



| Bürgerhaus Gustavsburg: drei Lösungsansätze und eine fundierte Beurteilungsgrundlage durch die Analyse des Kompetenzzentrums Bürgerhäuser.

| FUNKTIONEN ORDNET, FREIRÄUME SCHAFFEN

Demografischer Wandel und finanzielle Belastungen stellen die Kommunen vor neue Herausforderungen. Um auch weiterhin ihre strukturellen Aufgaben erfüllen zu können, fördert sie die Bundesrepublik Deutschland mit Programmen wie dem Stadtumbau West und Ost. Die NH ProjektStadt hilft bei der effektiven Umsetzung: So entstehen neue Konzepte für Bürgerhäuser und werden interkommunale Umbauprojekte zum Erfolg geführt. Doch auch außerhalb der Städtebauförderung ist die NH ProjektStadt kompetenter Berater für städtebauliche Aufgabenstellungen ebenso wie für Wirtschaftlichkeits- und Verfahrensfragen.

| Strategien für Bürgerhäuser

Bürgerhäuser fördern das Gemeinschaftsleben einer Kommune. Die meisten stammen aus den 60er- und 70er-Jahren und entsprechen heute nicht mehr modernen Ansprüchen oder energetischen Standards. Mangelnde Effizienz und Wirtschaftlichkeit reißen daher tiefe Löcher in die kommunalen Haushaltskassen. Bereits 2008 haben die NH ProjektStadt und das Institut für Baubetrieb der Technischen Universität Darmstadt (TUD) das „Kompetenzzentrum Bürgerhäuser“ gegründet, um Kommunen Lösungen aufzuzeigen, wie sie Kosten und Nutzung optimieren können. Die NH ProjektStadt bringt dabei ihr Wissen über Immobilienbewertung sowie ihre langjährige Erfahrung in der Standortanalyse und -entwicklung ein. Aus den Ergebnissen werden Szenarien für die künftige Nutzung entwickelt und Finanzierungsoptionen aufgezeigt.

| Zukunftsfähige Nutzungskonzepte

Im gleichen Jahr startete die erste, wegweisende Kooperation zwischen

dem Kompetenzzentrum und der Stadt Seligenstadt. Die Stadt verfügt über drei Bürgerhäuser. In dem Referenzprojekt wurde die soziale Infrastruktur detailliert am Bedarf der Nutzer analysiert, das kommunale Immobilienmanagement überprüft sowie eine verursachergerechte Kostenermittlung durchgeführt. Dies schuf Transparenz und verdeutlichte die Ursachen finanzieller Belastungen. Eine anschließende Analyse erschloss Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken der Bürgerhäuser. Aus dem Ergebnis wurden Nutzungspotenziale und mögliche Szenarien erarbeitet. Ein zukunftsfähiges Raum- und Nutzungskonzept war auch das Ziel der Portfolioanalyse, die das „Kompetenzzentrum Bürgerhäuser“ im Auftrag der Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg im Berichtsjahr durchführte. Im Fokus stand das ältere der beiden Bürgerhäuser in Gustavsburg. Notwendige Sanierungsarbeiten warfen die Frage auf, ob das Objekt grundsätzlich noch den zukünftigen Ansprüchen der Nutzer gerecht werden kann. Antwort gab die Befragung von Bürgern, Vereinen und der Politik. Daraus entwickelte die NH ProjektStadt drei Lösungsansätze: ein kleinerer Neubau mit flexibler Nutzung, die Schließung des Bürgerhauses und die Verteilung der Nutzer auf andere Räume oder die Revitalisierung der bestehenden Immobilie. Konzept und Szenarien wurden bei einer Bürgerveranstaltung vorgestellt und bilden nun die fundierte Beurteilungsgrundlage für die kommunalen Entscheidungen.

| Kompetenzzentrum „Wettbewerblicher Dialog“

Als erster und bislang einziger Projektentwickler hat die NH ProjektStadt bereits zwei wettbewerbliche Dialogverfahren mit städtebauli-



| Hanau: wettbewerblicher Dialog für die städtebaulich komplexe Innenstadt.

cher Aufgabenstellung umgesetzt: In Hanau sowie in Nidderau wurde jeweils die Entwicklung einer städtebaulich komplexen und hochwertigen Innenstadtlage mithilfe dieses Verfahrens auf den Weg gebracht. Im Berichtsjahr wurde der wettbewerbliche Dialog in der Stadt Hanau erfolgreich abgeschlossen. Die NH ProjektStadt zeichnete hier als Berater für alle Investitionsberechnungen sowie für die immobilienwirtschaftliche Themenstellung verantwortlich. Das Besondere: Wirtschaftliche und städtebauliche Aspekte werden gleichermaßen in einem strukturierten Dialogverfahren berücksichtigt. So führten zwei Jahre intensiver, konstruktiver Diskussion und Verhandlungen mit den Investoren zu einem Ergebnis, mit dem die Stadt äußerst zufrieden ist. Das Vergabeverfahren, das auch eine intensive Bürgerbeteiligung einschloss, hat heute bundesweiten Vorbildcharakter. Ein zweites Verfahren wurde Ende 2009 in Nidderau zur Realisierung der „Neuen Mitte“ begonnen. Im September 2010 präsentierten drei Investoren ihre Lösungsvorschläge, wovon nach der folgenden Dialogphase sich zwei qualifizierten, die gestellte Aufgabe zu lösen. Wer letztendlich Zuschlag erhält, wird sich nach Abschluss der Vertragsverhandlungen zeigen. An diesem Standort ist die NH ProjektStadt mit der Steuerung des gesamten Verfahrens betraut.

| Partner für interkommunalen Stadtumbau

Stadtumbauprogramme ermöglichen Städten und Gemeinden im Verbund nachhaltig Strukturveränderungen zu realisieren. Bereits 2006 wurden die Kommunen Rüsselsheim, Raunheim und Kelsterbach als interkommunaler Standort für das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau in Hessen“ ausgewählt. Gemeinsam verfolgen sie das Ziel, die

Attraktivität der Region Untermain als Wohn-, Arbeits- und Einzelhandelsstandort zu steigern. Für den Stadtumbau stellen Bund, Land und Kommunen bis 2016 rund 18 Millionen Euro zur Verfügung. Die NH ProjektStadt erarbeitete 2008 als Partner mit jahrzehntelanger Erfahrung im Stadtumbau entsprechende Stadtentwicklungskonzepte und wurde darüber hinaus mit dem Stadtumbaumanagement beauftragt. Im Berichtsjahr koordinierte sie einen freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren. Der Anlass: Die Stadt Kelsterbach plant, das Mainvorland mit Mainufer und angrenzendem Wohngebiet sowie die Kelsterbacher Terrasse neu zugestalten und aufzuwerten. Bis Oktober 2010 wurden 13 Planungsbüros ausgewählt. Anfang Mai dieses Jahres entschied eine Preisgerichtssitzung über die Entwürfe. Die NH ProjektStadt sicherte in dem komplexen Verfahren juristische Standards und die Qualität des Wettbewerbsergebnisses.

► **Analysieren, moderieren und umsetzen – die NH ProjektStadt unterstützt seit 35 Jahren zahlreiche Gemeinden bei ihren komplexen Aufgaben: Als erfahrener Partner entwickelt sie für jeden Arbeitsbereich die richtigen Lösungen, hilft bei der Ideenfindung, der Bürgerbeteiligung oder der bautechnischen Ausführung. Ihr detailliertes Know-how qualifiziert die NH ProjektStadt, aussagekräftige Analysen und Konzepte zu erstellen und damit mehr Lebensqualität im öffentlichen Raum und im Wohnumfeld zu schaffen.**



| Eschwege: Das Kulturdenkmal "Alter Bahnhof" wurde mithilfe der NH ProjektStadt einer neuen Nutzung zugeführt.

| HISTORISCHE STADTRÄUME IM WANDEL

Als Entwicklungsmarke der Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt sorgt die NH ProjektStadt im Auftrag von Städten und Kommunen auch für die Sanierung und Revitalisierung historischer Stadträume. Situation und Aufgaben sind stets individuell und von lokalen wie regionalen Spezifika geprägt, die das Maß für Analyse, Konzeption und Planung sowie für die wirtschaftliche Machbarkeitsberechnung und konkrete Umsetzung vorgeben.

| Potenziale entwickeln

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind für viele Städte und Kommunen zwingend, um für Wohnen, Gewerbe und Handel attraktiv zu bleiben. Als bestätigter Sanierungsträger der Arbeitsgemeinschaft Deutscher Sanierungs- und Entwicklungsträger unterstützt die NH ProjektStadt Städte und Gemeinden bei der Stadt- und Flächenentwicklung. Die Leistungspalette ist komplex und reicht von der Standortanalyse über Grundstücksmanagement bis hin zum operativen Stadtumbau. Die NH ProjektStadt übernimmt nach Bedarf Trägerschaft und Treuhänderschaft in der Umsetzung von städtebaulichen Förderprogrammen, mit dem die Innenstädte neu belebt und nachhaltig gestärkt werden sollen. Zudem erschließt sie städtische Potenziale und begleitet die Partner bis zum erfolgreichen Projektabschluss.

| Stadtanierung und Kulturdenkmalpflege in Eschwege

Der alte Bahnhof in Eschwege ist ein Kulturdenkmal mit zentraler städtebaulicher Bedeutung: Das klassizistische Gebäude entstand 1875, als Eschwege einen Bahnanschluss bekam. Infolge des Güterverkehrs

entwickelte sich das Gebiet um den Bahnhof zu einem Industrie- und Gewerbestandort, der noch heute das Stadtbild prägt. 1985 wurde der Bahnverkehr in Eschwege wieder eingestellt. Das alte Empfangsgebäude diente zunächst unterschiedlichen Vereinen als Büroraum. 1991 kaufte der Verein für Waldorfpädagogik Eschwege e.V. das Gründerzeitgebäude der Bahn ab und nutzte es unter anderem als Kindergarten. 2004 wurde ein Sanierungskonzept für die Nutzung als Schule erarbeitet. Die Pläne konnten jedoch zunächst aufgrund der ermittelten Kosten und schwierigen Finanzierungsbedingungen nicht realisiert werden. Als das hessische Sonderinvestitionsprogramm für Schul- und Hochschulbau neu aufgelegt und weitere Fördermittel aus dem Stadtsanierungsprogramm der Stadt Eschwege bereitgestellt wurden, konnte im Spätherbst 2009 mit den umfangreichen Sanierungsarbeiten des alten Bahnhofsgebäudes begonnen werden. An- und Umbauten aus den 1950er- und 1960er-Jahren wurden zurückgebaut und die ursprüngliche Symmetrie wiederhergestellt. Das Innere wurde entkernt, neue Treppenhäuser eingezogen und erforderliche Standards wie Brandschutz und Barrierefreiheit berücksichtigt. In der oberen Etage entstanden großzügige Klassenräume. Im Erdgeschoss befindet sich heute erneut der Kindergarten. Im September des Berichtsjahres feierte das Großprojekt mit der Einweihung seinen erfolgreichen Abschluss.

Dieses Projekt ist wegweisend für die Stadtentwicklung Eschweges: Durch die Sanierung wird das Gebäude seinem repräsentativen Anspruch gerecht, zugleich werden durch die Umnutzung städtische Bedürfnisse von heute und morgen einbezogen. Die NH ProjektStadt hat



| „Weida Lückenlos“: Revitalisierung der Innenstadt.

als Sanierungsträger in Eschwege geholfen, mögliche Fördermittel zu erschließen und die Finanzierung sicherzustellen.

| Lücken im Stadtbild schließen – Beispiel Weida

Neubebauung, Sanierung, Umnutzung stellen sich als Aufgaben für das thüringische Weida. Mit ihrer fast 900 Jahre alten Geschichte ist sie die älteste Stadt im Vogtland. Eingebettet in eine schöne Landschaft und mit Sehenswürdigkeiten wie der Osterburg aus dem 12. Jahrhundert ist die Stadt für den Tourismus attraktiv. Seit den 1990er-Jahren wurde die Altstadt umfassend saniert und wertvolle, historische Gebäude restauriert. Trotz umfangreicher städtebaulicher Maßnahmen prägen jedoch noch heute abträgliche Brachflächen das Bild der Innenstadt. Ein Leerstandskataster für das Sanierungsgebiet registrierte 97 brachliegende Bauplätze von insgesamt 450 Grundstücken. Die Stadt beschloss die Innenstadt zu revitalisieren und gründete 2008 die Initiative „Weida lückenlos“. Die NH ProjektStadt erweiterte ihre Funktion als Sanierungsträger um die Moderation der Initiative und weitere Tätigkeitsfelder: Unter anderem wurden Randbedingungen wie Eigentumsverhältnisse und Belastungen der ungenutzten Grundstücke ermittelt und geklärt. Mit ortsansässigen Architekturbüros wurden in einem Ideenworkshop städtebauliche Lösungen und Planungsentwürfe entwickelt, mit den Gremien der Stadt abgestimmt und Finanzierungskonzepte erstellt.

Zur Revitalisierung zählt auch, Einwohner zu binden und das Interesse für die Grundstücke als Eigentum durch Aufzeigen von Möglichkeiten

zu wecken. Eine maßgebende Säule bildet das Marketing, das ebenfalls zu den Leistungen der NH ProjektStadt zählt: Werbekonzepte mit Flyern, Plakaten und Werbeplänen an ausgewählten Grundstücken wurden erstellt. Eine Website (www.weida-lueckenlos.de) informiert aktuell über die Initiative, Grundstücke und Objekte. Das Informationsbüro in der Innenstadt sorgt für Bürgernähe und ist zugleich Plattform für die Veröffentlichung von Planungsideen. Interessenten, private Akteure und gewonnene Projektfamilien werden zusammengeführt, von Experten beraten und betreut. Es wurden bereits erste Erfolge verzeichnet: Unter anderem konnten neue Eigentümer für die Schlosstraße 15 und 17 gefunden werden. Es ist geplant, die Gebäude umfassend zu sanieren und diese einer neuen Nutzung zuzuführen.

► Sanieren, modernisieren und weiterentwickeln: Die NH ProjektStadt steht für zielführendes Management im Kontext historischer, städtischer Kulturräume. Ihre umsichtige Moderation verzahnt private mit öffentlichen Akteuren ebenso wie historische Ensembles mit modernen Anforderungen.