

Hausbesuch - Wohnen im Denkmal



Stadt Alsfeld

Förderbeispiele im Denkmalgebiet Altstadt Lebendige Zentren 2016-2032

Susanne Engels Projektstadt
18.08.2026



NHW. Gemeinsam geht mehr.



ProjektStadt

Eine Marke der Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte | Wohnstadt

Übergeordnete Informationen:

- das Fördergebiet der Altstadt umfasst ca. **15 ha**
- es gibt mehr als **400 Fachwerkgebäude**, der Großteil davon im privaten Besitz
- in **2017** wurden bei der **Bestandsaufnahme** (ISEK) **178 Gebäude mit Sanierungsbedarf** aufgenommen (111 leichter, 42 mittlerer und 25 hoher Sanierungsbedarf)
- bis 2026 wurden **9 Objekte mit Fördermitteln saniert** weitere **5 befinden sich in der Umsetzung**, aktuell gibt es eine verstärkte Nachfrage nach Förderung im privaten Bereich – Anträge über Einzelbewilligungen nach RiLiSe Nr. 15 aus bewilligten Mitteln
- **Städtische Förderrichtlinie „Fachwerkstadt Alsfeld“**: Kleine Maßnahmen, die nicht in Lebendige Zentren dargestellt werden konnten (anstelle des Anreizprogramms, das bei damaliger Beantragung noch nicht förderfähig war): **bislang wurden 64 Gebäude gefördert**



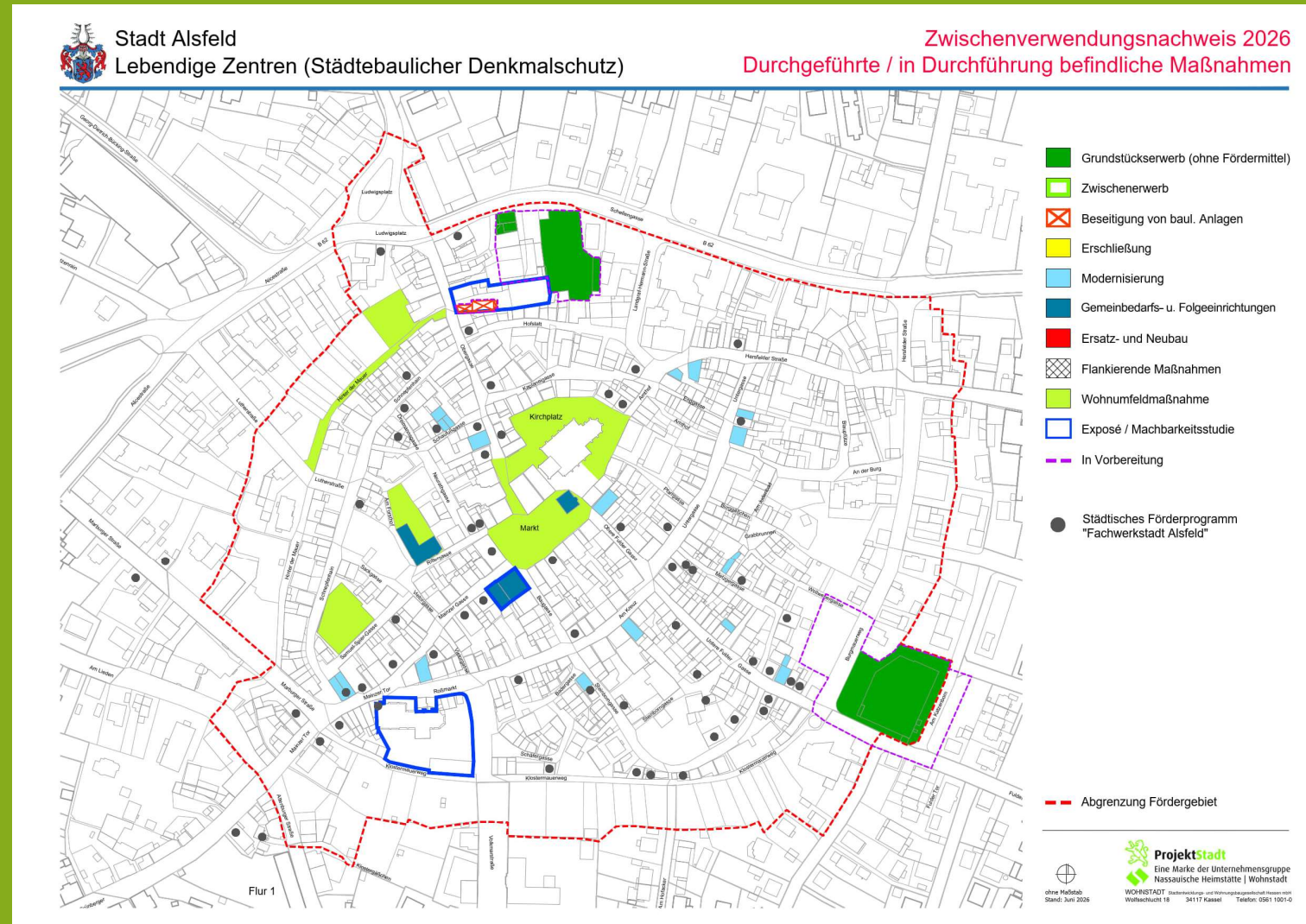
Durchgeführte und in Durchführung befindliche Maßnahmen

Jedes sanierte
Objekt ist
ein Impuls für
das Umfeld!

Susanne Engels,
Projektstadt
Lebendige Zentren

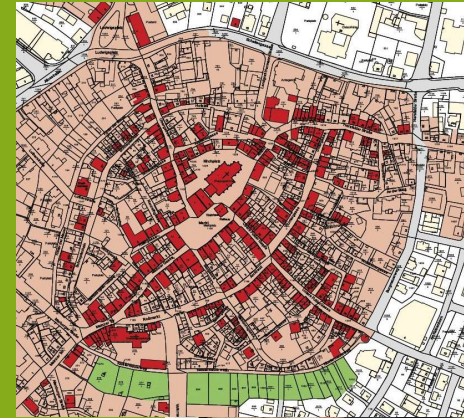
in enger Kooperation und
Abstimmung mit:

Isolde Kempus, Stadt Alsfeld
„Fachwerkstadt Alsfeld“



Denkmäler und Fachwerkgebäude sindeinzigartig!

- ...oft **Teil einer denkmalgeschützten Gesamtanlage** oder **Einzelkulturdenkmale**
- ... **in Teilen mehrere 100 Jahre alt** und haben **wechselvolle Geschichten** und **Sanierungsphasen** hinter sich
- ...selbst bei einer guten Bestandsaufnahme eine „**Wundertüte**“
- ...**speziell**, da sie aufgrund Ihrer Bauart **besondere Anforderungen an eine fachgerechte Sanierung und energetische Ertüchtigung** aufweisen
- ... oftmals **nicht barrierefrei erschlossen**
- ... **Objekte, die Leidenschaft in vielerlei Hinsicht benötigen!**



Die Einzelgebäude bestimmen in ihrer Vielfalt das Stadtbild und die öffentlichen Räume...

Ohne den Einsatz der Eigentümer,
die die Gebäude selbst nutzen,
oder ihre Häuser vermieten -
gäbe es keine historische
Altstadt mehr!



...frühzeitig gemeinsam Handlungsansätze entwickeln....

Einzelgebäude = Einzelfallbetrachtung = TEAMARBEIT



Das Objekt... die Eigentümer*in

- Einzelkulturdenkmal oder denkmalgeschützte Gesamtanlage – hieraus ergeben sich Anforderungen der Denkmalpflege
- unterschiedlich umfangreiche Sanierungsbedarfe
- Maßnahmen mit und ohne Beteiligung von Architekten
- unterschiedliche Nutzung- und Gestaltungsvorstellungen
- unterschiedlich große Nutzflächen und Mieteinnahmen zur Finanzierung
- unterschiedliche finanzielle Möglichkeiten der Eigentümer

ProjektStadt
Frau Engels

Stadt Alsfeld
Frau Kempus
(Architektin in der
Denkmalpflege)

**...frühzeitig vor Ort die
Rahmenbedingungen
gemeinsam besprechen
und Handlungsansätze
entwickeln....weitere
Akteure einbinden**

**Denkmalbehörden
Bauaufsicht**
Frau Hamacher,
Herr Hofmann, Frau Etzold



Wie passt ein Gebäude in dieses Formular? Wie läuft das Verfahren ab?

Unrentierliche Kosten = Förderfähige Kosten

Nutzflächen

Mieteinnahmen

Beratung:

grobe Überprüfung der
Förderoptionen: in LZ, Rückkopplung
mit städtischem Förderprogramm,
KfW, Denkmalpflege.....

Weitere
Förderung

Kostenerstattungsbetrag

Finanzierung

Förderantrag

Bewilligung

frühzeitig

Fördermöglichkeiten

ausloten und

Förderkulisse planen....

Ermittlung d. Kostenerstattungsbetrages über den Jahresmehrertrag									
Bitte Tab-Taste nutzen									
2022	Gemeinde:				Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme:				
	Gebäude, Haus-Nr., Flurstück-Nr.:				Baujahr:		Art der Baumaßnahme:		
							Modernisierungsmaßnahme		
A Gesamtkosten einer Modernisierungsmaßnahme € (brutto)									
1. Kosten der Einzelbaumaßnahme (KG 211, 212, 214, 300 bis 700) ohne Grundstückskosten									
B Vergleichsberechnung zur Ermittlung der Kostenobergrenze (nur bei Mod./Inst.)									
1. Kostengruppen (KG 211, 212, 214, 300, 400)									
2. Kosten der Erschließung eines vergleichbaren Neubaus (nur KG 211, 212, 214)									
3. Kosten eines vergleichbaren Neubaus (KG 300, 400)									
4. Prozentschlüssel (Kostenobergrenze)									
Maßnahme: Mod-Maßnahme Standard 100 % B5. Kostenobergrenze									
C Ermittlung des zuwendungsfähigen Aufwands									
1. Kosten der Einzelbaumaßnahme KG 211, 212, 214, 300 bis 700 (A1 - B1 + B5)									
2. abzüglich Kosten, die durch Zuschüsse einer anderen Stelle gedeckt sind:									
Zuschuss Höhe Förderprogramm Kosten									
3. abzügl. Kosten, die der Eigentümer aufgrund anderer Rechtsvorschriften oder wegen unterlassener Instandsetzung selbst zu tragen hat									
4. abzügl. nicht zuwendungsfähige Kosten, bei öffentlichen Maßnahmen nach RiLiSE									
5. abzügl. Kosten für ausschließliche Aufgaben der Denkmalpflege									
6. Zwischensumme									
7. davon Mehrwertsteuer von C6									
8. davon Mehrwertsteuer bei Vorsteuerabzugsberechtigung D1.1 bis D1.6									
9. Zuwendungsfähiger Aufwand									
D Ermittlung des Jahresmehrertrags									
Einheiten									
Art der Nutzung (Auswahl)									
Fläche neu (m²)									
Größe (m²) / Anzahl (Stck) je Nutzungsart									
vor Mod. nach Mod.									
Miete mtl. (€/m²)									
vor Mod. nach Mod.									
Jahresmehrung durch Mod.-Maßnahme									
1. Gemeinbedarf, ohne Einnahmen									
1.1 Gemeinbedarf, mit Einnahmen									
1.2 Wohnungen									
1.3 Wohnungen									
1.4 Gaststätte/Laden/Büro/usw.									
1.5 Lager/Sonstiges									
1.6 Wohnungen									
1.7 Tiefgaragenplätze									
1.8 Außenstellplätze / Garagen									
2. Gesamtfläche (m²)									
3. jährlicher Gesamtertrag									

Beschlüsse

Bauliche Umsetzung und Abrechnung



Modernisierungs-
vereinbarung

Öffentlichkeitsarbeit Informationsvermittlung Internetseite

Städtebauförderung

<https://alsfeld-altstadtsanierung.de/topic>

- Infoblätter zum Verfahren
- Antragformulare zur Förderung (Städtebauförderung)
- Denkmalrechtliche Genehmigung
- Ansprechpartner
- Infos zum Sanierungsgebiet und zur steuerlichen Abschreibung
- Gute Beispiele

Fachwerkrichtlinie Stadt Alsfeld

https://www.alsfeld.de/wp-content/uploads/2020/08/200803_Fachwerkstadt-Alsfeld-Richtlinie-mit-Unterschrift.pdf



Altstadtsanierung 2.0 Lebendige Zentren



Wonach suchen Sie?

Los!

Navigation: Startseite > Förderungsmaßnahmen

Anmelden / Registrieren

Förderungsmaßnahmen

Förderung: Private Sanierungsmaßnahmen

Im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme in 2017 / 2018 zahlreiche Gebäude mit unterschiedlich stark ausgeprägtem Sanierungsbedarf aufgenommen. Eine ganze Reihe dieser Gebäude steht oftmals schon jahrelang leer.

Eine wichtige Zielsetzung des Förderprogramms Städtebaulicher Denkmalschutz ist daher die Förderung privater Sanierungen von Wohn- und Geschäftsgebäuden.

Hierdurch sollen die wertvollen historische Gebäude und der unverwechselbare Charakter der Alsfelder Altstadt erhalten aber auch durch Modernisierung und Anpassung an neue Anforderungen wieder Perspektiven für künftige Nutzungen geschaffen werden.

Von 2020 bis voraussichtlich 2028 ist hierfür ein wesentlicher Teil der erwarteten Fördermittel vorgesehen.



Sanierungsbedarf und Leerstand



Maßnahmenplan

Das Fördergebiet

Für sanierungsbedürftige Objekte, die im Fördergebiet liegen (siehe [Plan](#)) können Fördermittel beantragt werden. Die Mittel dürfen aber erst dann eingesetzt werden, wenn die konkrete Sanierungsmaßnahme beim Fördermittelgeber angemeldet und bewilligt wurde.

Was muss ich tun, wenn ich mein Gebäude sanieren und Fördermittel in Anspruch nehmen will?

Unter den nebenstehenden Downloads finden Sie grundlegende Informationen auf dem „[Infoblatt zum Verfahren](#)“. Dort gibt es Hinweise zur zeitlichen Abwicklung und zu den für eine Beantragung nötigen Unterlagen. Außerdem ist dort das Formular „[Antrag private Förderungen](#)“ abrufbar, welches Sie bei einer geplanten Sanierungsmaßnahme ausfüllen und als Erstantrag einreichen können.

Was ist noch zu beachten?

Viele Gebäude sind Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage oder sogar Einzelkulturdenkmale. Daher sind bei der Sanierung verschiedene Rahmenvorgaben zu beachten. Ein frühzeitiger Einbezug der Denkmalpflege ist daher wichtig. [Technische](#) und [rechtliche](#) Hinweise zu verschiedenen Aspekten des Denkmalschutzes sowie das [Antragformular für eine Denkmalrechtliche Genehmigung](#) finden Sie ebenfalls bei den Downloads.

Gutes Beispiel – Markt 15

Das Gebäude Markt 15 stand lange leer und war stark sanierungsbedürftig. Es bestand substanzieller Instandsetzungs- und

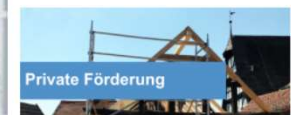
Navigation



Öffentliche Maßnahmen



ISEK / Sanierungsgebiet



Private Förderung



Gute Beispiele

Downloads



[Infoblatt zum Verfahren bei Fördermittelbeantragung](#)

[Antrag auf private Förderung](#)

[Denkmalschutzhinweise \(rechtlich\)](#)

[Denkmalschutzhinweise \(technisch\)](#)

[Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung](#)

Kontakt

Magistrat der Stadt Alsfeld

Markt 7 36304 Alsfeld

Öffentlichkeitsarbeit und Informationsvermittlung

Gute Beispiele



Stadt Alsfeld – Lebendige Zentren
Praxisbeispiele für gelungene Sanierungen

Markt 15



Vor und nach der Sanierung



Die neue Fassade wirkt viel freundlicher und einladender

Während der Sanierung



Der Dachstuhl musste erneuert werden

Im Inneren des Gebäudes wurden eine Reihe statischer Probleme behoben

Informationen zum Sanierungsprozess

Das Gebäude Markt 15 stand lange leer und war stark sanierungsbedürftig. Es bestand substanzieller Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen um das Gebäude zu erhalten und an heutige Wohnstandards anzupassen.

Nach mehrjähriger Bauzeit (2018-2020), in der eine grundlegende Erhaltung der Fachwerkkonstruktion erfolgte und die gesamte technische Infrastruktur erneuert wurde, ist das Objekt nun umfassend modernisiert. Es ist seit Sommer 2020 fertig gestellt und vollständig in Nutzung.



Stadt Alsfeld – Lebendige Zentren
Praxisbeispiele für gelungene Sanierungen

Markt 15

Nach der Sanierung



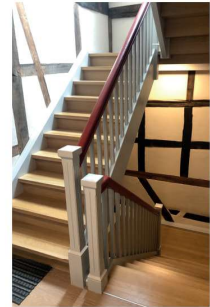
Vordere Fassade zum Marktplatz – rückwärtige Fassade mit Balkonen



Gut belichtetes Ladengeschäft



Gemeinschaftlich nutzbarer Raum – innenliegendes Treppenhaus



Der Laden im Erdgeschoss zeigt, dass gewerbliche Nutzungen in historischen Gebäuden möglich sind und besondere atmosphärische Qualitäten aufweisen. Darüber liegen 4 kleine Wohnungen mit Größen zwischen 50 und 58 Quadratmetern – Blick auf den Marktplatz inklusive!

Die neu gestaltete Fassade, die vom 2. OG bis zum 4. OG mit beschichteten Holzschindeln verkleidet ist, sowie die abgestimmten Fensterteilungen in den Obergeschossen und bei den Schaufenstern, prägen das Gesicht dieser Marktplatzseite.

Mit den rückseitig angebrachten Balkonen überzeugt das Gebäude zusätzlich mit privaten Freiräumen. Diese stehen in der Alsfelder Altstadt nur selten zur Verfügung. Möglich wurde dies durch einem hohen Anteil an Eigenleistungen durch die Eigentümer und eine Förderung der unrentierlichen Kosten aus dem Förderprogramm Lebendige Zentren. Nur so war diese gelungene Sanierung möglich.



Im Fokus des Förderprogramms „Lebendige Zentren“ stehen der Erhalt und die Entwicklung von Stadt- und Ortskernen zu attraktiven und identitätsstiftenden Standorten für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur. Das Programm ist im Zuge der Neuordnung der Städtebauförderung im Jahr 2020 aus einer Bündelung der Förderprogramme „Aktive Kernbereiche in Hessen“ sowie „Städtebaulicher Denkmalschutz“ hervorgegangen.



Öffentlichkeitsarbeit und Informationsvermittlung Veranstaltungen



Gutes Beispiel

Schaufussgasse 5,7-9

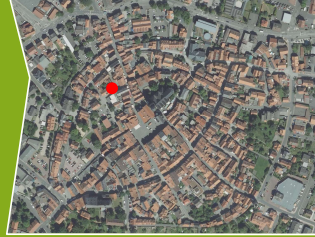
- Ausgangspunkt: Leerstand
- Ein Wohn- und Geschäftsgebäude, im Inneren und auch außen bereits überformt
- Eine Scheune
- Durchgreifender Sanierungsbedarf
- Geplant wurden: gemeinsame Erschließung und Umnutzung zu Wohnraum



Schaufussgasse

5,7-9

- Durchgreifende Sanierung
Erhalt und Umnutzung
vom EG bis ins
Dachgeschoss –
frühzeitiger Einbezug und
Abstimmung mit der
Denkmalpflege
- 8 Wohnungen zwischen
38 und 62 qm
- Sichtbarmachung
individueller
Grundstrukturen
- Wichtiges Objekt für die
städtebauliche Struktur der
Denkmalgeschützten
Gesamtanlage - und eines
der meistfotografierten
Gebäude



Gutes Beispiel

Mainzer Gasse 20

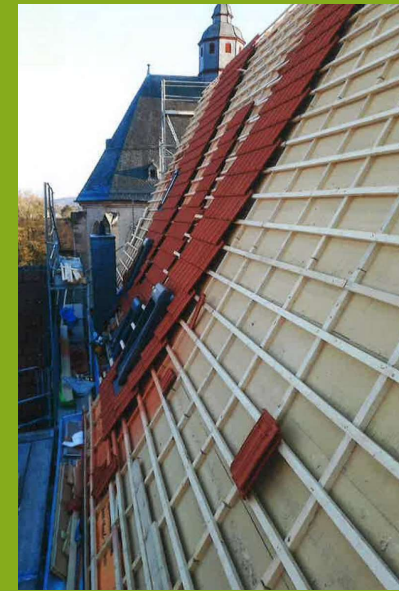
Einzelkulturdenkmal
aus dem 19. Jhd

- Ausgangspunkt: Vollvermietung
- Nutzung des EG als Bio-Laden
- Obergeschosse Wohnen
- Im Inneren in gutem Sanierungszustand
- Sanierungsbedarf beim Dach inkl. energetischer Sanierung (Dachboden)
- Schäden bei der Außenhülle: Fachwerk- und Fassadensanierung



Mainzer Gasse 20

- Austausch / Ergänzung von Hölzern
- Putz-, Maler,- und Lackierarbeiten
- Durchgreifende, auch energetische Sanierung des Daches
- Bauliche Ertüchtigung für die nächsten Jahrzehnte – Aufwertung eines besonderen Gebäudes in der Mainzer Gasse



Mainzer Gasse 20

Nach der Sanierung



Gutes Beispiel

Steinborngasse 1

- Von außen machte, das in der denkmalgeschützten Gesamtanlage liegende Objekt, vor der Sanierung noch einen, vergleichsweise guten Eindruck
- Im Inneren wies es, bedingt durch Wasserschäden, massive Schäden in der Grundkonstruktion auf, die einer durchgreifenden Sanierung bedurften
- Viele Schäden wurden trotz guter Vorbereitung der Maßnahme erst während der Umsetzung deutlich



Steinborngasse 1

Drei kleine, sehr ansprechende Wohnungen sind im Objekt entstanden.



Langer Atem – ungewisses Ende

Sorgenkind: Kirchplatz 10

2017-2026

- Leerstand seit mehreren Jahrzehnten
- extrem hoher Sanierungsbedarf
- geringe Nutzfläche -
dadurch unattraktiv für Investoren
- über Jahre keine Sanierung durch den Eigentümer, der nicht in Alsfeld lebte, aufgrund fehlender finanzieller Mittel
- Anordnung und Durchführung von Sicherungsmaßnahmen durch die Bauaufsicht (Abstützung innen und außen)
- Zwangsversteigerung - Rückkauf durch Eigentümer
- Die Stadt Alsfeld hat sich um einen Investor bemüht, wird das Objekt in 2026 aus der Erbmasse kaufen können – sollte der Investor in den nächsten 5 Jahren nicht sanieren, hat die Stadt Alsfeld eine Rückkaufoption auf Basis einer vertraglichen Vereinbarung.

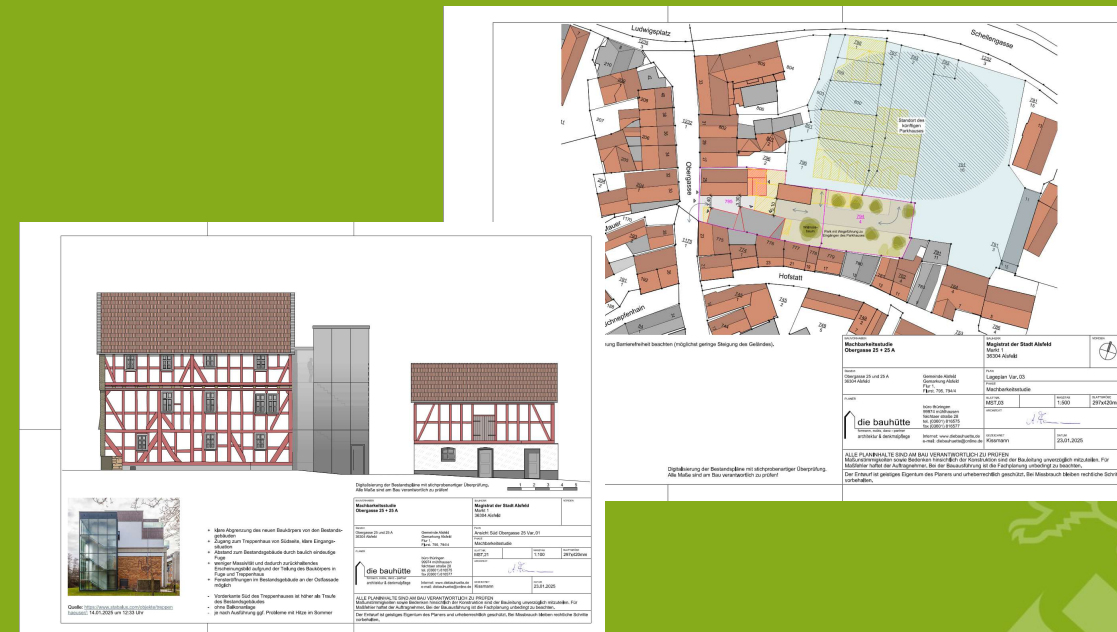


Denkmalgebiet Altstadt ist seit 2020 als **Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren** ausgewiesen. Die Stadt hat ein **Vorkaufsrecht** bei Verkäufen – es bestehen **steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für Investoren.**



Besonderer kommunaler Ansatz Obergasse 25und 25 a

- Eingebunden in übergeordnete Planung – **Stadteingang Parkdeck Schellengasse**
- Ankauf durch die Stadt Alsfeld
- **Machbarkeitsstudie** inkl. Obergasse 25a (Rückbau Neuordnung)
- **Sanierung Hauptgebäude** (EKD) durch **Stadt Alsfeld** (Rückbau angebautes Treppenhaus, barrierefreie Erschließung, **Wohnen** in den OG's, Gewerbe oder öffentliche Nutzung im EG)
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
- Förderung der unrentierlichen Kosten wurde kürzlich bewilligt



Stadtrundgang Besichtigungen:

Markt 15

Wohnen und Gewerbe



Amthof 17

3 x Wohnen



Untere Fulder Gasse 36

„in Progress“ - Wohnen und Bar



Ablauf:

- Einteilung am Marktplatz in drei Gruppen (**G1**: Frau Kempus, **G2**: Herr Diehl, **G3**: Frau Engels)
- Maximal ca. 15 Personen
- Rundgang im Uhrzeigersinn: **G1**: – Beginn Untere Fulder Gasse 36
G2: - Beginn Markt 15
G3: - Beginn Amthof 17



NHW. Gemeinsam geht mehr.

Kontakt:

ProjektStadt

Susanne Engels

Wolfsschlucht 18

34117 Kassel

Tel: 0561 1001 1325

Kontakt:

Stadt Alsfeld

Isolde Kempus

Tel: 06631 182 227

Tobias Diehl

Tel: 06631 182 124

Markt 7

36304 Alsfeld

Nassauische Heimstätte
Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
Schaumainkai 47 | 60596 Frankfurt am Main

Wohnstadt Stadtentwicklungs-
und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH
Wolfsschlucht 18 | 34117 Kassel



ProjektStadt

Eine Marke der Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte | Wohnstadt

