Zeitersparnis.

In Zusammenarbeit mit einem renommierten Hersteller testet der Unternehmensbereich Modernisierung & Großinstandhaltung der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) seit Jahresbeginn erstmals in einem Pilotprojekt in Maintal-Bischofsheim neun Energiemodule. Die mit bewährter und effizienter Wärmepumpen-Technik in Kaskadenschaltung und mit effektiver Speicher-Technologie ausgestatteten Module sind bereits nach kurzer Zeit einsatzfertig. Dank einer innovativen Plug&Play-Lösung sorgen sie schnell für klimafreundliche Wärme fürs Heizen und die Warmwasserbereitung. Kurze Einbauzeiten, hohe Versorgungssicherheit, Defossilisierung und damit auch eine Verringerung des CO₂-Ausstoßes gehen hier Hand in Hand.

Effizient und klimafreundlich

Der Innenraum des Moduls ist unterteilt in einen vor Vandalismus geschützten Kalt- sowie einen Warmbereich. Er beherbergt die komplett vorinstallierte, modulare Wärmepumpen-Anlagentechnik. Über eine Anbindung ans Internet erfolgen später die Fernwartung und das Monitoring der Anlage, bei dem Verbrauchs- und Leistungsparameter fortlaufend überwacht werden. Ein weiteres Plus: Das Aufstellen der auch optisch ansprechenden Energiemodule mit Holzlamellen-Fassade und begrünten Dächern auf den Freiflächen ist gemäß Hessischer Bauordnung ohne Baugenehmigung möglich.

Teil 1 der Modernisierung

„Die Energiecontainer sind der erste Schritt der für das Jahr 2024 im Quartier Maintal-Bischofsheim vorgesehenen energetischen Modernisierung von vier Gebäudezeilen mit insgesamt 216 Wohnungen. Dabei werden unter anderem die Gebäudehülle samt Fenster ertüchtigt und komplettieren mit den bereits installierten Energiecontainern das Paket“, so Reza Tehrani, Leiter Fachbereich Projektentwicklung | Projektsteuerung. Über das zu Projektbeginn für das Quartier erstellte Energiekonzept wurde die Wärmepumpe als die effizienteste Technik ermittelt. Durch den bereits geplanten und noch erfolgenden Einbau einer Photovoltaik-Anlage stellt die NHW die Wärmeversorgung in diesem Bestand langfristig zu 100 Prozent auf erneuerbare Energien um.

Reza Tehrani

← Leiter Fachbereich Projektentwicklung | Projektsteuerung
→ T 069. 678674-1343, reza.tehrani@naheimst.de

Die vorgefertigten Module werden vor Ort montiert und installiert.



Foto: NHW

Klimaziele flexibel umsetzen

Konsequent investiert die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt in die Modernisierung ihrer Bestände und macht sie fit für die Zukunft. Preissteigerungen, fehlende Baustoffe, der Mangel an Fachkräften und immer wieder neue Rahmenbedingungen und Regularien stellen jedoch immense Herausforderungen dar. Um dennoch den größtmöglichen Nutzen zu erzielen, bedarf es innovativer Lösungen und einer kontinuierlich anzupassenden Umsetzungsstrategie.

Um 200 Millionen Euro hat das Land Hessen das Eigenkapital der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) Ende 2020 aufgestockt. Hintergrund ist die Zielvereinbarung für einen klimaneutralen Gebäudebestand, die die NHW als erstes Wohnungsunternehmen 2019 mit dem Land Hessen unterzeichnet hatte. Mit dem Budget, aufgestockt um Fördermittel und Eigenkapital, sollten zunächst bis 2025 insgesamt rund 3.800 Wohneinheiten in 16 Quartieren energetisch modernisiert werden. Beeinflusst durch enorme Preissteigerungen, erhöhte Finanzierungskosten und volatile Rahmenbedingungen müssen allerdings sowohl der Zeitraum als auch die Zahl der Vorhaben angepasst werden.

Größtmögliche Hebelwirkung

Inzwischen werden die ursprünglichen Planungen bis voraussichtlich 2027 weitergeführt, mehr als 3.000 Wohnungen sollen modernisiert werden. Mehrere hundert sind bereits fit für die Zukunft, weitere aktuell in der Umsetzungsphase – darunter auch in Wiesbaden und Dreieich. „Unser Ziel ist es, den größtmöglichen Hebel der eingesetzten Geldmittel zur Reduktion der CO₂-Emissionen anzusetzen“, erklärt NHW-Geschäftsführerin Monika Fontaine-Kretschmer. Der Fokus liegt dabei auf der energetischen Modernisierung von Gebäudehülle



WIESBADEN-BIERSTADT

144 Wohnungen werden in Wiesbaden energetisch auf einen zeitgemäßen Stand gebracht.

und der dekarbonisierten Wärmeversorgung. Schritt für Schritt werden Dächer und Fenster bedarfsgerecht erneuert, Fassaden sowie Keller- und Dachbodendecken gedämmt. Anlagen zur Wärmeerzeugung werden nach der Modernisierung überwiegend mit erneuerbaren Energien versorgt. „Bei allen Maßnahmen achten wir gemäß unseres Gesellschafterauftrags darauf, das Mietserhöhungen in einem sozial verträglichen Maß bleiben“, so Fontaine-Kretschmer weiter. Für sie ist die Erhöhung des Eigenkapitals ein substanzieller Beitrag, um die geplanten Vorhaben in den nächsten Jahren überhaupt finanzieren zu können. Um Beeinträchtigungen für die Mieterinnen und Mieter dabei so gering wie möglich zu halten und einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten, arbeiten die Verantwortlichen der Projektabwicklung sowie Regional- und Servicecenter der NHW eng zusammen und halten sich an einen langfristig abgestimmten Zeitplan.

Auf dem Weg hin zu einem klimaangepassten Gebäudebestand laufen die Arbeiten auch im Wiesbadener Stadtteil Bierstadt seit Anfang dieses Jahres wieder auf Hochtouren. Aufgrund der Insolvenz eines Generalunternehmers mussten die Arbeiten für längere Zeit ruhen, seit Februar geht es nun mit einem neuen Partner weiter. Insgesamt werden dort 144 Wohnungen energetisch auf einen zeitgemäßen Stand gebracht und durch moderne Pelletkessel mit Wärme versorgt. Außerdem werden neue Fenster eingebaut, die Fassaden sowie Flachdächer und Kellerdecken wärmegeklämt. Ziel ist es, den KfW Effizienzhaus 85 Standard zu erreichen und so die CO₂-Emissionen um 75 Prozent zu reduzieren.

Zum Modernisierungsprogramm zählen auch umfangreiche Arbeiten am Kurt-Schumacher-Ring in Dreieich. Seit März wird dort das erste von drei Wohnhochhäusern mit insgesamt 144 Wohnungen saniert. Noch in diesem Jahr folgt das zweite Gebäude, 2025 das dritte. Auch hier erhalten die Fassaden ein Wärmedämmverbundsystem, Fenster und Balkontüren werden erneuert sowie Flachdächer und Kellerdecken gedämmt. Nach Abschluss der Arbeiten wird der CO₂-Ausstoß pro Gebäude um durchschnittlich 140 Tonnen pro Jahr sinken. Ein Heizhaus, das voraussichtlich ab diesem Spätsommer errichtet wird, versorgt dann aber nicht nur die Liegenschaften am Kurt-Schumacher-Ring effizient und kostengünstig über ein Nahwärmenetz mit Wärme und Warmwasser, sondern auch die NHW-Bestände in der Damaschkestraße und am Sudetenring.

Weitere Investitionen in den Bestand

Neben den Mitteln aus der Erhöhung des Eigenkapitals investiert die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt kontinuierlich weitere über 50 Millionen Euro pro Jahr in die Modernisierung und Instandhaltung ihrer Bestände. Auch hier sind alle Maßnahmen darauf ausgerichtet, eine größtmögliche CO₂-Ersparnis zu erzielen, was am Ende auch den Mieterinnen und Mietern finanziell zugutekommt. So werden unter anderem seit April vier Bestandsgebäude mit insgesamt 48 Wohnungen um-



Foto: Kerstin Fischer

DREIEICH

Seit März wird am Kurt-Schumacher-Ring das erste von drei Wohnhochhäusern saniert.

Foto: Sabrina Rühl



PFUNGSTADT

Zwei Gebäudeblöcke mit insgesamt 36 Wohnungen sind bereits modernisiert.

fassend innen und außen modernisiert – ebenfalls am Kurt-Schumacher-Ring in Dreieich. Auch hier werden die alten Fenster gegen energieeffiziente Varianten ausgetauscht. Die Fassaden, Dächer und Kellerdecken werden gedämmt, alte Balkone durch Vorstellbalkone ersetzt, Bäder und Küchen neu gefliest und modernisiert. Auch Heizungsanlagen sowie Elektro- und Sanitärinstallationen werden erneuert. Mit all diesen Maßnahmen lassen sich später jährlich knapp 92 Tonnen CO₂ einsparen.

Auch im südhessischen Pfungstadt ist die NHW aktiv. Dort werden seit März zwei Gebäude mit 30 Wohnungen energetisch saniert. Fassaden werden gedämmt, Dachdeckungen erneuert und Fenster getauscht. Zudem erfolgt eine umfassende Schadstoffsanierung. Im Zuge der Maßnahme werden Bäder, Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Elektrik erneuert. Um den Wohnwert zu steigern, werden auch Küchen und Flure saniert. Alle Häuser im Quartier werden später an das 2023 eigens errichtete Nahwärmenetz angeschlossen. Das Heizhaus mit einer Holzpellet-Anlage ist bereits im Frühjahr letzten Jahres im Rahmen einer weiteren Modernisierung von zwei Gebäudeblöcken mit insgesamt 36 Wohnungen entstanden.



Foto: NHW

Als wesentlicher Baustein der NHW-Klimastrategie steht im Frankfurter Stadtteil Niederrad seit Anfang 2024 ebenfalls die Außenmodernisierung im Fokus. Die Gebäudedämmung, neue Fenster und eine zentrale Heizungsanlage mit Luft-Wasser-Wärmepumpen steigern nicht nur die Energieeffizienz, sie halten auch die vom Gesetzgeber vorgegebenen CO₂-Grenzwerte ein und schonen dadurch langfristig die Umwelt. Die Luft-Wasser-Wärmepumpen werden über eine auf dem Dach installierte Photovoltaik-Anlage mit erneuerbarer Energie versorgt.

«Natürlich gibt es Probleme, die es zu lösen gilt. Flexibilität lautet das Gebot der Stunde.»

KARIN HENDRIKS

Leiterin Unternehmensbereich
Modernisierung & Großinstandhaltung

NHW ist gut gerüstet

Um das ambitionierte Klimaziel bis 2025 zu erreichen, sieht sich die NHW trotz steigender Preise und Finanzierungsdruck dank unterschiedlicher Strategien gut aufgestellt. „Natürlich gibt es Probleme, die es zu lösen gilt. Flexibilität lautet das Gebot der Stunde. Wir stellen deshalb alte Vorgehensweisen infrage und scheuen uns auch nicht, komplett neue Wege zu gehen“, beschreibt Karin Hendriks, Leiterin des NHW-Unternehmensbereichs Modernisierung & Großinstandhaltung, die Situation. Unter anderem sei es denkbar, die Maßnahmen für jedes Projekt zu überprüfen und auch neue Bauweisen wie die serielle Sanierung zu nutzen. Ein weiterer Weg sei die Realisierung der Modernisierungsmaßnahmen in zeitlich versetzten Etappen. Für die Zukunft ist sie zuversichtlich: „Trotz aller widrigen Umstände werden wir das Gros unserer Vorhaben umsetzen. Allerdings werden wir den zeitlichen Korridor deutlich erweitern müssen. Für unsere Mieterinnen und Mieter ist es besser, wenn wir mit den vorhandenen Mitteln möglichst viele Wohnungen energetisch modernisieren, anstatt die Investitionen auf wenige High-Class-Projekte zu reduzieren.“

Karin Hendriks

← Leiterin Unternehmensbereich Modernisierung
→ & Großinstandhaltung
T 069. 678674-1349, karin.hendriks@naheimst.de

NACHHALTIG

Wohnen am Waidesgrund

Zentrumsnah entsteht in Fulda ein neues Wohngebiet mit rund 300 Wohnungen. Für zwei der fünf Baufelder erhielt die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt den Zuschlag.

In direkter Nähe zur Innenstadt entsteht in Fulda auf rund drei Hektar ein neues Wohngebiet mit etwa 300 Wohneinheiten. Nach erfolgreicher Teilnahme an der Konzeptvergabe im Jahr 2021 und einer Konkretisierung der Planung in 2022 ging das Projekt „Waidesgrund“ 2023 in die abschließende Verhandlungsphase. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) erhielt den Zuschlag für zwei Baufelder mit einer Gesamtgröße von fast 10.000 Quadratmetern im Erbbaurecht. Geplant sind rund 150 Wohneinheiten – 30 Prozent davon gefördert – sowie eine kleine Gewerbeeinheit. Da ein stark reduzierter Stellplatzschlüssel verhandelt wurde, wird je Baufeld eine kleinere Tiefgarage mit insgesamt 60 Stellplätzen errichtet. Das spart nicht nur Baukosten, sondern reduziert auch den CO₂-Ausstoß, da weniger Beton und Stahl benötigt werden. Auch langfristig wird

nachhaltigen Effekten Rechnung getragen, die Mobilität wird sich verändern: Mit dem Ausbau der ICE-Linie wird die Fahrt von Fulda in die Mainmetropole nur noch 45 Minuten dauern. Auch der vorgesehene Anschluss an das grüne Fernwärmenetz der RöhnEnergie Fulda dient mit zukunftsorientierter Wärmeversorgung der Nachhaltigkeit.

Wohnen, Kita und Café

„Unser gesellschaftlicher Auftrag ist es, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu schaffen“, so Martin Spieker, Projektleiter Neubau. „Diesem Auftrag kommen wir auch in Fulda nach. Mit dem Waidesgrund entsteht ein abwechslungsreiches Quartier in guter Lage, in direkter Nähe zum Bahnhof.“ Doch nicht nur Wohnungen werden entstehen, vorgesehen ist auch eine Kita, eventuell ein Stadtteil-Café beziehungsweise ein Jugendzentrum. Bereits im Juni vergangenen Jahres haben die Erschließungsarbeiten begonnen. Derzeit sind Kanalbauarbeiten im Gange, dann werden die Leitungen für Trinkwasser, Fernwärme, Strom- und Breitbandversorgung verlegt. Ebenso muss das Areal im Vorfeld – wie überall in Fulda – noch nach Kampfmitteln aus dem Krieg abgesucht werden, erst danach werden Baustraßen asphaltiert.

Fest steht schon jetzt: Der geplante Wohnraum wird dringend benötigt, denn die Einwohnerzahl Fuldas ist mittlerweile auf 71.000 gewachsen. Bis am „Waidesgrund“ die ersten Mieterinnen und Mieter einziehen, wird jedoch noch etwas Zeit vergehen, die Bezugsfertigkeit des Quartiers ist für 2029 geplant.

Martin Spieker
 ← Projektleiter Neubau
 → T 069. 678674-1311, martin.spieker@naheimst.de



Das Luftbild der Grundstücke zeigt den aktuellen Stand der Erschließungsarbeiten.



Foto: Paul Schneider/Hessische Staatskanzlei

INTERVIEW

Bezahlbares Wohnen und mehr Wohneigentum: eine Frage der Gerechtigkeit

Seit 18. Januar 2024 ist Kaweh Mansoori neues Mitglied der Hessischen Landesregierung und dort als Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum zuständig. Zugleich ist er designierter Aufsichtsratsvorsitzender der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW). Die Redaktion der PolisVision hat ihm vier Fragen zu aktuellen Themen gestellt.

POLISVISION: Herr Mansoori, die Versorgung der Menschen mit bezahlbarem Wohnraum ist ein zentrales Anliegen der Hessischen Landesregierung. Welche Schwerpunkte werden Sie in der Wohnungspolitik vor allem der sozialen Wohnraumförderung setzen?

MANSOORI: Die politischen Ziele von unserer Seite sind bekannt und im Koalitionsvertrag benannt. Bezahlbares Wohnen und mehr Wohneigentum sind für uns eine Frage der Gerechtigkeit. Wir wollen guten und bezahlbaren Wohnraum in allen Teilen unseres Landes ermöglichen und dabei auch Nachhaltigkeit, Barrierefreiheit und Innovation im Blick behalten.

Der geförderte Wohnungsbau stellt dabei Wohnraum für die Schwächsten der Gesellschaft bereit. Daher wollen wir die Investitionen in den geförderten Wohnungsbau besonders stärken und die Förderrichtlinien, wie bisher, regelmäßig überprüfen und ggf. überarbeiten. Auch den Kauf von Belegungsrechten wollen wir verstärkt nutzen, damit preisgebundene Wohnungen auch nach Ablauf der Bindungsfristen bezahlbar bleiben.

POLISVISION: Um den Wohnungsbau anzukurbeln, möchten Sie unter anderem die Allianz für Wohnen weiterentwickeln, Prozesse beschleunigen und Standards überprüfen. Was heißt das konkret?

MANSOORI: Bei der Allianz für Wohnen wollen wir den Kreis nicht nur personell erweitern, sondern auch inhaltlich weiterentwickeln und die Zusammenarbeit intensivieren. Dies ist auch mit der Formulierung im Koalitionsvertrag gemeint, dass wir die Allianz für Wohnen zu einem echten Bündnis weiterentwickeln werden. Zunächst wollen wir daher eine Unschärfe in der Struktur beheben: Alle Mitglieder sind bisher Bündnispartner in der Allianz für Wohnen – also keine Allianzpartner. Als Zeichen für unsere Weiterentwicklung wird die Allianz zukünftig „Bündnis für Wohnen in Hessen“ heißen und sich gemeinsam den aktuellen Herausforderungen annehmen.

Mitte April habe ich außerdem eine kleine, schlagkräftige Kommission für „Innovationen im Bau“ ins Leben gerufen. Diese soll Schritt für Schritt verschiedene Themenbereiche beleuchten und pragmatische Lösungen benennen, die wir auf hessischer Ebene umsetzen können. Hierdurch sollen die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau in Hessen optimiert werden. Hierzu möchte ich das bauordnungsrechtliche Regelwerk im Hinblick auf mögliche verfahrensrechtliche Vereinfachungen und materielle Erleichterungen überprüfen. Die Kommission hat den Arbeitsauftrag, übermäßig baukostensteigernde Vorschriften zu identifizieren, innovative Vorschläge für den Bürokratieabbau zu erarbeiten und konkrete Vorschläge zur Anpassung der Hessischen Bauordnung aufzuzeigen. Durch diese Vereinfachungen sollen selbstverständlich auch weitere organisatorische, technische und bauliche Innovationen ermöglicht werden.

POLISVISION: Sie haben sich zum Ziel gesetzt, die Landesbauordnung zu überarbeiten, Baunebenkosten zu senken und Bürokratie abzubauen. Ist der digitale Bauantrag, der sich derzeit in der Einführungsphase befindet, dabei ein erster Schritt? Welche weiteren Maßnahmen sind geplant?

MANSOORI: Was die Überarbeitung der Hessischen Bauordnung betrifft, sind wir sehr auf die Vorschläge der Kommission für „Innovationen am Bau“ gespannt. Ein Ziel der Überarbeitung wird aber sicherlich auch die weitere Angleichung an die Muster-Bauordnung sein, in der ja erst im November 2023 beispielsweise die Regeln für den Um- und Ausbau bestehender Gebäude gelockert worden sind.

In der Tat wird auch die vollständige Digitalisierung der Baugenehmigungsverfahren zur Vereinfachung und Verfahrensbeschleunigung beitragen. Im ersten Pilotverfahren konnten in Frankfurt bereits über 200 Anträge für Werbeanlagen digital bearbeitet und beschieden werden. Als erste Kommunen im Vollverfahren sind derzeit die Wissenschaftsstadt Darmstadt und der Rheingau-Taunus-

»Mit dem Bewegen vieler kleiner Stellschrauben wollen wir in Summe den Wohnungsbau voranbringen«

KAWEH MANSOORI

Hessischer Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum

Kreis gemeinsam mit ausgewählten Bauherrschaften und Architekturbüros in der Einführungsphase und haben die ersten elektronisch eingereichten Bauanträge beschieden. Bis Ende 2024 ist ein Anschluss jeder zweiten unteren Bauaufsichtsbehörde in Hessen avisiert, die übrigen werden folgen.

Mit dem Bewegen vieler kleiner Stellschrauben wollen wir in Summe den Wohnungsbau voranbringen. In Stadt, Umland und ländlichem Raum, im Bestand und Neubau, zur Miete und im Eigentum.

POLISVISION: Ihr Ministerium arbeitet an einem Gesetz, das spekulativen Leerstand verbieten will. Allein in Frankfurt könnte so eine fünfstellige Zahl von Wohneinheiten auf den Markt kommen. Auf andere hessische Großstädte hochgerechnet schlummert hier also großes Potenzial?

MANSOORI: Es ist richtig, dass wir aktuell an der Erstellung eines Gesetzentwurfs gegen den spekulativen Leerstand im Geltungsbereich der angespannten Wohnungsmärkte arbeiten. Unser Ziel ist es, den Leerstand von Wohnraum auf maximal sechs Monate zu begrenzen, falls keine umfassende Sanierung durchgeführt wird oder andere schutzwürdige Interessen bestehen. Wir glauben, dass wir so insgesamt eine nicht unerhebliche Zahl an bisher leer stehenden Wohnungen wieder dem allgemeinen Wohnungsmarkt zuführen können.

FACHKONGRESS

„Kein Zuckerguss – wir brauchen Schwarzbrot!“

Beim 4. Fachkongress der Initiative Wohnen.2050 am 16. und 17. April in Darmstadt diskutierten Expertinnen und Experten aus Politik und Wohnungswirtschaft Lösungsvorschläge zur Finanzierbarkeit der Klimaneutralität in sozialen Wohnungsunternehmen.

„Wir haben nur noch 20 Jahre, um die geforderten Klimaziele im Bestand und Betrieb unserer über 2,1 Millionen Wohneinheiten zu erreichen“, mahnte Felix Lüter, geschäftsführender Vorstand der Initiative Wohnen.2050 (IW.2050), die 233 IW.2050-Partner und Interessenten zu Beginn des 4. Fachkongresses. Welche Brisanz das Thema „Klimaneutralität wird Ordnungsrecht“ hat, belegten nicht nur über 300 Teilnehmende, auch aus den drei für die Wohnungswirtschaft so relevanten Bundesministerien Wirtschaft, Finanzen und Bauen/Wohnen waren führende Vertreterinnen und Vertreter angereist. Über 20 renommierte Fachleute aus der wohnungswirtschaftlichen Praxis, Forschung und Lehre trugen zudem mit interdisziplinärem Know-how zum Gelingen der Veranstaltung bei.

Warum „niedrige Investitionen in die Klimaneutralität einen hohen Verlust für die eigenen Immobilien“ bedeuten, erläuterte Prof. Dr. Sven Bienert, Universität Regensburg, in seiner Keynote. Er forderte eindringlich, fossile Energieträger schnellstmöglich zu ersetzen. Kritik übte er an den reduzierten KfW-Fördermitteln: Standen 2021 noch 41 Milliarden Euro zur Verfügung, seien es 2024 nur noch 17.

Axel Gedaschko, GdW-Präsident und Vorstandsvorsitzender der IW.2050, machte Mut: Mit einem Prozent habe die Wohnungswirtschaft das Klimaziel im letzten Jahr nur minimal verfehlt. Nach wie vor lasse jedoch die Förderpolitik des Bundes zu wünschen übrig. Um die Belange der sozialen



Nach den politischen Impulsen der Ministeriumsvertreter ging es in die Diskussion mit den Wohnungsunternehmen.

Fotos: Walter Vorjohann

Wohnungswirtschaft gäbe es derzeit zwar eine politische Diskussion – allerdings sei „kein Handeln erkennbar“. Um die Bestandsimmobilien des GdW auf EH-Standard 55 zu sanieren, wären allein 288 Milliarden Euro an Investitionen nötig. Er fordert daher: „Wir brauchen keinen Zuckerguss, sondern Schwarzbrot! Bezahlbares Wohnen muss substanziiell besser gefördert werden.“

Politische Impulse und Perspektivwechsel

Annett Jura, Leiterin der Abteilung Wohnungswesen und Immobilienwirtschaft BMWSB, Dr. Alexander Renner, Leiter des Referats IIC1 Grundsatz Energie und Klimaschutz im Gebäudesektor, Strategien und Gebäudetechnologien im BMWK, und Dr. Nils Weith, Leiter der Steuerabteilung im BMF, gingen in „Politischen Impulsen“ auf Entwicklungen und Maßnahmen ihrer Ministerien ein. In einer Diskussionsrunde, moderiert von Fachjournalistin Ulrike Trampe, suchten sie gemeinsam mit Vertretern von Wohnungsunternehmen nach Lösungsansätzen. Als Einstieg ins abendliche Netzwerken lud Trampe zum „Perspektivwechsel“ ein. Jura und Weith stellten Fragen ans Publikum: Was ist wichtig bei der Umsetzung der EPBD? Welche DIN-Normen könnte man streichen? Wer hat einen Antrag zur Förderung klimafreundlichen Neubaus gestellt? Welche Maßnahmen könnten dem Bürokratie-Abbau dienen? Welche Gewichtung bei der Förderung wünscht sich die Branche? Es folgte ein Gedankenaustausch in informeller Runde – bereichernd für beide Seiten.

„Es hat sich deutlich gezeigt, dass politische Vorgaben zum Erreichen der Klimaziele nur im intensiven Dialog erarbeitet werden können“ – mit diesem Resümee startete Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) und stellvertretender Vorstand der IW.2050, den zweiten Kongresstag. Und: In der aktuellen Diskussion gehe es primär um CO₂-Einsparung. Der Weg dahin könne mit IW.2050-Werkzeugen (Werkzeug zur CO₂-Bilanzierung, Technikwerkzeug, Finanzierungswerkzeug) gut geebnet werden. Ab Mitte Mai stünde als aktualisiertes Tool der „KlimaPfadfinder“ allen IW.2050-Partnern in einer neuen Version zur Verfügung.

Facettenreiches Praxiswissen

Ein „Wärmepumpen-Dialog“ in Kooperation mit dem Bundesverband Wärmepumpe e. V. (BWP) und dem GdW führte Einsatzmöglichkeiten bei Bestandssanierungen auf – auch in Bezug auf Kompatibilität, Sektorenkopplung und Nachjustieren. Am Nachmittag wurden – mit hohem Praxis- und Aktualitätsbezug – in neun stark frequentierten Fokus-Sessions weitere Schwerpunkte behandelt. Darunter: Anforderungen aus der CSRD, Zirkuläres Bauen, Kommunale Wärmeplanung und Wärmewende – mit Beispielen aus Erlangen und Bochum, Klimarisiken und Klimaresilienz in der Wohnungswirtschaft, Methodik und Finanzierung der Dekarbonisierung ganzer Portfolios sowie Nullemissionsplanung in Quartieren.

← Felix Lüter
→ geschäftsführender Vorstand der Initiative Wohnen.2050 e. V. (IW.2050) und Leiter Kompetenzzentrum Nachhaltigkeitsmanagement der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW)
felix.lue@iw2050.de, T 069. 678674-1280, www.iw2050.de



Praxisnah diskutierten Vertreter der Wohnungswirtschaft mit Repräsentanten der Industrie und dem Bundesverband Wärmepumpe.

»Es hat sich deutlich gezeigt, dass politische Vorgaben zum Erreichen der Klimaziele nur im intensiven Dialog erarbeitet werden können.«

DR. THOMAS HAIN

Leitender Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt



SAVE THE DATE

Der 5. Fachkongress der IW.2050 findet am 21. und 22. Mai 2025 im darmstadtium statt.



Klaus Straub wurde von Moderatorin Steffi Landerer als einer der besten Speaker des Tages ausgezeichnet.



Frieda Gresch (r.) war in ihrer Funktion als Head of hubitation vor Ort.



Fotos: PropTech Summit

Die Runde von Gregor Steiger (r.) widmete sich der Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche.

NETZWERKEN

Erfahrung trifft Innovation

Der PropTech Summit, Messe und Konferenz für Digitalisierung, Nachhaltigkeit und Innovation in der Immobilienbranche, bietet fachlichen Austausch auf Augenhöhe.

Mitte April fand in Hamburg der PropTech Summit 2024 statt, der führende Köpfe der Immobilienszene mit digitalen Innovatoren der Branche zusammenbringt. Für die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) vor Ort: Klaus Straub, Unternehmensbereichsleiter IT & Digitale Transformation, Frieda Gresch, Head of hubitation, und Gregor Steiger, Projektleiter Kompetenzzentrum Nachhaltigkeitsmanagement.

Als Zukunftstreiber hat Straub vor sechs Jahren den Startup Accelerator hubitation mit gegründet. Die NHW-Marke setzt auf frische Ideen und kreative Ansätze von Startups und hat bereits über 50 gemeinsame Projekte realisiert. „Die Herausforderungen der Zukunft müssen wir miteinander lösen und mehr zusammenarbeiten“, ist Straub überzeugt. In Hamburg nahm er an einer Diskussionsrunde teil, die sich der Frage widmete: Wie gehen führende Unternehmen der Branche mit den Chancen und Herausforderungen der Digitalisierung um? Schnell wird klar, dass an ihr kein Weg vorbeiführt! Egal, ob Wohnraum, Klimaschutz, Dekarbonisierung, Energie oder Mobilität: Sie bildet die Grundlage, um auf aktuelle Themen zu reagieren und Prozesse zu beschleunigen. Für seine inspirierende und charismatische Art wurde Straub unter die drei besten Speaker des Tages gewählt.

Frieda Gresch ist seit 2019 in verschiedenen Positionen bei hubitation tätig und hat dessen Weiterentwicklung maßgeblich begleitet. Beim Panel „Ökosysteme statt Silo-Denken: PropTechs und ConTechs als Digitalisierungsboost in der Bau- und Immobilienbranche“ appellierte sie an die Wohnungswirtschaft, dass Innovation Zuständigkeit brauche. „Macht eine Mitarbeiterin oder einen Mitarbeiter ausschließlich für Innovationen verantwortlich, um den Anschluss zu behalten“, forderte sie. „Wenn das Thema als zusätzliche Aufgabe übertragen wird, läuft es immer nur nebenher.“

Gregor Steiger ist Teil des NHW-Teams Nachhaltigkeitsmanagement und dort für Berichtswesen, Strategie und Klimarisiken zuständig. Seine Runde ging der Frage nach, wie die Immobilienbranche ihre Nachhaltigkeitsbemühungen verbessern kann – sowohl in ökologischer, sozialer als auch in städtebaulicher Hinsicht. „Nachhaltigkeit ist ein äußerst vielfältiges Thema“, brachte Steiger es auf den Punkt. „Daher ist es wichtig, sich bei den Bemühungen auf das Kerngeschäft zu fokussieren. Für uns heißt das: ressourcenschonend bauen, klimaschonend wirtschaften und sozial gerechte Wohnverhältnisse schaffen.“

- ← **Klaus Straub**
→ Leiter Unternehmensbereich IT & Digitale Transformation,
T 069. 678674-1579, klaus.straub@naheimst.de
- ← **Frieda Gresch**
→ Head of hubitation, T 0160. 93 00 22 05, frieda.gresch@naheimst.de
- ← **Gregor Steiger**
→ Projektleiter Kompetenzzentrum Nachhaltigkeitsmanagement
T 069. 678674-1115, gregor.steiger@naheimst.de



Probefahrt durchs MartiniTor
(v. l. n. r.): Kai von Borck,
sigo-Geschäftsführer,
Kassels Oberbürgermeister
Dr. Sven Schoeller und
NHW-Geschäftsführer
Dr. Constantin Westphal.

Foto: Andreas Fischer

URBANE MOBILITÄT

Nachhaltig durchs Quartier

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) und die sigo green GmbH bauen ihre Kooperation weiter aus und eröffnen 2024 hessenweit 18 neue Standorte. Damit wächst die Flotte auf über 70 E-Lastenräder und E-Bikes an.

Sicher, sportlich und umweltfreundlich können Mieterinnen und Mieter der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) demnächst durch weitere Stadtgebiete radeln.

Hessens größtes Wohnungsunternehmen baut seine langjährige Kooperation mit dem E-Lastenrad-Verleiher sigo weiter aus – noch in diesem Jahr kommen 18 neue gemeinsame Standorte hinzu. Allein in der Mainmetropole werden in sieben Quartieren je zwei elektrisch unterstützte E-Lastenräder zur Verfügung stehen. Die erste Station wurde im März im Stadtwaldblick in Frankfurt-Niederrad eröffnet. Eine Premiere fand im April in Kassel statt: Im Beisein von Oberbürgermeister Dr. Sven Schoeller wurde im MartiniTor die erste von fünf Stationen mit insgesamt zehn Bikes in Betrieb genommen. Peu à peu folgen vier weitere Standorte in Kassel sowie je einer in Fulda, Marburg und Babenhausen. Im Dezember 2023 ist zudem eine erste Station im Goethequartier in Offenbach hinzugekommen. Läuft alles nach Plan, steigt die Anzahl somit auf dann mehr als 70 E-Lastenräder und E-Bikes. Aktuell gibt es 22 sigo-Standorte der NHW mit 46 E-Lastenrädern und zwölf E-Bikes.

Rund um die Uhr ausleihbar

Nach wie vor steht die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum, der hohe energetische und soziale Ansprüche erfüllt, bei der NHW an erster Stelle. „Im Zuge unserer Nachhaltigkeitsstrategie wollen wir unseren Mieterinnen und Mietern aber auch vermehrt umweltfreundliche Mobilitätsangebote zur Verfügung stellen und sie animieren, diese zu nutzen. Zumal Buchung und Bezahlung ganz bequem digital möglich sind“, betont NHW-Geschäftsführer Dr. Constantin Westphal. Kai von Borck, Geschäftsführer der sigo green GmbH, ergänzt: „Unsere E-Lastenräder bieten eine sichere und komfortable Möglichkeit, Kinder zur Schule, zum Kindergarten oder zu Freizeitaktivitäten zu befördern sowie Großeinkäufe nach Hause zu transportieren.“

18

NEUE STANDORTE

Mit den neuen Standorten wächst die NHW-Flotte hessenweit auf über 70 E-Lastenräder und E-Bikes an.

»Im Zuge unserer Nachhaltigkeitsstrategie wollen wir in unseren Quartieren auch umweltfreundliche Mobilitätsangebote zur Verfügung stellen.«

DR. CONSTANTIN WESTPHAL

Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt

Die E-Lastenrad-Stationen sind mit einem induktiven Ladesystem ausgestattet, Sattel und Lenker der Räder können an die jeweilige Körpergröße angepasst werden. Die Transportbox ist für maximal 60 Kilogramm ausgelegt. Das Angebot richtet sich nicht nur an Bewohnerinnen und Bewohner, sondern an alle, die am Lastenrad-Sharing interessiert sind.

← **Holger Lack**
Leiter Regionalcenter Frankfurt
→ T 069. 3801354-0, rcfrankfurt@naheimst.de

← **Sascha Holstein**
Leiter Regionalcenter Kassel
→ T 0800 3331110, rckassel@wohnstadt.de


HUBITATION

 EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE
 NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT


Foto: Frieda Gresch

NEUE PARTNER

Die Zukunft anpacken

Mit gutem Draht zur innovativen Szene bringt hubitation, Startup Accelerator der NHW, frischen Wind in die Wohnungswirtschaft.

Davon profitieren auch die associates: Wohnungsunternehmen, die dieselben Werte leben wie der Gründer und Initiator NHW, werden Teil des Netzwerks. Gemeinsam tauschen sie sich über aktuelle Herausforderungen aus, teilen wertvolle Erfahrungen zu Pilotprojekten, geben Impulse für das Innovationsmanagement und initiieren Kontakte.

Als starke Partner neu hinzugekommen sind in diesem Jahr die NEULAND Wohnungsbaugesellschaft mbH aus Wolfsburg und der Spar- und Bauverein eG Dortmund.

Beide wurden im Mai im Rahmen des associates Roundtables bei der WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH vom bestehenden Netzwerk begrüßt.

Frieda Gresch

 ← Head of hubitation
 → T 0160. 93 00 22 05, frieda.gresch@naheimst.de

AUSZEICHNUNG

Attraktiver Arbeitgeber



Foto: Institute of Research & Data Aggregation GmbH

Leading Employer 2024: Unter den 2.000 ausgezeichneten Unternehmen gehört die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) zu den TOP 100 und belegt in der Kategorie „Immobilien“ den zweiten Platz.

Sichtlich stolz nahm Heike Loh (l.) aus dem Bereich Personalbetreuung & Recruiting die Auszeichnung von CEO Gerlinde Utter (r.) im April entgegen. Die Metastudie Leading Employers identifiziert seit 2017 jährlich die TOP 100 aller deutschen Arbeitgeber und ist damit die umfassendste Arbeitgeberstudie ihrer Art. Durch die Berücksichtigung einer enormen Vielzahl von Quellen, Bewertungsportalen, Benchmarks, Awards etc. werden Millionen von Daten sowie vielfältige Qualitätskriterien in eine ganzheitliche Betrachtung überführt – mit hoher Aussagekraft.

Heike Loh

 ← Fachbereich Personalbetreuung & Recruiting
 → T 069. 678674-1406, heike.loh@naheimst.de

E-MOBILITÄT

Energiewende fördern



Foto: EAM

Die EAM und die Medien-Energie-Technik GmbH (MET), Tochtergesellschaft der NHW, haben einen Vertrag über den Aufbau und den Betrieb von Lademöglichkeiten an einem Wohngebäude-Pilotstandort in Baunatal abgeschlossen. Ziel ist es, einen Standard zu etablieren, der Mietern in Mehrfamilienhäusern einen unkomplizierten Zugang zur Ladeinfrastruktur ermöglicht. Das Angebot soll langfristig auf rund 7.400 weitere Liegenschaften ausgeweitet werden. Neben Wallboxen werden auch DC-Lademöglichkeiten zur öffentlichen Nutzung geschaffen. Der Vertrag wurde von Michael Mahlich, Geschäftsführer MET (vorne l.) und Sven Nuhn, Geschäftsführer EAM Natur Energie (vorne r.), besiegelt. Mit im Bild (hinten, v. l. n. r.): Sebastian Jung (NHW) sowie Nicolas Spengler und Maximilian Vorig (beide EAM Natur Energie).

Michael Mahlich

 ← Geschäftsführer Medien-Energie-Technik GmbH
 → T 0561. 1001-1225, m.mahlich@met-hessen.de



Foto: Stefan Kruttsch

MEDIENVERSORGUNG

Strategische Partnerschaft

Am 30. Juni endet der pauschale Fernsehempfang für Mieterinnen und Mieter. Der Kabelanschluss darf dann nicht mehr, wie bisher, über die Betriebskosten des Mietvertrags umgelegt werden. Sie müssen sich nun selbst um einen Fernsehvertrag kümmern.

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) kooperiert hier bei der Multimedaversorgung mit Vodafone, über das vorhandene Breitbandkabel kann dort auch ein Fernsehanschluss bestellt werden. Die NHW-Geschäftsführer Monika Fontaine-Kretschmer (2. v. r.) und Dr. Constantin Westphal (2. v. l.) sowie die Vodafone-Vertreter Andreas Fuchs (l.), Bereichsleiter Immobilienwirtschaft, und Andreas Ziener, Leiter Vertrieb Immobilienwirtschaft, Hessen, Rheinland-Pfalz, Saarland, vereinbarten zudem auch den Auf- und Ausbau des Glasfasernetzes für schnelles Internet.

Urban Keller

← Leiter Fachbereich Multimedia / Contracting
→ T 0561. 1001-1386, u.keller@met-hessen.de



Foto: NHW

VERWANDLUNG

Kunst trifft Stadtentwicklung

Adieu Tristesse: Die einst unscheinbare, 70 Meter lange S-Bahn-Unterführung am Bahnhof in Kelsterbach hat ein Upgrade erhalten, Anfang Februar wurde sie offiziell eingeweiht.

Von der Stadt beauftragt, haben der Graffiti-Künstler Guido Zimmermann und der Lichtkünstler Johannes-Nandu Kriesche ein aufeinander abgestimmtes Licht- und Farbkonzept erarbeitet und umgesetzt. Unterschiedliche Mal- und Spraytechniken lassen Strukturen und Motive entstehen, in denen sich die Dynamik von Reisenden und Passanten wiederfindet. Bei Dunkelheit sorgen die verbauten LED-Bänder für ein behagliches Licht und eine angenehme Atmosphäre. Die Maßnahme wurde mit Mitteln aus dem Programm „Zukunft Innenstadt“ bezuschusst, das von der ProjektStadt | Integrierte Stadtentwicklung gesteuert wird.

Katharina Müller

← Projektleiterin ProjektStadt
→ T 069. 678674-1293, katharina.mueller@projektstadt.de

IMPRESSUM

Herausgeber:

Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt
Fachbereich Kommunikation

Schaumainkai 47
60596 Frankfurt am Main
Telefon 069. 67 86 74-0

post@nhw.de
www.nhw.de

Wolfsschlucht 18
34117 Kassel
Telefon 0561. 1001-0

mail@wohnstadt.de
www.wohnstadt.de

Redaktion:

hd...s agentur für presse- und öffentlichkeitsarbeit, Wiesbaden:
Heike D. Schmitt, Sonja Keller, Anke Brockert
Fachbereich Kommunikation: Dirk Metzner (V. i. S. d. P.),
Jens Duffner, Frederik Lang, Isabelle Stier

Gestaltung: pure:design, Mainz: Peter Stulz, Petra Ruf

Druck: RMG-Druck, Flörsheim am Main

Weitere Fotos: Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt,
ProjektStadt, privat, iStockphoto.com, **Titelbild:** iStock.com

