

## Gute Beispiele der Städtebauförderung in Hessen

# Wald-Michelbach: Das Tor zum Überwald - Der Bahnhof für die Solardraisinenbahn



## Förderprogramm Aktive Kernbereiche in Hessen

Die Innenentwicklung und der sparsame Umgang mit vorhandenen Flächen ist nach wie vor ein brandaktuelles Thema in der Städtebauförderung. Die Reaktivierung von Brachflächen ist eines der wichtigsten Instrumente der nachhaltigen Stadtentwicklung. Die Entwicklung von Brachflächen vermag positive Impulse für Städte und Gemeinden, aber auch - über die Gemeindegrenzen hinweg - für die gesamte Region auszulösen. Deshalb gilt es, örtliche Potentiale zu identifizieren, angemessen zu nutzen, um so städtebauliche Missstände zu beheben.

Die Gemeinde Wald-Michelbach, als Teil der „Interkommunalen Kooperation Wald-Michelbach und Grasellenbach“, konnte mit Hilfe von Städtebaufördermitteln des Bundes und des Landes die Halle einer ehemaligen Zimmerei erwerben und so die angrenzenden Freiflächen rund um den dort befindlichen Bahnhof Ober-Wald-Michelbach umnutzen und neu gestalten. Der Draisinenbahnhof hat nun ein attraktives Umfeld mit einem vielfältigen Angebot. Mithilfe des großen Engagements der Bevölkerung wurde ein touristischer Mehrwert für Besucherinnen und Besucher geschaffen. Für die ortsansässige Bevölkerung ist aus einer städtebaulich untergenutzten Fläche ein Bereich mit einer attraktiven Gesamtanlage geworden, die sich sehen lassen kann.



# Wald-Michelbach

## Ganz Großer Bahnhof für eine kleine Bahn!

Mindergenutzte Flächen bieten erhebliche Potentiale für die Stadtentwicklung. Nutzt man sie, verhindert man Flächenverbrauch. Die Schaffung von attraktiven öffentlichen Freiräumen für alle Generationen ist eine von vielen Möglichkeiten für die Reaktivierung solcher Flächen. Sie können zu attraktiven Anziehungspunkten oder auch ansprechenden Ruhepolen in schnelllebigen Zeiten werden. Dann können sie ihr Potential entfalten und so die Lebensqualität der Menschen vor Ort erheblich verbessern.

Der Bahnhof Ober-Wald-Michelbach ist Endpunkt des [interkommunalen Kreisprojektes „Solardraisinenbahn Überwald“](#). Die Umgestaltung des Bahnhofsumfeldes als „Tor zum Überwald“ (Grasellenbach, Wald-Michelbach und Abtsteinach) übernimmt eine Schlüsselfunktion in der Kernbereichsentwicklung und zählt somit zu den zentralen Maßnahmen der Umsetzung des Förderprogramms [Aktive Kernbereiche](#) (heute: [Lebendige Zentren](#)) in Wald-Michelbach.

Das Projekt trägt durch die touristische Attraktivierung der Gemeinde und die städtebauliche Aufwertung des öffentlichen Raumes zu einer nachhaltigen sozialen, ökonomischen und ökologischen Weiterentwicklung der Gesamtgemeinde bei.

Die Reaktivierung der Solardraisinenstrecke in Verbindung mit anderen Maßnahmen der Städtebauförderung führte zu erheblichen Synergieeffekten, die die Lebensqualität verbessert und die touristische Anziehungskraft der Gemeinde insgesamt nachhaltig gestärkt haben.

Die Gemeinde Wald-Michelbach wurde – in interkommunaler Kooperation mit der Gemeinde Grasellenbach – im Jahr 2008 in das [Städtebauförderungsprogramm Lebendige Zentren](#) (ehemals [Aktive Kernbereiche](#)) aufgenommen.

## Wie war es vorher?

Das Umfeld des ehemaligen Bahnhofs Oberwald-Michelbach, mit einer Gesamtfläche von rund 8.250 m<sup>2</sup>, wurde vor der Umgestaltung unter anderem als Lager- bzw. Abstellplatz für Alt-Baumaterialien genutzt. Das ehemalige Bahnhofsgebäude diente als Wohnraum und beherbergte die Arbeiterwohlfahrt. Im hinteren Grundstücksbereich befand sich zudem auch ein Obdachlosenwohnheim. Der mindergenutzten Potentialfläche fehlte eine klare städtebauliche Funktion. Insgesamt wirkte der Bereich ungeordnet und wenig ansehnlich.

Nicht nur das gesamte Umfeld, sondern auch der Gebäudebestand befand sich in einem äußerst maroden Zustand.

Das Potential der Fläche – insbesondere im Zuge des interkommunalen Solardraisinenprojektes – lag jedoch förmlich auf der Hand.

Wesentlicher Impuls für die Entwicklung war der Erwerb einer unmittelbar am Bahnhof gelegene Halle, die ursprünglich von einer Schreinerei genutzt wurde, durch die Gemeinde. Die sich bietende Chance hat die Gemeinde genutzt und die Entwicklung der Fläche angestoßen.

## Ausgangslage:

Schlechter Zustand des Gebäudebestandes. Mindergenutztes Flächenpotential. Ungeordnetes städtebauliches Potential.  
Aber auch eine große Chance!



Ein trauriger Anblick: Das Bahnhofsgelände vor der Umgestaltung  
(Foto: HA Hessen Agentur GmbH)

## Studentische Entwürfe legen den Grundstein für die weitere Planung

Bereits in einer frühen Projektphase wurde durch das Kernbereichsmanagement der ProjektStadt, Fachbereich Integrierte Stadtentwicklung ein **städtebaulicher Stegreif (Kurzentwurf) mit anschließendem Wettbewerbsverfahren** in Kooperation mit dem Fachbereich Architektur der Technischen Universität Darmstadt initiiert. Der Gewinner erhielt ein Preisgeld, welches vom Kernbereichsmanagement der ProjektStadt eine Marke der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (NHW) sowie der Gemeinde Wald-Michelbach zur Verfügung gestellt wurde. Die Gewinnerentwürfe wurden der lokalen Partnerschaft präsentiert. Aufgrund ihrer hohen städtebaulichen Qualität wurden die studentischen Entwürfe als Orientierungskonzepte mit in das Ausschreibungsverfahren zur Auswahl eines Planungsbüros aufgenommen.

Visualisierung des zukünftigen Draisinenbahnhofs  
(Urheber: Gemeinde Wald-Michelbach)



### Ziel:

#### Informationsfunktion

Ein ansprechendes Informationsportal mit digitalen und analogen Angaben über den Ort, die Umgebung über zu Entdeckendes und zu Genießendes etc. soll das Interesse des Besuchers wecken und Tagestouristen in den Kernbereich führen. Ergänzend soll ein einheitliches Informationssystem im gesamten Kernbereich etabliert werden.

### Ziel:

#### Gastronomiefunktion

Auf dem Gelände des Tourismusbahnhofes sollen gastronomische Angebote mit Außenplätzen sowie ein Café oder ein Biergarten eingerichtet werden. Zielgruppe: ortsansässige Bevölkerung und Touristen.



### Ziel:

#### Freiraumfunktion

Das Bahnhofsumfeld soll nach der Umgestaltung als wichtiger, öffentlicher Freiraum für alle Generationen – sowohl für Besucherinnen und Besucher als auch für Einheimische dienen. Die verschiedenen Ansprüche aller Nutzergruppen – Kinder und Jugendliche, Erwachsene und Hochbetagte – sollen in den Gestaltungen berücksichtigt werden.

### Ziel:

#### Verkehrsfunktion

Der Tourismusbahnhof soll mit der Solar-draisinenbahn zu einem wichtigen Element im Mobilitätssystem für Bürger, Bürgerinnen und Touristengruppen werden. Vom Tourismusbahnhof aus sind der Kernbereich der Gemeinde Wald-Michelbach, die Sommerrodelbahn sowie die benachbarten Kommunen gut erreichbar.

Lageplan und Zielformulierung des neuen Draisinenbahnhofs inklusive der ehemaligen Schreinereihalle  
(Urheber: Gemeinde Wald-Michelbach)

## Wie ging es nach dem Entwurf weiter?



Gemeinde Wald-Michelbach

# Bürgerinformation

Aktive Kernbereiche in Hessen –  
Interkommunale Kooperation Grasellenbach / Wald-Michelbach



Planung und Neugestaltung  
Bahnhofsumfeld Ober-Wald-Michelbach

Die Gemeinde Wald-Michelbach, das Managementteam der NH|ProjektStadt und das Planungsbüro Bretschneider laden Sie herzlich zur Bürgerinformation „Planung und Neugestaltung Bahnhofsumfeld Ober-Wald-Michelbach“ ein. Als Rahmenprogramm erwartet Sie:

- \* Einführung durch Bürgermeister Kunkel und das Team des Kernbereichsmanagement
- \* Entwurfspräsentation durch das Planungsbüro Bretschneider
- \* Begehung des Geländes und Vorstellung des Entwurfs vor Ort
- \* Abschließende Diskussion mit kleinem Imbiss und gemeinsamen Umtrunk

**27. Mai 2011  
ab 17 Uhr am Bahnhof  
Ober-Wald-Michelbach**

**Denn Sie kennen  
Ihre Gemeinde  
am Besten!**

**Wir freuen uns auf Ihr Kommen!**




NH | ProjektStadt  
Stadtentwicklung  
Projektentwicklung  
Consulting

Anschließend wurden alle studentischen Entwürfe im Zeitraum von Dezember 2010 bis Februar 2011 im Rathaus Wald-Michelbach der Öffentlichkeit präsentiert. Zeitgleich wurde im Januar 2011 ein Planungsbüro mit der Umgestaltung des Bahnhofsumfeldes beauftragt.

Die Ideen und Anregungen des städtebaulichen Stegreifes der Technischen Universität Darmstadt wurden in den Planungsprozess des beauftragten Büros integriert. Der Entwurf wurde im Mai im Rahmen einer **Vor-Ort-Bürgerveranstaltung** auf dem Grundstück der ehemaligen Schreinereihalle mit etwa 130 Teilnehmerinnen und Teilnehmern diskutiert. Verbesserungsvorschläge flossen in den Entwurfsprozess ein. So wurde sichergestellt, dass die Bürgerinnen und Bürger aktiv in den Planungsprozess eingebunden werden. Das spielt der Akzeptanz des Projektes und der Identifizierung der Bürgerinnen und Bürger mit dem Projekt in die Hände.

## Aus dem Entwurf wird Wirklichkeit

Parallel zum Planungs- und Beteiligungsprozess erwarb die Kommune die Schreinereihalle (Städtebauförderung in Höhe von 429.000 €). Der erste Bauabschnitt umfasste die Vorbereitungsarbeiten: die Freimachung der Halle und die Verlagerung der Schreinerei. Dies erfolgte im Zeitraum von Sommer 2011 bis Sommer 2012.

Anschließend wurden die Schreinereihalle sowie die Freiflächen des Bahnhofsumfeldes bis Mai 2013 umgebaut (Städtebaufördermittel in Höhe von 716.000 €). Im Juni 2013 wurde die Solarraisinstrecke im Überwald (ohne Städtebauförderung) in Kombination mit dem neuen Bahnhofsumfeld am Endbahnhof Ober-Wald-Michelbach offiziell eingeweiht.

**Vorher: Die Bauarbeiten beginnen**  
(Foto: Nassauische Heimstätte | Wohnstadt)



## Ergebnis:

### Außengelände

Im Zuge der Ertüchtigung und Umnutzung des Gebäudebestandes wurde auch das Umfeld attraktiv gestaltet: Eine Freifläche für die ortsansässigen Bewohnerinnen und Bewohner sowie für Besucherinnen und Besucher.



## Ergebnis:

### Ehemaliges Bahnhofsgebäude

Das **ehemalige Bahnhofsgebäude** steht heute einer **Sozialstation** für die Betreuung von demenzkranken Menschen zur Verfügung. Zusätzlich befindet sich im gleichen Gebäude nun ein neues **Café**.

## Ergebnis:

### Ehemalige Schreinerhalle

Die **ehemalige Schreinerhalle** wurde den Betreibern der Solardraisine sowie den Bildungseinrichtungen Wald-Michelbach als **Werk- und Ausstellungshalle** zur Verfügung gestellt. In einer Teilfläche wurde eine **gastronomische Einrichtung** mit Außenbereich eingerichtet.

**Nachher: Umnutzung des Gebäudebestandes und Entwicklung des Außenbereichs**  
(Foto: Nassauische Heimstätte | Wohnstadt)

## Finanzierung – Die Förderung greift ineinander

Die Finanzierung der Umgestaltung des Bahnhofsumfeldes wurde mit Hilfe der Förderung aus dem **Städtebauförderprogramm Aktive Kernbereiche in Hessen** (heute: Lebendige Zentren) möglich.

Für die Gesamtinszenierung des Standortes wurden räumliche und inhaltliche Maßnahmen kombiniert. Dies waren insbesondere der mit Städtebaufördermitteln errichtete Kulturpavillon in Wald-Michelbach, in dem eine Servicestelle der Wirtschafts- und Tourismusförderung der Gemeinden Grasellenbach und Wald-Michelbach angesiedelt ist.

Zusätzlich trug ein kommunales Anreizprogramm im Rahmen der Städtebauförderung dazu bei, dass Fassaden und Geschäftsflächen modernisiert und somit die unmittelbare Umgebung des Bahnhofs attraktiv und zeitgemäß gestaltet werden konnte. Daneben unterstreicht ein einheitliches Informationssystem im gesamten Kernbereich die Gesamtinszenierung des Tourismusbahnhofs.

Die Reaktivierung der 9,6 kilometerlangen Draisinenstrecke zwischen Mörlenbach und Wald-Michelbach erfolgte u.a. aus Fördermitteln des Kreises und des Landes.



Das „neue“ Bahnhofsgebäude in Wald-Michelbach  
(Foto: HA Hessen Agentur GmbH)

### Der Tourismusbahnhof – ein voller Erfolg

Die Umgestaltung des Bahnhofes Ober-Wald-Michelbach ist als Erfolg für die Menschen und Wirtschaft der Region zu werten. Der gesamte Planungsprozess wurde mit **hoher Akzeptanz und Unterstützung** seitens der **Bürgerschaft und den politischen Gremien begleitet**. Von Beginn an partizipierten Bürgerinnen und Bürger, so dass eine hohe Identifikation mit dem Projekt erzielt werden konnte.

Zusätzlich wurden mit dem Projekt **Synergieeffekte** erzielt, die über die ursprünglichen Ziele der Städtebauförderung hinausgehen. Mit Hilfe des Programms konnte sich die Gemeinde sowie die Region positiv und zukunftsfähig weiterentwickeln. Die Stärkung des Tourismussektors trug zur **Stärkung der Wirtschaft** insgesamt bei. Das verbesserte Image der Region führte auch zu einer verstärkten **Nachfrage nach Wohnraum**.

Die Reaktivierung der Draisinenstrecke im Jahr 2013 ermöglichte auch eine Stärkung der gesamten Tourismusregion Überwald. Sie konnte sich durch die Draisinenstrecke als **überregional bekanntes Tagesausflugsziel** in der Rhein-Neckar-Region etablieren. Weitere touristische Ziele wie z.B. eine Sommerrodelbahn verstärken diesen Effekt. In der Regel besuchen etwa **25.000 bis 35.000 Touristen pro Jahr** die Draisinenstrecke.



Die Draisine macht sich auf den Weg...  
(Foto: HA Hessen Agentur GmbH)

### Gesamtausgaben

Rund 1,15 Mio. Euro aus dem Städtebauförderprogramm 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 /  
Gemeinde Wald-Michelbach, ProjektStadt

### Quelle und Fotonachweis

NHW / Miriam Kubat  
Gemeinde Wald-Michelbach / Stefan Jäger  
HA Hessen Agentur GmbH  
Foto Deckblatt: NHW / Rechte liegen vor

**An dieser Stelle ein herzliches Dankeschön!**

### Ansprechpartner

#### Kommunale Arbeitsgemeinschaft Wald-Michelbach, Grasellenbach

Herr Stefan Jäger  
In der Gass 17  
69483 Wald-Michelbach  
Tel.: 06207 - 947 155  
E-Mail: [stefan.jaeger@gemeinde-wald-michelbach.de](mailto:stefan.jaeger@gemeinde-wald-michelbach.de)

#### ProjektStadt

eine Marke der Nassauischen Heimstätte  
Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH  
Fachbereich Integrierte Stadtentwicklung  
Schaumainkai 47  
60596 Frankfurt am Main  
Tel.: 069 – 678 674 1281  
E-Mail: [miriam.kubat@nh-projektstadt.de](mailto:miriam.kubat@nh-projektstadt.de)

(Foto: HA Hessen Agentur GmbH)

