

**NH | ProjektStadt**  
EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT



**NH** | ProjektStadt

Stadtentwicklung  
Projektentwicklung  
Consulting

**Neue Energien für Ältere im Quartier**  
**Junge Alte im Stadtteil – Älterwerden in der Sozialen Stadt**  
**28. November 2013, Kreisstadt Dietzenbach**

Marion Schmitz-Stadtfeld – Leiterin Integrierte Stadt- und Gewerbeflächenentwicklung

# ■ Einführung – „Neue Energien für Ältere im Quartier durch Integrierte Stadtentwicklung“

Grundzüge und Prinzipien der Integrierten Stadtentwicklung

# Einführung – „Neue Energien für Ältere im Quartier“

## Grundbausteine der Integrierten Stadtentwicklung

- Akteursaktivierung und Bürgerbeteiligung
- Lokal und individuell angepasste Lösungsstrategien
- Individuelle Berücksichtigung von Genius Loci und Zielgruppen (hier – Ältere)
- Finanz- und Fördermittelakquisition
- Dreiklang der Nachhaltigkeit – Soziales – Ökologie – Ökonomie
- Proaktive Öffentlichkeitsarbeit



## „Neue Energien“ entstehen aus dem synergetischen Zusammenwirken der Grundpfeiler Integrierter Stadtentwicklung



## Treibende „Energien“ der Integrierten Stadtentwicklung

- I. Energieträger „human resources“ = Bürger - Aktivierung
- II. Energieträger Nachhaltigkeit = Klimaschutz und Energiewende
- III. Energieträger PPP = Aktivierung privatwirtschaftlichen Kapitals für die nachhaltige, integrierte Stadtentwicklung

## ■ Die Herausforderungen

### Zukunftsherausforderung Wohnen (für ältere Menschen)

Schaffung und Erhalt von bezahlbaren und funktionalem Wohnraum sowie

Nachhaltiges Sozial-, Wohnraum- und Bestands-Management

# Zukunftsherausforderung Wohnen

## Zentrale Aufgaben

- Schaffung und Erhalt bezahlbarem und funktionalem Wohnraum
- „Nachhaltiges Sozial-, Wohnraum- und Bestands-Management“ (Soziales – Ökologie – Ökonomie) für alle Zielgruppen

In den Quartieren entscheidet neben den technischen, infrastrukturellen Bedingungen (Funktionalität, Barrierefreiheit, Orte für Nachbarschaft, etc.) Soziale Stabilität, Chancengleichheit, Teilhabe

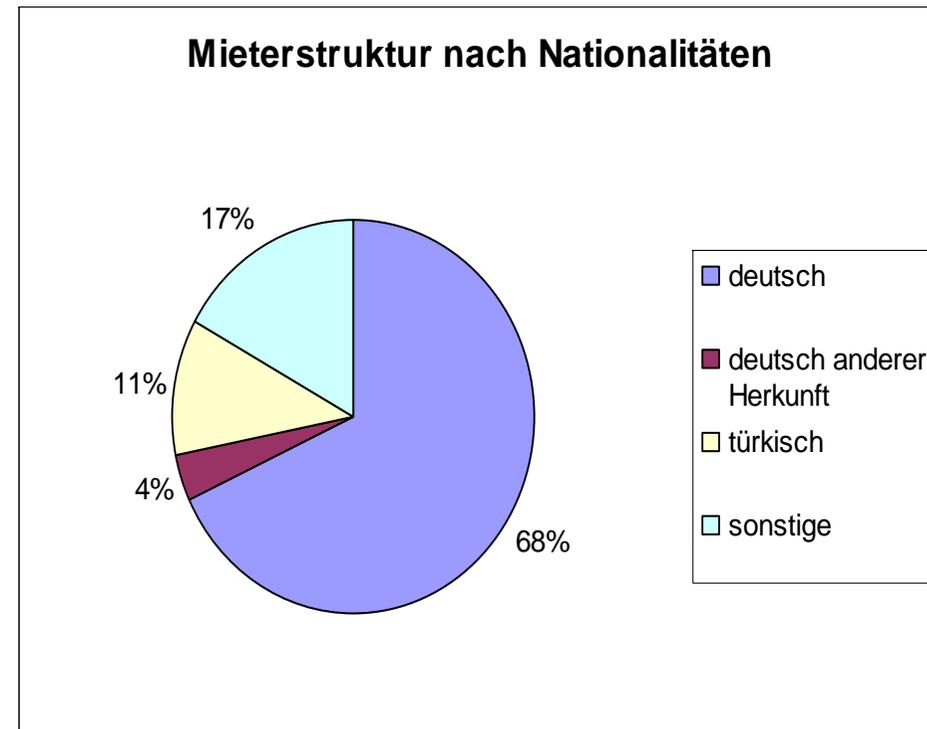
## Zusammenspiel von

- Zyklischer, zeitgemäßer Attraktivierung von Gebäuden und Wohnumfeld
  - zeitgemäße Bestandsentwicklung (Energetische Sanierung / Nachverdichtung / Barrierefreiheit / Wohnraumanpassungsmaßnahmen, Generationenwohnen / interkulturelle Begegnungsräume)
- Sozial- und Quartiersmanagement
  - durch die Wohnungswirtschaft – Eigeninteresse und Eigenverantwortung – „Quartierskümmerer“
  - im Rahmen der Städtebauförderung - Quartiersmanagement

# Integrationsleistung der Wohnungswirtschaft – Ein Beispiel Nassauische Heimstätte

## Mieterstruktur

- 45% der Mieter sind über 60 Jahre alt (vgl. Anteil an der Gesamtbevölkerung=25%)
- 68% deutsche Mieter ohne Migrationshintergrund
- in jedem zweiten Haushalt leben keine Kinder
- Monatliches Durchschnittseinkommen: 1.325 Euro



Quelle: Mieterumfrage NH /Wohnstadt 2009 (1500 Befragte)

# Praxis : Wohnungswirtschaft als „Sozialer Träger“/Akteur in der Stadtteilentwicklung – Beispiele NH Sozialmanagement

- **Volksbildungswerk Wiesbaden-Klarenthal:**  
Kooperation mit NH seit 2005
  - **Hoher Handlungsbedarf:** 41% öffentl. geförderte Wohnungen, 21% der unter 65 jährigen im SGB II-Bezug
  - **Maßnahmen:** Einrichtung Stadtteilbüro, Beteiligungsverfahren, Concierge im Bereich Sicherheit, Seniorentreffs- cafes, Mieterfeste, Quartiersfernsehen K4, Hausaufgabenbetreuung, kostenloses Mittagessen für Schüler, Bildungsreisen, Gedächtnistraining etc.
  - **Kosten der Kooperation von 2007 – 2010:** 175.000 EUR
  - **Vorteile:** Bildungsvermittlung, Mieterbeteiligung, Gründung sozialer Beschäftigungsfelder, Dialog zu Entwicklungen im Quartier, Verantwortungsbewusstsein und Identifikation der Mieter mit dem Stadtteil, Imageaufwertung, Abbau überforderter Nachbarschaften

# Bürgeraktivierung – Einladung für Stadtteilstefte u.ä.

NEU ISENBURG  
 stadtquartier west

**Viertes STADTTEIL Fest**

Feiern Sie mit!  
 am **04.09.2011**  
 13 - 18 Uhr

im stadtquartier west  
 Kurt-Schumacher-Straße 8

MusikTanz  
 EssenTrinken International  
 Kisten stapeln  
 Sozial Markt  
 TischKicker  
 Kaffee und Kuchen  
 Kampfkunst Darbietungen  
 Kinder schminken  
 Spielmobil  
 und vieles mehr...

Eine Gemeinschaftsveranstaltung von:

STADT NEU-ISENBURG | Hegiss | SOZIALE STADT | NH | ProjektStadt

Wir freuen uns auf  
 ihren Besuch!  
 Die Teilnahme ist  
 kostenfrei!

**EINLADUNG  
 : EINLADUNG :**

Informationsabend und  
 gemeinsames Fastenmahl

Mittwoch, den  
**24. August 2011**

ab 20.30 Uhr

Altes Trafohaus  
 Am Alten Gerauer Weg 28  
 Bischofsheim

Programm

20:30 Uhr  
 Information und Austausch  
 zum Ramadan, dem Fasten-  
 mahl und der Bedeutung im  
 Alltag muslimischer Mitbürger;  
 kurze Mitgabe mit deutscher  
 Übersetzung

21:15 Uhr  
 gemeinsames Fastenmahl mit  
 typischen Spezialitäten

Informationen, interkultureller Austausch und traditionelles Essen erwarten Sie!

Ein Projekt der Gemeinde Bischofsheim im Rahmen der Sozialen Stadt zusammen mit dem DETB und dem Quartiermanagement

Hegiss | SOZIALE STADT | JML | NH | ProjektStadt

# Praxis: Interkommunaler Stadtumbau Bürgerbeteiligung per Schiff

**Interkommunaler Stadtumbau**  
Rüsselsheim – Raunheim – Kelsterbach

## **EINLADUNG**

zur Bürger-Informationsveranstaltung  
und Präsentation der Projekte im Rahmen des  
Förderprogramms Stadtumbau bei einer exklusiven,  
**kostenlosen** Schifffahrt über den Main mit  
Kinderbetreuung  
**am 14. Juni 2009, ab 14:00 Uhr**



# Praxis : Interkommunaler Stadtumbau Bürgerbeteiligung Schiffsfahrt

- Information und Beteiligung als Event bei interkommunaler Schiffsfahrt  
Angepasster Methodenmix:
- Podiumsdiskussion mit Vertretern der Kommunen, Stellwandausstellung, freie Diskussion, Kleingruppengespräche
- Große Resonanz - rd. 500 Bürgerinnen und Bürger
- Gelungene Identifikation und Information -während der Fahrt Identifikation der Maßnahmenstandorte im realen Raum als räumliche Annäherung
- Die Bürger wurden sprichwörtlich abgeholt und unter dem Motto „Alle in einem Boot“ auch sinnbildlich für die Gemeinsamkeit im Stadtumbau aktiviert.



# Integrierte Stadtentwicklung als Schlüssel für eine nachhaltige urbane Zukunftsgestaltung

Zukunftsherausforderung Nachhaltigkeit

Klimawandel und Energiewende haben vor allem für ältere Menschen eine soziale, weil wirtschaftliche Dimension (steigende Energiepreise, „Zweite Miete“, Altersarmut)

Integriertes strategisches Handeln  
Handlungsfeld- ressort- und raumübergreifend

# Energiepreisentwicklung in Deutschland



- Alleine im Jahr 2010 sind in Deutschland die Heiz- und Warmwasserkosten für einen 80m<sup>2</sup>-Haushalt um ca. **160,- Euro** gestiegen
- In den vergangenen 10 Jahren sind in Deutschland die Stromkosten für einen 4-Personen-Haushalt um **ca. 230,- Euro** gestiegen.

Quelle: Eigenberechnung nach Angaben der Techem-Studie Heizkosten, 2010; Eigenberechnung nach Angaben des IFEU und des VDEW, je 2010

# Praxis: Plus-Energie-Haus mit Elektromobilität auf dem Riedberg

Bauherr: Nassauische Heimstätte  
Architekten: HHS Planer + Architekten AG Kassel  
Energiekonzept: TU Darmstadt, Fachgebiet Entwerfen und Energieeffizientes Bauen

NH | ProjektStadt  
Stadtentwicklung  
Projektentwicklung  
Consulting

NH | ProjektStadt  
KOMPETENZZENTRUM  
KLIMA UND ENERGIE



# Praxis: Plus-Energie-Haus mit Elektromobilität auf dem Riedberg

- Das Gebäude wird als Pilotprojekt des neuen Energiestandards „Effizienzhaus Plus“ der Bundesregierung errichtet.
- Gebäudeform, Kompaktheit und Ausrichtung sind auf Maximierung der Nutzung von Tageslicht, auf natürliche Lüftung und hohe solare Erträge ausgerichtet
- Es entstehen insgesamt 20 Wohneinheiten auf 4 ½ Geschossen
- Das Wohnraumangebot orientiert sich am so genannten „Mittelstandsprogramm“ der Stadt Frankfurt am Main
- Die PKW-Stellplätze im Untergeschoss sind allein der e-Mobilität vorbehalten, vorzugsweise für Car-Sharing-Fahrzeuge
- Das Haus ist als so genanntes „Nur-Strom-Haus“ geplant
- Das nach Süden ausgerichtete, geneigte Pultdach wird mit rund 400 qm monokristallinen Photovoltaikmodulen belegt, die Südfassade mit rund 100 qm amorphen Modulen

# Praxis: Proaktive Energie- und Bauberatung

- für Bewohner und Eigentümer kostenloses Erstberatungsangebot
- zielgruppenabgestimmt
- aktivierend und vor Ort
- Investiv und nicht-investiv (Nutzerverhalten)

Immer Mittwochs von  
16 bis 20 Uhr geöffnet  
- oder nach Vereinbarung

## Wir unterstützen Sie!



- ✓ Individuelle und kostenlose Vor-Ort-Beratung
- ✓ Beratung zum Energiesparen im Haushalt, Energieeffizienz- und Sanierungsmaßnahmen
- ✓ Informationen zur Nutzung erneuerbarer Energien und Fördermitteln



Interesse geweckt?  
Wir freuen uns auf  
Ihren Besuch!

← Melden Sie  
sich bei uns!

Individuelle Energieberatung für Sie als...

- ... Mieter
- ... Ein- und Zweifamilienhausbesitzer
- ... Wohnungseigentümer
- ... Unternehmer / Gewerbetreibender



# Praxis: Proaktive Energie- und Bauberatung

## Wussten Sie schon ?

Ersparnis von durchschnittlich bis zu 17 € pro Jahr und Raum möglich\*

- ... durch Absenken der Raumtemperatur um ein Grad bereits eine Ersparnis von bis zu 6 % der Heizenergie erreicht werden kann.
- ... bis zu 10 % durch nicht Verdecken der Heizkörper eingespart werden können.



### Unsere Tipps:

- ✓ Heizkörper nicht bedecken oder Möbel davor
- ✓ Stoß- und nicht Dauerlüften
- ✓ Regelmäßig Heizungen und Dichtungen der Türen prüfen

\* bei einem durchschnittlichen 4-Personen-Haushalt, ohne Zusatzkosten (Caritasverband Frankfurt e.V. – Energiesparlotse)

## Wussten Sie schon ?

Ersparnis von durchschnittlich bis zu 67 € pro Jahr möglich\*

- ... durch spezielle Armaturen und Duschköpfe bis zu 50 % Wasser eingespart werden können.
- ... die Ersparnis pro Person mittels 2 Mengen-Spülung bzw. Spülstopp der Toilettenspülung mehrere 100 l Wasser pro Jahr bedeutet.



### Unsere Tipps:

- ✓ Nur komplett gefüllte Waschmaschine anstellen
- ✓ Wasserhahn nicht unnötig laufen lassen
- ✓ Duschen statt Baden
- ✓ Dichtheit der Armaturen überprüfen

\* entspricht ca. 18 m<sup>2</sup> bei einem durchschnittlichen 4-Personen-Haushalt, ohne Zusatzkosten (Caritasverband Frankfurt e.V. – Energiesparlotse)

## Zukunftsherausforderung Arbeits- und Sozialraum

Stadtteile und Quartiere in Vielfalt der Zielgruppen stabilisieren

Lokale Akteure projektbezogen als finanzielle und ideelle Träger /  
sowie Investoren aktivieren

## Zentrale Aufgaben

- Stadtteile und Quartiere in Vielfalt stabilisieren
- Lokale Akteure projektbezogen als finanzielle und ideelle „Träger / Investoren“ aktivieren

Auf Stadtteilebene entscheidet sich die Attraktivität von Arbeits- und Lebensort !

- Stadt der kurzen, barrierefreien Wege
- Verdichtete Stadt
  - Nachverdichtung, Funktionsmischung
  - Baukultur und Identität, historisches Erbe mit zukunftsgerichteten Nutzungen
  - Kleinteilige Strategien unter Aktivierung der privatwirtschaftlichen Ressourcen (finanziell und „ehrenamtliches“ Engagement) auf der Quartiersebene
  - „abgehängte“ Stadtteile aufwerten – mit den Bürgern auf Augenhöhe: Verschränkung von Arbeitsmarktförderung und Stadtentwicklung – das, was das Programm HEGISS auf Landesebene nie erreicht hat kann auf Projektebene gelingen

## Zukunftsherausforderung „Soziale Balance“

Chancengleichheit im Bereich Bildung und Teilhabe – das häusliche Umfeld entscheidet !

Sprachkompetenz gemeinsam mit den Partnern im Quartier stärken (hier auch - ohne eine gemeinsame Sprache keine Nachbarschaft)

## Zentrale Aufgaben

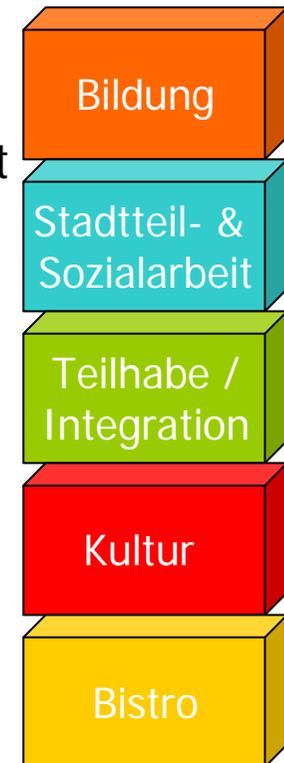
- Chancengleichheit im Bereich Bildung – das häusliche Umfeld entscheidet!
- Sprachkompetenz gemeinsam mit den Partnern im Quartier stärken

## Bildung als Schlüssel für Chancengleichheit und Teilhabe

- Bildungsvermittlung erfolgt im gesamten häuslichen Umfeld – vom Elternhaus, über Bildungseinrichtungen, Vereinsleben, soziales Umfeld bis hin zur alltäglichen Vermittlung im direkten Wohnumfeld.
- Sprachkompetenz ist die Voraussetzung für jegliche weitere Bildungsvermittlung.
- Erfolg im Bildungsprozess ist vor allem vom sozialen Milieu abhängig !
- Städte und Gemeinden – und hier die Wohn- und Lebensquartiere sind die Orte, an denen Bildungsvermittlung stattfindet
- Die Kommunen benötigen starke Partner, um die gesamtgesellschaftlichen Herausforderungen zu meistern
- Wohnungswirtschaft und Städtebauförderung leisten einen essenziellen Beitrag – direkt vor Ort – im Wohnumfeld – dort wo Leben und Heimat stattfindet und ergänzende Bildungsangebote niedrigschwellig angenommen werden

# Praxis: Dietzenbach Bildungshaus – Bildung und Begegnung – Abschlussprojekt der Sozialen Stadt

- Besondere Sozialstruktur erfordert besondere Rahmenbedingungen
- Städtebauliche, konzeptionelle Projektierung durch NH ProjektStadt
- 2,5 Mio förderfähige Baukosten – komplett über Soziale Stadt akquiriert
- Politische Zustimmung auf Basis einer Investitions- und Wirtschaftlichkeitsberechnung
- Multifunktionale Bildungs- und Begegnungsstätte mit breitem Raumangebot, Veranstaltungsraum, Bistro und Internetcafé
- Außerschulische Bildung und Förderung systematisiert am Standort Bildungshaus | Zusammenführung von Angeboten an einem Ort
- Bausteine Bildung, Stadtteil-, Sozialarbeit, Integration, Kultur und Begegnung vereint | hoher Effizienz- und Vernetzungsgrad



## Zukunftsherausforderung kulturelles und infrastrukturelles Angebot

Herausforderung - kulturelle Vielfalt auch mit knappen Mitteln erhalten !

Fokussierte städtebauliche Investitionen – Nukleus des lokalen Miteinanders  
Bürger und Privatwirtschaft einbinden und aktivieren

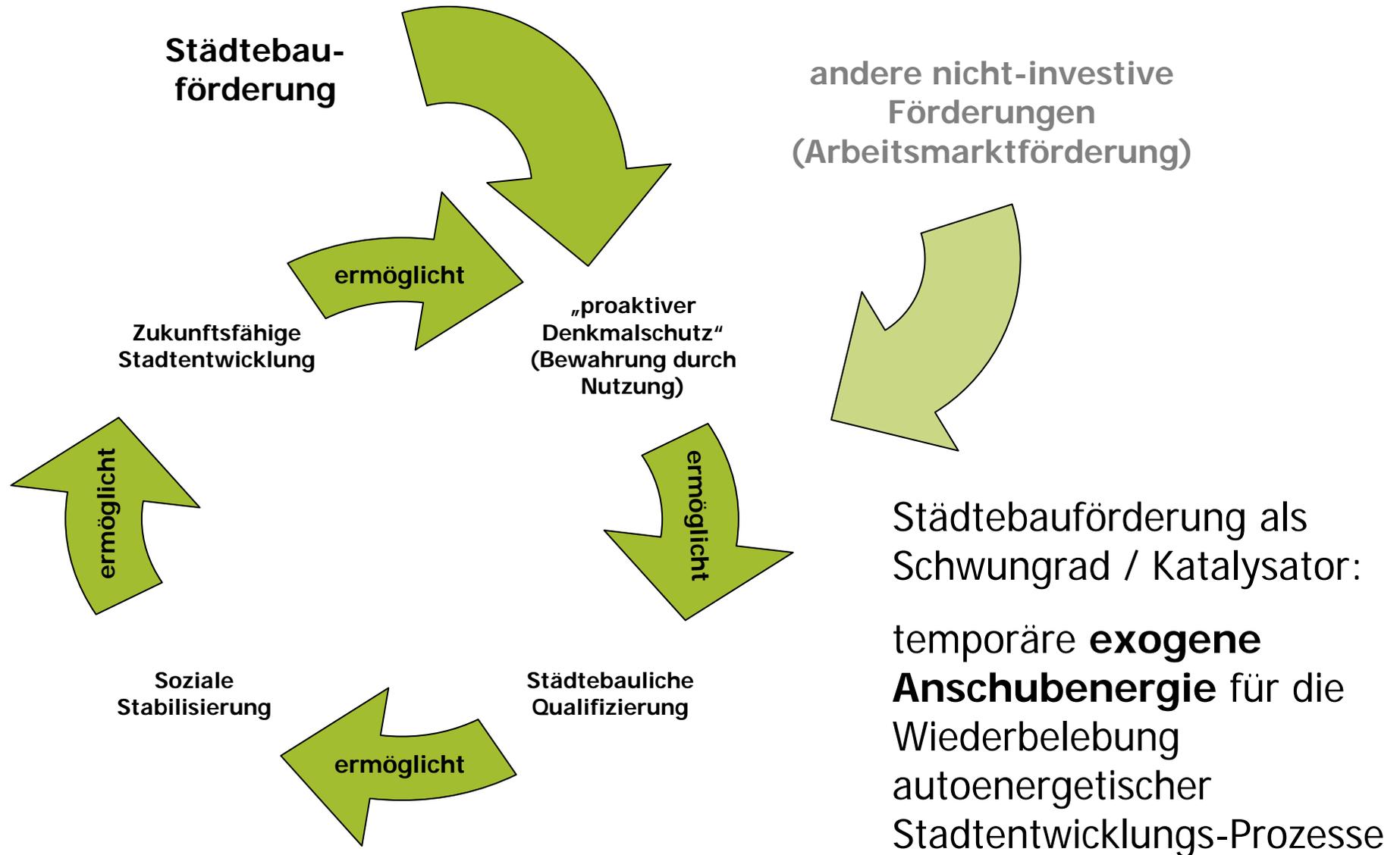
# Zukunftsherausforderung kulturelles und infrastrukturelles Angebot

## Zentrale Aufgaben

- Herausforderung - kulturelle Vielfalt auch mit knappen Mitteln erhalten!
- Fokussierte städte-bauliche Investitionen – Nukleus des lokalen Miteinanders
- Bürger und Privatwirtschaft einbinden und aktivieren

## Integrierte Stadtentwicklung als Gemeinschaftswerk

- Herausforderung Kulturbudget / Stadtverschuldung
- OffSpaces + Initiativen - Vernetzung mit den Profis herstellen
- Finanz- und Fördermittel-Akquisitionen / Firmensponsoring – starke Partnerschaften – Win-Win-Win für Stadt + Firma + Bürger
- Städtebauliche Investitionen in identifikationsstiftende Gemeinbedarfseinrichtungen führen zu positiven Folgeeffekten im nicht-investiven Bereich – auch im Bereich Bildung
- Zukunftsorientierte Quartiers- und Vereinszentren als Kristallisationspunkte des öffentlichen Lebens



# 1. Fazit

## Städtebauförderung lohnt sich!

Einblick in die Projektentwicklung an den Förderstandorten

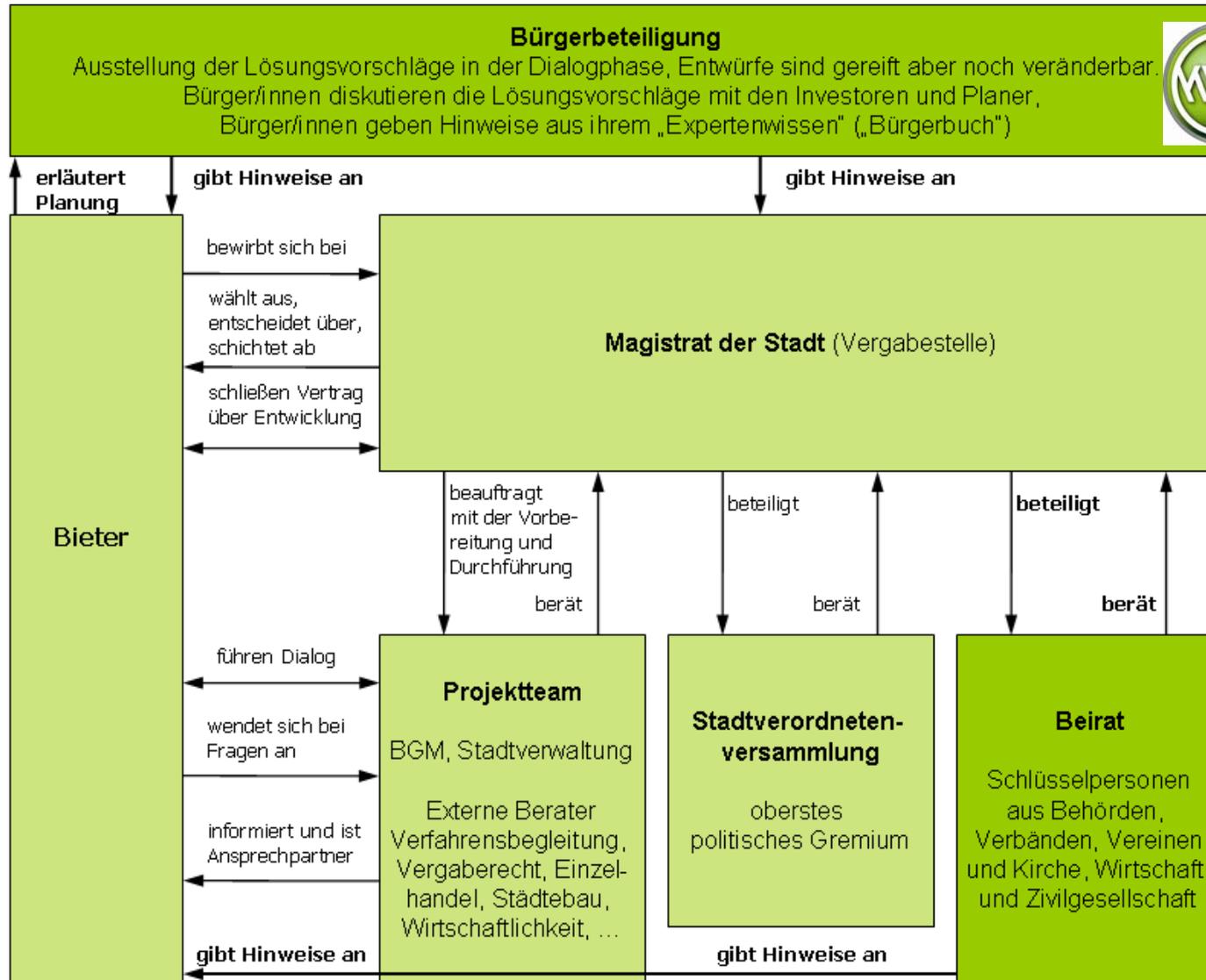
- „Ein Euro an Städtebaufördergeld stößt gezielt weitere 8,50 Euro bei privaten und öffentlichen Investitionen an.“ (Pressemitteilung des GdW, 18.03.2011)
- Integrierter, ganzheitlicher Ansatz in der Städtebauförderung ist unabdingbar
- Städtebauförderung = investive Infrastruktur-Förderung
- Ziele aller Städtebauförderprogramme (Soziale Stadt, Stadtumbau, Aktive Kernbereiche, etc.) sind die Stabilisierung und Aufwertung der Quartiere sowie die Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität
- Interdisziplinäre Teams (Architekten, Stadtplaner, Bau-Ing., Geographen, Raumplaner, Sozial-Pädagogen, Soziologen, Politologen) – Querschnittskompetenz – komplexes Anforderungsprofil der täglichen Arbeit erfordert integrierten Ansatz und qualifiziertes Personal

# Praxis: der Wettbewerbliche Dialog als Instrument der integrierten Stadtentwicklung für die Auswahl privatwirtschaftlicher Investoren

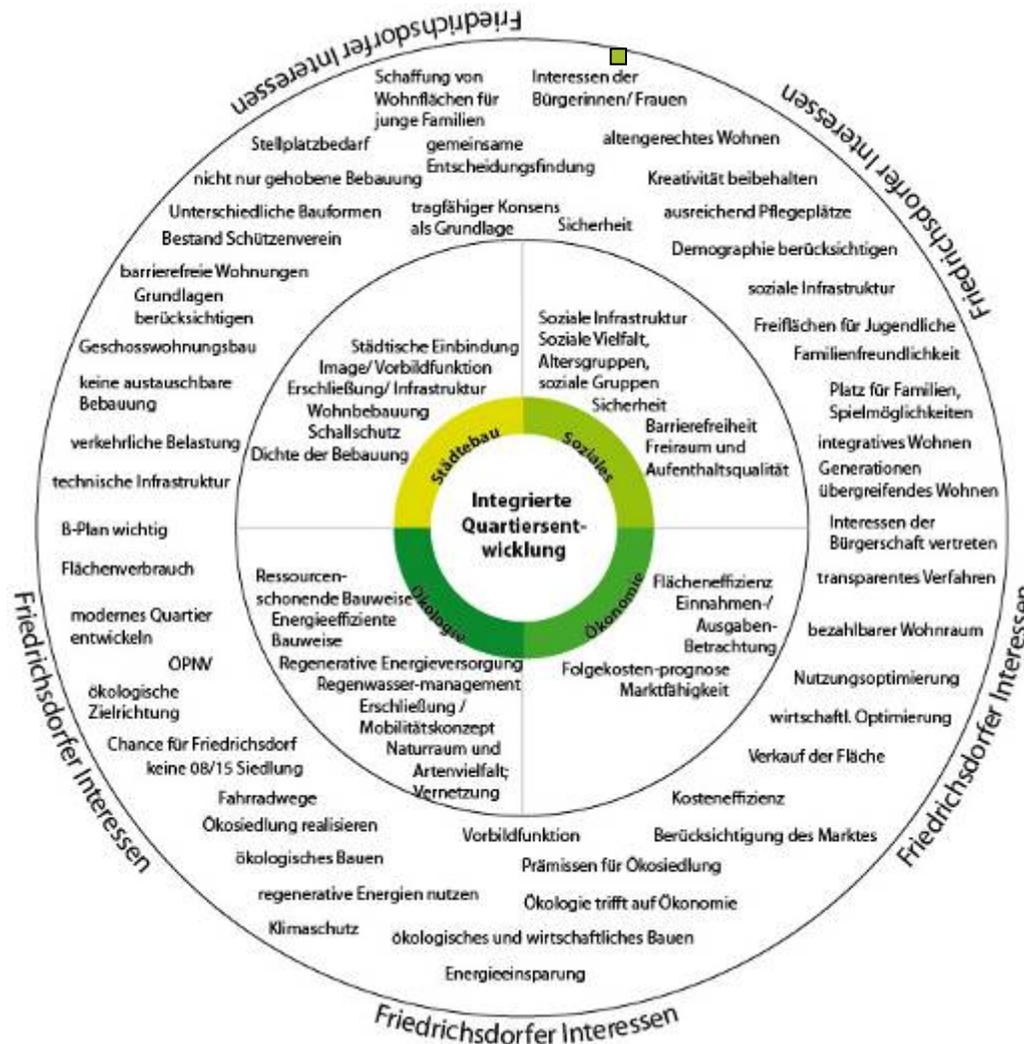


- zielgerichtet und verbindlich
- dialog- und umsetzungsorientiert
- komplexe und integrierte Aufgabenstellung
- komplexe aber nachvollziehbare Bewertung
- transparent - Dauer und Kosten
- transparent - im Dialog mit den Bietern
- transparent - in der Entscheidung der Stadt (als Vergabestelle)
- transparent - in der Beteiligung der Bürger

# Bürgerbeteiligung im Wettbewerblichen Dialog



# Praxis : Friedrichsdorf – „Ökosiedlung Plantation“ – aktuell - EU Vergabeverfahren 2013/2014



# Praxis: der Wettbewerbliche Dialog als Instrument der integrierten Stadtentwicklung

## Kriterien einer nachhaltigen Quartiersentwicklung



Soziokulturell funktionale Qualität				
Nr.	Zielformulierung	Kriterien	Gewichtung im Oberkriterium	max. Punkte
13	Die im Projektgebiet entstehende Kinderbetreuung soll den Bedarf des Quartiers sowie des Einzugsgebietes decken.	Maßstäblichkeit, Lage und Funktionalität der öffentlichen Einrichtung.	20%	40
14	Es sollen Wohnmodelle für unterschiedliche Alters-, Einkommens- und soziale Gruppen entstehen, die auch solidarische Nachbarschaften befördern (darunter Mehrgenerationenwohnen, Single-Wohnen, Wohnen für Alleinerziehende, Wohnen für Pflegebedürftige...).	Wie überzeugend sind unterschiedliche Wohnformen, die solidarische Nachbarschaften befördern, geplant?	20%	40
15	Die unterschiedlichen Nutzergruppen sollen in die Freiflächenplanung mit einbezogen werden.	Wie überzeugend wird das Vorgehen bei der Nutzergruppenbeteiligung in der Ausführungsplanung vorgeschlagen?	20%	40
16	Es soll einen Ort/ mehrere Orte für Nachbarschaft und Begegnung geben.	Maßstäblichkeit, Lage und Funktionalität der Orte der Begegnung.	20%	40
17	Der öffentliche Raum soll barrierefrei, einsehbar, angstfrei, beleuchtet und begrünt sein.	Maßstäblichkeit, Lage und Funktionalität des öffentlichen Raumes.	20%	40

# Praxis : Stadtumbaugebiet Raunheim

Ortskern Raunheim

## Ziele und Maßnahmen

- Anpassung der städtischen Infrastruktur
- Stabilisierung innerstädtischer Wohnquartiere
- Attraktivierung öffentlicher Grün- und Freiraumflächen



- **Ziel: Aufwertung des Kernbereichs, Erhalt und Nachnutzung historischer Gebäudesubstanz in Raunheim**
- Konzepterstellung: kommunale Lenkungsgruppe und lokale Experten, Abstimmung mit dem Ministerium  
-> Schalle-Haus wird Maßnahme im Stadtumbau
- Interkommunale Schifffahrt zur Konzepterstellung: alle Bürger der Städte Raunheim, Rüsselsheim, Kelsterbach  
-> Maßnahme Schalle-Haus findet Zustimmung bei den Bürgern

- Termin im Rathaus 17.11.09: ca. 50 Interessierte Bürger der Stadt  
Themen: Nutzungsmöglichkeiten, künftige Nutzer und Vereine,  
Gestaltungsvorgaben für die Planung  
-> Meinungsbild: Schalle-Haus mit kleinem Platz und Parkplätzen
- Ziele und Nutzungen:
  - Schaffung eines markanten Treffpunktes für Ältere
  - Anlauf- und Beratungsstelle für Bürger mit dem Schwerpunkt Senioren;
  - Multifunktionaler Raum mit Küche (Mittagessenangebot)
  - Herrichtung eines attraktiven Platzes in der Bahnhofstraße
- Folge: Erweiterung mit einem Anbau um alle Funktionen unterzubringen

# Situation in 2008



Wenige erhaltene prägende  
Fachwerkbauten in Raunheim



# Vor-Ort-Workshop am 16. August 2008, diskutierte Varianten

Gestaltungsvarianten Platz "Unter der Linde", Raumheim

Variante Parkplatz hinter Hecke (Perspektive)



Variante Abriss + Stellplätze

Die Stadt kaufte das  
brachliegende Grundstück  
samt der ungenutzten  
Immobilie.

Zunächst war die  
Nachnutzung als Parkplatz  
für das umliegende  
Gewerbe geplant.



Vor-Ort-Workshop am  
16. August 2008, 15.00 Uhr  
bis 17.30 Uhr  
diskutierte Varianten

# Vor-Ort-Workshop am 16. August 2008, diskutierte Varianten

Gestaltungsvarianten Platz "Unter der Linde", Raunheim  
Variante Bestandserhalt und Erweiterung (Perspektive)



Variante Bestandserhalt + Erweiterung  
Platzfläche

Weitere Nutzungsvarianten  
wurden gedacht und  
diskutiert.



# Beteiligungstermine



Situation

Verkehrsgemeinschaft Platz "Höcker-Hof Ecke", Dietzenbach  
Verbesserung der Wohnqualität und Erhaltung der Bausubstanz



Projektskizze



- Termin vor Ort: ca. 50 Interessierte Bürger der Stadt  
**Ergebnis: Eindeutiges Meinungsbild zum Erhalt des Gebäudes;** In der Folge werden Gutachten zum Zustand, Alter und Wert als stadthistorisch bedeutsamen Gebäudes erstellt.

# Sanierung historisches Fachwerkhaus

## Projektwunsch von Bürgern als Bestandteil des interkommunalen Stadtumbaus

- Initialprojekt der Städtebauförderung
- wurde aus der Bürgerschaft angeregt
- Erhalt eines der letzten historischen Bauwerke
- Realisierung eines öffentlichen Treffpunktes

### **Bürgerbeteiligung als breiter Bürgerschaftlicher und ergebnisoffener Dialog**

- moderiertes, mehrstufiges Beteiligungsverfahren
- Entwicklung des Areals gemeinsam mit den Bürgern (städtebauliche Neuordnung des Grundstückes, die Frage des Erhalts des Gebäudes sowie im Anschluss die Nutzungsausprägung für Gebäude und Freifläche)
- fünf verschiedene Beteiligungsstufen
- über einen Zeitraum von eineinhalb Jahren



# Sanierung historisches Fachwerkhaus

## Projektwunsch von älteren Bürgern - Schallehaus

### Treffpunkt und Mittagstisch für Ältere im Quartier

- August 2008 Bürgerworkshop „Unter der Linde“ – Vor Ort – Diskussion von Nutzungsvarianten aus den vorangegangenen Beteiligungen
- Juli 2009 politischer Beschluss des Integrierten Stadtumbaukonzeptes – Beschluss des Projektes „Unter der Linde“ als kommunales Initialprojekt
- 17. November 2009 Expertenworkshop „Unter der Linde“
- 2010 Baufachliche Prüfung und politische Beratungen
- 08. Dezember 2010 Politischer Beschluss zur Durchführung des Bauvorhabens



# Unter der Linde/ Schalle-Haus

## Neue Nutzung: Sprechzeiten im Seniorenberatungs- und Hilfezentrum

**Mittagstisch** von 11:30 – 13:30

**Seniorenberatung der Stadt Raunheim:**

Mo. 9 -12 Uhr und Mi. 16-18 Uhr

>nach telefonischer Vereinbarung, Tel. 0 6142 / 603 45 40

**Seniorenbeauftragte/Seniorenbeirat:**

Di. 9 - 11 Uhr, nach telefonischer Vereinbarung, Tel. 0 6142 / 603 45 20

**Rentenberatung**

Mi. 14-16 Uhr (jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat)

**Sozialverband des VdK**

Di. 16 - 17.00 Uhr (einmal monatlich)

**K&S Seniorenresidenz**

Di 14 - 15 Uhr (jeden 1. Dienstag im Monat), nach telefonischer Vereinbarung, Tel. 0 6142 / 603 45 40

**Förderkreis für behinderte Menschen**

nach telefonischer Vereinbarung, Tel. 0 6142 / 96 41 58

**Spiele-Nachmittage**

**„Denk Dich Fit“-Angebote**

# Unter der Linde/ Schalle-Haus

- Finanzierung:
  - Förderfähige Kosten ca. 620.000 €,
  - Fördermittel über Stadtumbau ca. 320.000 €
  - Eigenanteil der Stadt ca. 300.000 €

# Unter der Linde/ Schalle-Haus

Ein wichtiges Stück Stadt wiederbelebt



# Unter der Linde/ Schalle-Haus

Ein wichtiges Stück Stadt wiederbelebt



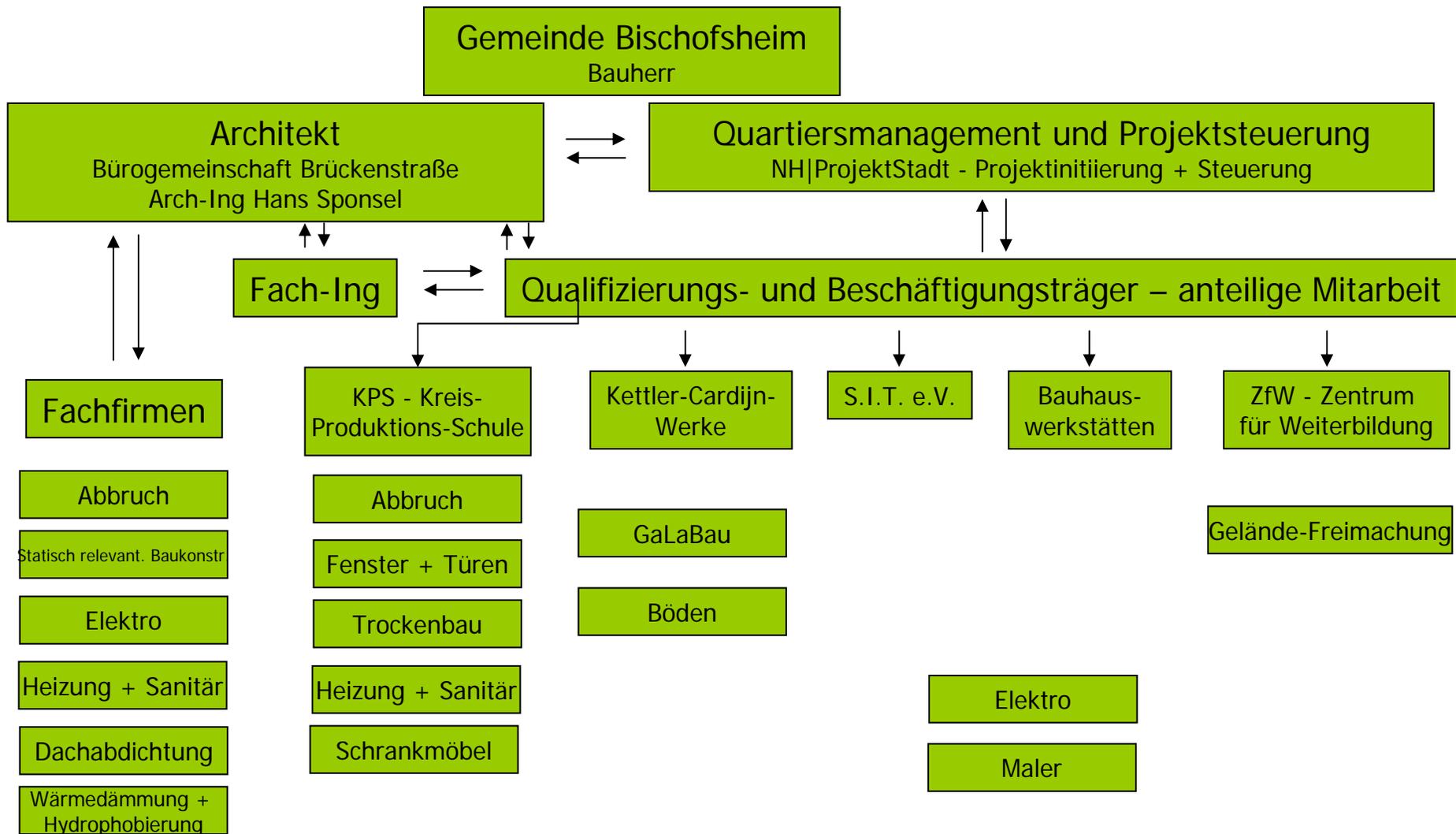
„Unter der Linde“  
findet wieder  
Leben und  
Begegnung statt.

# Praxis: Bischofsheim – „Treffpunkt Altes Trafohaus“ Bau-Qualifizierungsprojekt Quartiers- und Vereinszentrum, Seniorentreff

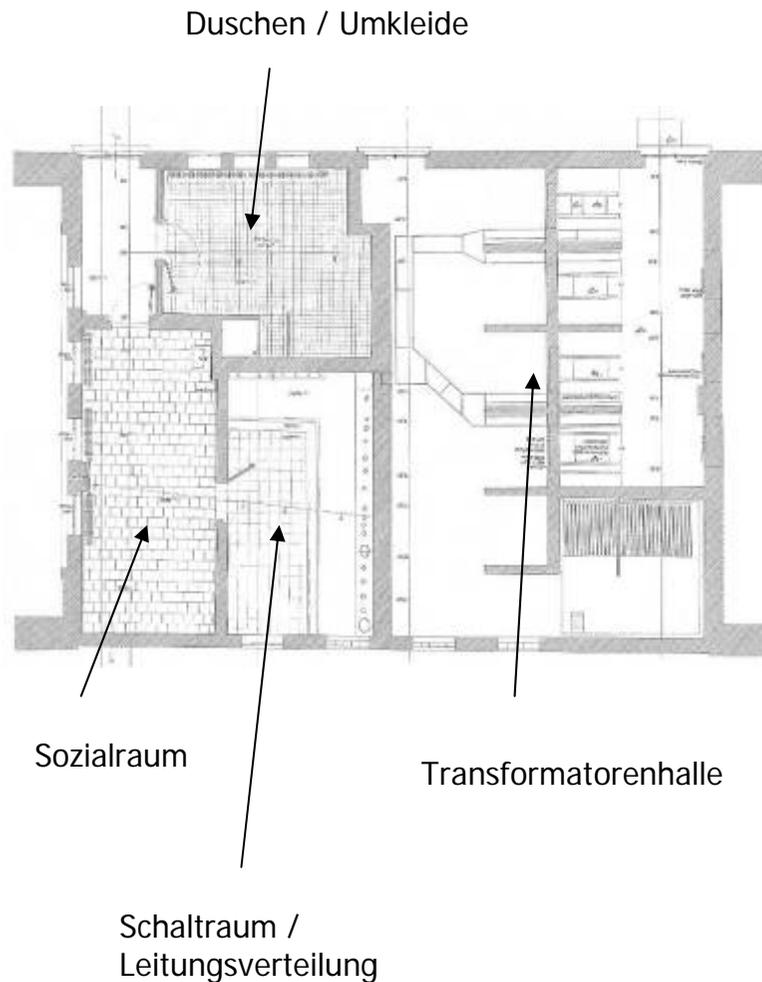
Kombination von Städtebau- und Arbeitsmarktförderung

- (investiv)
  - Denkmalschutz,
  - Umnutzung,
  - energetische Sanierung
  - städtebaulicher Entwicklungsimpuls
  
- (nicht-investiv / sozial)
  - Pilotprojekt **Qualifizierung unter realitätsnahen Bedingungen** / anhand eines Identifikations- und motivationsstiftenden Bauprojektes
    - wer? – rd. 50 Jugendliche in der Berufsvorbereitung, 5 Qualifizierungs- und Beschäftigungsbetriebe, zahlreiche Langzeitarbeitslose
  - **Neuschaffung eines sozialen Treffpunktes** – im bau- + industrie- + arbeitskulturellen Erbe
  - **Aufbrechen der stadträumlichen + gesellschaftlichen Stigmatisierung / Isolation**

# Praxis: Bischofsheim – „Treffpunkt Altes Trafohaus“ Bau-Qualifizierungsprojekt Quartiers- und Vereinszentrum, Seniorentreff

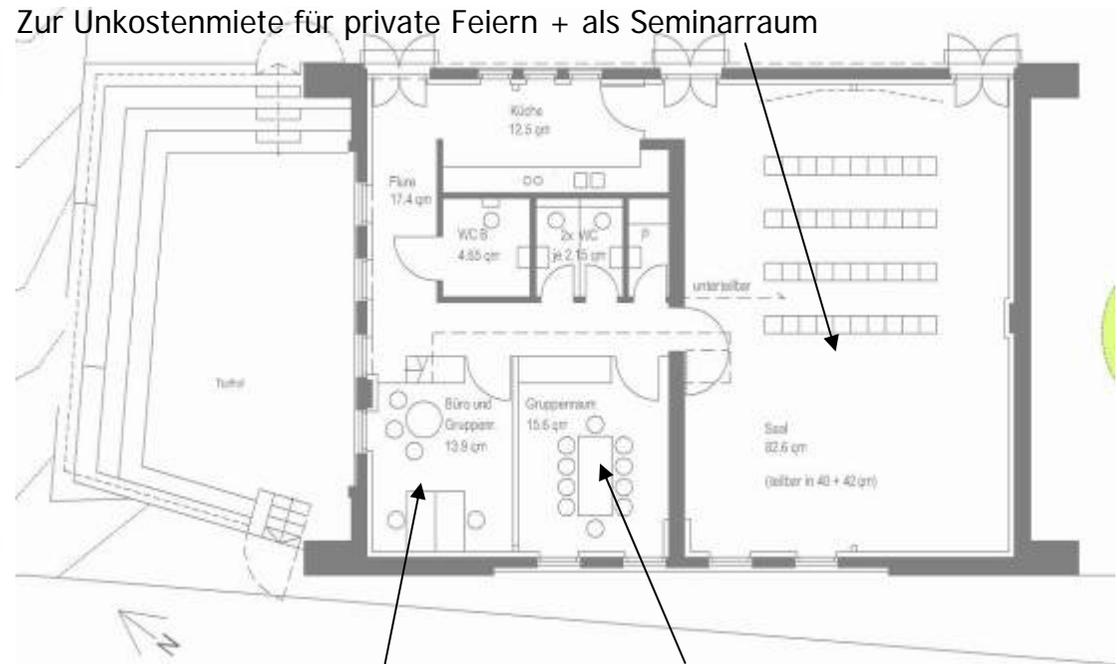


# Praxis: Bischofsheim – „Treffpunkt Altes Trafohaus“ Bau-Qualifizierungsprojekt Quartiers- und Vereinszentrum, Seniorentreff



## Saal

regelm. Treffen Bahnsozialwerk + VdK Seniorengruppe, Kurse Kreis-VHS, Ausstellungen / Veranstaltungen (Fastenmahl, Vorträge, Konzerte, etc.), Zur Unkostenmiete für private Feiern + als Seminarraum



## Büro 1

Generationenhilfeverein  
Quartiersmanagement  
Quartiers-Energie-Management  
Lenkungsgruppen

## Büro 2

Ortsgericht  
Schiedsamt  
Sozial- und Rentenberatung  
VdK

# Praxis: Bischofsheim – „Treffpunkt Altes Trafohaus“ Bau-Qualifizierungsprojekt Quartiers- und Vereinszentrum, Seniorentreff

Jugendliche in der Berufsvorbereitung – Qualifizierung unter realen Bedingungen



# Praxis: Bischofsheim – „Treffpunkt Altes Trafohaus“ Bau-Qualifizierungsprojekt Quartiers- und Vereinszentrum, Seniorentreff

Trafohaus vorher



# Praxis: Bischofsheim – „Treffpunkt Altes Trafohaus“ Bau-Qualifizierungsprojekt Quartiers- und Vereinszentrum, Seniorentreff

Trafohaus nachher



# Praxis: Bischofsheim – „Treffpunkt Altes Trafohaus“ Bau-Qualifizierungsprojekt Quartiers- und Vereinszentrum, Seniorentreff



# Praxis : Wohngruppenprojekt in Bischofsheim „Neues Wohnen“



Straßenansicht - 3-D-Visualisierung des in Fertigstellung befindlichen Gebäudes des Bauträgers MAB GmbH



Praxis : Soziale Stadt  
Neu-Isenburg, Westend

## *Cafe Lukas*

*im Stadtteilzentrum*

*Kaffee und Kuchen bei netter  
Unterhaltung mit Freunden  
im Cafe, oder im  
Garten unter schattigen Bäumen,  
warten auf Ihren Besuch!*



### *Öffnungszeiten:*

*jeden Dienstag und Sonntag  
von 14:30 bis 17:00 Uhr  
Kurt-Schumacher-Str. 8,  
63263 Neu-Isenburg*





# Cafe Lukas

im Stadtteilzentrum



Öffnungszeiten  
jeden Dienstag und  
jeden Sonntag  
von 14:30 bis 17:00 Uhr



Kurt-Schumacher-Str. 8, 63263 Neu-Isenburg



## Haushaltsnahe Dienstleistungen

Im Rahmen des Förderprogramms Soziale Stadt führt die Stadt Neu-Isenburg in Kooperation mit weiteren Partnern das Projekt Haushaltsnahe Dienstleistungen durch. Für dieses Projekt werden arbeitslose Frauen aus dem Stadtquartier West qualifiziert und in die Haushalte hilfsbedürftiger Menschen vermittelt. Die Dienstleistungen müssen von den Kunden individuell bezahlt werden.

Haben Sie Interesse?

Wir beraten Sie gerne.



Was wir für Sie tun können:

### Gegen Entgelt unterstützen und leisten

Wir möchten Ihnen das Verbleiben in der eigenen Wohnung und der gewohnten Umgebung ermöglichen und Ihnen Ihre Selbstständigkeit bewahren.



## Wir erledigen für Sie gegen Entgelt

- das Einkaufen
- die Hausordnung
- das Waschen
- das Bügeln
- das Putzen
- die Gartenarbeit

### Melden Sie sich bei:

Garze Baltaci  
Koordinatorin HelferinnenKreis

### Stadtteilzentrum

Kurt-Schumacher-Str. 8  
63263 Neu-Isenburg  
Tel: 06102 / 786023  
Email: [helferinnenkreis-neu-isenburg@gmx.de](mailto:helferinnenkreis-neu-isenburg@gmx.de)  
[www.sozialstadtneu-isenburg.de](http://www.sozialstadtneu-isenburg.de)

### Terminvereinbarung / Sprechstunden

Montag bis Freitag  
von 10:00 bis 12:00 Uhr  
und nach Vereinbarung

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!



NH | ProjektStadt  
Stadtentwicklung  
Projektentwicklung  
Consulting

HEGISS [zots'ja:le ftat]  
NEU-ISENBURG stadtquartier west

NH | ProjektStadt  
Stadtentwicklung  
Projektentwicklung  
Consulting

## Praxis



### HelferInnen

### KREIS

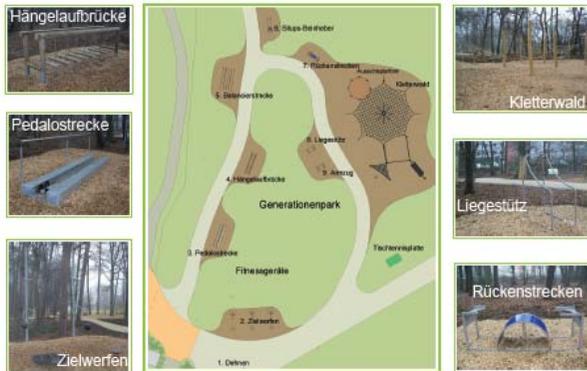


Haushaltsnahe Dienstleistungen,  
von und für Menschen aus dem  
Stadtquartier West

# Praxis : Bewegungspark in Neu-Isenburg

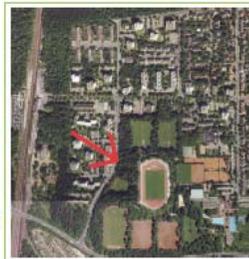
## Eröffnung des Bewegungsparks

Der Bewegungspark im Stadtquartier West ist fertiggestellt. Er dient als „Spielplatz“ für Jung und Alt, denn **Bewegung tut gut.**



Wir möchten alle Bewohner des Stadtquartiers West dazu einladen den Park bei Getränken und Snacks zu eröffnen. Die Eröffnung findet am Samstag, den 09.04.2011 von 15.00 bis 16.00 statt. Gerne dürfen die neuen Geräte ausprobiert werden.

Der Bewegungspark befindet sich im Sportpark im Stadtquartier West, Neu-Isenburg; erreichbar über den Eingang der Kurt-Schuhmacher-Straße.



# Praxis: Forsythe – Integrations - Event in einem Raunheimer Denkmal der Industriekultur



# Praxis: Forsythe – Integrations - Event in einem Raunheimer Denkmal der Industriekultur



## 2. Fazit

- Integrierte Stadtentwicklung ist der Schlüssel zum Erfolg zur Interessensvertretung für ältere Menschen
- Nachhaltigkeit unter Beteiligung *aller* Akteure gelingt auf Projektebene
- Verbund von strategischem Gesamtkonzept und teilräumlicher, feingliedriger Umsetzung führt zum Erfolg
- Dafür braucht es auch zukünftig
  - die Städtebauförderung als eines der nachhaltigsten Instrumente der Stadtentwicklung – v.a. auch in volkswirtschaftlicher Hinsicht
  - landesweit operierende wohnungswirtschaftliche Experten
  - starke Partner, auch die Privatwirtschaft

## Was unternimmt eine große Hessische Wohnungsbaugesellschaft

- Entwicklung neuer Wohnformen, Generationsübergreifend mit neuen Funktionen im Quartier
- Kulturelle und soziale Impulse für Ältere (Haushaltsnahe Dienstleistungen werden mitfinanziert, Bildungs-Reiseangebote, Konfliktmanagement, behutsames Belegungsmanagement, Mediation, etc.)
- Überforderte Nachbarschaften abbauen
- Wohnungsanpassungsmaßnahmen um bis ins hohe Alter selbstständig in der Wohnung verbleiben zu können
- Pilote zur Smart-City-Technologien
- U.v.m.

# Senioren - Wohnanlage in Raunheim, Leben im Alter - mitten im Zentrum

<b>ZIEL:</b>	Schaffung von altersgerechtem Wohnraum: barrierefreie, großzügige Wohnungen in kleinen attraktiven Gebäuden, umgeben von städtischer Infrastruktur
<b>BAUHERR, ENTWICKLUNG, REALISIERUNG UND MANAGEMENT:</b>	Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
<b>LAGE:</b>	Ringstraße 105, 105a-c, 65479 Raunheim
<b>ABLAUF:</b>	Baubeginn: Juni 2005 Fertigstellung: Dezember 2006
<b>LEISTUNGEN:</b>	Projektentwicklung und -steuerung Technische Vollbetreuung gemäß HOAI (Planung, Ausschreibung und Bauleitung) Projektsteuerung Wirtschaftliche Vollbetreuung gemäß II. Berechnungsverordnung Fachingenieurleistung Thermische Bauphysik Fachingenieurleistung Bauakustik
<b>FLÄCHE:</b>	3.809 m <sup>2</sup> Grundstücksgröße 15.057 m <sup>2</sup> umbauter Raum 3.173,11 m <sup>2</sup> Gesamtwohnfläche 2.138 m <sup>2</sup> Wohnfläche für 41 öffentlich geförderte Wohnungen 1.035 m <sup>2</sup> Wohnfläche für 20 kommunal geförderte Wohnungen zzgl. Gemeinschaftsraum 109,30 m <sup>2</sup>





## Daten und Fakten

„SEN 50“ FRANKFURT, NORDWESTSTADT

**ZIEL:** Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 11 geförderten Mietwohnungen und einem Gemeinschaftsraum in Kooperation mit dem Verein „Seniors Selbsthilfe für gemeinschaftliches Wohnen - Sen-Se e.V.“, als städtebauliche Ergänzung.

**BAUHERR, PLANUNG UND REALISIERUNG:** Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt

**ENTWICKLUNG:** NH ProjektStadt

**LAGE:** Weßrärchen Weg 7, Frankfurt Nordweststadt

**ABLAUF:** Baubeginn: Dezember 2008  
 Fertigstellung: April 2010

**UMFANG:** 11 geförderte Mietwohnungen (5 Ein-Personen-, 7 Zwei-Personen-Wohnungen)  
 635 m<sup>2</sup> Gesamtwohlfäche  
 Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss  
 Barrierefreie Wohnmittelien  
 Kfz-Flurverbot 70 Standard (IstV2007)

**KOSTEN:** Gesamtkosten rund 2 Mio. Euro

**FINANZIERUNG:** Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt mit öffentlicher Förderung durch das Land Hessen und der Stadt Frankfurt am Main

**BELEGUNG:** Vermietung erfolgt an die Vereinsmitglieder von „Sen-Se e.V.“ im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung mit teilweise mittelbarer Belegung.

Mit diesen zukunftsweisenden Projekten für gemeinschaftliche Wohnprojekte für Senioren setzt die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt neue Akzente und zeigt, dass sie sowohl privat als auch karitativ und kommunalen Initiatoren erfolgreich als Planer und Baubetreiber zur Seite steht.

**Kontakt:**  
 NH ProjektStadt  
 Stadtentwicklung, Projektentwicklung, Consulting  
 Untermainkai 12-13  
 60111 Frankfurt am Main

Nassauische Heimstätte  
 Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH  
 Schaumainkai 47  
 60596 Frankfurt am Main

**Ihr Ansprechpartner:**  
 Thomas Tarkis  
 Tel. 069 6069-1528  
 Fax 069 6069-51528  
 thomas.tarkis@nh-projektstadt.de

Franz Behringer  
 Tel. 069 6069-1474  
 Fax 069 6069-1518  
 franz.behringer@naheimst.de

[www.nh-projektstadt.de](http://www.nh-projektstadt.de)

[www.naheimst.de](http://www.naheimst.de)



## Daten und Fakten

„UNTER EINEM DACH“ DIETZENBACH

**ZIEL:** Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 12 geförderten Mietwohnungen und einem Gemeinschaftsraum in Kooperation mit dem Verein „Unter einem Dach e.V.“ zum gemeinschaftlichen Wohnen im Alter.

**BAUHERR, PLANUNG UND REALISIERUNG:** Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt

**ENTWICKLUNG:** NH ProjektStadt

**LAGE:** Bachwaldstraße 14, Dietzenbach

**ABLAUF:** Baubeginn: Dezember 2008  
 Fertigstellung: Mai 2010

**UMFANG:** 12 geförderte Mietwohnungen (8 Ein-Personen-, 4 Zwei-Personen-Wohnungen)  
 671 m<sup>2</sup> Gesamtwohlfäche  
 Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss  
 Barrierefreie Wohnmittelien mit Loggia  
 Kfz-Flurverbot 70 Standard (IstV2007)  
 Sonnenkollektoren zur Nutzung von Solarenergie (Solarthermie)

**KOSTEN:** Gesamtkosten rund 2 Mio. Euro

**FINANZIERUNG:** Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt mit öffentlicher Förderung durch das Land Hessen und der Stadt Dietzenbach sowie ein Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau

**BELEGUNG:** Vermietung erfolgt an die Vereinsmitglieder von „Unter einem Dach e.V.“ im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung mit teilweise mittelbarer Belegung.



## Lust auf mehr Lebensqualität

Gemeinschaftliche Wohnprojekte für Senioren



## „Sen-Se“ – Gemeinschaftliches Seniorenwohnprojekt mit 13 geförderten Wohnungen in Frankfurt Nordweststadt

Gemeinschaftlich das „1. Lebensalter“ verbringen – das ist das Leitmotiv von 13 Senioren, die sich im Verein „SenSe – Seniorensehhilfe für gemeinschaftliches Wohnen e.V.“ zusammengeschlossen haben. Begrenzte finanzielle Mittel und die Aussicht auf einen hinfestimmten einsamen Lebensabend hatte die Gruppe im Alter zwischen 50 und 75 vor geraumer Zeit zusammengeführt. Trotz unterschiedlichsten beruflichen Hintergrunds einte sie der Gedanke, ein Leben in Gemeinschaft führen zu wollen. Sie haben es geschafft und ein beispielhaftes Bauprojekt ins Leben gerufen:

Das dreigeschossige Gebäude entstand als städtebauliche Ergänzung auf einem rund 1.600 Quadratmeter großen Grundstück der Nassauischen Heimstätte. Es schließt sich in Ost-West-Ausrichtung an die fensterlose Sümfassade einer bereits seit 1963 vorhandenen Zeilenbebauung an. Alle 13 Wohnungen sind barrierefrei und werden durch einen Aufzug erschlossen. Im Erdgeschoss des nicht unterkellerten Gebäudes befindet sich eine Wohnung und – neben Abstell- und Fahrradraum – auch der rund 56 Quadratmeter große stadtbildfahere Gemeinschaftsraum. Als zentrale Kommunikationszone und Treffpunkt steht er nicht nur der Wohngruppe sondern auch allen anderen Bewohnern des Quartiers zur Verfügung.

Die rund 675 Quadratmeter Wohnfläche verteilen sich auf sechs Ein-Personen-Wohnungen mit rund 46 Quadratmetern und sieben Zwei-Personen-Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 56 und 67 Quadratmetern.

Beheizt wird das Gebäude über das vorhandene Fernwärmenetz mit Wärme aus Kraft-Wärme-Kopplung. Der Heizenergiebedarf des Gebäudes entspricht dem KW – Effizienzhaus 70 (EnEV2007) Standard und liegt um 30 % unter dem Neubauniveau der zum Zeitpunkt der Baubestimmungsrechnung gültigen Energieeinsparverordnung. Alle Wohnungen werden kontrolliert belüftet.

Da die erforderlichen Stellplätze in einer privat betriebenen und nahe gelegenen Teilgarage angemietet wurden, konnte eine zusätzliche Flächenversiegelung in den begrenzten Außenanlagen vermieden werden. Dies erhöht deutlich die Aufenthaltsqualität des Wohnumfeldes.

» **Gebäudeentwicklung, hohe Energieeffizienz – als Anteil eines Menschen an der Gesamtbevölkerung in Deutschland nimmt zu. Mit dieser demografischen Entwicklung werden sich auch die Wohnansprüche gemeinschaftliche Wohnobjekte sind nun dem klassischen Alter- oder Seniorenheim zunehmend angepasst.**



## „Unter einem Dach“ – Neubau von 12 geförderten Wohnungen in gemeinschaftlichem Wohnprojekt in Dreieich

„Unter einem Dach“ – der Name ist Programm. War es doch erklärtes Ziel der Mitglieder der gleichnamigen Initiative, ein Projekt für gemeinschaftliches Wohnen in der Phase des „Älterwerdens im Leben“ zu realisieren, und das zu vertretbarem Preisniveau.

Gemeinsam mit der Nassauischen Heimstätte, die als Investor, Bauherr und Vermittler das Projekt plante, entstand ein Neubau, der für die Stadt Dreieich aber auch für den Landkreis Offenbach angesichts der demografischen Entwicklung von hoher Bedeutung ist.

Das architektonisch anspruchsvolle Gebäude ist ein richtungweisendes Vorprojekt für gemeinschaftliche Wohnformen. Die Nassauische Heimstätte vermietet es an die Mitglieder des Vereins „Unter einem Dach e.V.“

Auf dem Grundstück, für das die Stadt Dreieich dem Unternehmen ein Erbbaurecht zur Verfügung gestellt hat, befand sich zunächst ein ungenutztes, baufälliges Wohngebäude. Dieses wurde von der Nassauischen Heimstätte zurückgekauft und durch einen modernen, zweigeschossigen Neubau ersetzt.

Insgesamt beherbergt das neue Gebäude acht Ein-Personen-Wohnungen mit je rund 50 Quadratmeter Wohnfläche und vier Zwei-Personen-Wohnungen mit je rund 64 Quadratmeter Wohnfläche.

Alle Wohnungen verfügen über großzügige Loggien und sind selbstverständlich barrierefrei. So ist das Obergeschoss neben dem Treppenaufgang auch über einen Aufzug erreichbar.

Zentraler Mittelpunkt ist der Gemeinschaftsbereich mit einem rund 60 Quadratmeter großen Gemeinschaftsraum, der sich in der Höhe über zwei Geschosse erstreckt. Ergänzt wird er von einer rund 40 Quadratmeter großen Terrasse sowie eigenem Sanitär- und Küchenbereich.

Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss gehen sternförmig von diesem Gemeinschaftsbereich ab.

Doch nicht nur die gemeinschaftliche Wohnform des Projektes ist zukunftsweisend. Auch die Energieeffizienz der Immobilie geht über heutige Standards hinaus: Auf dem Flachdach befinden sich Kollektoren zur Nutzung von Solarthermie für Brauchwassererwärmung und Heizungsunterstützung. Zudem wurde das Bauvorhaben als KW – Effizienzhaus 70 (EnEV2007) realisiert.

» **Im urbanisierten Nachbarschaft des Standortes bedürfen sich als Aupunkt-Wohnort nicht, eine Seniorenwohnanlage, die als Senior-Synthespiel wie Gemeinschaftseinrichtungen für die Freizeitsicherung oder überlebensleistungen genutzt werden.**

**Ich freue mich auf Ihre Fragen und die Diskussion mit Ihnen !**

## **KONTAKT**

### **Marion Schmitz-Stadtfeld**

Fachbereichsleiterin  
Integrierte Stadt- und  
Gewerbeflächenentwicklung

Schaumainkai 47

60596 Frankfurt am Main

Tel 069 / 6069-1142

Fax 069 / 6069-51142

Mobil 0178 / 600 1142

[marion.schmitz-stadtfeld@nh-projektstadt.de](mailto:marion.schmitz-stadtfeld@nh-projektstadt.de)

