MAGAZIN FÜR STADTENTWICKLUNG, FLÄCHEN- & IMMOBILIENMANAGEMENT

PolisVision

#3.25

AUSGABE 3.2025
JAHRGANG 20

NHW-BILANZPRESSEKONFERENZ 2024

Klimaschutz UND bezahlbares Wohnen

Moderate Mieten bei weitreichender Klimaneutralität bis 2045

Ausblick Expo Real 2025

STADTENTWICKLUNG
Tag der Städtebauförderung 2025: Lebendige Orte, starke Gemeinschaften

NEUBAU
Wohnraum schaffen: Die NHW baut!

MODERNISIERUNG
Kreislaufwirtschaft: Gleicher Ort, zweites Leben

STADTENTWICKLUNG
Interkommunales Smart City-Projekt

Foto: Dirk Moll

Liebe Leserinnen! Liebe Leser!

Zusammen mit unserem Aufsichtsratsvorsitzenden Staatsminister Kaweh Mansoori konnten wir im Juli im Hessischen Landtag den Medien ein positives Jahresergebnis über dem Planwert präsentieren (s. Artikel ab S. 4). Im Rahmen dieser Bilanzpressekonferenz haben wir zudem die neue Klimazielvereinbarung des Landes und der NHW unterzeichnet. Ihr liegt die zweite Fortschreibung 2025+ unserer erstmals 2019 verabschiedeten Klimastrategie zugrunde – mit einem echten Paradigmenwechsel: Die NHW fokussiert sich auf die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung als größten Hebel zur CO_2-Reduzierung. Bei Investitionen in den Bestand reduzieren wir die Eingriffstiefe pro Gebäude, um so bis 2045 größere Teile des Portfolios klimaneutral entwickeln zu können, ohne das Unternehmen selbst und vor allem unsere Mieterschaft zu überfordern. Parallel sorgen wir kontinuierlich für dringend benötigten Wohnraum: Aktuell sind rund 2.600 Wohneinheiten in Bau und Planung.

Für die konsequenten Weiterentwicklungen in den Kommunen steht unsere Stadtentwicklungsmarke ProjektStadt. Ihre Teams sind an 111 Standorten mit knapp 200 Projekten tätig – vorrangig in Hessen, Thüringen, aber auch Rheinland-Pfalz und Baden-Württemberg. 2024 wurden 45 neue Projekte sowie rund 34 Millionen Euro an Städtebaufördermitteln für Städte und Gemeinden akquiriert, rund ein Drittel aller Bewilligungen in Hessen.

Der bundesweite Tag der Städtebauförderung 2025 (TdS) „Lebendige Orte, starke Gemeinschaften" war deshalb auch 2025 für die ProjektStadt eine zentrale Veranstaltung. Immerhin sind unsere Stadtentwickler in 16 der teilnehmenden Kommunen aktiv. Details und zwei Highlights des TdS 2025 stellen wir Ihnen ab S. 14 vor: den Besuch von Wirtschaftsminister Mansoori auf dem Offenbacher Innovationscampus und die Einweihung des neu gestalteten Kasseler Quartiersplatzes „Pferdemarkt". Ebenso in dieser Ausgabe: die Entwicklung des Wever-Areals und der Neubau des Stadt- und Kreisarchivs nebst Quartiersplatz in Bad Hersfeld (S. 19 und 25), der nachhaltige Ausbau des südlichen Fuldaufers in Rotenburg (S. 20), das innovative Innenstadt-Management in Arnstadt (S. 21), der Stadtumbau in Büttelborn (S. 24) oder das interkommunale Smart City-Projekt von Kelsterbach, Rüsselsheim und Raunheim (S. 18).

Drei Grundsteinlegungen in Frankfurt am Main und Darmstadt belegen, dass es auch im Neubau vorangeht – mehr auf den S. 26 und 27. Wie eine Symbiose aus Kreislaufwirtschaft, Modernisierung und dem Schaffen von zusätzlichem Wohnraum gelingen kann, zeigt ein richtungsweisendes Beispiel aus Kelsterbach auf S. 28.

Last but not least: Planen Sie einen Besuch auf der Expo Real? Auch 2025 bieten wir am NHW-Stand ein vielseitiges Programm. Mehr zur Messe und zu unseren Veranstaltungen auf den S. 12 und 13.
Bis bald in München!

Freundliche Grüße

DR. THOMAS HAIN **MONIKA FONTAINE-KRETSCHMER** **DR. CONSTANTIN WESTPHAL**

Geschäftsführung der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte I Wohnstadt

Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte
Wohnstadt

ProjektStadt
Eine Marke der Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte | Wohnstadt

Medien|Energie|Technik
Eine Tochter der Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte | Wohnstadt

hubitation
Eine Marke der Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte | Wohnstadt

NewBricks
Eine Marke der Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte | Wohnstadt

Foto: NHW

NHW-BILANZPRESSEKONFERENZ
im Hessischen Landtag
SEITE 4

Foto: ProjektStadt

ARNSTADT:
Leben in die City
SEITE 21

Foto: ProjektStadt / Julia Lindemann

ROTENBURG:
Oase an der Fulda
SEITE 20

TITELTHEMA

4 Klimaschutz UND bezahlbares Wohnen
NHW-Bilanzpressekonferenz 2024

9 Klimaneutral bis 2045
Neue Klimazielvereinbarung zwischen NHW und Land Hessen

10 Dialog statt Distanz
5. Fachkongress der IW.2050

12 Von KI bis Klima
Expo Real-Programm am NHW-Stand

13 Drei Fragen an …
Claudia Boymanns, Messe München

STADTENTWICKLUNG

14 Tag der Städtebauförderung 2025
„Lebendige Orte, starke Gemeinschaften“

18 Smart City-Projekt
Digitalisierung interkommunal

19 Startschuss im Wever-Quartier
Flächenentwicklung in Bad Hersfeld

20 Auf zu neuen Ufern
Fuldaufer in Rotenburg neu gestaltet

21 Leben in die City
Arnstadt: Revitalisierung der Innenstadt

22 Eschwege putzt sich heraus
Neue Oasen: Botanikhaus und Sophiengarten

23 Fachwerkpreis 2025 für Treffurt
Gelungene Sanierung des Inklusionshotels „Schwebdaer Hof“

24 In Büttelborn wird viel bewegt
Stadtumbau mit vielen Facetten

25 Neue Heimat für alte Dokumente
Archiv-Neubau: Richtfest im Zentrum Bad Hersfelds

NEUBAU

26 Die NHW baut!
Neuer Wohnraum in Frankfurt und Darmstadt

MODERNISIERUNG

28 Gleicher Ort, zweites Leben
Kreislaufwirtschaft bei der Sanierung

NEWS

29 Das Freibad ist zurück!
Erste Badesaison seit 2022 in Buseck

Ein Skatepark für Biblis
2. Beteiligungsworkshop

30 Gemeinsam feiern und gestalten
„Gräfestraßen-Mitmachfest“ in Wehlheiden

Wärmepumpe im Bestand
Neue Heizvarianten testen

31 Pavillon und Wasserspiel
Marktplatz ist neuer Treffpunkt in Waldeck

Visionen sichtbar machen
Graffiti-Workshop in Frankfurt-Höchst

Impressum

NHW-BILANZPRESSEKONFERENZ 2024

Klimaschutz UND bezahlbares Wohnen

… gehen bei der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt Hand in Hand. Aufsichtsratsvorsitzender Staatsminister Kaweh Mansoori und die NHW-Geschäftsführung präsentierten im Juli bei der Bilanzpressekonferenz in Wiesbaden Zahlen und Ziele. Im Fokus: moderate Mieten bei weitreichender Klimaneutralität bis 2045.

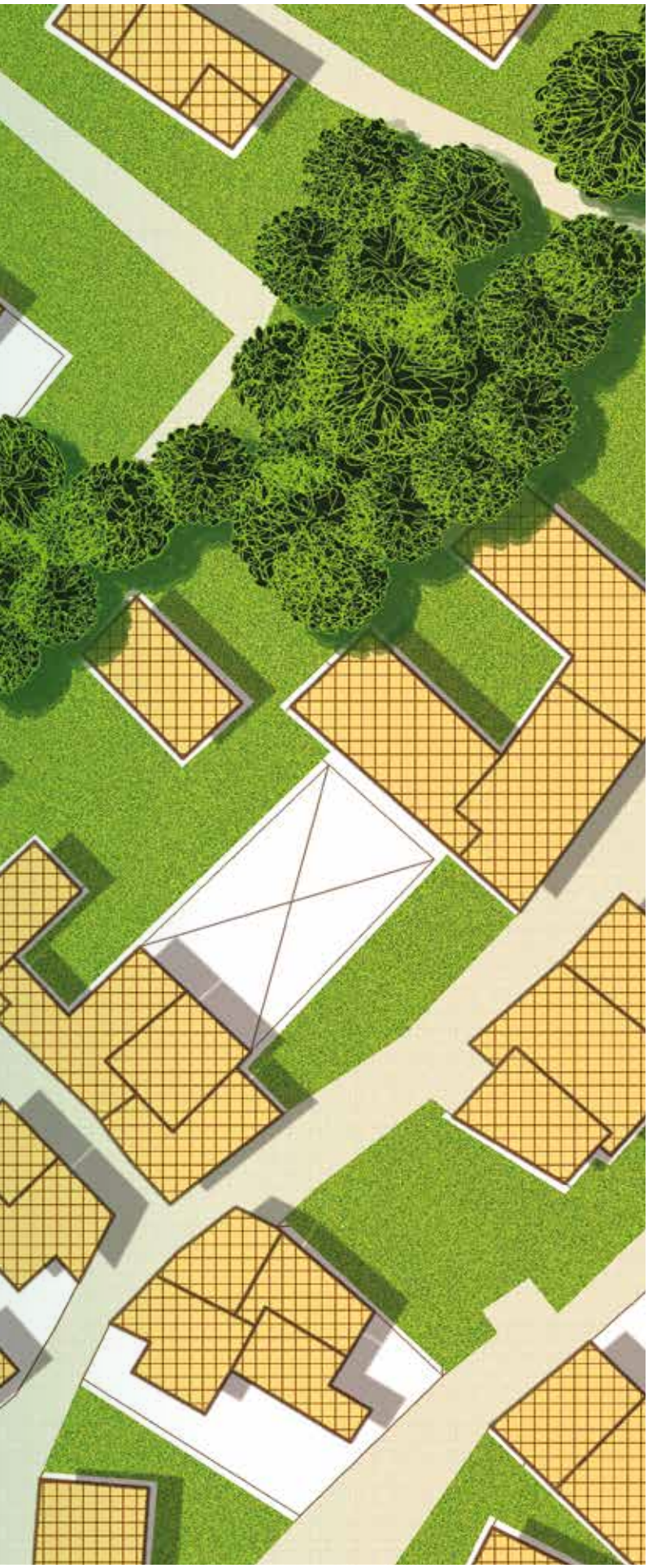


Foto: iStock.com

Die Geschäftsführung der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) und Aufsichtsratsvorsitzender Staatsminister Kaweh Mansoori haben in Wiesbaden ihre Bilanz 2024 vorgestellt: Trotz Neubau auf Rekordniveau fällt das Jahresergebnis 2024 mit fast 35 Millionen Euro positiv aus. Ferner unterzeichneten der Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und den ländlichen Raum sowie der Leitende Geschäftsführer Dr. Thomas Hain, die Geschäftsführer Monika Fontaine-Kretschmer und Dr. Constantin Westphal die novellierte Klimazielvereinbarung zwischen Land und NHW.

Im Fokus: Klimaschutz und Neubau

„Wohnen ist mehr als ein Dach über dem Kopf – es ist ein Grundrecht und unabdingbar für den sozialen Frieden in unserem Land. Kaum ein anderes Thema bewegt die Menschen so stark und emotional wie die Frage nach bezahlbarem und qualitativ hochwertigem Wohnraum, besonders in Hessens urbanen Zentren“, so Mansoori. „Wir müssen dringend in den Neubau bezahlbarer Wohnungen investieren.“ Zu einer Wahl zwischen Klimaschutz oder neuen Wohnungen dürfe es nicht kommen. Weil eine steigende Nachfrage auf ein begrenztes Angebot treffe, gestalte sich die Suche nach angemessenem und bezahlbarem Wohnraum für viele Bevölkerungsgruppen oft äußerst schwierig.

Ohne soziale Gerechtigkeit fänden jedoch die notwendigen Anpassungen an den Klimawandel keine Akzeptanz, so der Minister. Sie dürften keinesfalls auf Kosten derjenigen gehen, die dringend auf für sie tragbare Mieten angewiesen sind. Daher hat das Land Hessen allein 2024 insgesamt rund 780 Millionen Euro zur Förderung sozialen Wohnraums zur Verfügung gestellt. Mansoori wertet dies als klares Bekenntnis zum „Menschenrecht Wohnen, das bezahlbar bleiben muss“.

„Wir stehen für bezahlbares Wohnen in Hessen“

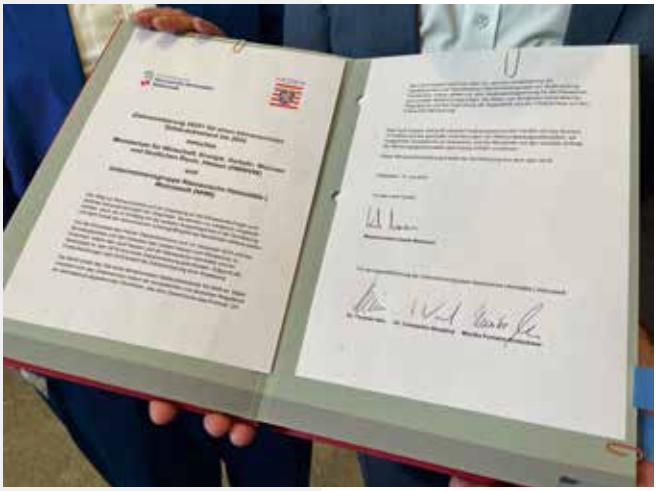
„Mit einer Durchschnittsmiete von 6,84 Euro pro Quadratmeter zählen unsere Mieten zu den günstigsten in ganz Hessen“, konstatierte der für das Immobilienmanagement zuständige Geschäftsführer Dr. Constantin Westphal. Mehr als die Hälfte der rund 61.000 NHW-Wohnungen liege bei einer Kaltmiete von unter sieben Euro pro Quadratmeter. Prozentuale Kappungsgrenzen sowie nach Süd- und Nordhessen differenzierte pauschale Kappungsbeträge stellten ein hohes Maß an Sicherheit für die Mieter dar. Zudem seien diese ein wichtiges Element des Sozialauftrags der NHW. Hierzu zählt er auch die umfangreichen Angebote des unternehmenseigenen Sozialmanagements sowie der Mietschuldnerberatung. Ebenso trage die novellierte Klimastrategie dem Sozialgedanken Rechnung. Die zu Jahresbeginn auf Initiative Minister Mansooris erneuerte Mietenstrategie stelle sicher, „dass wir weiterhin in Neubau, Modernisierung und Klimaschutz investieren können – ohne Haushalte mit geringen Einkommen zu überfordern“. Das sei „ein Beitrag zur Energie- und Versorgungssicherheit, der unsere Mieter von künftigen Heizkostensteigerungen und CO_2-Abgaben entlastet“.

Bilanzpressekonferenz 2024 der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) im Hessischen Landtag.

»Wohnen ist mehr als ein Dach über dem Kopf – es ist ein Grundrecht und unabdingbar für den sozialen Frieden in unserem Land. Wir müssen daher dringend in den Neubau bezahlbarer Wohnungen investieren.«

KAWEH MANSOORI
Hessischer Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und den ländlichen Raum

Klimazielvereinbarung zwischen der NHW und dem Land Hessen. Ein Ziel der NHW: 73 Prozent des Gebäudebestands soll bis 2045 unabhängig von fossilen Brennstoffen sein.



Kein Neubau ohne Flächen

Gemeinsam mit dem Land habe die NHW-Tochter Bauland Offensive Hessen (BOH) in den vergangenen Jahren über 50 Kommunen erfolgreich beim Mobilisieren von Entwicklungsflächen beraten. Mansoori kündigte an, dieses wirksame Unterstützungsangebot durch ein neues Förderprogramm des Landes systematisch weiterzuführen und zu erweitern: „Ziel ist es, den Kreis der begünstigten Kommunen und Flächen auf rund 140 zu vergrößern, um noch mehr das Schaffen dringend benötigten Baulandes zu unterstützen." Künftig würden alle hessischen Ober- und Mittelzentren, insbesondere im ländlichen Raum, angesprochen. Das Land werde entsprechende Haushaltsmittel bereitstellen, um im Herbst das neue Förderprogramm zu starten.

Positives Jahresergebnis 2024

„Mit einem Jahresergebnis von 34,7 Millionen Euro für 2024 liegt die NHW 8,4 Millionen Euro über dem Plan und 15,4 Millionen Euro über dem Vorjahreswert", bilanzierte der Leitende Geschäftsführer Dr. Thomas Hain. Dafür verantwortlich seien insbesondere geringere Kosten für modernisierungsbegleitende Instandhaltung und höhere sonstige betriebliche Erträge durch aufgelöste Rückstellungen. Mit 1,6 Prozent sei die vor allem durch Modernisierungsmaßnahmen ausgelöste Leerstandsquote erfreulich niedrig, erläuterte Hain. Auch die Fluktuationsquote von 4,8 Prozent sei gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken.

Beitrag zum Entspannen des Wohnungsmarktes

Über einen neuen Rekord freut sich die Technische Geschäftsführerin Monika Fontaine-Kretschmer: Im vergangenen Jahr habe die NHW im Neubau rund 850 Wohnungen, zwei Kitas sowie einen Supermarkt fertiggestellt. Knapp 1.300 Wohnungen, drei Kitas und eine Grundschule waren 2024 im Bau. „Aktuell haben wir rund 2.600 Wohneinheiten in Bau und Planung, die in den nächsten Jahren an den Start gehen – vorrangig in Frankfurt, Darmstadt und Fulda." Größtes Einzelprojekt sei das Frankfurter Schönhof-Viertel mit dem Partner Instone. Dort entstünden über 2.000 Wohnungen, von denen die NHW 1.300 baut – 47 Prozent davon gefördert. Fontaine-Kretschmer: „Wir investieren in den nächsten Jahren rund 400 Millionen Euro in den Neubau und leisten damit einen wichtigen Beitrag zum Entspannen des Wohnungsmarktes." Unverändert hoch seien die Herausforderungen durch gestiegene Bauzinsen, den Fachkräftemangel und die Knappheit von Baugrundstücken geblieben. Hoffnung setze die NHW-Geschäftsführung auf ein schnelles Umsetzen und Anwenden des angekündigten Bauturbos der Bundesregierung und das Baupaket des Landes.

Anlässlich der Bilanzpressekonferenz 2024 im Hessischen Landtag wurde die neue NHW-Klimazielvereinbarung zugunsten moderater Mieten bei weitreichender Klimaneutralität bis 2045 unterzeichnet. V. l. n. r.: Monika Fontaine Kretschmer, Dr. Thomas Hain, Staatsminister Kaweh Mansoori und Dr. Constantin Westphal.

Fotos: **NHW**

NHW-Jahresabschluss 2024

Konzernjahresüberschuss:	34,7 Millionen Euro
Eigenkapitalquote:	35,7 Prozent
Bilanzsumme:	3.489,2 Millionen Euro
Mitarbeitende (im Schnitt):	891
Immobilienmanagement	
Wohneinheiten:	61.242 an 112 Standorten
Durchschnittliche Kaltmiete:	6,84 Euro pro Quadratmeter
Drei-Monats-Leerstandsquote:	1,6 Prozent
Fluktuationsrate:	4,8 Prozent
Anteil geförderter Wohnraum:	durchschnittlich rund 30 Prozent
Neubau	
Fertigstellungen 2024:	845 Wohneinheiten
In Bau 2024:	1.289 Wohneinheiten
Neubau-Investitionen:	155,6 Millionen Euro
Modernisierung und Instandhaltung	
Gesamtinvestition:	154,2 Millionen Euro
Investition pro Quadratmeter:	37,70 Euro
Modernisierte Einheiten 2024:	667 Wohneinheiten
Erzielte CO_2-Ensparung 2023:	rund 73 Prozent oder 1.690 Tonnen CO_2
Stadtentwicklung	
Aufträge Stadtentwicklung 2024:	193 Stadtentwicklungsprojekte in 111 Kommunen
Neue Projekte 2024:	45
Akquirierte Fördermittel:	rund 34.36 Millionen Euro, rund 32,65 Prozent aller Fördermittel in Hessen

Alle Angaben per Ende Dezember 2024.

Der integrierte NHW-Unternehmensbericht mit Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht ist unter berichte.nhw.de online abrufbar.

Dr. Thomas Hain, Leitender Geschäftsführer der NHW, im Gespräch mit dem Hessischen Rundfunk.

»Aktuell haben wir rund 2.600 Wohneinheiten in Bau und Planung, die in den nächsten Jahren an den Start gehen, vorrangig in Frankfurt, Darmstadt und Fulda. Wir investieren rund 400 Millionen Euro in den Neubau und leisten damit einen wichtigen Beitrag zum Entspannen des Wohnungsmarktes.«

MONIKA FONTAINE-KRETSCHMER
Geschäftsführerin der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW)

Bestände seriell sanieren

Mit über 154 Millionen Euro bewegten sich die Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung 2024 auf Rekordniveau. Fontaine-Kretschmer zufolge wurden im vergangenen Jahr Arbeiten an rund 670 Wohneinheiten abgeschlossen und der CO_2-Ausstoß um 73 Prozent reduziert. „Die Transformation unserer Wohnungsbestände zu klimaneutralen Objekten stellt die größte finanzielle Herausforderung in unserer über 100-jährigen Geschichte dar", so die Technische Geschäftsführerin. Um dies mit vertretbarem Aufwand in gleichbleibender Qualität zu schaffen, gelte es, neue Wege zu gehen: „Ein zentraler Hebel dafür ist das serielle Sanieren. Gegenüber konventionellen Verfahren ermöglicht es ein deutlich schnelleres, standardisiertes Vorgehen." Mit dem Partner Renowate realisiere die NHW in Maintal-Bischofsheim aktuell ein Pilotprojekt: 96 Wohneinheiten in vier NHW-typischen Gebäudezeilen aus den 1960er Jahren werden mit vorgefertigten Bauteilen auf einen KfW-55 Standard modernisiert.

Klimaneutralität fängt im Heizungskeller an

„Indem wir bei Modernisierungsmaßnahmen den Umfang der Arbeiten verringern, erhöhen wir massiv die Zahl der jährlich sanierten rund 800 auf über 2.000 Einheiten und kommen schneller ans Ziel", konkretisierte Fontaine-Kretschmer die aus der neuen Klimastrategie resultierende Vorgehensweise. Bei gering-investiven Maßnahmen ersetze die NHW fossile Heizungen durch Wärmepumpen, gegebenenfalls kombiniert mit Photovoltaik. Alternativ werden, wo dies möglich ist, die Gebäude an die Fernwärmeversorgung angeschlossen. So verblieben 2045 im Gebäudebetrieb pro Quadratmeter und Jahr nur noch fünf statt 17 Kilogramm CO_2, wie es gemäß der alten Klimastrategie der Fall gewesen wäre. „Dadurch erreichen wir ein Optimum an CO_2-Einsparungen für möglichst viele Wohneinheiten. Dank guter Datenerfassung wissen wir, wo eventuell weiterhin Dämmmaßnahmen in gering-invasivem Umfang notwendig wären, um Wärmeverluste und hohe Energiebedarfe zu reduzieren. Aber: Klimaneutralität erreichen wir im Heizungskeller, nicht an der Fassade."

ProjektStadt: engagierter Partner der Kommunen

Die NHW-Stadtentwicklungsmarke ProjektStadt ist derzeit treuhänderisch oder beratend in 111 Kommunen mit annähernd 200 Projekten tätig, vorrangig in Hessen und Thüringen, aber auch in Rheinland-Pfalz und Baden-Württemberg. Im vergangenen Jahr wurden 45 neue Projekte sowie rund 34 Millionen Euro an Städtebaufördermitteln für Kommunen akquiriert. Das entspricht rund einem Drittel aller Bewilligungen in Hessen. Jeder öffentliche Euro ziehe in der Regel sieben Euro privater Investitionen nach sich. Für die vergangenen 20 Jahre summiere sich dies auf rund sieben Milliarden Euro Investitionen, erklärte Fontaine-Kretschmer: „Wir können mit Fug und Recht behaupten, dass die ProjektStadt als Berater und operativer Umsetzer die öffentlichen Fördergelder auf die Straße bringt." Damit sei sie ein wichtiger Motor für die kommunale Infrastruktur und die lokale Wirtschaft. Kommunale Wärmeplanung, Klimaanpassungsstrategien, sozialer Zusammenhalt sowie das Transformationsmanagement in den Innenstädten seien Schwerpunkte neuer kommunaler Aufträge für die ProjektStadt. Vor allem für mittlere und kleine Kommunen seien die Experten der Stadtentwicklung im Moment zudem wichtige Partner für die kommunale Wärmewende.

Jens Duffner
NHW-Pressesprecher
T 069. 678674-1321, jens.duffner@naheimst.de

KLIMAZIELVEREINBARUNG

Klimaziel nur mit öffentlicher Unterstützung erreichbar

Anlässlich der Bilanzpressekonferenz 2024 im Hessischen Landtag haben Staatsminister Kaweh Mansoori und die Geschäftsführung die neue NHW-Klimazielvereinbarung zugunsten moderater Mieten bei weitreichender Klimaneutralität bis 2045 unterzeichnet.

Mit dem Strategiewechsel hin zur Dekarbonisierung der Wärmeversorgung fokussiere sich die NHW auf den größten Hebel zur CO_2-Reduzierung, erläuterte Dr. Thomas Hain, Leitender NHW-Geschäftsführer. „Das ist ein echter Paradigmenwechsel auf einen nunmehr realistischen Weg zur Klimaneutralität. Bei Investitionen in den Bestand reduzieren wir die Eingriffstiefe pro Gebäude, um in der verbleibenden Zeit bis 2045 größere Portfolio-Teile klimaneutral entwickeln zu können – ohne unsere Mieter und das Unternehmen zu überfordern." So gelinge es, 73 Prozent des Gebäudebestands bis 2045 von fossilen Brennstoffen unabhängig zu machen. „Um die verbleibenden 16.000 Wohneinheiten auf regenerative Energien umzustellen, sind dann immer noch 1,2 Milliarden Euro Investitionen notwendig. Hierfür braucht es öffentliche Unterstützung", so Hain.

Ressortübergreifendes Nachhaltigkeitsmanagement ist bereits seit 2014 Teil der NHW-Konzernstruktur. Mit einer zweckgebundenen Eigenkapitalerhöhung hat das Land Hessen 2020 die klimaneutrale Bestandsentwicklung der NHW im Segment Modernisierung unterstützt. Dank dieser Mittel konnte und kann die NHW ihre Treibhausgas-Emissionen entsprechend eines Zielpfads senken. Da die Wirkung dieser Unterstützung 2028 ausläuft, steht die Defossilisierung im Heizungskeller trotz reduzierter Mittel zwischen 2029 und 2045 im Fokus der aktuellen Klimastrategie – auch zum Schutz der Mieter vor zu großen Heiznebenkosten und CO_2-Abgaben. Gleichzeitig muss die Unternehmensgruppe ökonomisch handlungsfähig bleiben, ohne ihren sozialen Kernauftrag zu vernachlässigen. Letztendlich stellt die NHW-Gruppe schon seit mehr als 100 Jahren breiten Schichten der hessischen Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung. Für benachteiligte Bevölkerungsgruppen soll die NHW auch in Zukunft zu den günstigsten Wohnraum-Anbietern in ganz Hessens zählen, so Dr. Hain.

CO_2-effiziente Klimastrategie 2025+

„Wir waren bei der alten Klimastrategie sehr auf Vollmodernisierung konzentriert – die Energieeffizienz stand im Vordergrund, um das Klimaziel zu erreichen", erklärt Hain den Unterschied zur Klimastrategie 2022+. „Bei der neuen Klimastrategie konzentrieren wir uns hingegen auf die CO_2-Effizienz. Dieser Paradigmenwechsel ist ein Game Changer und eröffnet uns ganz neue Möglichkeiten, die wir mit der alten Klimastrategie nie hätten erreichen können."

Jens Duffner
NHW-Pressesprecher
T 069. 678674-1321, jens.duffner@naheimst.de

KLIMANEUTRALITÄT ALS SOZIALE KERNFRAGE

Drei wesentliche Herausforderungen!

CO_2-Ziel bis 2045

CO_2-Ausstoß verursacht hohe Kosten!

Wir streben Klimaneutralität im Jahr 2045 an!

Mieter/Soziales

Unser Kernauftrag sichert den sozialen Frieden.

Wir stehen zu unserem sozialen Kernauftrag!

Investitionsbedarf

Eigenkapital-Quote und Liquidität sichern Finanzierung der Investitionsbedarfe.

Wir müssen ökonomisch handlungsfähig bleiben!

5. FACHKONGRESS
DER INITIATIVE WOHNEN.2050

DIALOG statt Distanz

Diesen Kurs bestätigte im Mai auch der 5. Fachkongress der Initiative Wohnen.2050 (IW.2050) mit über 320 Teilnehmenden im Darmstädter darmstadtium.

Als Vorstandsvorsitzender der IW.2050 eröffnete Axel Gedaschko, Präsident des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), den 5. Fachkongress, dessen erster Tag in Kooperation mit dem GdW und der Initiative Praxispfad CO_2-Reduktion im Gebäudesektor stattfand. Konsens bestand, dass beim Klimaschutz pragmatisches Machen und unideologisches Herangehen gefragt sind. Klimaschutz und Finanzierbarkeit müssten Hand in Hand gehen – mit Kosten-Nutzen-Balance als klarem Schwerpunkt. Weil sozialer Anspruch und ökologische Verantwortung zwingend zusammengehören, stünden dabei die Mieterinnen und Mieter im Vordergrund.

Spannende Diskussionsrunden und lebendiges Netzwerken prägten den Fachkongress, bei dem das Format „WoWi meets Politik und Wissenschaft" besonders gut ankam. Politik, Praxis und Wissenschaft einte das Bemühen, mit Blick auf die praktische Umsetzbarkeit gemeinsam realistische und wirtschaftlich tragfähige Lösungsansätze zur Klimaneutralität zu finden. Auf dem Weg dahin helfe der Wohnungswirtschaft nur das Sanieren mit Maß und Mitte, empfahlen zwei Mitgründer der Initiative Praxispfad CO_2-Reduktion im Gebäudesektor. Nicht immer sei die Gesamtbilanz entscheidend, so Prof. Elisabeth Endres: „Es muss nicht immer Effizienzhaus-

Eine spannende Diskussionsrunde schon am ersten Tag – mit Vertreter:innen der EU, zweier Bundesministerien, des GdW sowie der Initiative Praxispfad CO_2-Reduktion im Gebäudesektor.

Fotos: Walter Vorjohann

standard EH 55 sein – Effektivität ist auch so möglich. Das Ziel ist CO_2-Einsparung!“ Auch ohne weitere Sanierungsmaßnahmen könne der Einbau einer Wärmepumpe sinnvoll sein. Klimaneutrale Wärmeversorgung sei auch ohne teure Hüllstandards möglich, konstatierte Endres.

Prof. Dipl.-Ing. Dietmar Walberg verwies auf Klimaresilienz, demografischen Wandel und Ressourcenschutz als weitere Herausforderungen. Sowohl die Bestandssanierung als auch das Weiterentwickeln von Förderungen müssten künftig deutlich sozialer gedacht werden. In einem Impulsvortrag gab Nina Neumann,Team Leader, Unit B3 – Energy Efficiency: Buildings and Products, DG Energy, European Commission, aktuelle Einblicke in die Revision der EU-Gebäuderichtlinie EPBD: „Wir müssen Gebäude aus der schlechtesten Energiezone herausbekommen. Die Installation einer Wärmepumpe ermöglicht das.“ Erschwingliches Wohnen habe dabei auch für die EU-Kommission Priorität.

Fokussiert und entschlossen handeln

Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des Europäischen Bildungszentrums der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ), sprach über Produktivitätsentwicklung am Bau. Während andere Branchen kontinuierlich zulegten, bewege sich das Bauwesen seit 1991 im Minus. Die Gründe seien vielfältig: überbordende Regulierungen, eine zu geringe Standardisierung und oftmals fehlende Digitalisierung. Gerade deshalb gelte es, lösungsorientiert zu agieren, Gespräche mit Bauunternehmen und Herstellern zu führen sowie neue Formen der Zusammenarbeit zu suchen. Mit langfristigen Partnerschaften, Innovationsklauseln und Planungssicherheit seien Kostensenkungen bis zu 20 Prozent erzielbar.

Neun Fokus-Sessions glänzten mit hohem Praxisbezug. So sanierte beispielsweise die GGH Heidelberg im Rahmen eines Modellprojekts zur Kreislaufwirtschaft, begleitet von der Technischen Universität München, identische Gebäude aus den 1950er Jahren auf verschiedene Standards. Dieses Reallabor, inklusive grauer Energie und Kostenvergleich pro eingesparter Tonne CO_2, ergab: Nicht die Sanierung auf EH 55 macht das Rennen, sondern eine reduzierte Variante mit Wärmedämm-Verbundsystem aus Holzfasern, Dämmen der Kellerdecke und Austausch der Fenster.

„Die Finanzierungslücke zwischen Leistbarem und Erforderlichem zum Erreichen der Klimaneutralität wird durch den Fokus auf die Defossilisierung der Wärmeversorgung deutlich kleiner“, so das Fazit von Felix Lüter zum Fachkongress 2025. Der geschäftsführende Vorstand der IW.2050 forderte dazu auf, „noch mutiger zu werden“ und weiter in Einzelschritten und -projekten voranzugehen. Kontinuierlicher Erfahrungsaustausch bringe alle Akteure weiter.

Felix Lüter
geschäftsführender Vorstand IW.2050,
Leiter NHW-Kompetenzcenter Nachhaltigkeitsmanagement
T 069. 678674-1280, felix.lueter@iw2050.de

Sehr zufrieden mit der regen Teilnahme am 5. Fachkongress der IW.2050: Felix Lüter (li.), geschäftsführender Vorstand, und Dr. Thomas Hain, stellvertretender Vorstand.

»Wir müssen Gebäude aus der schlechtesten Energiezone herausbekommen. Die Installation einer Wärmepumpe ermöglicht das. Erschwingliches Wohnen hat dabei für die EU-Kommission Priorität.«

NINA NEUMANN
Team Leader, Unit B3 – Energy Efficiency:
Buildings and Products, DG Energy, European Commission

Film zum Fachkongress:
sl.nhw.de/iwfk2025

INITIATIVE WOHNEN.2050

Die von der NHW als Mitinitiator 2020 gegründete IW.2050 ist ein bundesweiter Branchenzusammenschluss. Sein Ziel: Die CO_2-Emissionen der teilnehmenden Wohnungsunternehmen und -genossenschaften gemäß Pariser Klimaschutzabkommen zu minimieren, um das globale Unter-2-Grad-Ziel einzuhalten. Insgesamt verwalten die mittlerweile 250 IW.2050-Unternehmenspartner über 2,2 Millionen Wohneinheiten. Sieben der zehn größten deutschen Wohnungsunternehmen sind IW.2050-Mitglieder. Die Initiative versteht sich als Unterstützer der Wohnungsunternehmen und ihrer Verbände beim Erreichen der Klimaziele – aus der Branche für die Branche.

EXPO REAL 2025

Von KI bis Klima – Kaleidoskop an Themen

Fachgespräche, die hubitation finals und der traditionelle „Hessen-Treff" – zur Expo Real 2025 bieten die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW), ihre Stadtentwicklungsmarke ProjektStadt und die von ihr mitinitiierte Initiative Wohnen.2050 (IW.2050) am Stand 440 in Halle C1 ein vielfältiges Programm mit Gästen aus Politik, Kommunen, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, moderiert von Thomas Ranft (hr).

STAND 440
HALLE C1

Mehr zum Expo Real-Programm der NHW unter: nhw.de/exporeal

Los geht es am **Montag, 6. Oktober 2025,** 11.30 h mit dem Fachgespräch **„Klimaanpassung und Gesundheit – nachhaltige und gesunde Lebensräume als Aufgabe der Stadtentwicklung"**. Im Fokus: innovative Lösungen für nachhaltige, klimaangepasste und gesunde Lebensräume in Kommunen und Quartieren. Um 13 h folgt **„Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft"** – ein Panel mit vielen Fragen: Wo stehen die Wohnungsunternehmen beim Thema Digitalisierung heute? Haben sie eigene Strategien? Welche Rolle spielt KI?

„Zukunftsbündnis für sozialen Zusammenhalt – aktueller Stand und Ausblick" – damit startet der **Dienstag, 7. Oktober 2025**. Um 10 h widmet sich eine Runde dem 2024 gegründeten Zukunftsbündnis. Es soll die Debatte zur sozialen Stadtentwicklung aktiv mitgestalten und das Städtebauförderungsprogramm „Sozialer Zusammenhalt" weiterentwickeln. Im Anschluss, um 11.30 h: **„Serielle Sanierung am Beispiel Maintal-Bischofsheim"**. Vier Gebäude der NHW mit 96 Wohnungen und typisch für den NHW-Bestand werden in Maintal-Bischofsheim seriell nach dem Energiesprong-Prinzip saniert. Ist dies auch eine Lösung für die hessische Wohnungswirtschaft insgesamt? Ab 14 h geht es beim IW.2050-Panel um **„Perspektivwechsel: von der Energieeffizienz zur CO_2-Reduktion – die finanziellen Auswirkungen auf die soziale Wohnungswirtschaft"**. Der Umstieg auf erneuerbare Energien sowie ein geringerer Energie- und Ressourceneinsatz sind für soziale Wohnungsunternehmen entscheidend, um Wirtschaftlichkeit und sozialen Frieden zu erhalten.

Mit der Initiative Praxispfad CO_2-Reduktion im Gebäudesektor wurde 2024 ein Paradigmenwechsel eingeleitet. Die IW.2050-Pioniergruppe „Finanzierbarkeit der Klimaneutralität" erarbeitet nun Lösungsansätze für ihre Unternehmenspartner.

Erneut ein Highlight: die **hubitation finals**. Am **Montag, 6. Oktober 2025**, ab 15.30 h, präsentiert hubitation, Startup Accelerator der NHW, vier Startups, begleitet von ihren Associates. Sie pitchen innovative praxisorientierte Pilotprojekte live vor Fachpublikum und einer hochkarätigen Jury.

Auch diese Tradition wird fortgesetzt: Am **Dienstag, 7. Oktober 2025**, findet ab 16.30 h am NHW-Stand der **„Hessen-Treff"** statt – Networking bei hessischen Spezialitäten und Wein.

Jens Duffner
NHW-Pressesprecher
T 069. 678674-1321, jens.duffner@naheimst.de

Foto: NHW

Ein gutes Team (v. l. n. r.): Frieda Gresch (Head of hubitation), Sebastian Jung (NHW-Fachbereichsleiter digitale Transformation und Innovation) und Claudia Boymanns (Messe München, Exhibition Director Expo Real).

INTERVIEW

Drei Fragen an …

CLAUDIA BOYMANNS ist seit vielen Jahren in leitenden Positionen im internationalen Messewesen tätig. Als Exhibition Director der Expo Real verantwortet sie Europas wichtigste Fachmesse für Immobilien und Investitionen. Darüber hinaus ist sie als Global Industry Lead für die Weiterentwicklung der Marke Expo Real im Ausland zuständig.

POLISVISION: Was ist Ihr zentrales Anliegen für die Expo Real und welche Kernthemen sind auf der Agenda?

BOYMANNS: Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bleiben herausfordernd. Umso wichtiger ist es, Räume für Austausch zu schaffen und alle relevanten Akteure zusammenzubringen. Ideen, Lösungen und Partnerschaften entstehen im Dialog, ein zentrales, jährliches Treffen gibt Orientierung. Der Diskurs um Finanzierung und Investitionen in unsicheren Zeiten ist weiterhin äußerst wichtig. Mit „Flexible Housing" rücken wir das Thema Wohnen in den Mittelpunkt. So haben wir dieses Jahr einen Raum geschaffen, in dem flexible, ressourcenschonende und soziale Wohnkonzepte vorgestellt und diskutiert werden: neue Bauweisen, schnellere Prozesse, soziale Ansätze und politische Rahmenbedingungen. Zudem widmen wir uns erneut explizit Zukunfts- und Transformationsthemen in dem hierfür geschaffenen Bereich „Transform & Beyond".

POLISVISION: Welche Rolle spielten und spielen nationale Wohnungs- und Stadtentwicklungsunternehmen in der Entwicklung der Expo Real?

BOYMANNS: Eine zentrale Rolle. Ihre Präsenz und ihr Engagement haben maßgeblich dazu beigetragen, die Messe zu dem führenden, nationalen und internationalen Branchentreffpunkt zu machen. Sie bringen ihre Expertise und Erfahrungen mit und setzen wichtige Impulse für Themen wie nachhaltige Stadtentwicklung, bezahlbaren Wohnraum und innovative Quartierskonzepte. Mit „Flexible Housing" bieten wir erstmals ein Forum mit begleitender Ausstellung. Wir zeigen konkrete Projekte, lassen Praktiker zu Wort kommen, bringen Politik und Branche ins Gespräch und unterstützen die Vernetzung von Stakeholdern aus (Wohnungs-)politik und Wirtschaft.

POLISVISION: Warum passen Formate wie der Startup-Accelerator hubitation gut in das evolutionäre Gesamtkonzept der Messe?

BOYMANNS: Die Zusammenarbeit zwischen Startups und etablierten Unternehmen, die hubitation fördert, passt perfekt zur Netzwerk-DNA der Expo Real. Sie lebt von der Interaktion, dem Austausch zwischen Teilnehmern und dem Wissenstransfer zwischen verschiedenen Stakeholdern. Startup-Formate wie die hubitation finals intensivieren diese Dynamik. Da hubitation bereits seit Jahren ein erfolgreiches Format auf der Expo Real etabliert hat, profitieren wir gegenseitig von der Zusammenarbeit und entwickeln gemeinsam innovative Veranstaltungsformate für die Expo Real. Das macht die Messe für technologieaffine Talente und Gründer immer attraktiver. Die Expo Real bleibt so ein Treffpunkt für etablierte Akteure – und spricht auch die nächste Generation von Innovatoren an.

Frieda Gresch
Head of hubitation
M 0160. 93002205, frieda.gresch@naheimst.de

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und Gemeinden

Tag der Städtebauförderung 2025

Lebendige Orte, starke Gemeinschaften

Unter diesem Motto haben im Mai 2025 deutschlandweit Veranstaltungen zum „Tag der Städtebauförderung“ (TdS) stattgefunden. Die ProjektStadt, Stadtentwicklungsmarke der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW), war zu dieser Zeit in 16 der teilnehmenden Kommunen in Hessen und Thüringen aktiv. Zwei Highlights des TdS 2025: der Besuch von Hessens Wirtschaftsminister Kaweh Mansoori auf dem Offenbacher Innovationscampus und die Einweihung des neu gestalteten Kasseler Quartiersplatzes „Pferdemarkt“.

OFFENBACH
Offenbachs Oberbürgermeister Dr. Schwenke (4. v. l.) informierte beim „Tag der Städtebauförderung“ den Hessischen Wirtschaftsminister Mansoori über das Projekt „Innovationscampus“. Als Experten mit dabei: Monika Fontaine-Kretschmer (4. v. r.), NHW-Geschäftsführerin, und Markus Eichberger (3. v. r.), Leiter der NHW-Stadtentwicklungsmarke ProjektStadt.

Fotos: georg-foto, Offenbach

OFFENBACH

Industriebrache wird moderner Wirtschaftsstandort

Zusammen mit Monika Fontaine-Kretschmer, Technische Geschäftsführerin der NHW, informierten sich Hessens Wirtschaftsminister und NHW-Aufsichtsratsvorsitzender Kaweh Mansoori und Oberbürgermeister Dr. Felix Schwenke über den Stand des Projekts Innovationscampus Offenbach. Die Stadt hat die Industriebrache erworben. Mit 36 Hektar ist sie die größte zusammenhängende innerstädtische gewerbliche Entwicklungsfläche der Rhein-Main-Region. Gemeinsam mit dem Tochterunternehmen INNO Innovationscampus Offenbach entwickelt die Großstadt am Main das Gelände zu einem modernen Wirtschaftsstandort, seit 2016 unterstützt vom Städtebau-Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung". Mit dem Fördermittel-Management ist seit 2024 die ProjektStadt beauftragt.

Wirtschaftsminister Mansoori zeigte sich gespannt, „wie es weitergeht, welche weiteren positiven Veränderungen und Investitionen folgen werden, um das Ziel zu erreichen: Innovation, Nachhaltigkeit und Geschichte zu einem großen Ganzen zu verbinden". Auch Bürgerinnen und Bürger hatten beim TdS die Gelegenheit, sich über das Großprojekt zu informieren: „Dabei waren denkmalgeschützte Gebäude wie das Badehaus, die Lager- und die Dreibogenhalle ebenso Themen wie die Verkehrserschließung und der geplante klimaangepasste Pocket-Park mit Speicherbecken für Oberflächenwasser. Alle Besucher wurden zudem mit historischen Fakten versorgt und hatten Gelegenheit, Visualisierungen des städtebaulichen Entwurfs sowie den Bebauungsplan einzusehen", ergänzt Marion Schmitz-Stadtfeld, für das Projekt verantwortliche Leiterin der Integrierten Stadtentwicklung.

»Dieser Standort ist ein lebendiges Zeugnis der langen Geschichte Offenbachs als Zentrum der Chemieindustrie. Hier entstehen innerstädtisch neue Arbeitsplätze und ein Ort, an dem Hessen sein innovatives Potenzial verstärkt ausleben kann. Besonders wichtig ist mir, dass die historischen Industriebauten erhalten und sinnvoll weiterentwickelt werden.«

KAWEH MANSOORI
Hessischer Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und den ländlichen Raum

OFFENBACH
Besuch auf dem Offenbacher Innovationscampus, der größten zusammenhängenden innerstädtischen gewerblichen Entwicklungsfläche der Rhein-Main-Region.

Foto: Andreas Fischer

KASSEL

Es gab viel anzuschauen und zu bereden: neue Sitzmöglichkeiten, Pflanzflächen, eine offenere Gestaltung – kurzum: mehr Aufenthaltsqualität. Das bietet nun der „Pferdemarkt" in Kassel, eines der TdS-Projekte.

»Mit unserem Know-how, unserer Expertise und einem breiten Leistungsspektrum unterstützen wir seit Jahrzehnten erfolgreich Kommunen bei der Stadtentwicklung.«

MONIKA FONTAINE-KRETSCHMER
Geschäftsführerin der Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW)

KASSEL

Quartiersplatz „Pferdemarkt" neu gestaltet

Im Auftrag der nordhessischen Stadt hat die ProjektStadt die zentrale Veranstaltung zum Tag der Städtebauförderung auf dem „Pferdemarkt" organisiert – in enger Zusammenarbeit mit der Kommune. Feierlicher Programmpunkt: Oberbürgermeister Dr. Sven Schoeller und Stadtklimarätin Simone Fedderke weihten den neugestalteten zentralen Quartiersplatz ein. Mit neuen Sitzmöglichkeiten, Pflanzflächen und einer offeneren Gestaltung bietet der „Pferdemarkt" nun deutlich mehr Aufenthaltsqualität als zuvor. Die angrenzenden Straßenräume sind jetzt verkehrsberuhigt – mit Schrittgeschwindigkeit für Kraftfahrzeuge und mehr gegenseitiger Rücksichtnahme.

Bei einem Riesen-Memory auf dem neuen Quartiersplatz konnten Kinder und Erwachsene spielerisch Kasseler Förderprojekte erkunden, die sich beim TdS präsentierten. Die ProjektStadt begleitet das Wesertor, Wehlheiden, Innenstadt/Park Schönfeld/Frankfurter Straße sowie die Unterneustadt/Bettenhausen im Rahmen von Fördergebiets- oder Stadtteil-Management.

»Fast 20 Jahre Städtebauförderung haben spürbar positive Effekte hinterlassen. Wir freuen uns darauf, weiterhin innovative und nachhaltige Lösungen für die Stadtentwicklung in Bürstadt zu bieten.«

MARKUS EICHBERGER
Leiter NHW-Unternehmensbereich Stadtentwicklung | ProjektStadt

BÜRSTADT

Kooperation und neue Passage

In Südhessen blickten Bürstadts Bürgermeisterin Barbara Schader und die ProjektStadt beim „Tag der Städtebauförderung" auf bald zwei Jahrzehnte erfolgreicher Zusammenarbeit zurück. Höhepunkt der Feierlichkeiten war die Einweihung der neuen Fußgänger-Passage mit moderner Beschattungsanlage. Letztere dient nicht nur dem Anpassen an die sich ändernden Klimabedingungen, sondern ist auch ein weiterer Schritt, die Innenstadt zu verschönern. Mit dem bereits neu gestalteten Marktplatz macht die beschattete Passage zwischen Marktplatz und Nibelungenstraße Bürstadt nun noch lebenswerter.

„Besonders stolz sind wir auf die enge und vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen der Stadt, den Bürgerinnen und Bürgern sowie unserem Team der Stadtentwicklung Süd, die als treibende Kräfte hinter der Planung und Umsetzung stehen", lobte ProjektStadt-Fachbereichsleiter Gregor Voss die erfolgreiche Städtebauförderung in Bürstadt. Als ProjektStadt-Mitarbeitende vor Ort hatten Jana Simon-Bauer und Christian Schwarzer entscheidenden Anteil an den bisherigen Entwicklungen. Sie werden auch in Zukunft der Kommune bei weiteren Projekten gerne zur Seite stehen.

THÜRINGEN

Innenstadtbelebung und Jugendherberge

Die Kreisstadt Arnstadt informierte ihre Bürger bei einem Flohmarkt auf dem Markt sowie einer Baustellen-Führung über laufende und geplante Maßnahmen. Das Management-Team der ProjektStadt tauschte sich mit Interessierten über die Innenstadt-Belebung, geplante Projekte sowie die ersten Erfolge des Online-Portals zur Gewerbeflächenvermittlung (www.impulsraeume-arnstadt.de) aus. Beworben wurde auch der Fotowettbewerb DowntownSnaps des Freistaates Thüringen mit tollen Preisen für das Sichtbarmachen der schönsten Flecken der Stadt.

In Gotha war anlässlich des TdS die Baustelle der in einem Teil der fünfgeschossigen Wohnhäuser aus den 1980er Jahren entstehenden Jugendherberge zu besichtigen. Ferner wurde über die Stadtsanierung informiert.

Friedrichroda beging den TdS mit einem digitalen Stadtrundgang sowie dem Präsentieren von Projekten der Städtebauförderung. Stadträume mit hoher Aufenthaltsqualität, Kirche und Umfeld, die Kur- und Stadtbibliothek sowie die Quartiersentwicklung Neue Mitte standen dabei im Mittelpunkt.

„Mit unserem Know-how und unserer Expertise unterstützen wir seit Jahrzehnten erfolgreich Kommunen bei der Stadtentwicklung. Unser Leistungsspektrum umfasst die Beratung zu Fördermitteln, das Ausarbeiten und Einreichen von Anträgen für Förderprogramme, das Erarbeiten städtebaulicher Entwicklungskonzepte, das Finanzmanagement während der Programmlaufzeit sowie die Einbindung der Bürger. Mittels crossmedialer Partizipationsverfahren und Öffentlichkeitsarbeit in allen Phasen bieten wir ein umfassendes Projektmanagement und übernehmen die Steuerung sämtlicher Umsetzungsmaßnahmen", skizzierte NHW-Geschäftsführerin Monika Fontaine-Kretschmer das Leistungsspektrum der ProjektStadt. Seit über 50 Jahren leiste die Städtebauförderung einen Beitrag zum sozialen Stabilisieren von Quartieren, zum Sichern der kommunalen Daseinsvorsorge und der Qualitäten im öffentlichen Raum. Damit werde die Lebensqualität vor Ort wahrnehmbar gesteigert und der gesellschaftliche Zusammenhalt gestärkt."

Markus Eichberger
Leiter Unternehmensbereich Stadtentwicklung
T 069. 678674-1507, markus.eichberger@projektstadt.de

DIGITALISIERUNG

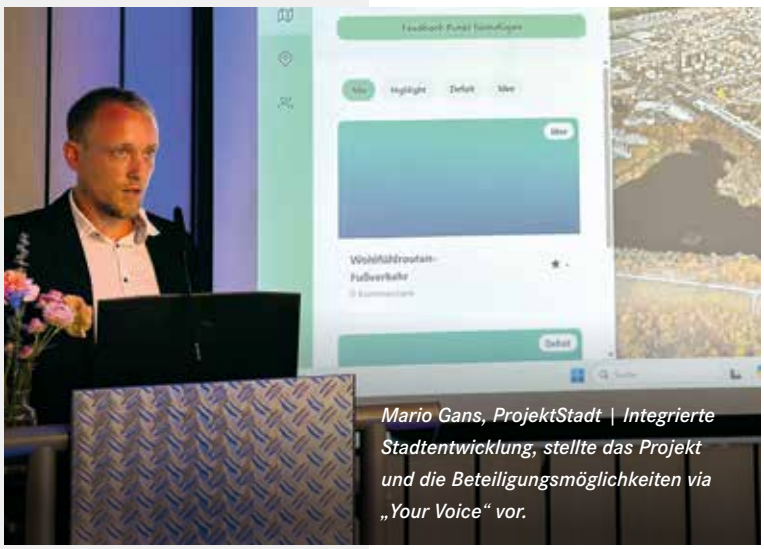
Interkommunales Smart City-Projekt

Unter der Überschrift „Drei gewinnt“ arbeiten Kelsterbach, Raunheim und Rüsselsheim schon lange zusammen. Nun wollen sie auch das Thema Digitalisierung auf interkommunaler Ebene angehen. Dabei greifen sie auf die in Kelsterbach vorhandene Expertise zurück. Das neue Projekt „Digital Engagement & Smart Connect DESC“ umfasst die entlastende smarte Lenkung von Verkehrsströmen und Verkehrsteilnehmern auf Parkplatzsuche. Es wird vom Hessischen Ministerium für Digitalisierung und Innovation mit 782.100 Euro aus der Förderung smarter Kommunen und Regionen im Programm „Starke Heimat Hessen“ unterstützt. Staatssekretär Stefan Sauer überreichte am 22. Juli 2025 den Bescheid an die drei Bürgermeister.

Staatssekretär Stefan Sauer (2. v. r.) hat am 22. Juli 2025 den Bescheid an die Bürgermeister Manfred Ockel (Kelsterbach, 2. v. l.), Oberbürgermeister Patrick Burghardt (Rüsselsheim, l.) und Bürgermeister David Rendel (Raunheim, r.) überreicht.

»Interkommunale Zusammenarbeit ist immer ein Gewinn. Dies haben Kelsterbach, Raunheim und Rüsselsheim schon längst erkannt. Aufgaben werden dadurch nicht nur effizienter und kostengünstiger erledigt, sondern einer kann von den Erfahrungen des anderen profitieren.«

STEFAN SAUER
Staatssekretär im Hessischen Ministerium für Digitalisierung und Innovation



Mario Gans, ProjektStadt | Integrierte Stadtentwicklung, stellte das Projekt und die Beteiligungsmöglichkeiten via „Your Voice“ vor.

Fotos: ProjektStadt

Kelsterbach hat bereits Smart City-Komponenten etabliert: das „KelsterLab“ zur Förderung digitalen Stadtlebens, die urbane Datenplattform „KelsterBoard“, ein Sensorik-Netzwerk sowie „Your Voice“, ein interaktives 3D-Stadtmodell mit Beteiligungstools, entwickelt vom Fachbereich Integrierte Stadtentwicklung der ProjektStadt. Es ist zugleich Grundstein für ein virtuelles Abbild der Stadt – den „Digitalen Zwilling“. Diese innovativen Ansätze werden nun auf Raunheim und Rüsselsheim ausgeweitet. So entsteht eine homogene Datenbasis, die es erlaubt, städteübergreifend Messdaten auszuwerten, um den Verkehrsfluss und die Auslastung von Parkplätzen zu optimieren. Als Erweiterung sind eine Verkehrsüberwachung in Echtzeit mit Live-Daten sowie ein ÖPNV-Monitoring vorgesehen. „Digitalisierung und Interkommunalität sind wichtige Faktoren für eine moderne Stadtentwicklung“, betont Marion Schmitz-Stadtfeld, Leiterin Integrierte Stadtentwicklung bei der ProjektStadt. „Wir wollen weg von abstrakten Plänen und Konzepten, hin zu einer anschaulichen und realitätsnahen Vermittlung von Entwicklungen.“

Mario Gans
Projektleiter Integrierte Stadtentwicklung
T 069. 678674-1659, mario.gans@projektstadt.de

Links die Planung für den Lullus-Platz und unten der Blick auf das gesamte Wever-Areal.

Abbildung: **Büro sal,** Foto: **Karsten Socher**

FLÄCHENENTWICKLUNG

Startschuss im Wever-Quartier

In unmittelbarer Nähe zur Altstadt und zum ICE-Bahnhof entwickelt Bad Hersfeld das neue Wever-Quartier. Die ProjektStadt, Stadtentwicklungsmarke der NHW, tritt hier als Sanierungsträger auf, zeichnet für das Finanzmanagement verantwortlich und hat die Projektsteuerung inne.

REGENWASSER-MANAGEMENT

Für die öffentlichen Flächen ist ein Regenwasser-Management mit Rückhaltung und Nutzung vor Ort geplant.

Zu den Plänen: Rund um die St.Lullus-Kirche soll in der Festspielstadt ein qualitätvolles, gemischt genutztes und sozial durchmischtes Quartier entstehen. Die Erschließungsarbeiten für den ersten Bauabschnitt und zwei weitere Baufelder sollen Mitte 2026 abgeschlossen sein. Aktuell sind die Baufelder 1 und 2 rund um den neuen Lullus-Platz in der Vermarktung – circa .5.000 Quadratmeter groß und für 100 Wohneinheiten mit Tiefgaragen gedacht. Das Bebauungskonzept für das Wever-Quartier wurde über einen städtebaulichen Wettbewerb entwickelt. Kernstück des neuen Stadtquartiers wird der Lullus-Platz sein, ein neuer grüner, gestalterisch hochwertiger Platz östlich der Kirche St. Lullus, große Teile davon werden bereits 2026 fertiggestellt. Das neue Quartier soll höchsten Ansprüchen an Klimaschutz und Klimaanpassung genügen, was nur durch die Städtebauförderung von Bund und Land realisierbar ist.

Baufeld 1 am Lullus-Platz

Dementsprechend hoch sind die gestalterischen und nutzungsbezogenen Erwartungen an die ersten Baumaßnahmen. Gewünscht wird eine gemischt genutzte Bebauung mit öffentlich wirksamer Nutzung der Erdgeschosszonen – wie etwa Gewerbeflächen, Gastronomie oder soziale Einrichtungen. Zudem sollen Wohnungsangebote mit einem Anteil von mindestens 20 Prozent bezahlbarem Wohnraum entstehen, vereinbart über einen städtebaulichen Vertrag. Für die Energieversorgung der Gebäude kommen Wärmepumpen bzw. andere regenerative Energiequellen in Frage. Bad Hersfeld plant zudem für die öffentlichen Flächen ein Regenwasser-Management mit Rückhaltung und Nutzung vor Ort.

Attraktiver Standort

Im Gegensatz zu vielen ähnlich strukturierten Kommunen in Deutschland konnte Bad Hersfeld den Negativtrend der Bevölkerungsabwanderung umkehren: Neben einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung verzeichnet die Stadt wieder steigende Einwohnerzahlen. Eine Entwicklung, die an einigen Punkten festzumachen ist: Zahlreiche, auch internationale Unternehmen – sowohl produzierendes Gewerbe als auch Dienstleister – haben sich hier in den letzten Jahren angesiedelt. Bad Hersfeld hat sich aufgrund der optimalen Verkehrslage im Herzen Deutschlands zur „Logistikhauptstadt" Deutschlands entwickelt, nicht zuletzt auch durch hohe Investitionen in die Infrastruktur. Parallel etablierte sich die Kommune als Kultur- und Versorgungszentrum der ganzen nordhessischen Region.

Clemens Exner
Projektleiter Stadtentwicklung Hessen Nord
T 0561. 1001-1296, clemens.exner@projektstadt.de

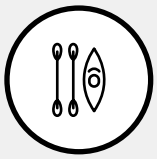
In Rotenburg ist ein einladender Natur- und Erlebnisraum am südlichen Fuldaufer entstanden.

Fotos: **ProjektStadt / Julia Lindemann**

NACHHALTIGE STADTENTWICKLUNG

Oase am Fluss

Inmitten der dicht bebauten Altstadt ist in Rotenburg am Südufer der Fulda in knapp zwei Jahren Bauzeit eine wahre Oase entstanden.



WASSERSPORT

Im östlichen Uferbereich der Fulda befindet sich jetzt eine Kanu-Anlegestelle für passionierte Wassersportler.

Der ästhetisch gestaltete Natur- und Erlebnisraum direkt am Fluss bietet Bewohnern und Gästen der Stadt einen hohen Freizeitwert. Zugleich verbessert er den Hochwasserschutz – in Zeiten des Klimawandels und extremer Wetterverhältnisse ein ganz wesentlicher Faktor zeitgemäßer Stadtentwicklung. Entstanden ist die neue Uferlandschaft nach Entwürfen des Berliner Landschaftsarchitekturbüros BBZ, das den 2020 ausgeschriebenen Wettbewerb gewann. Die Planungen begannen noch im gleichen Jahr, symbolischer Spatenstich war im September 2023, die feierliche Einweihung fand nun am 26. Juni 2025 statt.

Ufer mit hohem Freizeitwert

Zu den Details: Die Uferpromenade wurde ausgebaut und zum Teil auch verlegt. Ein besonderer Blickfang sind die neuen hellen Sitzstufen direkt am Wasser. Indem ein Altarm der Fulda freigelegt wurde, entstand ein attraktiver Wassererlebnisbereich inklusive Hochwasserschutz. Im östlichen Uferbereich befindet sich jetzt eine Anlegestelle für Kanus, die auch Wassersportler anlockt.

Ein zuvor in der Aue vorhandener Parkplatz wurde entfernt. Das Entsiegeln dieser Fläche stärkt den nun entstandenen Naturraum in all seinen Funktionen. Ebenfalls positiv: Der Fulda-Radweg R1 verläuft nun direkt am Wasser. Dieser Bereich ist für Radfahrer und Spaziergänger jetzt weitaus sicherer, da Engstellen beseitigt wurden.

Maßgeblichen Anteil an der Realisierung des neuen Südufers hatte die ProjektStadt, Stadtentwicklungsmarke der NHW. Die Experten sind bereits seit 2018 mit dem Stadtumbaumanagement in Rotenburg an der Fulda beauftragt und haben auch dieses Projekt von Beginn an begleitet. Das Team um Projektleiterin Julia Lindemann ist unter anderem für das Akquirieren von Fördermitteln zuständig. Zudem haben sie die Vorprüfung der eingereichten Wettbewerbsbeiträge übernommen.

Fördermittel von Land und Bund

Rund drei Millionen Euro sind in das Projekt geflossen – etwa zwei Drittel wurden durch Fördermittel von Bund und Land getragen. Rund 1,3 Millionen Euro kamen aus dem hessischen Klimakontingent, das Kommunen bei der Umsetzung von Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen unterstützt.

Förderungen stehen auch für das nächste Projekt bereit: Mittel aus der Städtebauförderung sowie aus dem Programm „Anpassung urbaner und ländlicher Räume an den Klimawandel" kommen bei der Neugestaltung des nördlichen Ufers der Fulda ab Herbst 2025 zum Einsatz. Bei diesem Vorhaben ist eine urbanere Gestaltung mit einer Treppenanlage zum Wasser hin vorgesehen.

Julia Lindemann
Projektleiterin Stadtentwicklung Hessen Nord
T 0561. 1001-1379, julia.lindemann@projektstadt.de

INNENSTADT-MANAGEMENT

Arnstadt: Leben in die City

Trotz vorteilhafter Lage, historischer Bausubstanz und geschichtlicher Bedeutung leidet Arnstadt wie viele andere Städte unter einer Verödung der Innenstadt.

Das Online-Portal „Impulsräume Arnstadt“: ein erfolgreiches Instrument zur Revitalisierung von Leerständen.

Fotos: ProjektStadt

Ein Anzeichen: die zunehmende Zahl leerstehender Geschäfte. Zwei Experten der ProjektStadt Thüringen übernahmen daher im Januar 2024 für die Dauer von zwei Jahren das Innenstadt-Management – eine Schlüsselrolle, wenn es um das Aktivieren und Vernetzen innerstädtischer Akteure geht. Ebenfalls mit im Boot: die Designagentur goldwiege, Weimar. Das Projekt wird mit Mitteln der Städtebauförderung unterstützt.

Leerstehende Geschäfte, leider auch in Arnstadt, sind kein schöner Anblick ...

Hier tagt die AG Innenstadt unter Leitung von Anja Günther-Klahn (M.), Projektleiterin der ProjektStadt Thüringen.

Impulsgebende Projekte

Zu Beginn galt es, die Bestände zu erfassen und Probleme zu analysieren. Auf dieser Grundlage entwickelte das Team Strategien und Konzepte für die Revitalisierung – mit zahlreichen impulsgebenden Projekten und unter Beteiligung der Bürger und Akteure der Innenstadt.

Um den akuten Leerstand zu bekämpfen, stand zunächst das Flächenmanagement im Vordergrund: Ein Kataster wurde erstellt, um leerstehende Gewerbeflächen in der Innenstadt zu erfassen. Die sonst so aufwendige Suche nach geeigneten Räumen sollte für potenzielle Interessenten vereinfacht werden. Das Online-Portal „Impulsräume Arnstadt“ macht Informationen zu den erfassten Leerständen niederschwellig zugänglich. Ebenso enthält es Details zu Zustand und Eignung sowie Potenzial im Kontext umgebender Geschäfte und Gastronomie. Außerdem bietet es eine Plattform zur Nachfolgesuche. Dank Portal und Vermittlungsarbeit durch die ProjektStadt wurden bereits mehrere Flächen neuen Nutzungen zugeführt.

Digitales Stadtguthaben

Im September 2025 startete ein digitales Stadtguthaben-System, vorbereitet von der ProjektStadt. Mit dessen Hilfe soll mehr Geld – etwa durch Gutscheine und steuerfreie Sachbezüge – in die Innenstadt fließen. Ein „Innenstadt-Stammtisch“ stärkt als Dialogformat Eigenverantwortung und Vernetzung der Akteure. Bei den Zusammenkünften wird über Themen informiert, die Händler und Gastronomen in der City betreffen – inklusive Blick über den Tellerrand. Immer auf der Agenda: Planung und Umsetzung gemeinsamer Aktionen mit dem Ziel, eine vitale Innenstadt zu schaffen, Bestehendes zu erhalten und Arnstadts City mit neuen Nutzungen zu bereichern.

Anja Günther-Klahn
Projektleiterin Stadtentwicklung Thüringen
T 03643. 9082-132, anja.guenther-klahn@projektstadt.de

Für Besucher ist das Botanikhaus seit Mai 2025 geöffnet.

Sophiengarten: Rückzugsort mit Artenvielfalt.

Fotos: **Stadt Eschwege**

Sophiengarten: barrierearme, neue Wege.

STÄDTEBAUFÖRDERUNG

Eschwege putzt sich heraus

„Wachstum und nachhaltige Erneuerung" – dieses Städtebauförderprogramm hat in Eschwege einiges bewirkt.

Raum für Flora und Fauna sowie natürliche Oasen zum Verweilen schaffen und erneuern – das hatten sich die Stadtverordneten und Bürger:innen der hessischen Kreisstadt Eschwege im Rahmen der laufenden Städtebauförderprogramme auf die Fahne geschrieben. Seit dem Frühjahr 2025 wurden bereits zwei Projekte, unter Federführung der ProjektStadt, realisiert: Der Sophiengarten wurde attraktiv instand gesetzt und das nagelneue Botanikhaus errichtet.

Botanikhaus: lernen, erleben und „Ja" sagen

Mitte Mai eröffnete Bürgermeister Alexander Heppe feierlich den neuen Lern- und Erlebnisraum im Botanischen Garten Eschwege nach dreijähriger Planungsphase und einem knappen Jahr Bauzeit: „Mit dem Botanikhaus vereinen wir Naturbildung und Begegnung an einem einzigartigen Ort mitten in Eschwege. Es ist ein echtes Alleinstellungsmerkmal für unsere Stadt." Betreut und vermietet wird das nachhaltige Gebäude in Holzbauweise vom Förderkreis Botanischer Garten Eschwege e. V., der gemeinsam mit naturbegeisterten Bürgerinnen und Bürgern seit über 20 Jahren die Entwicklung des Gartens begleitet. Umgeben von Ruhe und Natur bietet das Botanikhaus den idealen Rahmen für vielfältige Veranstaltungen – und steht als Außenstelle des Standesamts Hochzeitspaaren offen. Realisiert wurde das Projekt im Rahmen des Förderprogramms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung", das Teil der Städtebauförderung von Bund und Ländern ist. Die Kosten lagen bei rund 500.000 Euro.

Sophiengarten – fein gemacht!

Regelrecht auf Vordermann gebracht wurde der schöne Sophiengarten in der Eschweger Altstadt. Er ist bekannt für seine große Artenvielfalt und dient vielen Anwohnern als innerstädtischer Rückzugsort. Nach nur drei Monaten Bauzeit sind die Wege neu und barrierearm gepflastert, das Eingangstor verbreitert. Weitere Sitzgelegenheiten wurden errichtet, Versorgungsleitungen neu verlegt, die Bewässerungsanlage ausgebaut und eine zusätzliche Zisterne installiert. In Zeiten fortschreitenden Klimawandels eine gute Investition für die nachhaltige und effiziente Wasserversorgung der Grünanlage. Ein tatkräftiger Unterstützer während der Bauphase war der Verein Freunde des Eschweger Sophiengartens e. V., der sonst für die laufende Pflege des Gartens verantwortlich zeichnet. Die Mitglieder dürfen sich nun über einen modernisierten Vereinsraum freuen. Finanziert wurden die Maßnahmen durch das Städtebauförderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung".

Bei beiden Projekten lag das Fördermittel- und Projektmanagement bei der ProjektStadt.

Dominik Reimann
Projektleiter Stadtentwicklung Hessen Nord
T 0561. 1001-1203, dominik.reimann@projektstadt.de

ERSTER PLATZ

Deutscher Fachwerkpreis 2025 geht nach Treffurt

Der „Schwebdaer Hof“: eine gelungene Symbiose aus sozial anspruchsvoller Nutzung, Erhalt eines Denkmals, Stadtgestaltung und Tourismus.

JUBEL

Die Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte lobte die Symbiose zwischen anspruchsvoller Nutzung, Denkmalerhalt, Stadtgestaltung und Tourismus.

Der Jubel war groß: Treffurt ist für die Sanierung des „Schwebdaer Hofs“ in der Kategorie „Öffentliche Hand“ mit dem ersten Platz beim Deutschen Fachwerkpreis 2025 ausgezeichnet worden. Unterstützt wurde die Kommune im Wartburgkreis von der ProjektStadt in Weimar. Die für Thüringen zuständige Geschäftsstelle der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) agiert als Sanierungsträger der Stadt, hat Fördermittel akquiriert und ebenso verwaltet. Parallel hat das Team die Bewerbung für diesen nationalen Preis ausgearbeitet – mit Erfolg! Diese gute Zusammenarbeit hat bereits Tradition: Für die Instandsetzung des „Schwebdaer Hofs“ und die anschließende Nutzung als Inklusionshotel erhielt Treffurt bereits 2021 den Thüringischen Denkmalschutzpreis – auch damals schon war die ProjektStadt als Sanierungsträger involviert.

Ein Hof mit Historie wird zum Hotel

1601 als Adelshof errichtet, war das Gebäude in den vergangenen Jahrzehnten Basis einer Möbelfabrik, Textilgeschäft und Wohnraum – bis die Stadt beschloss, es denkmalgerecht zu sanieren. In Kooperation mit dem Betreiber Johannesstift Ershausen wurde aus dem Haus mit Historie ein barrierearmes Fahrradhotel, weitestgehend energetisch ertüchtigt. In dem Inklusionsbetrieb arbeiten Menschen mit und ohne Behinderung. Daher wurde das Gebäude barrierearm gestaltet, der originale Deckenstuck erhalten und ergänzt, die Fassade nach historischem Befund ausgeführt. Im jetzigen Bistrobereich wurde das Fachwerk freigelegt, die Gästezimmer individuell von einer Innenarchitektin und einem Künstler gestaltet und jeweils mit einem Tiersymbol zur Orientierung versehen.

»Die Sanierung eines Fachwerkgebäudes ist eine hochsensible und komplexe Aufgabe. Wir freuen uns, dass wir die Stadt mit unserem Know-how partnerschaftlich unterstützen und unseren Teil dazu beitragen konnten, dass dieses beeindruckende Gebäude in neuem Glanz erstrahlt.«

ALICE DINGER
Projektleiterin Stadtentwicklung Thüringen

In ihrer Laudatio lobte die Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte, Fulda, den behutsamen Ausbau, der höchste Ansprüche erfülle. Zugleich stelle er eine Symbiose dar zwischen sozial anspruchsvoller Nutzung, Denkmalerhalt, Stadtgestaltung und Tourismus.

Alice Dinger
Projektleiterin Stadtentwicklung Thüringen
T 03643. 9082-138, alice.dinger@projektstadt.de

Eine Entwicklung, die prämiert wurde: vom baufälligen Gebäude (l.) zum attraktiven Inklusionshotel (r.).

Fotos: ProjektStadt / Alice Dinger

STRASSENMÖBEL VIER MONATE IM TEST

Foto: ProjektStadt

STADTUMBAU

In Büttelborn wird viel bewegt

AUFENTHALTS-QUALITÄT

Begrünte Oase, Pocket-Park, Straßenmöbel und Verkehrsberuhigung – in Büttelborn wird viel bewegt.

Mit Expertise begleitet die ProjektStadt | Integrierte Stadtentwicklung in Büttelborn das Stadtumbaumanagement. „Aktuell haben wir den Ortskern im Fokus. Nach einer konzeptionellen Vorlaufphase, in der ein Einzelhandels- und Verkehrskonzept erstellt, ein Gestaltungsleitbild und Anreizprogramm auf den Weg gebracht sowie Planungen inklusive Vergabeverfahren abgewickelt wurden, konnten wir in diesem Jahr erste Maßnahmen umsetzen“, erklärt Jan Thielmann, Projektleiter der ProjektStadt. So wurden der Parkplatz am Friedhof fertiggestellt – mit E-Ladesäulen, wasserdurchlässigen, hellen Öko-Pflastersteinen sowie Begrünung – ebenso der Verbindungsweg zwischen Friedhof und historischem Rathaus. Er hat die Funktion einer öffentlichen grünen Ruheoase – ein Pocket-Park in der Ortsmitte, passend zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK). Dort ist das Gebiet perspektivisch als Parkanlage vorgesehen.

Bürgerwunsch: höhere Aufenthaltsqualität

Ganz oben auf der Büttelborner Agenda: Verkehrsberuhigung in der Ortsdurchfahrt mit einer Tempo-30-Zone im Bereich der Geschäfte sowie einer Tempo-20-Zone im Zentrum. Durchgangsverkehr, für den Handel wenig relevant, wird so auf die Umgehungsstraße gelenkt. Fußgänger und Radfahrer profitieren, die Aufenthaltsqualität im Zentrum steigt – laut Umfrage ein lang gehegter Wunsch der Bürger. Im Juli startete eine viermonatige Testphase im Rahmen des Programms „Straßen neu entdecken“: Straßenmöbel wurden kostenlos bereitgestellt. Bei positiver Resonanz soll eine dauerhafte Umgestaltung angegangen werden.

Ein weiterer Meilenstein ist der Neubau eines nachhaltigen Funktionsgebäudes für den Schul- und Vereinssport nach Abbruch der alten baufälligen Umkleidekabinen. Der Neubau entsteht in Holz-Modulbauweise mit Dachbegrünung, Photovoltaik und Wärmepumpe. Unterstützt mit Mitteln des Landes Hessen über das Klimakontingent der Städtebauförderung wird die Fertigstellung im Sommer 2026 erfolgen.

Historisches neu belebt

Auch zwei kommunale, zentral gelegene Areale erhalten im Zuge des Stadtumbaus eine neue Chance: die Hofreite Mainzer Straße 15 und das Seibert-Haus Mainzer Straße 20, beide unter Denkmalschutz. Im August startete das beauftragte Architekturbüro mit der Arbeit. Nicht nur die Bauten, sondern auch ihre Freiflächen sind interessant für eine qualitative Aufwertung der Ortsmitte. Geplant sind Räume für Verwaltung, Jugend- und Kulturförderung, Standesamt, Geschichtsverein, Nachbarschaftstreff und ein neuer Standort für das bekannte Kulturcafé „Café Extra“.

Jan Thielmann
Projektleiter Integrierte Stadtentwicklung
T 069. 678674-1430, jan.thielmann@projektstadt.de

RICHTFEST FÜR ARCHIV-NEUBAU

Neue Heimat für alte Dokumente

Richtfest für das neue Archivgebäude in Bad Hersfeld, das zukünftig von der Stadt als Bauherrin und dem Landkreis genutzt wird.

Fotos: **Stadt Bad Hersfeld**

HISTORISCHES ERBE

Oft fehlen die passenden Räume, um alte Dokumente als „Zeugen der Zeit" aufzubewahren. Im Bad Hersfelder Archiv finden sie nun in Kürze eine neue Heimat.

Nach dem ersten Spatenstich im November 2024 und der Grundsteinlegung im März 2025 fand am 13. August 2025 das Richtfest für das neue Stadt- und Kreisarchiv in der Bad Hersfelder Antoniengasse statt. Im Herbst 2026 soll es bezugsfertig sein. Die Archiv-Materialien der Stadt Bad Hersfeld, des Landkreises sowie die der ihm angegliederten 16 Kommunen finden dort ein neues Zuhause. Oftmals besteht vor Ort keine entsprechende Möglichkeit, Dokumente gemäß Hessischem Archivgesetz sicher aufzubewahren.

1.300 Quadratmeter – funktional und chic

Das Gebäude in energieoptimierter Bauweise entstand nach dem Entwurf der TPMT-Architekten, Berlin. Ihr Entwurf aus drei Baukörpern in Beton, Stein und Glas besticht durch funktionellen Chic: Der Lesesaal mit hohen Fenstern ist lichtdurchflutet, eine Galerie erlaubt den Blick in den Saal, wo auch Veranstaltungen mit bis zu 40 Personen stattfinden können. Dieser Bereich ist öffentlich zugänglich, während die beiden Seitenflügel einzig der Archivierung dienen. Die Gesamtfläche von rund 1.300 Quadratmetern werden die Stadt als Bauherrin und der Landkreis gemeinsam nutzen.

„Wir begleiten die Stadt bereits seit 2008 im Sanierungsmanagement und sind in das Archivprojekt sowohl als Projektsteuerin als auch im Bereich der Fördermittelakquise eingebunden. Für das Vorhaben wurden rund sieben Millionen Euro an Fördermitteln von Bund, Land und Stadt eingeworben. Das Gesamtbudget beträgt 10,1 Millionen Euro. Allein rund zwei Millionen Euro sind in die für ein solches Archiv notwendige Technik geflossen", so Jörg Albin, für den Archivbau zuständiger Projektleiter der ProjektStadt, Stadtentwicklungsmarke der NHW.

Blick von der Galerie in den Lesesaal des neuen Archivbaus.

Schlusspunkt: begrünter Quartiersplatz

Derzeit laufen die Rohbauarbeiten im 3. Obergeschoss, nächste Schritte sind der Einbau der Holzfenster und das Mauern der nachhaltigen Fassade aus gebrauchten Ziegeln. Danach stehen der Innenausbau sowie der Einbau der Gebäudetechnik und der Rollregal-Anlage an. Im Anschluss wird der Quartiersplatz vor dem Archiv städtebaulich neu gestaltet und begrünt. Er wurde möglich, da der Archivbau selbst ein hoch gestapeltes Gebäude mit geringer Grundfläche ist. Dank dieser Projekte wird das Quartier Antoniengasse im Sanierungsgebiet östliche Kernstadt deutlich aufgewertet. „Mit dem Stadt- und Kreisarchiv wird nicht nur ein funktionales und zukunftsfähiges Gebäude für die Aufbewahrung des historischen Erbes der Region geschaffen – das Projekt ist zugleich ein sichtbarer Ausdruck gelungener Städtebauförderung", erläutert Clemens Exner, Projektleiter bei der ProjektStadt.

Jörg Albin
Projektleiter Stadtentwicklung Hessen Nord
T 0561.1001-1345, joerg.albin@projektstadt.de

MEHR WOHNRAUM

Die NHW baut!

2.600 Wohneinheiten hat die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) derzeit in Bau und Planung. Alle gehen in den nächsten Jahren an den Start und tragen zu einer Entspannung des Wohnungsmarktes bei. Rund 400 Millionen Euro fließen in dieses Neubau-Engagement. Die Redaktion hat drei aktuelle Beispiele in Frankfurt-Bockenheim und Darmstadt herausgegriffen.

FAMILIEN-FREUNDLICH

Eine praktische Lösung: Wohnen und im gleichen Gebäude auch zur Schule gehen!

FRANKFURT-BOCKENHEIM:

Startschuss für erstes Hybrid-Projekt

„Unten lernen, oben wohnen" – dies wird bald in der ersten deutschen Hybridschule im neuen Schönhof-Viertel in Frankfurt-Bockenheim möglich sein. Unter einem Dach entstehen hier eine vierzügige inklusive Ganztagsschule und direkt darüber 134 Mietwohnungen. 123 davon werden durch das Land Hessen und die Stadt Frankfurt gefördert. Zur feierlichen Grundsteinlegung im April 2025 hatten die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) und Instone Real Estate geladen. „Wir haben den nächsten wichtigen Schritt auf dem Weg zur Schaffung eines familienfreundlichen Quartiers erreicht", so Dr. Thomas Hain, Leitender NHW-Geschäftsführer, im Beisein von Staatsminister Kaweh Mansoori und Mike Josef, Oberbürgermeister der Stadt Frankfurt. Mitte 2027 sollen die hybride Schönhof-Schule und alle darüberliegenden Wohnungen fertiggestellt sein. Bis zu 500 Schüler:innen können dann direkt am zentralen Quartiersplatz lernen. Das zukunftsweisende – mit rund 11,6 Millionen Euro geförderte – Pilot-Modell vereint Bildung, Wohnen und Nahversorgung. Prof. Dr. Marcus Gwechenberger, Dezernent Planen und Wohnen der Stadt Frankfurt, lobte die Kombination aus moderner Architektur, hoher Aufenthaltsqualität und nachhaltiger Bauweise. Das Projekt kombiniere den dringend benötigten Wohnraum mit den ebenso erforderlichen Bildungsangeboten und verbessere die soziale Infrastruktur.

Foto: Marc Strohfeldt

Vier, die kräftig mit anpacken bei der Grundsteinlegung zur Hybridschule im Bockenheimer Schönhof-Viertel (v. l. n. r.): Prof. Dr. Marcus Gwechenberger, Dezernent Planen und Wohnen der Stadt Frankfurt, Mike Josef, OB Frankfurt am Main, Staatsminister Kaweh Mansoori und Dr. Thomas Hain, Leitender NHW-Geschäftsführer.

Planungsdezernent Prof. Dr. Marcus Gwechenberger (r.) und NHW-Geschäftsführer Dr. Constantin Westphal (3. v. r.) begrüßten die ersten Mieter traditionell mit Brot und Salz.

Foto: Marc Strohfeldt

Nette Geste beim Einzug der ersten Mieter

Während sich an anderen Stellen im neuen Quartier Schönhof-Viertel im Frankfurter Stadtteil Bockenheim noch rege die Baukräne drehen, wurden die ersten 217 Wohnungen im Quartier – 138 davon gefördert – bereits bezogen. Planungsdezernent Prof. Dr. Marcus Gwechenberger und NHW-Geschäftsführer Dr. Constantin Westphal gratulierten Familie Popescu, stellvertretend für die vielen anderen neuen Mieter:innen, ganz traditionell zu ihrem Einzug und überreichten Brot und Salz. Die bezugsfertigen Wohnungen gehören zu den Baufeldern D und E. Der erste Bauabschnitt auf dem ehemaligen Siemens-Gelände ist bereits komplett vermietet. Insgesamt errichten die NHW und Instone Real Estate gemeinsam rund 2.000 Wohnungen im neuen Quartier.

NIEDERRAD:

Adolf-Miersch-Siedlung wächst

Gute Nachrichten auch in der Adolf-Miersch-Siedlung in Frankfurt-Niederrad: Hier fiel der Startschuss für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 39 Wohneinheiten, 15 davon gefördert, sowie einer Tiefgarage mit 14 Stellplätzen. „Wir erhöhen die Zahl der Wohnungen in diesem gewachsenen Quartier in zentraler Lage mit guter Infrastruktur und Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr“, erläuterte Dr. Constantin Westphal, NHW-Geschäftsführer, bei der Grundsteinlegung in der Melibocusstraße 48 im Beisein von Frankfurts Planungsdezernent Prof. Dr. Marcus Gwechenberger.

Die NHW bewirtschaftet derzeit in der Adolf-Miersch-Siedlung insgesamt circa 1.200 Mietwohnungen. Sie verwirklicht hier ein ganzheitliches Konzept, um das Quartier fit für die Zukunft zu machen: Neben einer energetischen Modernisierung der Bestandsgebäude erfolgte bereits eine Quartiersergänzung mit 25 geförderten Wohnungen im Passivhaus-Standard. Das Land Hessen fördert den sozialen Wohnungsbau in Frankfurt-Niederrad insgesamt mit rund zwei Millionen Euro, die Stadt Frankfurt unterstützt zusätzlich mit rund 1,2 Millionen Euro.

DARMSTADT:

154 Wohnungen für die „MarienGärten“

Einen feierlichen Auftakt mit Grundsteinlegung gab es auch im Ludwigshöhviertel in Darmstadt-Bessungen: Hier errichtet die NHW im Quartier „MarienGärten“ im ersten Bauabschnitt 154 Wohnungen, davon 126 gefördert. Verteilt auf zwei Baufelder mit einer Grundstücksfläche von rund 16.700 Quadratmetern werden insgesamt acht Mehrfamilienhäuser entstehen. Neben den bis zu fünfgeschossigen Wohngebäuden entsteht auch eine zweistöckige Kindertagesstätte. „Wir erhöhen die Zahl der Wohnungen in Darmstadt erheblich – und das alles in einer schönen, ansprechenden Lage mit sehr guter Infrastruktur“, kommentierte Dr. Constantin Westphal, NHW-Geschäftsführer, den Baustart im Beisein von Staatsminister Kaweh Mansoori und Hanno Benz, Oberbürgermeister der Stadt Darmstadt. Das Quartier im Ludwigshöhviertel zeige, wie Herausforderungen des Wohnens im Ballungsraum vorbildlich angegangen würden, so Wirtschaftsminister Kaweh Mansoori. Erklärtes Ziel seiner Landesregierung sei es, für Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu sorgen und Flächen zu aktivieren. Jede und jeder in Hessen soll eine Wohnung zu einer bezahlbaren Miete finden können. Die NHW sei dem Land bei der Umsetzung der Wohnungspolitik ein wichtiger Partner. Hessen fördert den sozialen Wohnungsbau im Ludwigshöhviertel mit rund 28 Millionen Euro, die Stadt Darmstadt unterstützt zusätzlich mit rund vier Millionen Euro.

Helge Bitzer
Leiter Unternehmensbereich Neubau
T 069. 678674-1409, helge.bitzer@naheimst.de

Abbildung: **Optify GmbH**

Aus der Vogelperspektive: So wird das Gebäude in der Melibokusstraße später aussehen.

Foto: **Thomas Rohnke**

Zum Video der Grundsteinlegungen: sl.nhw.de/4gsl

Bei der Grundsteinlegung in Niederrad (v. l. n. r.): Planungsdezernent Prof. Dr. Marcus Gwechenberger sowie die NHW-Geschäftsführer Monika Fontaine-Kretschmer und Dr. Constantin Westphal.

Foto: **Stefan Krutsch**

Hier wurde mit viel Schwung gearbeitet! Beim Einmauern der Zeitkapsel galt Teamwork (v. l. n. r.): Darmstadts Bürgermeisterin Barbara Akdeniz, NHW-Geschäftsführerin Monika Fontaine-Kretschmer, Darmstadts OB Hanno Benz, Staatsminister Kaweh Mansoori und NHW-Geschäftsführer Dr. Constantin Westphal.

KREISLAUFWIRTSCHAFT STUFE 2

Gleicher Ort, zweites Leben

Nach einem Pilotprojekt in Kelsterbach vor drei Jahren hat die Unternehmensgruppe nun erstmals eine Modernisierung inklusive Aufstockung unter Einsatz von Recycling-Materialien abgeschlossen: In der Berliner Straße in Mörfelden-Walldorf wurden 12 Wohnungen saniert, vier durch Aufstockung ergänzt.

MATERIALIEN RECYCELT

Dadurch wurden 9,5 Tonnen CO_2 eingespart, das Abfallvolumen deutlich reduziert.

Damit folgt die NHW dem Prinzip der Wiederverwendung und -verwertung von Baumaterialien und schafft zugleich in einer Metropolregion neuen Wohnraum. Insgesamt 9,5 Tonnen CO_2 wurden eingespart, das Abfallvolumen deutlich reduziert.

„Bei Abriss und Modernisierungen fallen viele Wertstoffe an“, erklärt Robert Lotz, NHW-Fachbereichsleiter Modernisierung & Großinstandhaltung. Diese könnten entsorgt werden, wie es noch immer oft üblich sei. „Die Alternative: Ihnen ein zweites Leben schenken und sie wiederverwerten.“ Holzrahmen-Bauwände, Fenster, Dachstühle, Dachabdichtungen, Balkonverkleidungen, Lichtschalter, Lampen und vieles mehr – alles Produkte, die noch lange nicht das Ende ihres Lebenszyklus erreicht haben.

Einsatz am gleichen Ort

Die Besonderheit in Mörfelden-Walldorf: Ohne lange Transportwege wurden viele Materialien aus dem Gebäude direkt vor Ort recycelt. So wurde der Dachstuhl abgerissen und auf Belastungen hin untersucht. Die gab es nicht und das Holz wurde direkt wiederverwendet. Lotz: „Wir unterscheiden mittlerweile zwischen zwei Varianten: dem direkten Recycling, bei dem wir Produkte aus alten Baustellen aufbereiten und wieder verbauen, und der Werkstoffverwertung, bei der Materialien sauber getrennt und erneut dem Materialkreislauf zugeführt werden.“

Prüfung ist unerlässlich

Ein häufiges Problem ist die Gewährleistung. Das gilt dann, wenn der Bauherr nicht gleichzeitig Bauunternehmer ist, da die Verantwortung für die Bauweise bei Ersterem liegt. Lotz: „Schon in Kelsterbach hatten wir diesen Prozess gut geregelt: Fachingenieure bestätigen die grundsätzliche Machbarkeit, beteiligte Unternehmen übernahmen die Gewährleistung für die fachgerechte Montage. Wir als Bauherr tragen dann lediglich die Restverantwortung für die Materialbeschaffenheit.“

Das Resümee von Robert Lotz: „Nach den ersten Projekten ist der Markt gewaltig im Wandel. Die klassische Wiederverwendung gewinnt immer mehr an Bedeutung – Potenziale sind ungenutzt. Parallel wird Vereinfachung auch im Neubau zum Leitmotiv erklärt: Man denke nur an das Hamburger Modell oder den Gebäudetyp E. Mein Wunsch: Das ganze Thema muss auf die politische Ebene, um kurz über lang auch (bau-)rechtlich die Voraussetzung für eine flächendeckende Umsetzung zu schaffen – ganz im Sinne der Schonung unserer knappen Ressourcen.“

Robert Lotz
Leiter NHW-Fachbereich Projektabwicklung 1
Bereich 3210 Modernisierung & Großinstandsetzung
T. 069. 678674-1538, robert.lotz@naheimst.de

Mörfelden-Walldorf: 12 Wohnungen wurden saniert, vier durch Aufstockung ergänzt. Dabei kamen auch Recyling-Materialien zum Einsatz.

Fotos: Oliver Kessler

Mehr zur NHW-Recyclingaufstockung und Modernisierung in Mörfelden erfahren Sie unter: sl.nhw.de/remod

Martin Rößler, Staatssekretär im Hessischen Ministerium des Innern, bei der Eröffnung.

Fotos: ProjektStadt

MODERNER TREFFPUNKT

Gegen den Trend

Wegen hoher Betriebskosten und erheblicher Sanierungsbedarfe müssen immer mehr Schwimmbäder schließen. Anders in Großen-Buseck im mittelhessischen Landkreis Gießen: Dort wurde im Juni die erste Badesaison seit 2012 eröffnet – das sehr vermisste und beliebte Freibad ist zurück!

Innerhalb von zwei Jahren ist mitten im Ortskern ein Schmuckstück entstanden. Die Kassen- und Technikhäuschen, die Umkleiden sowie der Kiosk wurden entkernt und mit zeitgemäßer Technik ausgestattet.

Das großzügige Edelstahlbecken lockt nun mit Sprudelliegen, Schwallwasserdusche, Schaukelbucht und einer 30 Meter langen Breitwellenrutsche. Bei der Umsetzung der über fünf Millionen Euro teuren Maßnahme unterstützte die ProjektStadt die Gemeinde im Rahmen des Stadtumbaumanagements bei der Akquisition und beim Einsatz von Städtebaufördermitteln.

Claus Schlindwein
Projektleiter Stadtentwicklung Hessen Süd
T 069. 678674-1542, claus.schlindwein@projektstadt.de

Abbildung: ProjektStadt

NEUE SPORTSTÄTTE

Ein Skatepark für Biblis

2020 war Skateboarden erstmals olympische Disziplin – ein Indiz für die globale Akzeptanz der Sportart. Auch vor der Sportanlage Pfaffenau in Biblis soll bald ein Skatepark entstehen.

Nach dem Kick-off im Herbst 2024 begrüßte Bürgermeister Volker Scheib im Mai 2025 erneut rund 25 Schüler und junge Erwachsene zu einem zweiten Beteiligungsworkshop im Rathaus. Dieser war vorbereitet und organisiert von der ProjektStadt | Integrierte Stadtentwicklung, die seit 2017 das Stadtumbaumanagement vor Ort betreut. Die Ergebnisse aus dem ersten Treffen wurden als Entwurfsplanung vorgestellt und in der Runde diskutiert. Fazit: Alle waren begeistert und haben ihren Input in den Vorschlägen wiedergefunden. Die Planung wird jetzt fortgeführt, eine Umsetzung ist für das Frühjahr 2026 vorgesehen.

Alexa von Wedel
Projektleiterin Integrierte Stadtentwicklung
T 069. 678674-1269, alexa.vonwedel@projektstadt.de

Foto: Julia Lindemann

QUARTIERSFEST

Gemeinsam feiern und gestalten

Anfang Juli 2025 verwandelte sich die Gräfestraße in Kassel-Wehlheiden in eine bunte Festmeile: Das erste „Gräfestraßen-Mitmachfest“ wurde von Anwohnenden initiiert und gemeinsam mit der Stadt Kassel sowie der ProjektStadt realisiert.

Die Finanzierung erfolgte über städtische Mittel und Spenden. Das Angebot reichte von Mitbring-Buffet und BBQ über Flohmarkt und Spiele bis zu Musik und Kunst. Zudem durften die Räumlichkeiten des Jugendzentrums und der als Wohn- und Geschäftshaus umgebaute Hochbunker besichtigt werden.
Die ProjektStadt nutzte die Gelegenheit auch zur Bürgerbeteiligung – schließlich ist sie vor Ort mit dem Fördergebietsmanagement beauftragt. Im Fokus u. a. der Heimbach-Grünzug, der Wehlheider Platz sowie das Anreizprogramm im Fördergebiet „Alter Ortskern Wehlheiden“.

Julia Lindemann
Projektleiterin Stadtentwicklung Hessen Nord
T 0561. 1001-1379, julia.lindemann@projektstadt.de

Elisabeth Jeckel
Projektmitarbeiterin Stadtentwicklung Hessen Nord
T 0561. 1001-1209, elisabeth.jeckel@projektstadt.de

Foto: Karsten Socher

Kommune, Wohnungsgesellschaft und Industrie arbeiten gemeinsam und zukunftsorientiert an Energiethemen.

PRAXIS-ERFAHRUNG SAMMELN

PILOTPROJEKT

Wärmepumpe im Bestand

In einem typischen Mehrfamilienhaus in Kassel-Oberzwehren testen die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) und Viessmann Climate Solutions gemeinsam nachhaltige Heizsysteme für die Wohnungswirtschaft.

In dem Gebäude mit zwölf Mietparteien wurde die fossile Heizungsanlage um eine Wärmepumpe ergänzt, die sonst eher bei Neubauprojekten oder Modernisierungen zum Einsatz kommt.

Ziel ist es, Wärmepumpen mit möglichst geringem Aufwand auch in nicht vollmodernisierte Bestandsgebäude zu integrieren und Praxiserfahrungen zu sammeln. „Wir arbeiten kontinuierlich an kosten- und energieeffizienten Lösungen, die unseren Mietern und unserer Umwelt zugutekommen“, so Alireza Afshar, Leiter NHW-Unternehmensbereich Modernisierung und Großinstandhaltung (2. v. r.).

Alireza Afshar
Leiter Unternehmensbereich Modernisierung & Großinstandhaltung
T 069. 678674-1260, alireza.afshar@naheimst.de

Foto: Uwe Neuschäfer

UMGESTALTUNG

Neuer Mittelpunkt für Waldeck

Was einst von Einheimischen „Waldecker Loch" genannt wurde, ist jetzt ein lebendiger Treffpunkt: Der Marktplatz in Waldeck war lange eine Baugrube mit Parkfläche.

Nach der Umgestaltung Ende Juni 2025 feierlich eröffnet, bietet er deutlich mehr Aufenthaltsqualität. Highlights: ein attraktiver Pavillon und ein Wasserspiel in Form des „Waldecker Sterns". Beides sorgt für Schatten und Kühlung sowie Klimaresilienz. Eine Herausforderung war der denkmalgeschützte Gewölbekeller: Baulich gesichert, dient er nun dem Pavillon als Fundament. Die erhöhte Lage ermöglicht den direkten Blick auf Schloss Waldeck – ein weiteres Plus für die Veranstaltungsfläche. Die ProjektStadt begleitete die Neugestaltung im Rahmen des Förderprogramms „Lebendige Zentren". Weitere Aufwertungen im Umfeld sind geplant.

Ingolf Linke
Projektleiter Stadtentwicklung Hessen Nord
T 0561. 1001-1352, ingolf.linke@projektstadt.de

Foto: Stadtteilmanagement Höchst

STREETART

Visionen sichtbar machen

Während eines Graffiti-Workshops haben Schüler der Hostatoschule im Juni 2025 zwei Pfeiler der Leunabrücke in Frankfurt-Höchst in farbenfrohe Kunstwerke verwandelt.

„Damit werten wir nicht nur den öffentlichen Raum auf, wir machen auch die Talente und Visionen der Jugendlichen sichtbar", erklärt Dr. Jürgen Schmitt, Projektleiter der ProjektStadt (r.). Der vom Künstler Simon Jung geleitete Kurs fand im Rahmen des Förderprogramms Innenstadt Höchst statt. Er belegt anschaulich, wie kreative Initiativen das Stadtbild prägen und zugleich Gemeinschaft und soziale Ziele fördern. Ins Leben gerufen hatte das Projekt die Höchster Kinderbeauftragte Ana Cristina Rocha Domingues, die Umsetzung erfolgte in Kooperation mit dem Stadtteilmanagement der ProjektStadt sowie dem Amt für Straßenbau und Erschließung.

Dr. Jürgen Schmitt
Projektleiter Stadtentwicklung Hessen Süd
T 069. 678674-1168, juergen.schmitt@projektstadt.de

IMPRESSUM

Herausgeber:
Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte I Wohnstadt
Fachbereich Kommunikation

Hofstraße 5
60311 Frankfurt am Main
Telefon 069. 67 86 74-0

Wolfsschlucht 18
34117 Kassel
Telefon 0561. 1001-0

post@nhw.de
www.nhw.de

Redaktion:
hd…s agentur für presse- und öffentlichkeitsarbeit, Wiesbaden:
Heike D. Schmitt, Sonja Keller, Stefan Krämer, Christian Boergen
Fachbereich Kommunikation: Dirk Metzner (V. i. S. d. P.),
Jens Duffner, Frederik Lang, Melanie Sattler, Isabelle Stier

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

Druck: RMG-Druck, Flörsheim am Main

Weitere Fotos: Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte I Wohnstadt, ProjektStadt, privat, **Titelbild:** NHW

Zertifikat seit 2013
audit berufundfamilie

CSR-PREIS
DER BUNDESREGIERUNG

SIEGER
Deutscher
Nachhaltigkeitspreis
Unternehmen 2024

charta der vielfalt

Deutscher
NACHHALTIGKEITS
Kodex
Anwender

FSC
www.fsc.org
MIX
Papier | Fördert
gute Waldnutzung
FSC® C108653

Druckprodukt
CO_2 kompensiert

VDM+