

## Gute Beispiele der Städtebauförderung in Hessen

# Bürstadt: Aktive Kernbereiche und Lokale

# Ökonomie machen gemeinsame Sache



## Förderprogramm Aktive Kernbereiche in Hessen

Ein innerstädtisches Flächenpotenzial, das nicht adäquat genutzt werden kann. Ein das Ortsbild störende Gebäude mit Negativwirkung auf seine direkte Nachbarschaft. Eine Energiebilanz, die jedweder Wirtschaftlichkeit zuwider läuft - kurz: eine problematische Immobilie in zentraler Lage, wie man sie sicher auch in anderen hessischen Städten und Gemeinden finden kann.

Welche Nutzungen können für solche Immobilien gefunden werden? Wie kann die Investitionsbereitschaft der Eigentümerinnen oder Eigentümer geweckt werden? Welche Nutzungskonzepte sind tragfähig? Das Beispiel des Wohn- und Geschäftshauses Mainstraße 1 in Bürstadt zeigt, dass auch für Gebäude, die nur schwer einer neuen Nutzung zuzuführen sind, sehr gute Lösungen gefunden werden können. Öffentliche Mittel aus der Städtebauförderung wurden mit Finanzhilfen aus der EFRE-Maßnahmenlinie „Lokale Ökonomie in ausgewählten Stadterneuerungsgebieten“ kombiniert. So wurde ein beispielgebender Impuls gesetzt, der noch viel mehr privates Eigenkapital für die Sanierung weiterer Immobilien mobilisiert hat.





Die neue Fassade und der neue Eingangsbereich  
des Wohn- und Geschäftshauses Mainstraße 1  
(Foto: NH ProjektStadt/Stadt Bürstadt)

# Bürstadt

## Aktive Kernbereiche und Lokale Ökonomie machen gemeinsame Sache

Das Gebäude Mainstraße 1 in Bürstadt zählt sicherlich zu den „Problemimmobilien“, mit denen sich auch viele andere Städte und Gemeinden heute oder in naher Zukunft auseinandersetzen müssen: Die Gebäude aus den 60er und 70er Jahren sind gekennzeichnet durch bauliche Mängel, veraltete Standards im Hinblick auf die vorhandene Haustechnik und Gebäudegrundrisse, die es schwierig machen, geeignete Nutzer zu finden. Nicht zuletzt führen die schlechten Energiebilanzen dazu, dass ein wirtschaftliches Betreiben der Immobilien nahezu unmöglich wird.

In Bürstadt wurde gemeinsam mit dem Eigentümer einer solchen „Problemimmobilie“ eine Lösung entwickelt, die für alle Beteiligten Vorteile mit sich bringt.

Möglich gemacht wurde dies durch einen gebündelten Fördermitteleinsatz: Während das Förderprogramm Aktive Kernbereiche in Hessen die Instandsetzung der baulichen Hülle unterstützte, wurden die ins Auge gefassten Nutzer durch eine Förderung aus der EFRE-Maßnahmenlinie „Lokale Ökonomie in ausgewählten Stadterneuerungsgebieten“ bei der Einrichtung ihrer Ladenlokale unterstützt.

In Bürstadt ist es gelungen, zwei Förderprogramme im Sinne einer gemeinsamen Sache miteinander zu verzahnen und so eine sinnvolle Lösung umzusetzen, die positive Impulse für viele weitere Maßnahmen gab.

Bürstadt wird seit 2008 aus dem Förderprogramm Aktive Kernbereiche in Hessen gefördert. Ergänzt wurde die Umsetzung der Maßnahme durch Investitionsanreize aus der EFRE-Maßnahmenlinie „Lokale Ökonomie in ausgewählten Stadterneuerungsgebieten“.

**Die Mainstraße 1 vor dem Umbau:  
Potenzial ja – Nutzer nein**

Das Gebäude Mainstraße 1 stand bereits seit 2002 leer. Nach Schließung des familiengeführten Ladengeschäfts konnten die Eigentümer keinen Mieter für die zusammenhängenden Geschäftsräume in den beiden unteren Geschossen und die Wohnungen im zweiten Stock finden. **Das undichte Flachdach, die veraltete Haustechnik, die schlechte Gebäudedämmung** – alles Mängel, die die Vermarktbarkeit des Gebäudes trotz großer Bemühungen unmöglich gemacht haben. Hinzu kam die für innerstädtische Verhältnisse **sehr große Geschäftsfläche**.

Der **städtebauliche Missstand** an dieser zentralen Lage im Kernbereich blieb nicht ohne Folgen für seine Umgebung: Das in direkter Nachbarschaft liegende sanierte historische Rathaus hat über Jahre einen Teil seiner Attraktivität einbüßen müssen. Ziel musste es daher sein, eine **angemessene Instandsetzung** des Gebäudes Mainstraße 1 und die **Wiederbelebung** dieses langjährigen innerstädtischen Leerstandes zu erreichen. Von Beginn an war dabei allen Beteiligten bewusst, dass nur durch eine entsprechende **Nutzungskonzeption** der Bestand des Gebäudes erreicht werden kann.

**Die Instandsetzung der Mainstraße 1:  
Sanierung der Fassade und Behebung baulicher Mängel**

Die **Fassade** des Gebäudes wurde energetisch saniert und neu gestaltet. Bauliche Mängel wurden beseitigt und die **Haustechnik** auf den neuesten Stand gebracht. Durch den **Innenausbau** wurden die Größe der Geschäftsflächen an tatsächliche Bedarfe interessierter Einzelhandel bzw. Dienstleister angepasst (Teilung in zwei unabhängige Geschäftsflächen). Die oberen Stockwerke beherbergen nach der Instandsetzung vier **sanierte Wohnungen**.

Mittlerweile fügt sich das Gebäude funktional und auch städtebaulich in seine innerstädtische Umgebung ein. Die Beseitigung des langjährigen Leerstandes hat einen erheblichen Anteil an der **Attraktivierung** des Kernbereichs.



Das Wohn- und Geschäftshaus in der Mainstraße 1 während der Sanierung der Außenfassade



Direkte Nachbarn:  
Das historische Rathaus der Stadt Bürstadt und das Wohn- und Geschäftshaus in der Mainstraße 1 vor der Sanierung

(Fotos: NH ProjektStadt/Stadt Bürstadt)

### Förderung durch die Lokale Ökonomie als weiterer Anreiz

Die Kosten für die Sanierung wurden durch das Förderprogramm Aktive Kernbereiche in Hessen gefördert – die Mainstraße 1 war hier sozusagen ein „Leuchtturmprojekt“. Ergänzt wurde die Umsetzung durch Investitionsanreize aus der EFRE-Maßnahmenlinie „Lokale Ökonomie in ausgewählten Stadterneuerungsgebieten“. Diese ermöglichte die **Genehmigung von Zuschüssen an Existenzgründer und Gewerbetreibende**. Hierdurch gelang es, neue Nutzer für die leerstehenden Ladenlokale zu gewinnen.

Derzeit wird das Untergeschoss von einem **Blumenladen** und einem **Frisörsalon** genutzt. Die Investition in das Gebäude Mainstraße 1 zeigte eine **nachhaltige Impulswirkung**: Auch am **Nachbargebäude Mainstraße 3** wurde die Fassade neu gestaltet. Diese Investition wurde im Rahmen des (Fassaden-)Anreizprogrammes mit öffentlichen Mitteln aus dem Förderprogramm Aktive Kernbereiche in Hessen gefördert. Innerhalb des gesamten Fördergebietes der Aktiven Kernbereiche in Hessen wurden **bisher 16 Fassadenmodernisierungen aus dem Anreizprogramm gefördert**. Um ein einheitlicheres und ruhigeres Stadtbild zu schaffen, folgen alle Fassadenneugestaltungen oder -sanierungen einem eigens aufgelegten **Fassadenleitbild**.

In neuem Glanz:  
Außenansicht des Wohn- und  
Geschäftshauses in der Mainstraße 1



### Finanzierung

Die Finanzierung wurde durch die Förderung aus dem **Programm Aktive Kernbereiche in Hessen** und durch die Förderung über die **EFRE-Maßnahmenlinie „Lokale Ökonomie in ausgewählten Stadterneuerungsgebieten“** möglich. Aufgrund der Förderanreize war auch der **private Eigentümer** bereit, in die Instandsetzung des Gebäudes zu investieren.

### ...noch mehr Lokale Ökonomie in Bürstadt

Das Projekt Mainstraße 1 hat Schule gemacht: Im Förderzeitraum 2009 bis 2015 konnten im Rahmen des Programms Lokale Ökonomie **32 Unternehmen** unterstützt werden. **10 bestehende oder drohende Leerstände konnten behoben und 12 neue Geschäfte** in die Bürstädter Innenstadt gezogen werden. **67 Arbeitsplätze und 12 Ausbildungsplätze** konnten so in der Innenstadt geschaffen werden. Ein wichtiger Beitrag zur **Belebung der Innenstadt**.



Das Nachbargebäude Mainstraße 3:  
Mittlerweile wurde auch hier investiert.

### Ansporn für weitere Investitionen ...

Ebenfalls in der Nachbarschaft des Geschäftshaus Mainstraße 1 befindet sich ein weiteres großes Wohn- und Geschäftshaus: **Nibelungenstraße 44**. Die Problemstellung war ähnlich: Das ehemals hier ansässige Schuhgeschäft hatte den Betrieb eingestellt und Nachnutzer waren schwer zu finden. Im Zuge des Generationenwechsels der Eigentümerinnen konnten gemeinsam mit der Stadt geeignete Fördermöglichkeiten für die anstehenden **Sanierungsmaßnahmen** gefunden werden. Die mittlerweile attraktiven Nachbargebäude und ein **Zuschuss aus dem Fassaden-Anreizprogramm** der Städtebauförderung Aktive Kernbereiche in Hessen regten dazu an, die Fassade neu zu gestalten. Die Eigentümer modernisierten die Wohnungen vollständig aus eigenen Mitteln.

Auch für die große **Ladenfläche im Erdgeschoss** fanden sich **gute Ideen**: Für den Buchhändler, der neue Räume in der Stadt benötigte, waren die Flächen viel zu groß. So suchte und fand er Partner mit denen er jetzt alle Räume vollständig nutzt: Literatur gepaart mit italienischer Feinkost – alles für Genießer! Dazu Beratungsräume im Kellergeschoss – eine **gute Lösung für alle Beteiligten**: für Stadt, Eigentümerinnen, Geschäftsleute, Bewohnerinnen und Bewohner und für das Image der Innenstadt! Die Modernisierung der Geschäftsräume wurde auch hier aus Mitteln des Programms Lokale Ökonomie gefördert.



Nibelungenstraße 44 vorher



Nibelungenstraße 44 nachher

Die Modernisierung und Erweiterung des Betriebes „Mascerade“ – Nibelungenstraße 112 – war eine weitere Investition nach der Impulsmaßnahme in der Mainstraße 1. Das Geschäft versorgt Kunden eines großen Einzugsbereiches mit Kostümen, Masken und ähnlichen Waren aus internationalen Märkten und hat sich einen besonderen Namen gemacht. Dank der Förderung aus dem Programm Lokale Ökonomie war die Erweiterung von Laden und Lager unter Einbeziehung des Nachbargebäudes möglich. Bei der Modernisierung der Fassaden wurde – auch bei den Erweiterungsgebäuden – das Gestaltungsleitbild der Stadt Bürstadt berücksichtigt.



Nibelungenstraße 112  
vorher



Nibelungenstraße 112  
nachher

(Fotos: NH ProjektStadt/Stadt Bürstadt)



Städtebauliche Lösung gefunden:  
Das Wohn- und Geschäftshaus in der Mainstraße 1  
beeinträchtigt das Erscheinungsbild des historischen  
Rathauses nun nicht mehr.  
(Foto: NH ProjektStadt/Stadt Bürstadt)

### Gesamtausgaben

Mainstraße 1: Rund 720.000 Euro.

Nibelungenstraße 44: Rund 110.000 Euro

Nibelungenstraße 112: Rund 200.000 Euro

Anreizprogramm Bürstadt insgesamt: **140.000 Euro**

### Ansprechpartner

#### Frank Lindemann

Stadtverwaltung Bürstadt

Bauamt

Rathausstraße 2

68642 Bürstadt

Tel: 06206 701 260

frank.lindemann@buerstadt.de

#### Christian Schwarzer

NH ProjektStadt / Kernbereichsmanagement

Alte Mainzer Gasse 37

60311 Frankfurt/Main

Tel: 069 6069 1179

christian.schwarzer@nh-projektstadt.de

### Weitere Informationen und andere Gute Beispiele aus dem Programm Aktive Kernbereiche in Hessen unter:

[www.nachhaltige-stadtentwicklung-hessen.de](http://www.nachhaltige-stadtentwicklung-hessen.de)

### Quelle und Fotonachweis

Zentrum Aktive Kernbereiche in Hessen /

HA Hessen Agentur GmbH

Stadt Bürstadt

Titelfoto: NH ProjektStadt/Stadt Bürstadt

### Bearbeitung

Zentrum Aktive Kernbereiche in Hessen /

HA Hessen Agentur GmbH

Stadt Bürstadt