**NHW: Immobilienpreis für Kelsterbacher Quartier**

**Das Quartier „Auf der Mainhöhe“ hat einen beispiellosen Wandel von einem Problemquartier zu einem lebendigen sozialen Zentrum und angesagten Wohnviertel hinter sich. Eine zehnjährige Quartiersentwicklung feierte am vergangenen Donnerstag einen krönenden Abschluss. In der Kategorie Social Responsibility wurde das Projekt mit dem renommierten immobilienmanager-Award ausgezeichnet.**

Mehr als 500 Gäste aus der Immobilienwirtschaft kamen am 7. März 2024 in der Kölner Motorworld zusammen, um das Finale des immobilienmanager-Award 2024 zu erleben. Einer der Preisträger in der Kategorie Social Responsibility: die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) und die Stadt Kelsterbach mit der Quartiersentwicklung „Auf der Mainhöhe“. Für die NHW ist dies nach 2021 (in der Kategorie Nachhaltigkeit) bereits der zweite immobilienmanager-Award. NHW-Geschäftsführerin Monika Fontaine-Kretschmer, Marion Schmitz-Stadtfeld, Leiterin Integrierte Stadtentwicklung ProjektStadt, und Kelsterbachs Bürgermeister Manfred Ockel nahmen den Preis auf der inzwischen 16. Verleihung der renommierten Branchenauszeichnung entgegen.

**Eine visionäre Partnerschaft**

2014 wurde das Quartier „An der Niederhölle“ in das Städtebauförderprogramm Soziale Stadt aufgenommen, von Anfang an betreut durch die Integrierte Stadtentwicklung der ProjektStadt, der Stadtentwicklungsmarke der NHW. Viel hat sich getan in den vergangenen zehn Jahren in diesem Quartier, das heute unter dem Namen „Auf der Mainhöhe“ ein lebendiges soziales Zentrum und eine angesagte Wohnadresse ist. „Die Verleihung des immobilienmanager-Award ist eine Anerkennung für unsere erfolgreiche und innovative Partnerschaft mit der Stadt Kelsterbach und ihren Bürgerinnen und Bürgern. Die Herausforderungen, die es bei einer solchen Quartiersentwicklung mit vorhandenem Wohnungsbestand zu bewältigen galt, waren vielfältig. Die interdisziplinäre Zusammenarbeit unserer Unternehmensbereiche Stadtentwicklung, Modernisierung, Neubau und Immobilienmanagement und die klare, gemeinsame Vision mit der Stadt waren der Schlüsselfaktor für den Erfolg“, so NHW-Geschäftsführerin Monika Fontaine-Kretschmer. Kelsterbachs Bürgermeister Manfred Ockel betont vor allem die Beteiligung der rund 1.200 Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers als „die Experten vor Ort“: „Uns verantwortlichen Entscheidungsträgern in der Stadt war von Anfang an klar, dass wir mit einer so großen Entwicklungsmaßnahme nur Erfolg haben werden, wenn wir alle Menschen auf dem Weg mitnehmen und ihnen spürbare Verbesserungen in ihrem Wohnumfeld und Möglichkeiten der sozialen Teilhabe bieten. Das ist uns dank einer innovativen Bürgerbeteiligung und guten Kommunikation auch gelungen.“

**Ein Quartier erfindet sich neu**

Von 2015 bis 2020 wurden 208 Wohneinheiten mit Investitionen von rund 15 Millionen Euro einer umfassenden Modernisierung unterzogen, was zu einer Verringerung des CO2-Ausstoßes um mehr als 65 Prozent führte. Besonders effizient: eine neu errichtete Energiezentrale, die das ganze Wohngebiet und auch die  Neubauten mit Nahwärme und günstigem Mieterstrom versorgt. Neben der umfassenden Modernisierung der Bestandsgebäude realisierte die NHW im Quartier das bislang größte Neubauprojekt in der Geschichte der Stadt Kelsterbach: 237 moderne und energieeffiziente Wohnungen und eine sechsgruppige Kita ersetzen 86 in die Jahre gekommene Bestandswohnungen. Vermietungsstart war im Februar dieses Jahres. Die NHW verdreifachte damit die Zahl der Wohnungen im Quartier und vervierfachte die Wohnfläche. Es entstanden 237 bezahlbare, schlüsselfertige Mietwohnungen - 77 davon gefördert - sowie 275 Pkw- und 725 Fahrrad-Stellplätze. Zwischen den Gebäuderiegeln, quer zum Main ausgerichtet, gibt es heute attraktive Grünflächen mit Bäumen, kleinen Hügeln und Rasenflächen. Die begrünten Dächer liefern einen zusätzlichen Beitrag zur Rückhaltung von Regenwasser und Reduzierung der Wärmeentwicklung. Insgesamt investierte die NHW rund 70 Millionen Euro in den Neubau, das Land Hessen steuerte etwa 14 Millionen Euro Förderung dazu, davon 3,2 Millionen Euro Zuschuss, die Stadt Kelsterbach beteiligte sich mit circa 1,5 Millionen Euro.

**Attraktiver Außenbereich**

Der Außenbereich wurde neu und barrierefrei geordnet, ein Spielplatz für Kleinkinder mit hoher Aufenthaltsqualität für alle ist entstanden. Die Grünfläche grenzt unmittelbar an den neuen Standort des Bürgertreffs, der 2022 eröffnet wurde. Im Quartier können via Carsharing ein Elektrofahrzeug sowie zwei E-Lastenräder genutzt werden. In wenigen Tagen wird zudem ein Abenteuerspielplatz eröffnet, der in einem Minecraft-Workshop zusammen mit Kindern und Jugendlichen aus dem Quartier geplant wurde und einen Zugang zum Mainvorland bietet. Ein neuer Radweg entlang des Mains steigert die Attraktivität des Gebietes. Mit einem von Anwohnenden gebauten Hochbeet besteht die Möglichkeit, gepflanztes Obst und Gemüse zu ernten.

**Innovative Bürgerbeteiligung**

Die Einbindung der Politik und der Bewohner: innen in den Planungsprozess war von großer Bedeutung und sorgte für die Akzeptanz und den Erfolg des Projekts. Den ehemaligen MieterInnen der angerissenen Wohnungen wurde daher bereits zu Beginn angeboten, eine der neuen Wohnungen anzumieten. Für die Einbindung der Anwohner wurde ein von der Intergierten Stadtentwicklung der ProjektStadt entwickeltes virtuelles 3D-Stadtteilmodell der Mainhöhe herangezogen. Mit „Your Voice“, im letzten Jahr ebenfalls für den immobilienmanager-Award nominiert, wurde bundesweit die erste Web-Applikation entwickelt, die interaktive Beteiligungs- und Aktivierungsprozesse in den digitalen Raum verlagert. In einem 3D-Modell des gesamten Quartiers können neben Fotos, die die bisherigen Entwicklungsschritte des Quartiers dokumentieren, auch geplante Projekte zur Verbesserung des Wohnumfelds in Echtzeit erlebt, interaktiv bewertet oder diskutiert werden. Zusätzlich wird der Neubau als 3D-Modell in das Quartier hineinprojiziert. Durch das Verlagern in den Onlinebereich erhöht sich die Reichweite, weil sich mehr Interessierte Menschen zeit- und ortsunabhängig einbringen können.

**Bildunterschrift PF1:**

Glückliche Preisträger des im-Award 2024: v.l.n.r. Marion Schmitz-Stadtfeld (NHW), Manfred Ockel (Bgm. Kelsterbach), Alexa von Wedel (NHW), Monika Fontaine-Kretschmer (GFin NHW), Robert Lotz (NHW), Helge Bitzer (NHW), Thomas Türkis (NHW).

**Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt**

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) mit Sitz in Frankfurt am Main und Kassel bietet seit 100 Jahren umfassende Dienstleistungen in den Bereichen Wohnen, Bauen und Entwickeln. Sie beschäftigt rund 850 Mitarbeitende. Mit rund 60.000 Mietwohnungen in 120 Städten und Gemeinden in Hessen gehört sie zu den zehn führenden deutschen Wohnungsunternehmen. Unter der NHW-Marke ProjektStadt werden Kompetenzfelder gebündelt, um nachhaltige Stadtentwicklungsaufgaben durchzuführen. Die Unternehmensgruppe arbeitet daran, ihren Wohnungsbestand weiter zu erhöhen und klimaneutral zu entwickeln. Um dem Klimaschutz in der Wohnungswirtschaft mehr Schlagkraft zu verleihen, hat sie gemeinsam mit Partnern das Kommunikations- und Umsetzungsnetzwerk Initiative Wohnen.2050 gegründet. Mit hubitation verfügt die Unternehmensgruppe zudem über ein Startup- und Ideennetzwerk rund um innovatives Wohnen.

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