



## „Multifunktionale Umnutzung denkmalgeschützter Bausubstanz“

### Aus Alt mach Neu - Heppenheim (Hessen)



■ Wohnen

■ Bauen

■ NH | ProjektStadt → Stadtentwicklung/Consulting und Forschung



von der ADS-Arbeitsgemeinschaft  
 Deutscher Sanierungs- und  
 Entwicklungsträger  
 bestätigter Sanierungsträger



# Nassauische Heimstätte

## Hand in Hand mit dem Land Hessen



Einweihung Riedbergwelle (geförderter Wohnungsbau) November 2016 (Foto: NH)

**BAULANDOFFENSIVE HESSEN**  
EINE TOCHTER DER UNTERNEHMENSGRUPPE  
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

**Masterplan Wohnen**

**Allianz für Wohnen**  
in Hessen

Grundstücksvergabe nach der Qualität von Konzepten

Leitfaden Konzeptvergabe 2017

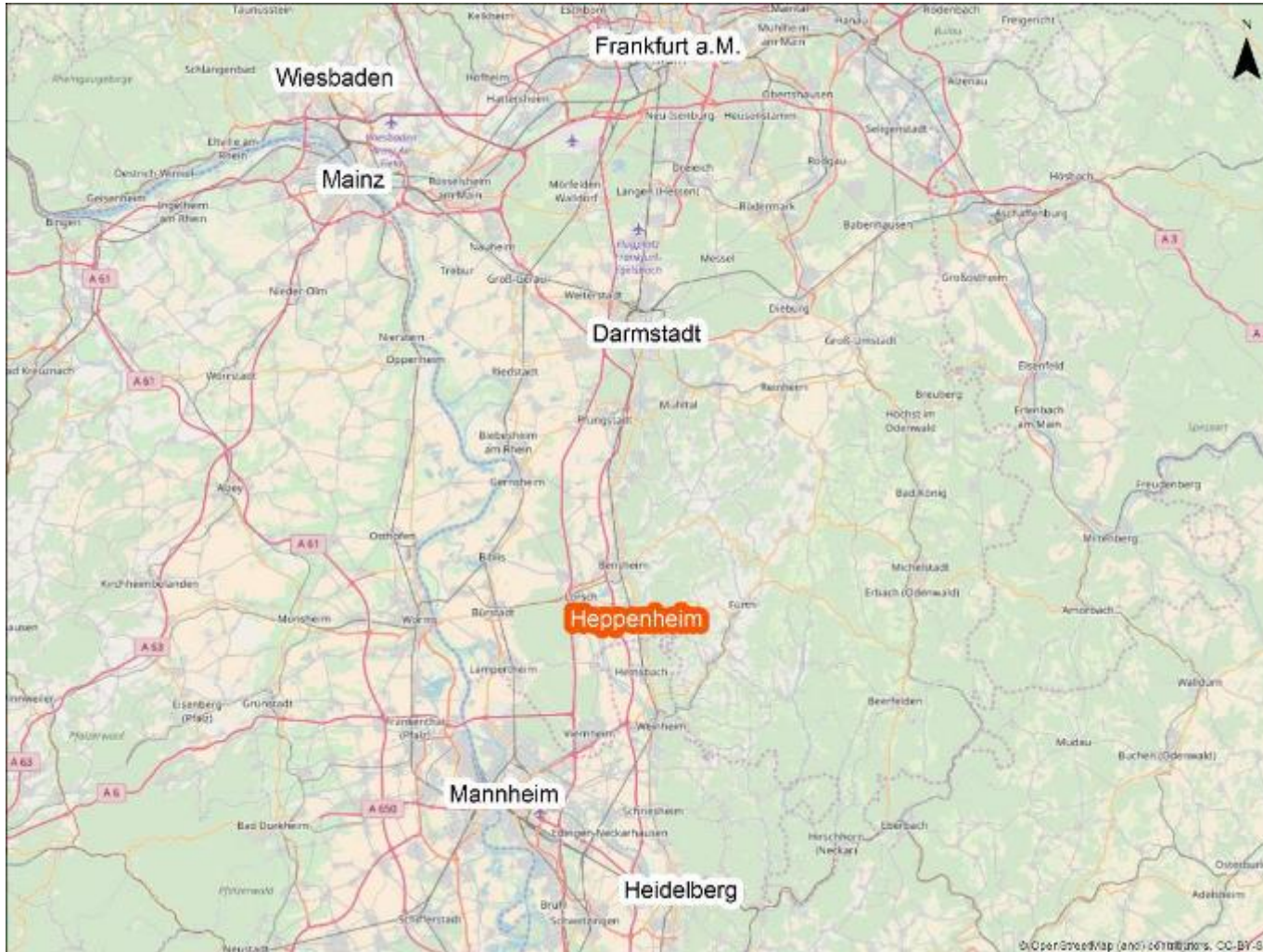
# Kompetenzen der NH ProjektStadt





# Aktiver Kernbereich Innenstadt Heppenheim

## einordnung.lage



Fotos: Stadt Heppenheim



# Aktiver Kernbereich Innenstadt Heppenheim

## problemlage.anlass



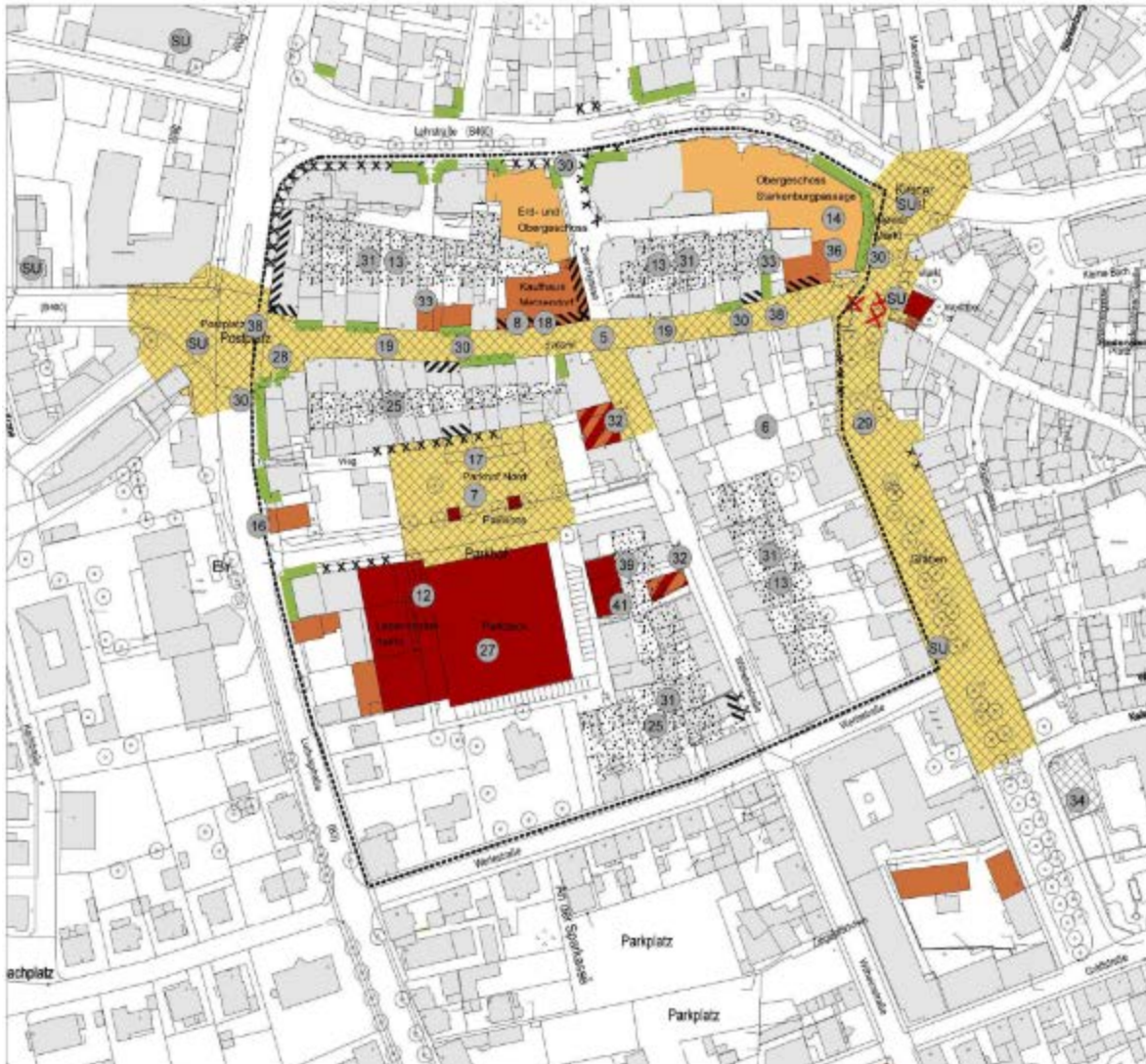
# Aktiver Kernbereich Innenstadt Heppenheim

## zeit.verlauf.programm



# Aktiver Kernbereich Innenstadt Heppenheim

## konzept.lösungen



### HANDLUNGSKONZEPT

#### Maßnahmen, baulich und gestalterisch

-  Beseitigung, Gerüst, Bestand
-  Neubauen
-  Sanierung der vorhandenen Gebäudestruktur
-  Umrüstung einzelner Gebäudeebenen
-  Sanierung des Gebäudes oder Abriss und Neubau
-  Umgestaltung der Straßen- und Platzflächen (Mobiliar, Beleuchtung, etc.)
-  Neuordnung und Gestaltung der QuartierInnenbereiche
-  Sanierung und Neugestaltung Fassaden
-  Gestaltung der Erdgeschosszone und Schaufenster
-  Fassadenbegrünung
-  34 Maßnahmenspezifizierung gemäß Listenbeschreibung (Kell)



Legende - Importierte Handlungsplanung - Nicht festzulegen

#### Legend

#### Maßstab

1:1000

1:2000

1:5000

1:10000

1:20000

1:50000

1:100000

1:200000

1:500000

1:1000000

1:2000000

1:5000000

1:10000000

1:20000000

1:50000000

1:100000000

1:200000000

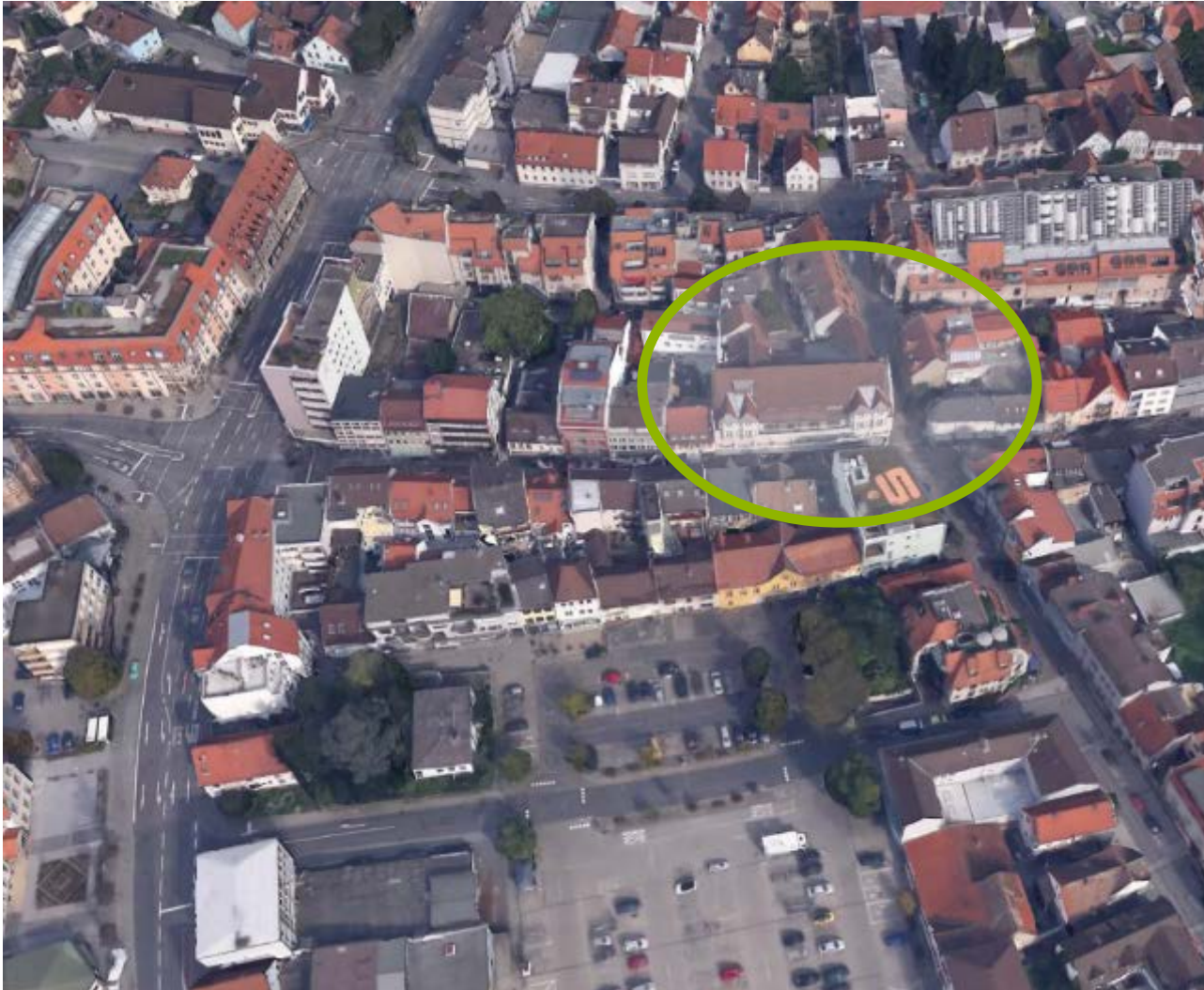
1:500000000

1:1000000000



# Aktiver Kernbereich Innenstadt Heppenheim

## Metzendorf.immobilie







# Aktiver Kernbereich Innenstadt Heppenheim

## Metztendorf.immobilie

- Baujahr 1906/07 durch Architekten Heinrich Metzendorf für die jüdischen Gebrüder Mainzer
- bis Anfang 1930er Jahre Geschäft für Textilien, Damen- und Herrenkonfektion, Kurzwaren, Möbel, Polsterabteilung mit eigener Bank und Immobilienabteilung – besonderer Angebotsmix in der Region → Übertragung des Kaufhausprinzips auf eine Kleinstadt in der Provinz
- Fortführung der Nutzung als „Kaufhaus Mainzer“ durch Familie Metzendorf bis 2001
- 2001 Wechsel in den Privatbesitz eines ortsansässigen Brüderpaares
- Leerstand ab 2002



Fotos: Stadt Heppenheim, NH



# Aktiver Kernbereich Innenstadt Heppenheim

## Metzendorf.immobilie.Konzept

- generelles Ziel im Förderprogramm ist Reaktivierung der Leerstandsimmobilie mit höchster Priorität
- umfassende Gespräche mit den Eigentümern sind gescheitert
- Erkenntnis dass Vermarktung und Reaktivierung als reine Geschäftsimmobilie schwierig ist, trotz Möglichkeit einer Modernisierungsförderung
- 2015 Entscheidung der Stadt Heppenheim zum Ankauf und umfassenden Sanierung und Umnutzung
- Nutzungsziel: Musikschule
  - Bürgernahe Dienstleistungen (Touristeninformation)
  - Teile der Stadtverwaltung
  - kleine Gewerbeeinheit (zunächst vorgesehen)

*Metzendorfhaus: Vom Schandfleck zum Vorzeigeobjekt*



**FREQUENZBRINGER IN DER INNENSTADT**

# Aktiver Kernbereich Innenstadt Heppenheim

## Metzendorf.immobilie.verfahrensschritte

### mehrstufiges Verfahren Beauftragung Generalplaner

- VOF-Teilnahmewettbewerb
- Ausschreibung und Bewerbung
- Angebotsaufforderung
- Bietergespräche
- stufenweise Vergabe



### Durchführung der baufachliche Prüfung

# Aktiver Kernbereich Innenstadt Heppenheim

## Metzendorf.immobilie.planung



|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| <b>Gesamtfläche</b>           | <b>2.560 m<sup>2</sup></b> |
| davon Verwaltung/ Bn. Dienste | 1.204 m <sup>2</sup>       |
| davon Musikschule             | 632 m <sup>2</sup>         |
| davon Gewerbe                 | 136 m <sup>2</sup>         |

sowie Restfläche als Multifunktionsfläche/  
Archiv/ Lager



Quelle: Vorentwurf Bauquadrat



# Aktiver Kernbereich Innenstadt Heppenheim

## Metzendorf.immobilie.umbau



**Baubeginn März 2017**

# Aktiver Kernbereich Innenstadt Heppenheim

## Metzendorf.immobilie.umbau



Fotos: Stadt Heppenheim, NH, Steffen Diemer



# Aktiver Kernbereich Innenstadt Heppenheim

## Metzendorf.immobilie.umbau

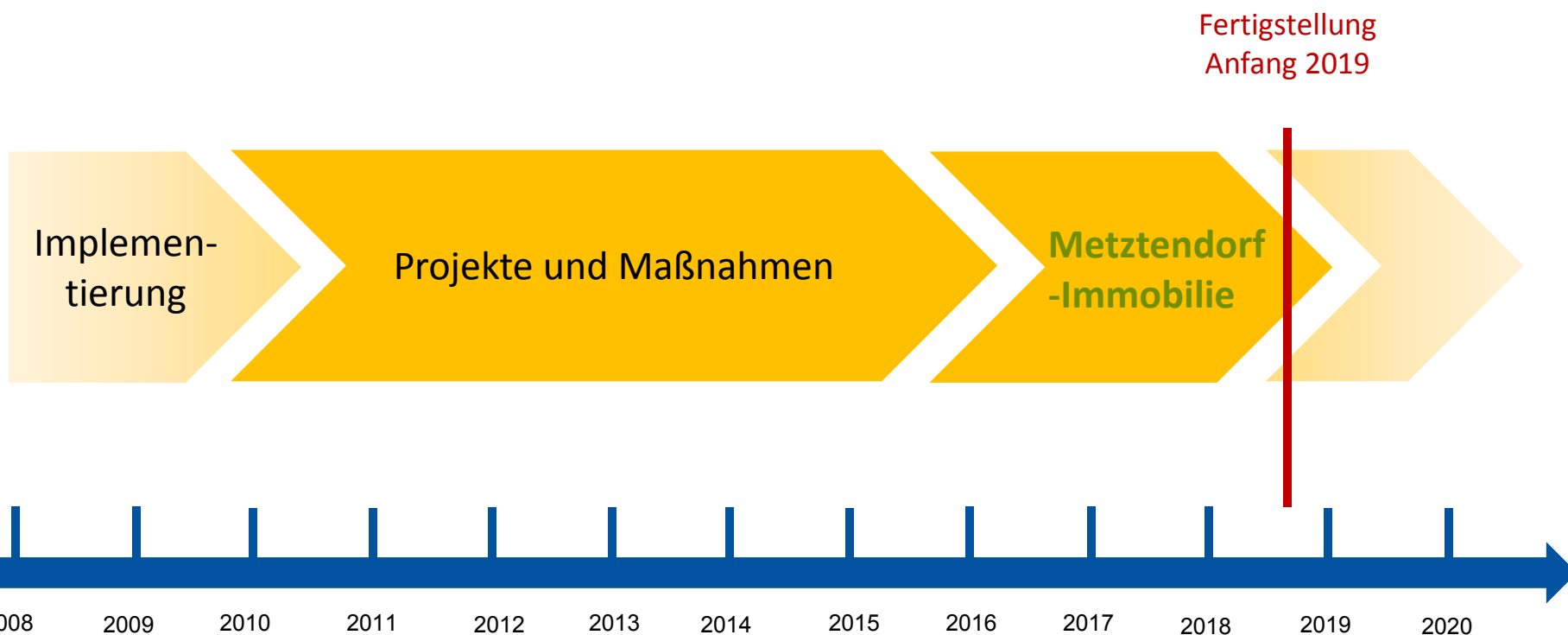


Fotos: Stadt Heppenheim, NH, Steffen Diemer



# Aktiver Kernbereich Innenstadt Heppenheim

Metzendorf.immobilie.zeit.verlauf



# Aktiver Kernbereich Innenstadt Heppenheim

## weitere.maßnahmenansätze

## Sanierungssatzung – Nutzung der erhöhten steuerlichen Abschreibung für Private

### Fördergebiet



Das Fördergebiet „Aktiver Kernbereich Innenstadt Heppenheim“ ist begrenzt

- im Norden durch die Lehrstraße (B 460)
- im Westen durch die Ludwigstraße (B 3)
- im Süden durch die Werlestraße und
- im Osten durch den Graben.

Befindet sich Ihr Eigentum im definierten Gebiet, so können Sie die Fördermöglichkeiten in Anspruch nehmen. Um Sie über die förderrechtlichen und gestalterischen Möglichkeiten zu informieren, finden im Quartiersbüro kostenfreie Beratungsgespräche statt. Sollten Sie sich danach entschließen Ihr Vorhaben durchzuführen, werden die Modalitäten mit der Stadt Heppenheim vertraglich festgehalten.

### Fördermöglichkeit: Sanierungssatzung

Die förmlich beschlossene Sanierungssatzung für das oben beschriebene Fördergebiet ermöglicht privaten EigentümerInnen erhöhte steuerliche Abschreibungen. Sollten Sie bestimmte Ordnungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Ihrem Eigentum durchführen wollen, können Sie nach §7h-I EstG die Investitionssumme bis zu 100% über einen Zeitraum von 12 Jahren steuerlich geltend machen lassen.

Um diese Fördermöglichkeit nutzen zu können, muss Ihr Vorhaben den Sanierungszielen im Fördergebiet entsprechen. Bitte wenden Sie sich an das Quartiersbüro und vereinbaren Sie einen Termin für ein Beratungsgespräch.



# Aktiver Kernbereich Innenstadt Heppenheim

## weitere.maßnahmenansätze

### Fassadenanreizprogramm



Von uralt bis ganz neu reicht das Aussehen der Fassaden in Heppenheims Fußgängerzone. Wer seiner Immobilie ein neues Gesicht verpassen will, hat weiter die Möglichkeit, sich um Zuschüsse des Landes zu bewerben. Foto: Sascha Lott

## Bis zu 10000 Euro drin

**AKTIVE KERNBEREICHE** Bauherren können Zuschüsse für Fassadenerneuerung beantragen

Quelle: Starkenburger Echo vom 02.11.2017



Informationen für EigentümerInnen im Aktiven Kernbereich der Stadt Heppenheim  
Fördermöglichkeiten: Sanierung/Fassaden

# 2011 - 2019

Stand 02/2011

### Beispiel Friedrichstraße 17



Fotos: Herold-Binz, NH





# Aktiver Kernbereich Innenstadt Heppenheim

## weitere.maßnahmenansätze

### Verfügungsfonds



Quelle: Stadt Heppenheim, NH,  
Steffen Diemer



# Aktiver Kernbereich Innenstadt Heppenheim

## bündelung.kompetenzen

### Lokale Partnerschaft



# Aktiver Kernbereich Innenstadt Heppenheim

## öffentlichkeitsarbeit.infos



Ein Projekt der NH ProjektStadt

[STARTSEITE](#)
[FÖRDERPROGRAMME](#)
[PROJEKTE](#)
[DOWNLOADS](#)
[HANDEL, GEWERBE & DIENSTLEISTUNGEN](#)


# www.aktives-heppenheim.de



Das im Jahr 1906 nach den Plänen von Heinrich Metzendorf erbaute Gebäude gilt als eines der ersten modernen Kaufhäuser in Deutschland und als Paradebeispiel der Reformarchitektur. [Mehr](#)



Neben der Gestaltung der öffentlichen Plätze und Straßenräume, trägt auch das Erscheinungsbild der Gebäude erheblich zum Gesamteindruck der Innenstadt bei. [Mehr](#)



Der Verfügungsfonds ist ein Instrument, um hauptsächlich die nach den Programmrichtlinien nicht förderfähigen Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt zu realisieren. [Mehr](#)

### NEWS

#### Baubeginn am ehemaligen Kaufhaus Mainzer

Die Umbauarbeiten am ehemaligen Kaufhaus Mainzer haben am 09. März 2017 offiziell begonnen. Das Gebäude soll bis 2018 durchgreifend modernisiert und umgebaut werden. [Mehr](#)

Den aktuellen Baufortschritt sehen Sie [hier](#) (Weiterleitung zur Homepage der Kreisstadt Heppenheim)





# DANKE

für Ihre Aufmerksamkeit!

## KONTAKT

### Jana Simon-Bauer

Projektleiterin Stadtentwicklung

Tel +49 (0) 6221 – 7253432

Mobil +49 (0) 178 – 600 1572

[jana.simon@nh-projektstadt.de](mailto:jana.simon@nh-projektstadt.de)

