

Gute Beispiele der Städtebauförderung in Hessen

Bad Schwalbach: Attraktives innerstädtisches Wohnquartier - Schmidtberghöfe



Förderprogramm Wachstum und Nachhaltige Erneuerung in Hessen

Ein bedeutendes Projekt des ehemaligen Programmes Stadtumbau in Hessen - mittlerweile überführt ins neue Programm Wachstum und Nachhaltige Erneuerung - in Bad Schwalbach stellt die Neuordnung und Aufwertung des ehemaligen Opel-Ernst-Geländes dar. Durch umfassende Umgestaltungsmaßnahmen wurde aus dem ungeordneten Areal mit heruntergekommenen Gebäuden ein attraktives innerstädtisches Wohnquartier, das sich durch eine öffentliche Durchwegung auszeichnet und so eine direkte Verbindung zur Innenstadt ermöglicht.

Dank der Freiflächengestaltung bietet das neu gestaltete Gebiet sowohl für Anwohnerinnen und Anwohner als auch für Besucherinnen und Besucher der Stadt nun attraktive Aufenthaltsbereiche und verbessert gleichzeitig die Erschließung innerhalb des Stadtgebietes.



Bad Schwalbach

Bad Schwalbach – Das Opel-Ernst-Gelände wird zu einem attraktiven innerstädtischen Wohnquartier aufgewertet.

Die Kreisstadt Bad Schwalbach liegt im südhessischen Rheingau-Taunus-Kreis am Rande des Rhein-Main-Balungsraums und nur wenige Kilometer nordwestlich der Landeshauptstadt Wiesbaden. Angesichts einer zurückgehenden Bevölkerungsentwicklung und städtebaulicher Missstände des Mittelzentrums, standen verschiedene Aufgaben zur Bewältigung des demographischen Wandels sowie zur Attraktivierung der Stadt als Wohnstandort bevor.

Aufgrund ähnlicher Problematiken wie in der Nachbarkommune Schlangenbad, resultierend aus dem Rückgang der Kurgäste, schlossen sich die Standorte zu einer Arbeitsgemeinschaft zusammen, um gemeinsam Lösungsstrategien zu erarbeiten.

Im Zentrum Bad Schwalbachs bestanden zum Teil erhebliche städtebauliche Missstände und Funktionschwächen. Die Einzelhandelsituation hatte sich aufgrund der rückläufigen Kurgastzahlen negativ entwickelt, was sich unter anderem durch deutlich weniger Kundschaft in den Einkaufszonen sowie Geschäftsleerstände und Investitionsstau bemerkbar machte. Zudem wurden die historischen Wohnanlagen der Ober- und Unterstadt aufgrund der geringen Anzahl an Freiräumen und deren fehlender Aufenthaltsqualität sowie aufgrund des höheren Unterhaltungsaufwand für ältere Bausubstanz weniger nachgefragt als die neueren Wohnanlagen am Stadtrand.

Auch die Liegenschaft Adolfstraße 119 zwischen dem Schmidtbergplatz und der Adolfstraße, die aus mehreren Gebäudeteilen bestand, wirkte nur wenig attraktiv. Vorzufinden waren eine Tankstelle, ein gemischt genutztes Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten und dem im Erdgeschoss befindlichen Büro und Verkaufsraum der Tankstelle sowie ein überwiegend eingeschossiger Hallenbau mit einer kleinen auf dem Dach aufgesetzten Wohneinheit.



Alter Zustand Ansicht Adolfstraße Tankstelle
(Foto: Stadt Bad Schwalbach)



Alter Zustand Wohnhaus (Rückansicht)
(Foto: Stadt Bad Schwalbach)



Alter Zustand Hallenbau mit Wohnung im OG
(Foto: Stadt Bad Schwalbach)



In Zusammenarbeit mit der kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus konnte eine großflächige Aufwertung umgesetzt werden.

Projektziele

Wesentliche Ziele der Gesamtmaßnahme bestanden in der Förderung von innerstädtischem Wohnen sowie der Verbesserung des Wohnumfeldes mit Stärkung der Aufenthaltsqualität. Zudem verfolgte die Maßnahme das Ziel der städtebaulichen Entwicklung der Oberstadt, die gravierende bauliche und strukturelle Mängel aufwies.

Die Stärkung der Oberstadt als Wohnstandort stellte ein übergeordnetes Ziel dar, da sie zentral gelegen ist und alle wichtigen Einrichtungen des täglichen und mittelfristigen Bedarfs fußläufig zu erreichen sind. Dadurch ist sie besonders für ältere Menschen und junge Familien attraktiv. In diesem Zusammenhang kann der innerstädtische Verkehr durch die Attraktivierung von urbanem Wohnen reduziert werden.

Ein weiteres Ziel war, die gestalteten Freiflächen sowie die Fußwegeverbindung auf dem Grundstück der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Dadurch konnte unter anderem eine Verbindung zur Innenstadt geschaffen werden.

Schmidtberghöfe

Zwischen dem Schmidtbergplatz und der Adolfstraße wurden auf dem ehemaligen Opel-Ernst-Gelände 22 öffentlich geförderte Mietwohnungen für jeweils zwei bis vier Personen geschaffen. Die in den L-förmigen Gebäudekomplexen neugeschaffenen Wohnungen sind barrierefrei und werden über eine Pelletheizung mit Warmwasser und Wärme versorgt. Im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses, das den Abschluss zur Adolfstraße bildet, ist zudem eine Gewerbefläche vorgesehen.

Die Gebäude orientieren sich an der umliegenden Bebauung und besitzen Satteldächer. Auch besitzen alle Gebäude einen Aufzug, über den die 60 bis 90 Quadratmeter großen Wohnungen barrierefrei erschlossen werden.



Neue Wohnbebauung und Freiflächen
(Foto: Rittmannsperger Architekten GmbH)



Neu gestaltete Freiflächen
(Foto: Rittmannsperger Architekten GmbH)

Darüber hinaus wurde eine Tiefgarage mit 31 Stellplätzen errichtet. Sie wurde halbgeschossig in den Hang gebaut.

Freiraumgestaltung

Obwohl auf dem ehemaligen Opel-Ernst-Gelände viel Bebauung untergebracht wurde, konnte aufgrund der halbgeschossig in den Hang gebauten Tiefgarage, eine parkähnliche Grünanlage umgesetzt werden.

Zwischen den Häusern wurden Bäume und Sträucher gepflanzt sowie eine Rasenfläche gesät, die von einem geschwungenen Wegenetz durchzogen sind.

Außerdem entstanden Nischen mit Hofcharakter, angelehnt an die früher typische Bebauung in dieser ländlich geprägten Region, die zum Verweilen einladen und Aufenthaltsbereiche für die Bewohnerinnen und Bewohner, aber auch für Bürgerinnen und Bürger bilden. Die Flächen sind alle öffentlich zugänglich und fördern so die Begegnung und den Kontakt untereinander. Zudem wurden Fahrradabstellplätze errichtet.

Finanzierung

Die Maßnahme wurde mit Fördermitteln des Programms Wachstum und Nachhaltige Erneuerung und Mitteln der Kommunalen Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus finanziert.

Gesamtausgaben

Gesamtkosten rund 7,9 Mio. Euro



Außenfläche der Wohnanlage

(Grafik: KÖNIGSREUTER Büro für Garten- und Landschaftsgestaltung, Arnold Löffler Illustrator)



Planungsentwurf: Außenflächen der Wohnanlage mit parkähnlichem Charakter

(Plan: KÖNIGSREUTER Büro für Garten- und Landschaftsgestaltung in Zusammenarbeit mit Arnold Löffler Illustrator)

Stand: Dezember 2020

Ansprechpartner

Kunibert Braukschulte

Magistrat der Stadt Bad Schwalbach
 Adolfstraße 38
 65307 Bad Schwalbach
 Tel. 06124 500-154
 Fax 06124 500-254
Kunibert.braukschulte@bad-schwalbach.de

Irene Edelmann

Rittmannsperger Architekten GmbH
 Ludwigshöhstraße 9
 64285 Darmstadt
 Tel. 06151 9680-46
 Fax 06151 9680-12
irene.edelmann-da@rittmannsperger.de

Reiner Meysel

Rittmannsperger Architekten GmbH
 Ludwigshöhstraße 9
 64285 Darmstadt
 Tel. 06151 9680-34
 Fax 06151 9680-12
Reiner.meysel-da@rittmannsperger.de

Weitere Informationen und andere Gute Beispiele aus dem Programm Wachstum und Nachhaltige Erneuerung unter:

www.nachhaltige-stadtentwicklung-hessen.de

Quelle und Fotonachweis

HA Hessen Agentur GmbH
 Stadt Bad Schwalbach
 Rittmannsperger Architekten GmbH
 KÖNIGSREUTER Büro für Garten- und Landschaftsgestaltung

Titelbild: Neue Wohnbebauung und Freiflächen (Rittmannsperger Architekten GmbH)

Bearbeitung

Zentrum Nachhaltige Stadtentwicklung in Hessen /
 HA Hessen Agentur GmbH
 Stadt Bad Schwalbach



Neu gestaltete Freiflächen (Foto: Rittmannsperger Architekten GmbH)



Neu gestaltete Freiflächen (Foto: Rittmannsperger Architekten GmbH)