

Gute Beispiele der Städtebauförderung in Hessen

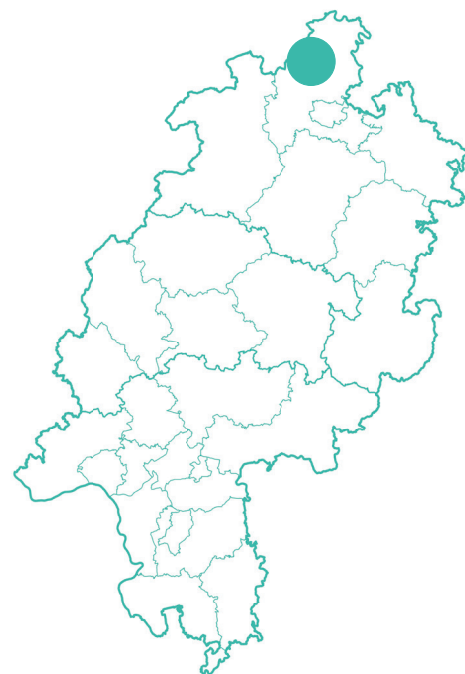
# Hofgeismar: Quartiersentwicklung im Petriviertel



## Förderprogramm Lebendige Zentren

Der Umgang mit innerstädtischen Brachflächen ist eine zentrale Herausforderung für die Innenentwicklung und bereits seit vielen Jahren ein brennendes Thema in der Städtebauförderung. Denn Brachflächen können sich sowohl negativ als auch positiv auf Innenstädte auswirken. Einerseits symbolisieren sie dringenden Entwicklungsbedarf, andererseits bieten Freiflächen im bestehenden Siedlungsraum ein großes Potenzial für kreative Nutzungen und Ideen. Die Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen unterstützt eine nachhaltige Belebung der Innenstadt.

Die Stadt Hofgeismar konnte mit Unterstützung aus Bundes- und Landesmitteln ein „Leuchtturmprojekt“ in Nordhessen schaffen, indem sie eine langjährige Brachfläche einer neuen Nutzung zuführte. Mithilfe des großen Engagements der Bevölkerung und unterschiedlicher Akteurinnen und Akteure wurde in der nördlichen Altstadt das innovative und gemeinschaftliche Wohnprojekt Petrihaus verwirklicht. Dieser Neubau bietet nun die Möglichkeit, in Hofgeismar ein selbstbestimmtes und selbstständiges Leben im Alter zu führen. Zusätzlich wird das gesamte Quartier namens Petriviertel mithilfe weiterer Maßnahmen stetig weiterentwickelt.





# Hofgeismar

## Quartiersentwicklung Petriertel – Neues Leben in der Altstadt

In städtischen Quartieren treffen unterschiedliche ökonomische, soziale und kulturelle Strukturen aufeinander. Die Quartiersentwicklung bestimmt daher im Wesentlichen sowohl die Entfaltungsmöglichkeiten als auch die Lebensqualitäten der Menschen vor Ort. Mit der Revitalisierung einer langjährigen Innenstadtbrachfläche konnte in Hofgeismar ein Prozess der Innenstadtbelebung erfolgreich angestoßen werden.

Die Quartiersentwicklung im Petriertel und insbesondere das **Verbundprojekt Petrihaus** zählen zu den zentralen Maßnahmen der Städtebauförderung in Hofgeismar. Das Verbundprojekt knüpft an die Herausforderungen des demografischen Wandels und einer sich wandelnden Bevölkerungsstruktur an, denn die Anzahl der Pflege- bzw. hilfebedürftigen Menschen in unserer Gesellschaft steigt und erfordert innovative und alternative Wohnformen und -projekte. In Hofgeismar entstand der Wunsch nach einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt in der Altstadt.

Die Stadt Hofgeismar wird seit dem Jahr 2014 durch das Städtebauförderungsprogramm Lebendige Zentren unterstützt.

Der Weg zum Petrihaus  
(Foto: HA Hessen Agentur GmbH)



### Von der Vision zur Umsetzung

Die Gründung des Vereins **SelbstbestimmtLeben – GemeinsamWohnen e.V.** im Jahr 2014 führte zu ersten Planungen, Konzeptentwicklungen und zur Suche nach geeigneten Kooperationspartnern. Diese fand der Verein in der ortsansässigen Wohnungsbaugenossenschaft **Gewobag Hofgeismar eG** und **Pflegedienst Pflege, Hilfe & Betreuung e.V.** Neben den Kooperationspartnern förderten die Stadt Hofgeismar, das Land Hessen und das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend das Verbundprojekt Petrihaus. **Die Projektstadt als Stadtentwicklungsmarke der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte** begleitete das Verbundprojekt Petrihaus und unterstützt die Stadt Hofgeismar bei der Umsetzung des Förderprogramms Lebendige Zentren.

Die Standortsuche stellt bei großen Wohnprojekten häufig eine Herausforderung dar. In Hofgeismar fand sich mit der langjährigen Brachfläche zwischen Petristraße, Pfeffergasse und Westheimer Straße ein geeigneter Standort. Das Areal des ehemaligen „Grünen Warenhauses“ war mehrere Jahre ungenutzt, bevor es von der Stadt erworben und im Jahr 2008 abgerissen wurde.

Die besondere Herausforderung eines Neubaus in einer Baulücke in der Altstadt und die damit verbundenen notwendigen Ordnungsmaßnahmen sind die Ursache dafür, dass das Vorhaben für den Investor nicht rentabel ist. Der Standort ist ideal für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt, denn durch seine zentrale Lage in unmittelbarer Nähe zur Altstadt mit Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistungsbetrieben wie Apotheken, Restaurants oder Cafés erfüllt er wichtige Anforderungen an ein soziales Quartier. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten waren die Revitalisierung der innerstädtischen Brachfläche und die dringliche Belebung des Altstadtkerns zentrale Aspekte für die zügige Umsetzung des Projektes. Der Neubau des Petrihauses vereint somit soziale und städtebauliche Ziele in einem Projekt.

Mit Mitteln der Städtebauförderung wurde der städtebaulich verträgliche Rückbau der Gebäudesubstanz und der Neubau der Wohn- und Gemeinbedarfseinrichtung Petrihaus gefördert. Zusätzlich wurde die Gestaltung der Freifläche vor dem Petrihaus als Quartiersplatz unterstützt.



### Neues Leben auf alten Flächen

Der Neubau des Petrihauses kombiniert Pflege-, Therapie- und soziale Angebote mit Miet- und Eigentumswohnungen. Das Projekt mit Modellcharakter umfasst auf drei Etagen:

- elf barrierefreie Miet- und Eigentumswohnungen mit zusätzlich wählbaren Serviceangeboten,
- eine Tagespflege für 17 Personen,
- zwei betreute Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenz,
- eine Gästewohnung für Besucherinnen und Besucher des Hauses sowie
- Praxisräume für Dienstleister im Gesundheitswesen.



Zusätzlich befindet sich im Erdgeschoss ein Nachbarschaftstreff für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie für Gäste aus der Nachbarschaft. Der Nachbarschaftstreff wird von dem Verein SelbstbestimmtLeben – GemeinsamWohnen e.V. betrieben. Die Räumlichkeiten stehen darüber hinaus für Sport- und Kursangebote sowie für Geburtstagsfeiern oder ähnliche Feste zur Verfügung.

Dank seines schlichten und modernen Designs integriert sich der Neubau gut in den Altstadt kern Hofgeismars und setzt Akzente in der historischen Bebauungsstruktur. Baubeginn des Petrihauses war im Dezember 2017, fertiggestellt wurde das gemeinschaftliche Wohnprojekt im Mai 2019.





Die Nutzung des neuen Petrihauses hat auch den Bedarf nach einem öffentlichen Treffpunkt innerhalb des Quartiers verstärkt. Hierfür wurde ein Aufenthaltsbereich mit Bänken und schattenspendenden Bäumen auf einer Fläche gegenüber des Petrihauses gestaltet. Der Quartiersplatz gilt für Bewohnerinnen und Bewohner des Petrihauses sowie für Anwohnerinnen und Anwohner als Treffpunkt zum Verweilen und Beisammen sein. Dem Quartiersplatz wird zudem die Funktion als städtebauliche Mitte im Petriertel zugeschrieben. Ebenso konnte die angespannte Parkplatzsituation im Petriertel durch die Schaffung von öffentlichen Parkplätzen im unmittelbaren Umfeld des Petrihauses entschärft werden.

### Finanzierung

Aufgrund der Modellhaftigkeit des Projektes wurde der Neubau des Petrihauses als eines von bundesweit 29 Projekten im Rahmen des Programms „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“ des **Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend** mit Fördermitteln in Höhe von rund 200.000 Euro unterstützt.

Die Bezuschussung durch Mittel der Städtebauförderung beläuft sich in Hinblick auf die Neubaumaßnahme Petrihaus auf rund 1,15 Millionen Euro. Die Gestaltungsmaßnahmen des Quartiersplatzes sowie die Schaffung der öffentlichen Parkplätze wurden mit rund 85.000 Euro veranschlagt. Eine endgültige Abrechnung der Maßnahmen steht noch aus. Die Mittel stammen zum Teil auch aus dem im Antragsjahr 2016 bereitgestellten **Sonderkontingent Wohnen** des Landes Hessens. Die zusätzlichen Mittel mussten zweckgebunden für die Schaffung von neuem Wohnraum und im Verbundprojekt Petriertel eingesetzt werden. Die Stadt Hofgeismar hatte für den Einsatz der Fördermittel im Verbundprojekt Petriertel eine Minderung des kommunalen Eigenanteils beantragt. Dadurch war es der Stadt möglich, dass Projekt mit bis zu 10 Prozent Eigenmitteln zu unterstützen. Den restlichen kommunalen Eigenanteil übernahm die Gewobag Hofgeismar eG als Eigentümerin des Objekts.

### Die Erfolgsgeschichte des Petrihauses

Rund ein Jahr nach der Eröffnung des Petrihauses ziehen die Beteiligten ein äußerst positives Fazit. Dafür sprechen auch die Belegungszahlen der Tagespflegeeinrichtung und der zwei Wohngemeinschaften für Demenzerkrankte.

Städte und Gemeinden bilden grundsätzlich ein wichtiges Bindeglied in der Förderung und Weiterentwicklung alternativer Wohnprojekte zur Sicherung der Daseinsvorsorge und als Antwort auf den demografischen Wandel. Das Verbundprojekt Petrihauses ist darüber hinaus aufgrund der Revitalisierung der innerstädtischen Brachfläche ein besonders innovatives und zukunftsweisendes Projekt im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Entscheidend für die Nachhaltigkeit und das Bestehen solcher Projekte ist insbesondere die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit den Zielvorgaben des Projektes. Folglich sind der Wunsch nach einer gemeinschaftlichen Wohneinrichtung und die Vereinsgründung Indizien für ein hohes Engagement und großes Interesse innerhalb der Bevölkerung in Hofgeismar.

Der innovative und integrative Ansatz, der sowohl ein selbstbestimmtes Leben im Alter ermöglicht als auch das Zusammengehörigkeitsgefühl der Bewohnerinnen und Bewohner im Quartier begünstigt, machen das Verbundprojekt Petriertel sowie die weiteren Quartiersmaßnahmen zu einem **Leuchtturmprojekt in Nordhessen** innerhalb der hessischen Städtebauförderung.



Ausschnitt des Quartiersplatzes  
(Foto: HA Hessen Agentur GmbH)

## Impressionen vom Wohnprojekt Petrihaus



Eröffnungsfeier im Mai 2019  
(Foto: NHW / Karsten Socher)



Das Petrihaus am Tag der Eröffnung  
(Foto: NHW / Karsten Socher)



Eine beispielhafte Wohneinheit...  
(Foto: NHW / Karsten Socher)



Leben im Grün  
(Foto: NHW / Karsten Socher)



...samt Küchenzeile  
(Foto: NHW / Karsten Socher)



Der Nachbarschaftstreff im Erdgeschoss des Wohnprojektes  
(Foto: NHW / Karsten Socher)



### Gesamtausgaben

Rund 5,86 Mio. Euro für das Verbundprojekt Petrihaus  
(davon rund 1,15 Mio. Euro Förderung durch Lebendige  
Zentren)

**Weitere Informationen und andere gute Beispiele aus  
dem Programm Lebendige Zentren in Hessen unter**  
<http://nachhaltige-stadtentwicklung-hessen.de/>

### Bearbeitung

Zentrum Nachhaltige Stadtentwicklung in Hessen /  
HA Hessen Agentur GmbH

### Quelle und Fotonachweis

NHW / Karsten Socher, Stadt Hofgeismar,  
HA Hessen Agentur GmbH. Foto Deckblatt: NHW / Kar-  
sten Socher  
An dieser Stelle ein herzliches Dankeschön!

### Ansprechpartner

#### Stadt Hofgeismar

Herr Dirk Lindemann

Markt 1

34369 Hofgeismar

Tel.: 05671 999046

E-Mail: [dirk.lindemann@stadt-hofgeismar.de](mailto:dirk.lindemann@stadt-hofgeismar.de)

#### ProjektStadt Kassel

Herr Dominikus-Hyazinth Stein

Wolfsschlucht 18

34119 Kassel

Tel.: 0561 1001-1347

E-Mail: [dominikus-hyazinth.stein@nh-projektstadt.de](mailto:dominikus-hyazinth.stein@nh-projektstadt.de)

