



Monika Fontaine-Kretschmer

Eigentümerinteressen und Gemeinwohl – zwei Seiten einer Medaille

„Verpflichtet Eigentum? Planung zwischen Eigentümer- und Gemeinwohlinteressen bei der Innenentwicklung von Städten.“ Das Motto der diesjährigen Tagung des Bundesverbands für Wohnen und Stadtentwicklung (vhw) greift ein brisantes, aber tatsächlich brandaktuelles Thema auf. Häufig sind es die vergangenen „Bausünden“ und Monofunktionalitäten einer lieblosen und einseitig ausgerichteten Innenentwicklung, die zu den häufig beklagten monotonen und unattraktiven Innenstädten führen, wo abends pünktlich um acht die Lichter ausgehen. Diese „Sünden“ müssen wir heute mit viel Aufwand reparieren, um wieder Leben in die Stadt zu bringen. Als Mitglied des Beirats Innenstadt beim Bundesbauministerium und Geschäftsführerin eines großen Wohnungs- und Stadtentwicklungsunternehmens kenne ich die Herausforderungen und die Diskussionen über Lösungswege sehr gut und freue mich, an dieser Stelle drei Beispiele aus unserem eigenen Portfolio vorstellen zu dürfen.

An diesen Beispielen möchte ich Folgendes aufzeigen:

- **Am erfolgreichsten und stabilsten sind funktional und sozial gemischte Quartiere.** Wir achten beispielsweise bei der Entwicklung des Schönhofviertels in Frankfurt, mit einer Größe von 12,5 ha schon fast ein eigener kleiner Stadtteil, auf einen guten Mix an möglichen Lebensentwürfen der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner sowie ihrer finanziellen Möglichkeiten. Wir möchten keine Ghettos, weder für die Armen noch für die Reichen.
- **Innerstädtische Wohnquartiere können nicht ohne die entsprechende soziale, gewerbliche und ökologische Infrastruktur entwickelt werden.** Nachhaltige Stadtquartiere verbinden Räume des Wohnens mit Räumen des Arbeitens, eingebettet in eine Quartiersstruktur mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Typologie des reinen Wohngebiets hat sich überlebt. Nicht erst seit Corona haben sich die Lebensstile geändert. Die Nachfrage nach urbanem Wohnen, d. h. Wohnangeboten in mischgenutzten Strukturen, hat zugenommen. Dieser Nachfrage müssen wir gemeinsam mit den Kommunen gerecht werden.
- **Mit der Entwicklung innerstädtischer Quartiere übernehmen Wohnungsbaunternehmen heute auch einen Großteil der Verantwortung für eine vielfach notwendige Stadtreparatur.** Insbesondere am Beispiel des Alten Gerichts in Wiesbaden oder der Mainhöhe in Kelsterbach wird das sehr deutlich. In Kelsterbach waren es soziale Defizite, die sich über viele Jahre aufgebaut und einen Stadtteil fast „abgehängt“ haben. In Wiesbaden war es ein historisch bedeutsamer, aber brachliegender Teil der Innenstadt, der nach einer behutsamen und denkmalgerechten Sanierung den Wiesbadenern ein Stück Stadtidentität zurückgegeben hat.
- **Wohnungsbaunternehmen, die auch über eine große Erfahrung in der Stadtentwicklung verfügen, tun**

sich mit solchen Entwicklungsaufgaben deutlich leichter. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW), für die ich heute spreche, betreibt seit über 100 Jahren Wohnungsbau und ist seit über 50 Jahren auch ein sehr erfolgreiches Stadtentwicklungsunternehmen. Wir sind dabei immer interdisziplinär unterwegs: So erkennen wir die aktuellen sowie die zukünftigen Herausforderungen und verfügen die Kompetenzen zur Lösung aus beiden Themenfeldern. Das hilft, manche Fragen rechtzeitig mitzudenken und damit schmerzhaft Fehler zu vermeiden.

Kelsterbach: Aus der „Niederhölle“ wird die „Mainhöhe“ – ein Stadtteil erfindet sich neu

In Kelsterbach, einer im Rhein-Main-Raum gelegenen Stadt mit knapp 14.000 Einwohnern, waren wir im Quartier „Auf der Mainhöhe“ in gleich zwei Rollen engagiert. Zum einen als Wohnungsunternehmen und Bestandhalter und zum anderen als Dienstleister für die Quartiersentwicklung mit allen sozialen und städtebaulichen Herausforderungen.

Mehr Wohnfläche und Aufenthaltsqualität

Seit 2015 haben wir sieben Bestandsgebäude mit 160 Wohnungen modernisiert – sowohl energetisch als auch zur Förderung des Wohnkomforts – und dafür 15 Millionen Euro investiert, was zu einer eindrucksvollen Verringerung des CO₂-Ausstoßes um mehr als 65 Prozent führte. Zur Verbesserung der Energiebilanz wurden alle Bestandsgebäude an ein neu installiertes Nahwärmenetz angeschlossen, das bereits so konzipiert wurde, dass auch alle zukünftigen Neubauten daran angeschlossen werden können. Darüber hinaus haben wir im Quartier das bislang größte Neubauprojekt in der Geschichte der Stadt Kelsterbach realisiert: 237 moderne und energieeffiziente Mietwohnungen, 77 davon gefördert, und eine sechsgruppige Kita ersetzen 86 in die Jahre gekommene Bestandswohnungen. Damit haben



wir die Zahl der Wohnungen verdreifacht und die Wohnfläche vervierfacht. Insgesamt haben wir rund 70 Millionen Euro in den Neubau investiert, das Land Hessen steuerte etwa 14 Millionen Euro Förderung dazu, davon 3,2 Millionen Euro als Zuschuss. Die Stadt Kelsterbach beteiligte sich mit circa 1,5 Millionen Euro. Zudem wurde der Außenbereich neu und barrierefrei geordnet und bietet nun Infrastruktur für ein modernes und klimafreundliches Mobilitätskonzept. Zwei neue Spielplätze, attraktive Grünflächen und ein Zugang zum Mainvorland steigerten die Aufenthaltsqualität.



Abb. 1: Wohnungsneubau in Kelsterbach-Mainhöhe (Fotos: NHW)

Die Menschen beteiligen

Der Weg zu einem modernen, lebenswerten und vielfältigen Stadtteil begann 2014 mit der Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“, seit 2020 „Sozialer Zusammenhalt“. Auf der Grundlage eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) wurden vielfältige bauliche, wirtschaftliche und soziale Maßnahmen unter aktiver Einbindung der Politik sowie der Bewohnerinnen und Bewohner zusammengeführt. Federführend hierbei: die Integrierte Stadtentwicklung der ProjektStadt, der Stadtentwicklungsmarke der NHW. Über 5,7 Millionen Euro förderfähige Kosten wurden seither über dieses Förderprogramm für Kelsterbach verausgabt. Das Viertel erhielt mit „Auf der Mainhöhe“ einen neuen Namen, um das negative Image des bisherigen Namens „An der Niederhölle“ abzulegen. Die Mainhöhe ist heute nicht nur ein Wohngebiet, sondern auch ein lebendiges soziales Zentrum mit einem vielfältig nutzbaren Bürgertreff, der 2022 eröffnet wurde. Für die Einbindung der Anwohner wurde das 2022 von der Integrierten Stadtentwicklung entwickelte, virtuelle 3-D-Stadtteilmodell herangezogen. Durch das Verlagern in den Onlinebereich erhöhte sich die Reichweite deutlich. Im März 2024 wurde unser Unternehmen für das Projekt Mainhöhe mit dem Immobilienmanager Award in der Kategorie „Social Responsibility“ ausgezeichnet. Damit wurde auch die gute Zusammenarbeit aller Beteiligten, allen voran Politik und Verwaltung der Stadt Kelsterbach, anerkannt.

Das Learning:

Der Schlüssel zum Erfolg war hier die lösungsorientierte Zusammenarbeit unterschiedlicher Akteure und Ebenen vor und im Verlauf des Projekts sowie die Kombination von wohnungswirtschaftlicher und städtebaulicher Kompetenz, die wir in dieses Projekt einbringen konnten. Die Akzeptanz und das Engagement der Bewohnerinnen und Bewohner zu gewinnen und sicherzustellen, dass niemand durch die Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen verdrängt wird, waren hohe Hürden. Diese konnten u. a. durch eine frühzeitige aktive und digitale Bürgerbeteiligung überwunden werden. Auch die stetige Einbindung der Politik ist bei solchen Quartiersprojekten essenziell. Voraussetzung ist, dass Kommunen und Eigentümer von Beginn an eng zusammenarbeiten und ihre strategischen Planungen sowie die Kommunikation nach außen eng aufeinander abstimmen. Nicht zuletzt durch den partizipativen, integrierten Ansatz sowie die zugehörigen Finanzierungsmittel der Städtebauförderung in Kombination mit den Investitionen des Eigentümers ist es hier gelungen, ein nachhaltiges, modernes und vielfältiges Quartier zu schaffen.

Schönhofviertel – eine innerstädtische Konversionsmaßnahme

Rund 2000 Wohnungen für rund 6000 Menschen bauen die Projektpartner Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) und Instone Real Estate seit 2020 auf einer etwa 12,5 ha großen ehemaligen Gewerbefläche in Frankfurt-Bockenheim. Hinzu kommen Hessens erste Hybridgrundschule mit Sporthalle, fünf Kitas, Unterkünfte für Studierende und Menschen in Ausbildung, ein inklusives Wohnprojekt sowie Einzelhandels- und Gewerbeflächen. NHW und Instone streben für das Schönhofviertel das Quartierszertifikat in Gold der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) an. Das Gebäudeensemble um den Quartiersplatz herum bildet die geografische und funktionelle Mitte des Schönhofviertels, in der die wesentlichen Bestandteile des urbanen Lebens aufeinandertreffen: Einkaufen, Wohnen, Arbeiten, Lernen und Gastronomie.

Ein bunter Wohnungsmix für alle Zielgruppen

Der Wohnungsmix deckt das komplette demografische und soziale Spektrum ab. Rund 1300 der 2000 Wohnungen realisiert unser Unternehmen, etwa drei Viertel davon zur Miete. Insgesamt sind 30 Prozent aller Wohnungen und rund 45 Prozent unserer Wohnungen gefördert – überwiegend nach dem ersten und zweiten Förderweg – mit Mieten zwischen 5,00 und 10,50 Euro je qm Wohnfläche/Monat. Die ersten Wohnungen werden seit Sommer 2024 bezogen, das Quartier liegt in der Fertigstellung voll im Zeitplan. An Menschen, die in ihrem Alltag Unterstützung benötigen, richtet sich ein inklusives Wohnprojekt, das gemeinsam mit der Lebenshilfe Frankfurt am Main e. V. realisiert wird.



Innovative Bildungsinfrastruktur mit Hybridschule

Mit der ersten Hybridschule Hessens überwinden wir die Trennung von Schule und Wohnen und realisieren beide Nutzungen in einem Gebäude. Im unteren Bereich befindet sich die Schule, die den hinteren zentralen Pausenhof U-förmig umschließt. Im vorderen Teil wird es öffentlich nutzbare Angebote, wie Mensa, Bibliothek und Musikräume, geben. Die Schule öffnet sich zum zentralen Quartiersplatz und der angrenzenden Parkanlage mit dem „Grünen Klassenzimmer“, das für schulische Aktivitäten im Freien genutzt werden kann. In der vierzügigen, integrativen Grundschule werden einmal 400 bis 500 Kinder unterrichtet. Offene Multifunktionsflächen, Gruppenräume sowie die Sporthalle können auch örtliche Vereine und Initiativen nutzen. Oberhalb dieser Nutzungen findet Wohnen statt.



Abb. 2: Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum im Schönhofviertel

Nachhaltigkeit im Schönhofviertel

Nicht erst in den zurückliegenden Coronazeiten wurde erkennbar, wie wichtig es ist, dass hochwertige Freiflächen in unmittelbarer Nähe der Wohnungen entstehen, die für alle zugänglich und nutzbar sind. Dieses Prinzip wird nun auch im Schönhofviertel umgesetzt: Ein 2,8 Hektar großer Quartierspark wird sich wie ein grünes Band von West nach Ost durch das Viertel ziehen. Es wird Spiel- und Freizeitmöglichkeiten geben, Ruhebereiche, Wildblumenwiesen, Flächen für Urban Gardening, das grüne Klassenzimmer und natürlich jede Menge Blumen, Sträucher und Bäume. Sämtliche Dächer werden begrünt, die Gärten gehen fließend in die Parklandschaft über. Mehrere bedrohte Tierarten sollen hier ein Zuhause erhalten – u. a. sind Fledermaushäuser, Bienenstöcke und Insektenhotels geplant. Regenwasser wird in unterirdischen Speichertanks gesammelt und zur Bewässerung genutzt. 45 Prozent der Dachflächen werden mit Photovoltaik ausgestattet. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Fahrradabstellplätze im öffentlichen Raum sowie Car- und Bike-Sharing-Angebote mit entsprechender Ladeinfrastruktur.

Das Learning:

Das Schönhofviertel wurde von Beginn an als buntes und gemischt genutztes Quartier konzipiert, das durch die vielen Gemeinflächen als Stadtteil aus sich heraus lebensfähig und attraktiv ist. Wir haben aber auch gelernt, dass dieser Anspruch bei den hohen Bodenpreisen von Innenstadtlagen immer schwerer einzuhalten sein wird, weil Eigentümer und Investoren wirtschaftliche Interessen verfolgen (müssen), die es zu berücksichtigen gilt. Den Kommunen fehlt bei solch großen Flächenentwicklungen aber nicht selten das Geld, um den Gemeinbedarf selbst zu finanzieren. Gerade in Zeiten steigender Baukosten wird es deshalb immer schwieriger, zukünftig noch Investoren zu finden, die diese Gemeinbedarfseinrichtungen und Freiflächenanteile mitfinanzieren (können), weil die Projektrenditen deutlich schrumpfen. Hier bedarf es neuer Allianzen und Finanzierungskonzepte.

Altes Gericht Wiesbaden – ein innerstädtischer Standort mit historischer Bedeutung

2016 haben wir das seit 2009 leer stehende Alte Gericht, zwischen Hauptbahnhof und Innenstadt von Wiesbaden gelegen, vom Land Hessen erworben. Das brachte den Stein für eine innerstädtische Revitalisierung dieses historisch bedeutsamen Standorts ins Rollen. Durch die behutsame und denkmalgerechte Sanierung des zwischen 1893 und 1897 im Stil der „Frührenaissance mit gotischen Anklängen“ entstandenen Gerichtsensembles wurde aus mehreren leer stehenden Gebäuden und einer Brachfläche ein wirklicher Hingucker in der Wiesbadener Innenstadt. Das Alte Gericht in seiner heutigen Gestalt lässt ein Viertel neu aufleben und gibt den Menschen ein Stück Stadtidentität zurück.



Abb. 3: Stadtbildprägend: Altes Gericht in Wiesbaden

Sensibler Umgang mit dem Denkmalschutz

In den oberen Stockwerken des geschichtsträchtigen Gebäudes und im direkt angrenzenden Beamtenhaus haben wir 48 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund



3800 Quadratmetern behutsam saniert. Die Wohnungen verfügen über Wohnflächen zwischen 42 und 142 Quadratmetern sowie einzigartige Grundrisse und Raumhöhen bis zu 4,50 Metern. Der Denkmalschutz war an diesem Standort eine besondere Herausforderung. Aufgabe war es, Geschichte spür- und sichtbar zu machen. Dass dies gelungen ist, zeigt u. a. die Nominierung für den Denkmalschutzpreis 2023. Die ehemaligen Gerichtssäle beispielsweise waren so herzurichten und zu gestalten, dass eine öffentliche Nutzung möglich ist. Drei Etagen mit über 1800 Quadratmetern Gewerbefläche wurden vom heimathafen, einem Co-Working-Space-Anbieter, angemietet. Der denkmalgeschützte Schwurgerichtssaal wird nun für Tagungen, Konferenzen, Vorträge und Veranstaltungen vom heimathafen selbst genutzt und vermietet. Zielgruppen: junge, aber auch etablierte Unternehmen mit punktuell zusätzlichem Raumbedarf, Studierende, Bürgerinnen und Bürger sowie Kunst- und Kulturschaffende, Vereine und Initiativen. Als Angebot an die Stadtgesellschaft gibt es im Alten Gericht ein öffentlich zugängliches Café.

Wohnraum auch für Studierende

Seit Herbst 2020 in Betrieb ist das Studentenwohnheim mit 109 Apartments, das wir auf einem Teilgrundstück an der Oranienstraße errichtet haben. Der Neubau bietet eine Gesamtwohnfläche von rund 2700 Quadratmetern und eine Tiefgarage mit 97 Plätzen. 109 Stellplätze für Fahrräder sowie leihbare Lastenräder kommen im Hof hinzu. Das Wohnheim befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Neubau der Hochschule Fresenius. Damit wird das Ensemble zwischen Gerichtstraße und Albrechtstraße zu einem attraktiven innerstädtischen Campus mit kurzen Wegen. So könnten die Studierenden beispielsweise das Coworkingangebot im Alten Gericht wahrnehmen und so in den direkten Wissensaustausch mit anderen jungen Gründerinnen und Gründern treten.



Abb. 4: Altes Gericht in Wiesbaden – Treppenhaus

Das Learning:

In Zeiten, in denen der klassische Einzelhandel immer mehr auf Onlineplattformen stattfindet, müssen für Innenstadtlagen alternative Funktionen gefunden werden, die diesen Verlust an Frequenzbringern auffangen können. Das können Bildung und Kultur sein oder, wie in Wiesbaden aufgezeigt, eine Kombination aus Wohnen, Bildung und alternativen Arbeitsformen. Viele Kommunen tun sich noch schwer, diesen Turn-around zu vollziehen. Eigentümer und Stadtentwickler können und sollten hier Impulsgeber sein.

Fazit

Um die Eingangsfrage noch einmal aufzugreifen: Verpflichtet Eigentum bei der Innenentwicklung von Städten? Definitiv ja. Ich hoffe, ich konnte aufzeigen, dass man Quartiere nicht isoliert betrachten kann. Wir leben nicht auf einer Insel, sondern sind Teil eines sozialen Gemeinwesens. Wir bauen nicht für uns, sondern für die Menschen, die bei uns wohnen, einkaufen, zur Schule gehen, ihre Freizeit verbringen etc. Wenn wir das Gemeinwohl nicht von Anfang an mitdenken, sind Quartiere zum Scheitern verurteilt. Für die NHW nehme ich in Anspruch: Wir haben beide Seiten im Blick, die des Eigentümers und die der Gemeinschaft – denn nur so schaffen wir es, dass unsere Quartiere sozial ausgewogen, bezahlbar, nachhaltig und attraktiv bleiben.



Monika Fontaine-Kretschmer

Geschäftsführerin der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt, Frankfurt am Main