



BAD SCHWALBACH

Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB

„Innenstadt Bad Schwalbach“

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2011 (GVBl. I S. 786) und des § 172 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist, hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 28.01.2013 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Diese Erhaltungssatzung für die Innenstadt Bad Schwalbach gilt innerhalb des Gebietes, das in der zugehörigen Übersichtskarte dargestellt ist. Siehe Karte 1 sowie Seiten 4 und 5 der Begründung. Die Grenzen dieses Gebietes sind in einer Karte im Maßstab 1:2000 eingetragen. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung. Der Satzungstext und die zugehörige Karte werden im Rathaus, 4. OG, Adolfstraße 38, 65307 Bad Schwalbach verwahrt und können dort eingesehen werden.

§ 2 Erhaltungsziele

Im Geltungsbereich dieser Satzung soll die städtebauliche Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) erhalten werden.

§ 3 Genehmigungspflicht, Versagungsgründe

Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Rückbau (d. h. Abbruch oder Teilabbruch), die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung gemäß § 172 Abs. 1 BauGB. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist (§ 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Genehmigung zur Errichtung, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

§ 4 Genehmigungsverfahren, Übernahmeanspruch, Erörterungspflicht

Der Antrag auf Genehmigung von Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung oder Errichtung einer baulichen Anlage ist

a) bei allen genehmigungs- und anzeigepflichtigen Vorhaben schriftlich bei der Bauaufsichtsbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises, Heimbacher Straße 7, 65307 Bad Schwalbach einzureichen,

Die beantragte Genehmigung (Punkt b) wird durch den Magistrat der Stadt Bad Schwalbach, Adolfstraße 38, 65307 Bad Schwalbach erteilt.

Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich (Punkt a), wird im Baugenehmigungs- oder Zustimmungsverfahren im Einvernehmen mit der Gemeinde über die in § 3 (2) bezeichneten Belange entschieden (§ 173 Abs. 1 BauGB).

Wird in den Fällen des § 3 (2) die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Stadt Bad Schwalbach, Adolfstraße 38, 65307 Bad Schwalbach unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB die Übernahme des Grundstücks verlangen; § 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 BauGB sind entsprechend anzuwenden (§ 172 Abs. 2 BauGB).

Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat die Stadt Bad Schwalbach mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern (§ 172 Abs. 3 BauGB).

§ 5 Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten

Nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt ordnungswidrig, wer im Geltungsbereich dieser Satzung eine bauliche Anlage rückbaut oder ändert, ohne die erforderliche Genehmigung nach § 3 eingeholt zu haben.

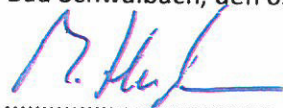
Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu fünfundzwanzigtausend Euro (25.000,- €) geahndet werden

§ 6 Andere Vorschriften

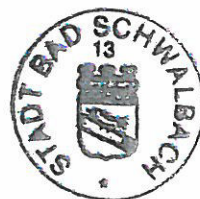
Die bei einem beantragten Vorhaben anderen anzuwendenden Rechtsvorschriften, wie z.B. die Hessische Bauordnung, Denkmalschutzgesetz oder geltende Bebauungspläne bleiben durch diese Satzung unberührt.

Magistrat der Stadt
Bad Schwalbach

Bad Schwalbach, den 05.02.2013



Martin Hußmann
Bürgermeister



Dienstsiegel

Öffentlich bekanntgemacht am: 08. FEB. 2013

Inkraftgetreten am: 09. FEB. 2013

Satzung ausgefertigt am: 01. FEB. 2013

Bad Schwalbach, den



Martin Hußmann
Bürgermeister



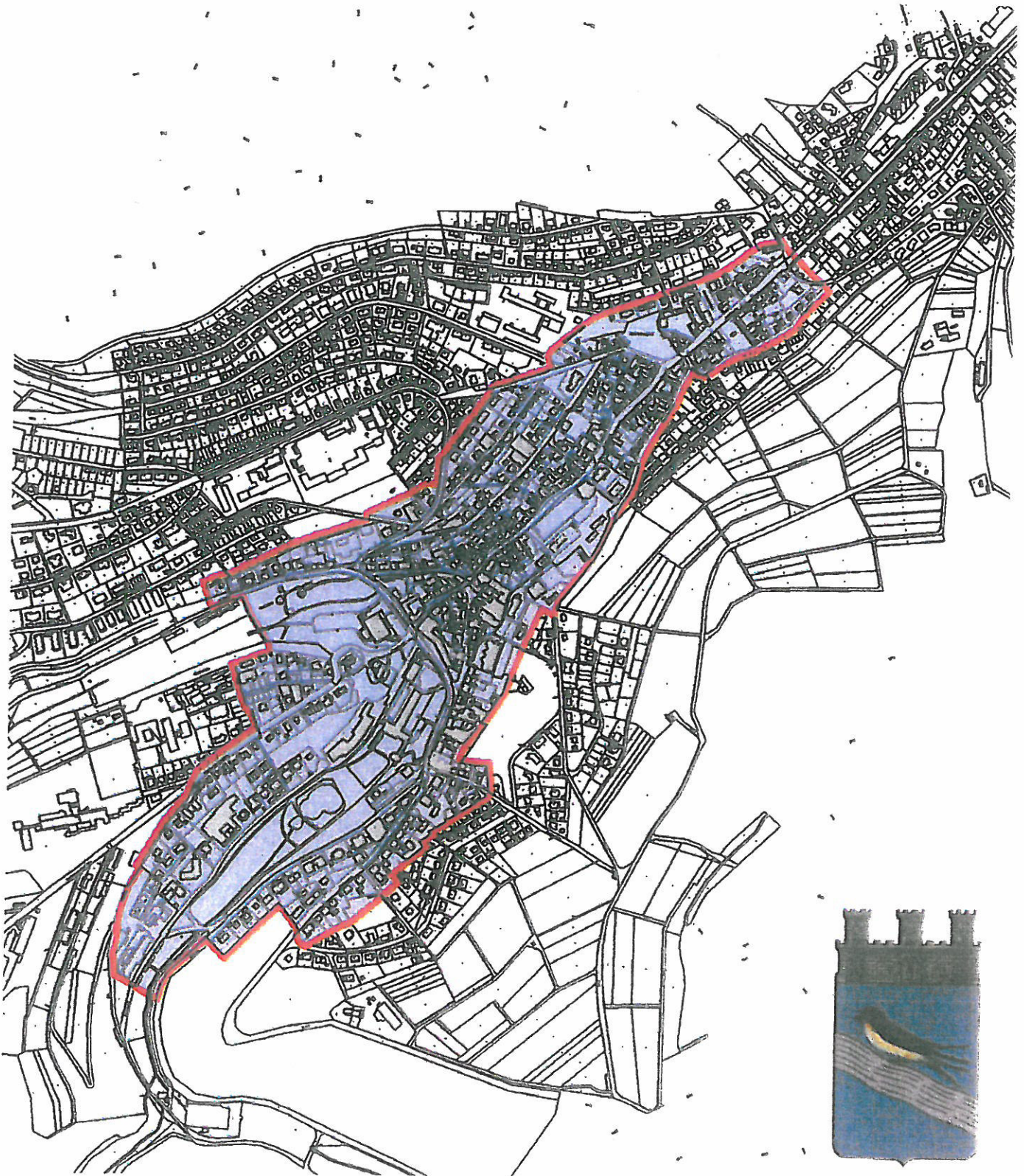
Dienstsiegel

Anlage: Karte 1, Geltungsbereich der Satzung

Kur- und Kreisstadt Bad Schwalbach

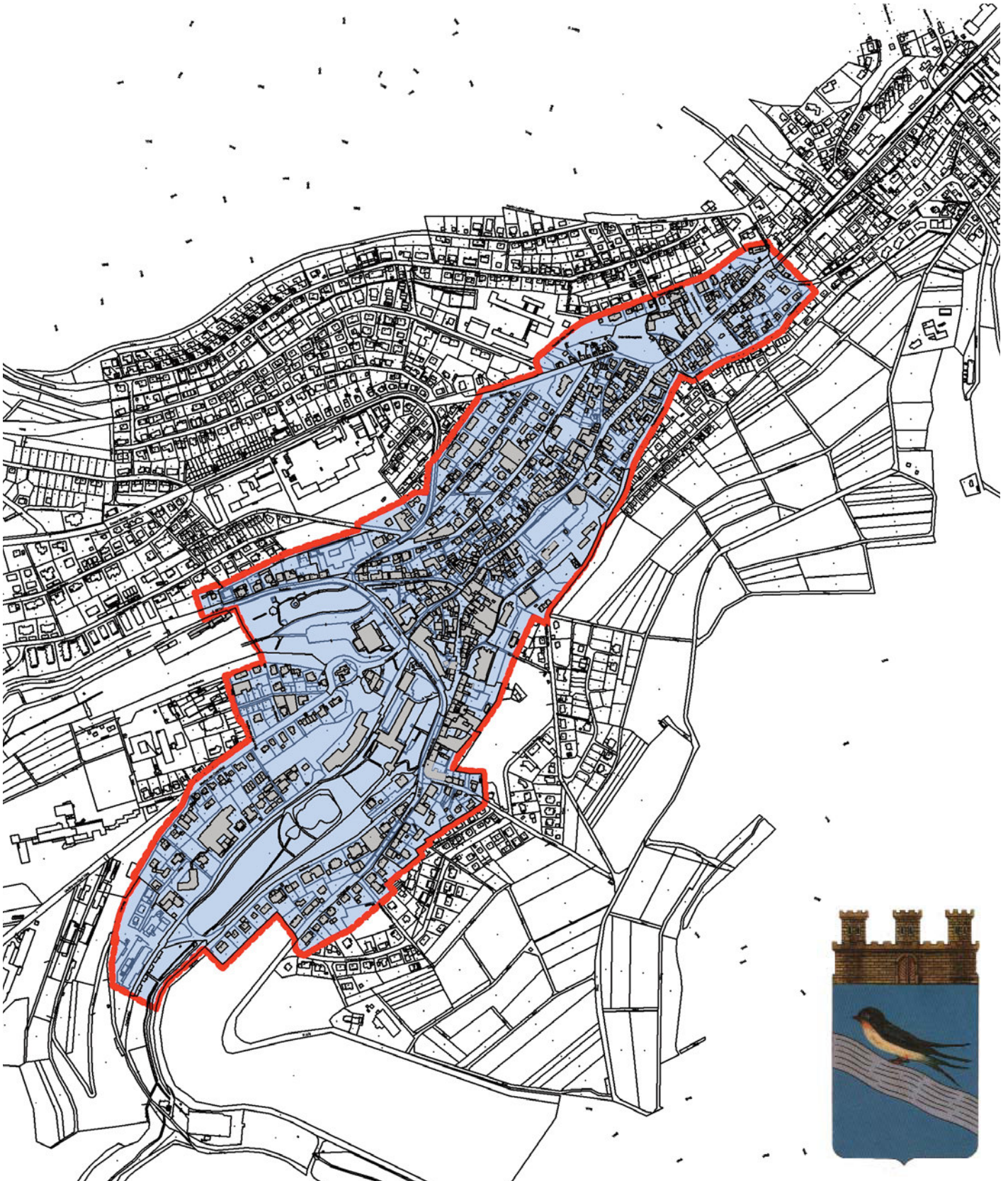
Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB

Innenstadt Bad Schwalbach



Kur- und Kreisstadt Bad Schwalbach

Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB Innenstadt Bad Schwalbach



Kur- und Kreisstadt Bad Schwalbach

Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB

Innenstadt Bad Schwalbach

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung von 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.11.2007 (GVBl. I S. 757) und des § 172 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) hat die Stadtverordnetenversammlung der Kur- und Kreisstadt Bad Schwalbach, Adolfstraße 38, 65307 Bad Schwalbach in ihrer Sitzung am

§ 1 Geltungsbereich

Diese Erhaltungssatzung für die Innenstadt Bad Schwalbach gilt innerhalb des Gebietes, das in der Übersichtskarte dargestellt ist. Siehe Karte Seite 1, sowie Seiten 4 und 5.

Die Grenzen dieses Gebietes sind in einer Karte im Maßstab 1 : 2000 eingetragen. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung. Sie wird mit der Erhaltungssatzung vom Magistrat der Kur- und Kreisstadt Bad Schwalbach, im Rathaus Adolfstraße 38, 65307 Bad Schwalbach verwahrt und kann dort eingesehen werden.

§ 2 Erhaltungsziele

Im Geltungsbereich dieser Satzung soll die städtebauliche Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) erhalten werden.

§ 3 Genehmigungspflicht, Versagungsgründe

Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Rückbau (= Abbruch oder Teilabbruch), die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung gemäß § 172 Abs.1 BauGB.

Die Genehmigung des Rückbaus darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist (§ 172 Abs.3 Satz 1 BauGB). Die Genehmigung zur Errichtung, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs.3 Satz 2 BauGB).

§ 4 Genehmigungsverfahren, Übernahmeanspruch, Erörterungspflicht

Der Antrag auf Genehmigung von Rückbau, Änderung Nutzungsänderung oder Errichtung einer baulichen Anlage ist

a) bei allen genehmigungs- und anzeigepflichtigen Vorhaben schriftlich bei der Bauaufsicht des Rheingau-Taunus-Kreises, Heimbacher Straße 7, 65307 Bad Schwalbach einzureichen,

b) in allen übrigen Fällen beim Magistrat der Kur- und Kreisstadt Bad Schwalbach, Adolfstraße 38, 65307 Bad Schwalbach .

Die Genehmigung wird durch den Magistrat der Kur- und Kreisstadt Bad Schwalbach, Adolfstraße 38, 65307 Bad Schwalbach erteilt; ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird im Baugenehmigungs- oder Zustimmungsverfahren über die in § 3 (2) bezeichneten Belange entschieden (§ 173 Abs. 1 BauGB).

Wird in den Fällen des § 3 (2) die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Kur- und Kreisstadt Bad Schwalbach, Adolfstraße 38, 65307 Bad Schwalbach unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB die Übernahme des Grundstücks verlangen; § 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 BauGB sind entsprechend anzuwenden (§ 172 Abs. 2 BauGB).

Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat der Magistrat der Kur- und Kreisstadt Bad Schwalbach, Adolfstraße 38, 65307 Bad Schwalbach mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern (§ 172 Abs. 3 BauGB).

§ 6 Andere Vorschriften

Die bei einem beantragten Vorhaben anderen anzuwendenden Rechtsvorschriften, wie z.B. die Hessische Bauordnung oder geltende Bebauungspläne bleiben durch diese Satzung unberührt.

DER MAGISTRAT

Bad Schwalbach, den

gez.

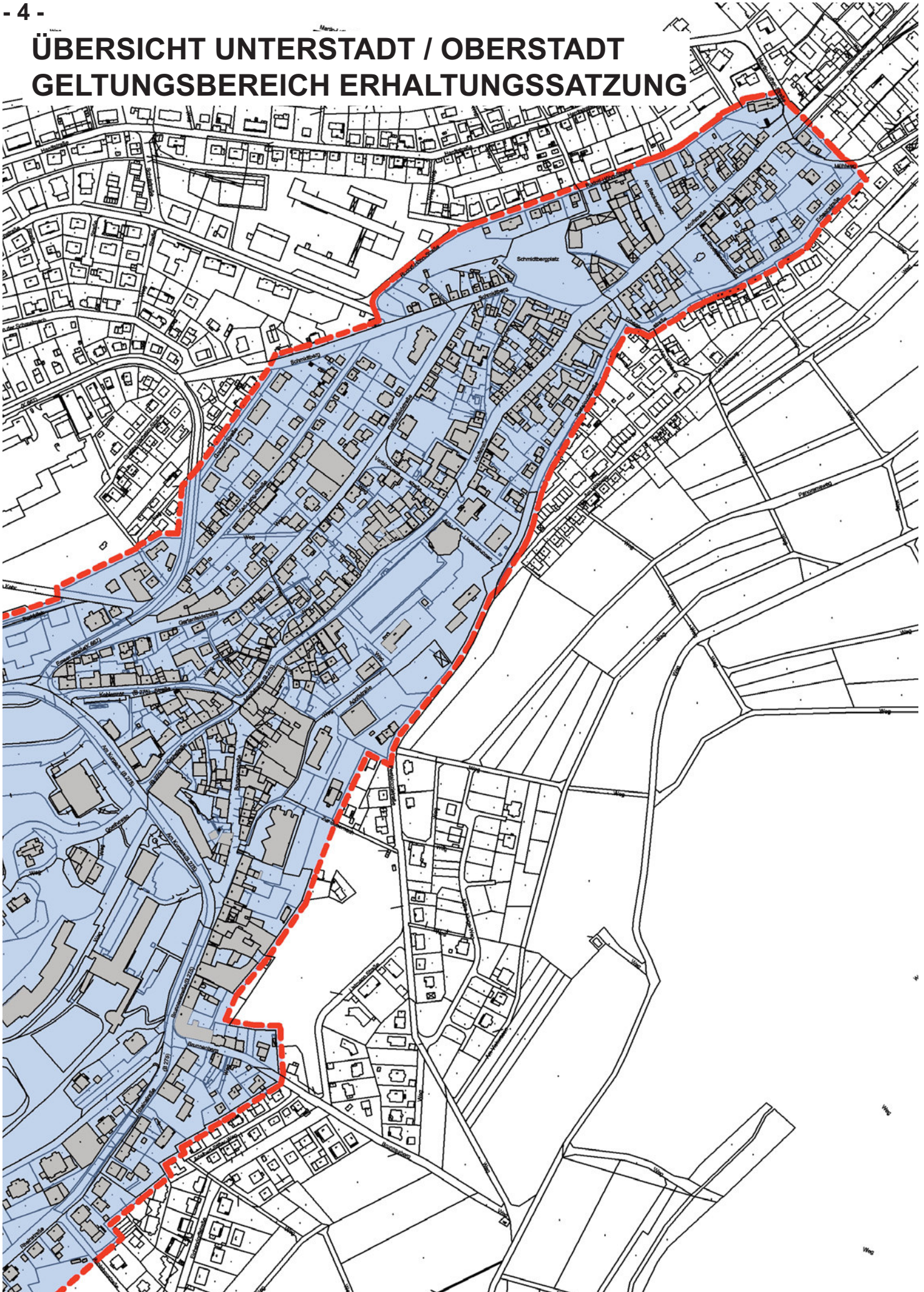
Martin Hussmann, Bürgermeister

§ 5 Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten

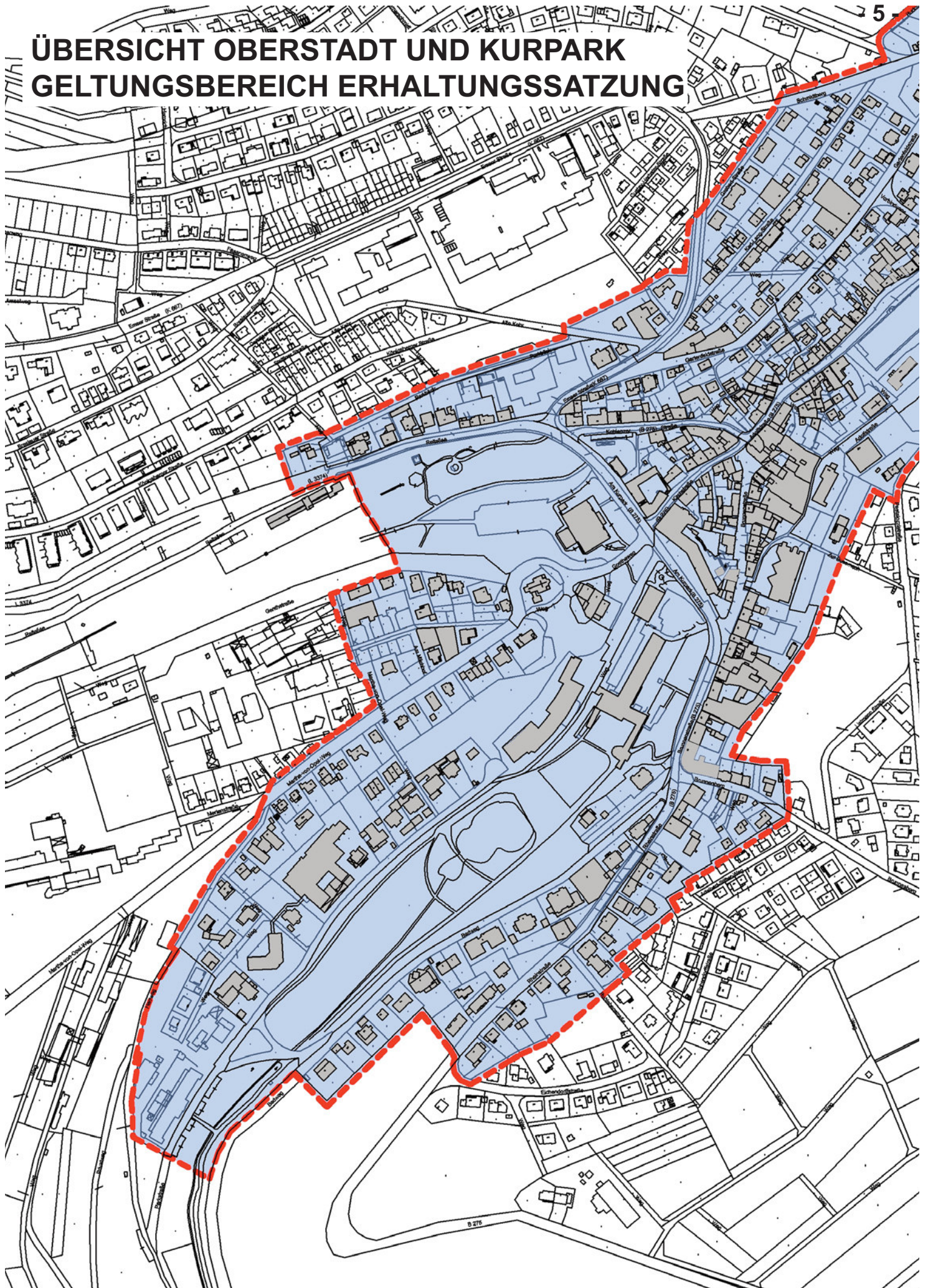
Nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt ordnungswidrig, wer im Geltungsbereich dieser Satzung eine bauliche Anlage rückbaut oder ändert, ohne die erforderliche Genehmigung nach § 3 eingeholt zu haben.

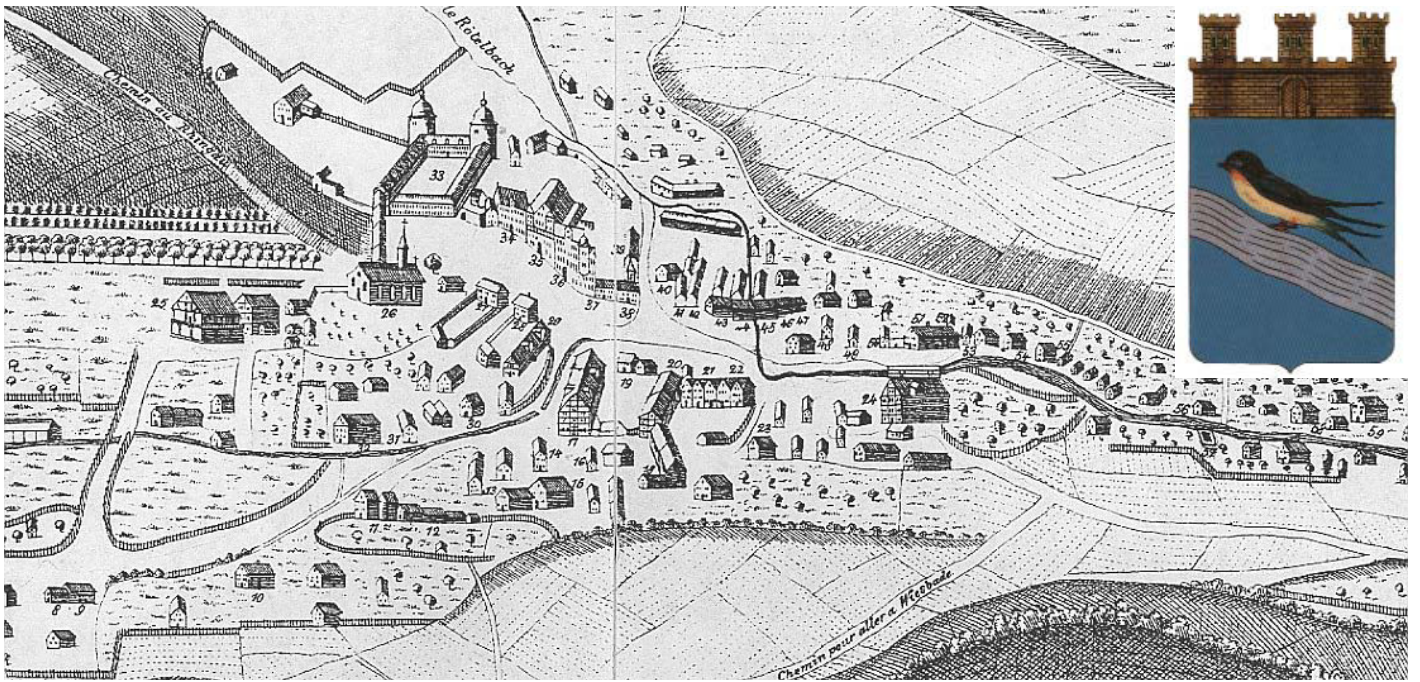
Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu fünfundzwanzigtausend Euro (25.000,-) geahndet werden

ÜBERSICHT UNTERSTADT / OBERSTADT GELTUNGSBEREICH ERHALTUNGSSATZUNG



ÜBERSICHT OBERSTADT UND KURPARK GELTUNGSBEREICH ERHALTUNGSSATZUNG





Kur- und Kreisstadt Bad Schwalbach

Begründung zur Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB

Innenstadt Bad Schwalbach

0. Vorbemerkung

Die städtebauliche Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ergibt sich aus den Struktur- und Gestaltungsmerkmalen der vorwiegend im Bad Schwalbacher Innenstadtgebiet vorhandenen historisch geprägten Bereiche. Maßgebend sind sowohl die Merkmale der Baustruktur als auch die Fassadenmerkmale der Gebäude. Die Erhaltungssatzung dient dem Erhalt von Gebäuden und Gesamtanlagen, die das historische Ortsbild prägen, und ist auch als Maßstab für einzufügende Neubauten zu verstehen.

Die städtebauliche Gestalt wird durch Gebäude aus unterschiedlichen Bauepochen mit zum Teil unterschiedlichen Gestaltungsmerkmalen geprägt. Die sich daraus ergebende Vielfalt soll erhalten werden. Eine Harmonisierung und Angleichung des Baubestandes wird nur insoweit angestrebt, als es sich um Gebäude geringer Gestaltqualität oder um unbebaute Grundstücke handelt.

Als Gebiet mit einer besonderen Eigenart und somit einer erhaltenswerten städtebaulichen Gestalt ist der gesamte Bereich der Bad Schwalbacher Innenstadt anzusehen. Bei genauerem Hinsehen lassen sich 4 übergeordnete Gestaltbereiche ablesen, die vor allem durch ihre Entstehung bzw. Bautätigkeit in unterschiedlichen historischen Epochen geprägt sind. Es sind dies

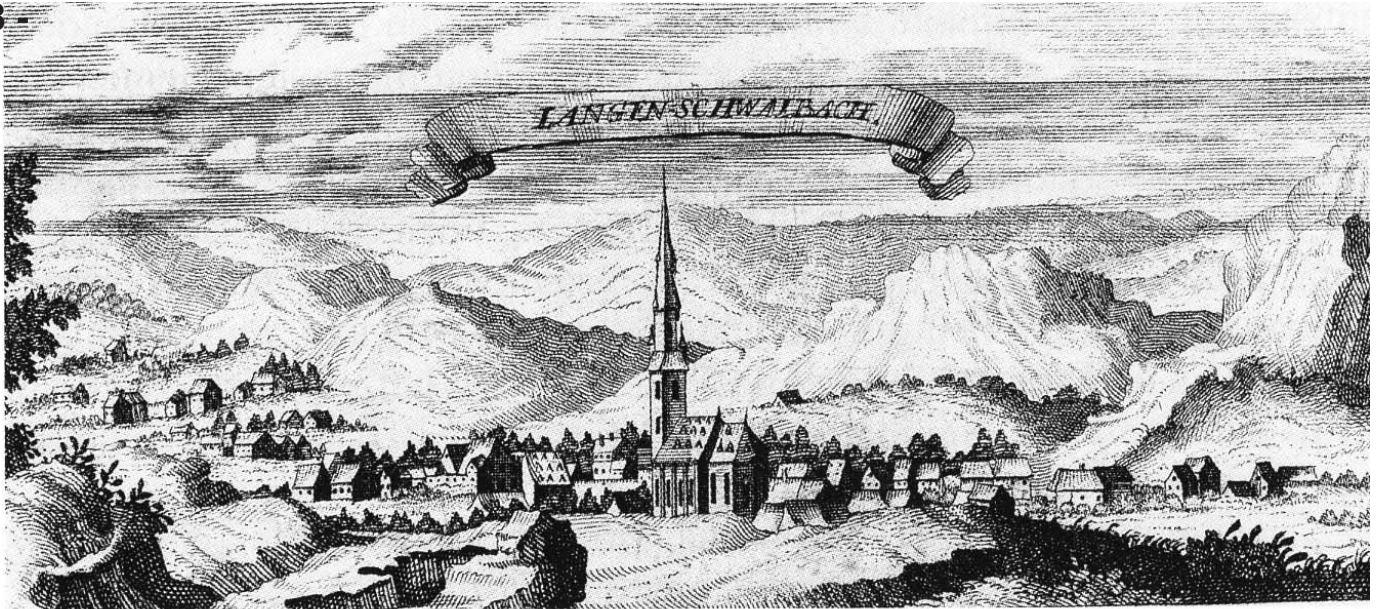
- a) die historische Oberstadt
- b) die historische Unterstadt
- c) das Kurviertel
- d) die Bereiche Gartenfeldstraße, Reitallee und Rheinstraße

In diesen 4 Bereichen liegen auch nahezu alle denkmalgeschützten Einzel-Kulturdenkmäler und Gesamtanlagen in der Kernstadt Bad Schwalbach. Siehe hierzu „Denkmaltopographie BRD, Kulturdenkmäler in Hessen, Rheingau-Taunus-Kreis II, Altkreis Untertaunus, Karte SW, Seite 96/97“ (auf Seite 21 dieser Begründung beigefügt).

1.0 Städtebauliche Eigenart aufgrund der historischen Entwicklung

1.1 Städtebauliche Entwicklung der Oberstadt

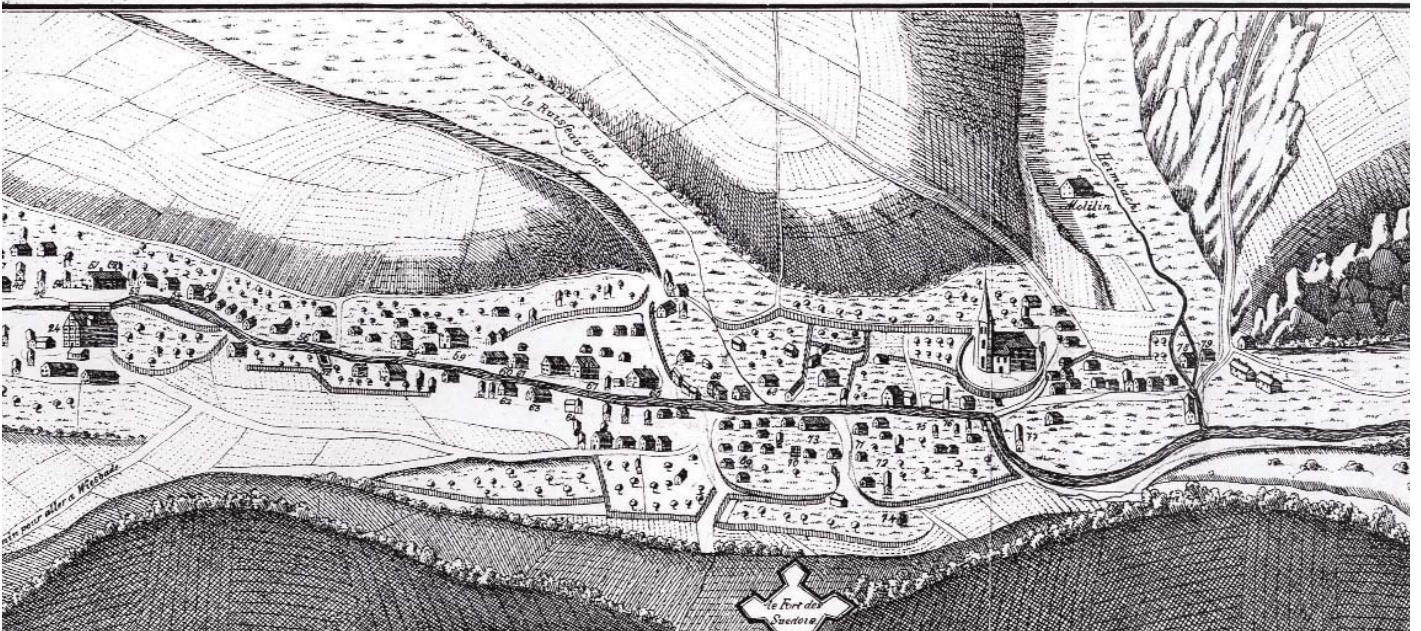
Die Lage im lang gestreckten Bachtal des Schwalbachs, die Topografie und die Rolle als Kurort haben die Gestalt Bad Schwalbachs über die Jahrhunderte bis heute geformt. 1568 wurde hier die Heilkraft der Quellen entdeckt. Bis dahin ein Dorf, nahm Langenschwalbach eine rasante Entwicklung, deren Status in der Ansicht von 1728 deutlich ablesbar ist. Damals war die Stadt bereits im Wesentlichen in ihrem städtebaulichen Gerüst angelegt. Die Unterstadt um die gotische Kirche von 1471 mit zahlreichen Gasthöfen entlang des Schwalbaches und die Oberstadt an der Straßengabelung der heutigen Koblenzer Straße, Kirchstraße, Brunnenstraße gelegen mit weitgehend geschlossener Bebauung aus Hotels und Gasthöfen, und dem Rotenburger Schloss als städtebaulichem Akzent. Soweit auf diesem Plan von 1728 dargestellt, dienten wohl fast alle Gebäude dem Kurbetrieb. Gezählt wurden nämlich 65 Gasthöfe, somit das typische Bild eines ländlichen Kurortes, der sich grundsätzlich von den umliegenden Dörfern mit ihren Scheunen, Schuppen und Ställen unterscheidet.



Langenschwalbach nach Stich von Dilich, 1605



SCHWALBACH IM JAHRE 1728.



Aus dieser Zeit haben sich in der Oberstadt noch 30 Bauten (= 17 %) erhalten.

Den zweiten Boom erlebte die Stadt im 19. Jahrhundert, als Bad Schwalbach zum internationalen Nobelkurort aufstieg. Im Gefolge von Kaisern, Königen kam der Hochadel und immer mehr Kurgäste, die nicht nur Heilung und Erholung, sondern auch Unterhaltung und Amüsement suchten.

Um den gehobenen Ansprüchen der High Society gerecht zu werden, entstanden vor allem in der Oberstadt komfortable Großhotels. Gesellschaftlicher Mittelpunkt war das Kurhaus von 1879, ein Palast, der in seiner Gestaltung das Renommee der Kurstadt unübersehbar widerspiegelte.

Die rege Bautätigkeit dieser Epoche hat in der Oberstadt die meisten Spuren hinterlassen: vorwiegend frühere Hotels, außerdem einige Villen in der Gartenfeldstraße, insgesamt 100 Bauten, die ca. 50 % aller Gebäude in der Oberstadt ausmachen.

Das 20. Jahrhundert brachte infolge der Kriegswirren, den Niedergang des Kurbetriebes. Als symbolischer Akt dafür kann der Abbruch der gründerzeitlichen Fassade des Kurhauses betrachtet werden. Andere Gebäude dieser Zeit, einst bekannte Hotels, verschwanden vollständig, sei es, dass die historistische Architektur keine besondere Achtung mehr genoss, sei es, dass gewandelte Anforderungen einen entsprechenden Umbau zu schwierig erscheinen ließen. Die Ersatzbauten geben wenig von dem Flair wieder, das so typisch für die Kurstadt ist. Zum Teil wurden Neubauten auch in das Blockinnere verlegt, um Parkplätze vor den Betrieben zu schaffen. Dadurch gingen nicht nur die Geschlossenheit der historischen Straßenzüge, teilweise verloren, sondern auch die zum Wohnen wertvollen Freiflächen. Andere Abbrüche erfolgten im Zuge des Ausbaus der Stadtstraßen für den zunehmenden Fahrverkehr.

1.2 Städtebauliche Entwicklung der Unterstadt

Die älteste Keimzelle Bad Schwalbachs liegt in der Unterstadt. Vor Entdeckung der Heilquellen (1568) erstreckte sich das Dorf zwischen der 1471 erbauten Kirche und dem Aartal. In dem Stich von Dillich, der Langenschwalbach im Jahre 1605 zeigt, ist die städtebauliche Anlage gut nachzuvollziehen: eine kleine Ansammlung von niedrigen Gebäuden, aus denen die erstaunlich hohe Kirche herausragt. Sie steht zur Talseite noch frei, die Häuser drängen sich dahinter. Neben dieser kompakten Anlage haben zu dieser Zeit in der Oberstadt offenbar nur Einzelbauten bestanden. Die durch die Entdeckung der Quellen angestoßene städtebauliche Entwicklung hatte dort wohl noch nicht eingesetzt.

Doch innerhalb kürzester Zeit wandelte sich das Aussehen Langenschwalbachs grundsätzlich. Der Andrang der Kurgäste erfordert den Bau zahlreicher Hotels und anderer Folgeeinrichtungen. Bereits 1631, im Stich von Merian, ist aus dem Dorf ein Kurort geworden. Um den Brodelbrunnen hat sich ein neues Stadtviertel entwickelt, der Lindenbrunnen liegt noch offen im Grüngürtel, der die beiden Stadtteile trennt. Die Kirche ist zwar noch als dominantes Gebäude dargestellt, sie ist aber nicht mehr die Mitte des Ortes.

Noch auffälliger wird die Verlagerung der städtebaulichen Gewichte in dem Plan von 1728. Es zeigt das Kurbad in seiner ersten Glanzzeit. Die Kirche ist an den Rand gerückt. Mittelpunkt der Unterstadt ist jetzt der Brodelbrunnen, aber das eigentliche Zentrum hat sich in die Oberstadt mit ihren Kuranlagen und zahlreichen Nobelhotels rund um den Kurpark verschoben. Siehe vor.

Dieses gewandelte Renommee verstärkt sich vor allem im 19. Jahrhundert. Die Oberstadt wurde zum Treffpunkt der internationalen Prominenz. Ältere Hotels werden durch Luxusherbergen ersetzt. In der Unterstadt vollzog sich dieser Stadttumbau allerdings in schwächerem Maße, so dass hier noch weitgehend die dörfliche Struktur und mehr wertvolle Bausubstanz des 17. Jahrhunderts erhalten blieb.

Im 20. Jahrhundert dann war es die Unter-



stadt, die durch Straßenverbreiterungen und durch die gewandelten städtebaulichen Leitbilder weit mehr in Mitleidenschaft gezogen wurde als die Oberstadt. Es verschwanden zahlreiche historische Bauten, und die ehemals geschlossenen Straßenbilder sind bis heute durch Abbrüche, unpassende Neubauten und Baulücken erheblich gestört. Ziel dieser Erhaltungs-Satzung ist es unter anderem, diesem Prozess Einhalt zu bieten.

2.0 Eigenart der Baustruktur aufgrund der Bauepochen

2.1 Städtische Bebauung in der Oberstadt

Das städtebauliche Gerüst der Oberstadt wird durch die obere Adolfstraße gebildet und deren Fortsetzung in drei sich gabelnde Straßenzüge: Brunnenstraße, Kirchstraße und Koblenzer Straße. Die hier vorherrschend geschlossene historische Bebauung stammt aus unterschiedlichen Bauepochen: Barock, Klassizismus, Historismus und Jahrhundertwende (Jugendstil). Frühere Bauten aus der Spätgotik oder Renaissance sind nur noch vereinzelt und in Resten vorhanden, z.B. im Rotenburger Schlösschen und Haus Stadt Frankfurt, erbaut 1620/1632. Ältere Bausubstanz steckt möglicherweise noch hinter der einen oder anderen Putzfassade, das äußere Bild dieser Fachwerk- und Putzbauten ist aber in der Regel ein Barockes, z.B. Adolfstraße 4 oder Früh-Klassizistisches, z.B. Koblenzer Straße 20 – 24. Diese und die anschließende Bauepoche (Historismus), also das ganze frühe und späte 19. Jahrhundert dominiert in der Oberstadt und gibt dieser heute noch das Gepräge einer historischen Kurstadt des 19. Jahrhunderts. Die Bauten repräsentieren und dokumentieren somit die rasante städtebauliche Entwicklung Bad Schwalbachs in Verbindung mit dem Kurbetrieb im 18. und 19. Jahrhundert. Diese Bauphase findet ihren Abschluss mit einigen stattlichen Bauten der Jahrhundertwende, z.B. Brunnenstraße 10 (1908 erbaut), während die wenigen Neubauten nach 1918 nirgendwo eine besondere prägende Qualität für das Stadtbild besitzen.

2.2 Städtische Bebauung in der Unterstadt

Ein ähnlich historisch geprägtes städtisches Straßenbild bietet die Unterstadt, hier gebildet durch die Straßenzüge der unteren Adolfstraße, Schmidtberg und am Brodelbrunnen, allerdings nicht so geschlossen und homogen wie das der Oberstadt. Zwischen einigen Fachwerkbauten früherer Jahrhunderte, z.B. Adolfstraße 105 (altes Rathaus 1610), Nr. 74/76 (ehem. Gasthaus zum Schwan, 1633) und Nr. 77/79 (Haus zur Glocke, 1665) dominiert barocke oder barockisierte Bebauung des 18. und klassizistisch-historistische Bebauung des 19. Jahrhunderts. Einzelne Neubauten der Jahrhundertwende, z.B. Adolfstraße 88 (1902) oder Nr. 98 (1912) haben zwar einen gewissen Gestaltungsanspruch, wirken aber teilweise ebenso unmaßstäblich wie die jüngeren, meist gesichtslosen Neubauten nach 1918. Insofern dokumentiert sich in den Bauten der Unterstadt sowohl die ältere dörfliche Vergangenheit des 17. Jahrhunderts („Langenschwalbach“), als auch die spätere Stadtentwicklung Bad Schwalbachs im 19. und 20. Jahrhundert. Von einem intakten und geschlossenen historischen Stadtbild kann hier kaum mehr gesprochen werden, trotzdem rechtfertigt noch eine größere Zahl gestalterisch qualitätvoller und ortsbildprägender Bauten (siehe vor) den Schutz dieses Bereiches wegen seiner städtebaulichen Eigenart.

2.3 Klassizistisch geprägte Bebauung im Bereich Kurpark (Kurviertel)

Ein für das Bad Schwalbacher Stadtbild und als Alleinstellungsmerkmal besonders prägender Bereich ist das Kurviertel, überwiegend im Kurpark und in den Straßen Goethestraße, Goethe-Platz, Badweg und Parkstraße gelegen. Die in lockerer Gruppierung in die Landschaft des Kurparks eingebetteten großen und kleine Bauten entstammen allesamt dem 19. Jahrhundert, einschließlich Jahrhundertwende und ergeben in ihrem überwiegend klassizistischen Stil (Früh- und Neo-Klassizismus) ein besonders prägendes und geschlossenes Ensemble, in dem sogar ein qualitätvoller Neubau wie das



Hotel Eden Parc (erbaut 1929 – 1930) nicht störend wirkt. Dominiert wird dieser Bereich vom 1873 – 79 im Neo-Renaissance-Stil erbauten Kurhaus, Goetheplatz 4. Alleesaal, Goetheplatz 2 (1820/21) als typischer frühklassizistischer Hotelbau, Stahlbadehaus (1829, Umbau 1865) und mehrere Kurvillen im Badweg als typische Bauten der Gründerzeit, sowie Milchhof (1899), Helenenhof (1906) und Moorbadehaus (1905) als Zeugnisse der Jahrhundertwende (Historismus und Jugendstil) bilden das gesamte Spektrum dieser Bauepochen ab. Alle diese Gebäude sind sowohl hochrangige Einzel-Kultur-Denkmäler als auch repräsentative Beispiele ihrer jeweiligen Epoche und der Stadtentwicklung Bad Schwalbachs zum renommierten Kurbad. Natürlich sind hier die Umgebung der Bauten, die Pavillons, Brunnen und Quellen, Park- und Landschafts-Elemente, also die gesamte Parklandschaft, von ebenso großer Bedeutung und Schutzwürdigkeit, wie die Bauten selbst.

2.4 Bebauung aus der Gründerzeit im Bereich Gartenfeldstraße, Reitallee und Rheinstraße

Der hier angesprochene Bereich ist kein räumlich zusammenhängender, sondern verteilt sich auf die die Unterstadt, Oberstadt und das Kurviertel einrahmenden Straßenzüge: Gartenfeldstraße, Reitallee im Norden, sowie obere Brunnenstraße (37 – 55) und Rheinstraße im Süden. Hier entstanden in relativ kurzer Zeit (1860 bis 1910) repräsentative und großzügige Villen, zum Teil als Wohnbauten des wohlhabenden Bürgertums, zum Teil als Hotels und Pensionen für den wachsenden Kurbetrieb. Repräsentative Beispiele sind:

- Gartenfeldstraße 5 (Villa Sattler, 1869)
- Reitallee 6 (ehem. Kurgasthaus „Erprinzip von Nassau“, 1861)
- Brunnenstraße 28 (Schweizerhaus, 1872)
- Rheinstraße 9 (Villa Conradi, 1894)
- Gartenfeldstraße 18 (Haus Lichtenstein, 1906)

Die genannten Beispiele weisen eine interessante Stilmischung und die gesamte Variationsbreite auf, die für das ausgehende 19. Jahrhundert typisch ist (Historismus, maleri-

scher Stil, Jugendstil). Dieser im wesentlichen in diesem Jahrhundert, einschließlich Jahrhundertwende, entstandene Gürtel um die zentralen Altstadtbereiche ist relativ homogen, was städtebauliche Struktur und Stilmerkmale angeht – vor allem wegen seiner relativ kurzen Entstehungszeit – und dokumentiert ebenso die Baugeschichte der Gründerzeit wie die rasante Stadtentwicklung Bad Schwalbachs in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts. Siehe vor.

Einige nach der Jahrhundertwende entstandene Bauten zeigen wieder einen malerisch geprägten Fachwerkstil, z.B. Gartenfeldstraße 12 (1903), Nr. 24 (Villa Diana 1904) oder Nr. 30 (Villa Daheim 1908). In dem eher dekorativ als konstruktiv verwendeten Fachwerk klingt der Jugendstil an, wie auch in der Ziegelornamentik am Haus Lichtenstein, Gartenfeldstraße 18 (1906) oder in Stuck- und Putz- ornamenten am Helenenhof, Parkstraße 9 .

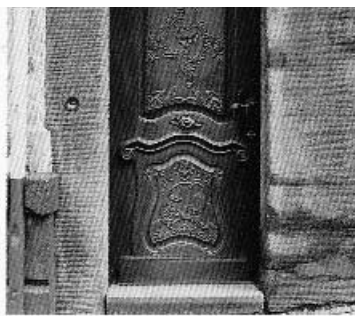
3.0 Typische Beispiele und Merkmale der Bauepochen in allen Bereichen

Nach dem Alter der Gebäude und ihren prägenden Stilmerkmalen wurde die Bauten wie folgt nach Bauepochen eingeteilt:

bis 1650	Spätgotik, Renaissance
1650 bis 1750	Barock
1750 bis 1860	Klassizismus
1860 bis 1914	Gründerzeit
ab 1915	Moderne

3.1 Spätgotik, Renaissance (bis 1650)

Dieser ältesten Bauphase sind nur wenige Gebäude in der Oberstadt (Rotenburger Schlösschen und Frankfurter Hof) eindeutig zuzuordnen, eventuell noch die an das Amtsgericht angrenzende ehemalige Alte Rezeptur. In der Unterstadt stehen neben der Evangelischen Kirche (1471) noch mehrere Fachwerkbauten aus dieser Zeit: Adolfstraße 73 – 79, sowie Nr. 74/76. Das zeittypische Fassadenbild ist das Sichtfachwerk, z.T. mit dekorativen Verstreibungsformen: „Mann-



Figur“, „Feuerböcke“, geschweifte Streben und Kopf-Knaggen, verzierte und geschnitzte Eckständer, sowie profilierte Schwellen und Gesimse. Das dazu gehörende steile Satteldach (50° - 60°) ist schiefergedeckt und weist mitunter eine mittige Zwerchhaus-Gaube auf und/oder eine Reihe kleiner bis sehr kleiner Spitzgauben. Sockel aus Bruchstein-Mauerwerk (Schiefer, Taunusquarzit) sind ebenso charakteristisch wie kleinteilig verkleidete Fachwerkflächen, zumeist die Wetterseiten und Giebelflächen in heimischem Schiefer.

Merkmale der Spätgotik / Renaissance:

3.1.1 Bauweise, Geschossigkeit:

- zumeist geschlossene Bauweise,
- giebelständig und traufständig zur Straße,
- 2-3 Geschosse,

3.1.2. Dachgestaltung:

- steile Satteldächer, 50 - 60° Dachneigung
- kleine, meist einfenstrige Giebel-Gauben
- teilweise mittige "Zwerchhaus"-Gaube
- Naturschiefer-Deckung oder
- Biberschwanz (als spätere Deckungsart)

3.1.3 Fassadengestaltung:

- Sichfachwerk (ursprünglich) oder
- Schieferverkleidung (verkl. Fachwerk) oder
- Putzfassade (verputztes Fachwerk)
- Sockel aus Naturstein (Taunusquarzit) oder
- Putz-Sockel (Bruchstein verputzt)
- Schmuckprofile und Schnitzereien an Balkenköpfen, Schwellen und Gesimsen,
- Schnitzereien an Eckständern, Knaggen,
- dekorative Verstreibungsformen

3.1.4 Sonstige Merkmale

- Fenster einzeln oder in 2er-Gruppen,

- Einzelfenster hochrechteckig, geteilt,
- Fenster mit Kreuzsprossenteilung als 4er-, 6er-oder 8er-Teilung, symmetrisch
- Rahmen mit profilierten Holz-Bekleidungen

3.2 Barock (1650 – 1750)

Gebäude aus dieser Zeit, in größerer Zahl in der Oberstadt wie in der Unterstadt vorhanden, sind zum Teil massiv oder ebenfalls Fachwerkbauten in ihrer Bauart, wiesen aber zum Teil bereits eine äußere Verkleidung aus Putz oder Schiefer auf, die dem barocken Ideal eines verputzten Massivbaus entspricht. Das typische Fassadenbild des Barock ist das eines breitgelagerten Putzbaus mit Fensterachsen und mit betonten waagrechten Gesimsen. Diese können je nach Bauart profilierte Holzbohlen, aufgeputzte Stuck- oder Schiefer-Gesimse sein. Die Dachformen sind entweder ein hohes Mansarddach wie beim katholischen Pfarrhof, Kirchstraße 7, oder ein flacher geneigtes Walmdach wie bei der Adler-Apotheke, Adolfstraße 32. Als Dachdeckung in dieser Zeit findet sich neben dem heimischen Schiefer auch bereits Ziegeldeckung, vorzugsweise mit Biberschwanz. Die Fensteranordnung ist zumeist achsial, die Einzelfenster gegliedert durch Kreuzsprossen. Weitere typische Details sind Fenstergehänge und Fensterläden.

Merkmale Barock:

3.2.1 Bauweise, Geschossigkeit:

- zumeist geschlossene Bauweise,
- traufständig zur Straße,
- 2-3 Geschosse,

3.2.2. Dachgestaltung:

- Mansarddächer, Walmdächer, oder
- Satteldächer, 35 -50°, teilw. Krüppelwalm
- größere, ein- bis 2-fenstrige Giebel-Gauben
- manchmal mit mittiger Zwerchhaus-Gaube
- Naturschiefer-Deckung oder Biberschwanz



3.2.3 Fassadengestaltung-

- Putzfassade (auf konstruktivem Fachwerk)
- teilsweise noch Sichtfachwerk (ursprünglich)
- Schieferverkleidung. (auf Fachwerk) oder
- Putz/Schiefer auf Ziegelmauerwerk
- Sockel aus Werkstein oder verputzt
- profilierte Gesimse und Dachgesimse,
- profilierte Gewände (Naturstein oder Stuck)

3.2.4 Sonstige Merkmale:

- Fenster regelmäßig und achsial angeordnet,
- Einzelfenster hochrechteckig, mittig geteilt,
- Fenster mit Kreuzsprossenteilung:
6er-, 8er- und 10er-Teilung, symmetrisch
- Fenster mit Gewänden (siehe vor) oder
mit profilierten Holz-Bekleidungen
- Holz-Fensterläden (Lamellen, Kassetten)

3.3 Klassizismus (1750 – 1860)

Der klassizistische Baustil, in Bad Schwalbach die insgesamt prägendste Epoche, begegnet uns als klassizistische Spätform des Barock (ca. 1750 – 1800) im reinen Klassizismus des frühen und im Neo-Klassizismus des späten 19. Jahrhunderts. Oft handelt es sich auch um ältere Ursprungsbauten, die im Stil der jeweiligen Epoche modernisiert oder dem Zeitgeschmack entsprechend renoviert wurden. Insofern lassen sich die historischen Fassadenbilder nicht immer eindeutig charakterisieren. Charakteristisch für alle Phasen des Klassizismus ist jedoch die Regelmäßigkeit der Fassade, ihre Symmetrie, die in einer vollkommen gleichmäßigen Reihung der Fensterachsen bestehen kann, wie z.B. beim Stahlbadehaus, häufig aber auch durch Fassadenelemente (Giebel, Erker, Loggien) in der Mittelachse, symmetrisch betont wird. Zum Teil gehen diese Fassadenbilder auf antike Vorbilder zurück, vor allem im Spät-Klassizismus, wie beim Kurhaus (1873 – 1879) oder beim Finanzamt Rheinstraße 3 (1872).

In der Bauart finden wir sowohl verputztes Fachwerk, bei einfachen und kleineren Wohnbauten, meist jedoch massive verputzte Bauten, die dekorative Gliederungselemente an Gebäudeecken (Ecklisenen), an Gesimsen und Fenstern (Gewände) und häufig auch im Giebelbereich (Ziergiebel) aufweisen. Diese sind bei früheren und bei reicheren Gebäuden in Werkstein ausgeführt, bei späteren und weniger aufwändigen Bauten in Stuck aufgesetzt. Ziel ist eine harmonisch ausgewogene und bauplastische Gliederung der gesamten Fassade, durch Licht und Schatten. Typische Details sind profilierte Fenstergewände und Gesimse, sowie Klappläden mit Lamellen.

Merkmale des Klassizismus:

3.3.1 Bauweise, Geschossigkeit:

- geschlossene und offene Bauweise,
- meist traufständig zur Straße,
- 2-4 Geschosse,

3.3.2. Dachgestaltung:

- flach geneigte Sattel- oder Walmdächer,
- Walm- und Giebelgauben, Schleppgauben
- teilw. mit mittiger Walm- oder Giebel-Gaube
- Naturschiefer-Deckung oder Biberschwanz sowie sonstige Ziegeldeckungen

3.3.3 Fassadengestaltung:

- helle Putzfassade (Mauerwerk / Fachwerk)
- regelmäßige achsiale Fensteranordnung
- Symmetrie, bauplastische Gliederung durch Gesimse, Ecklisenen, vorspringende Bauteile (Risalite, Erker, Ziergiebel, Balkone)
- Profile an Gesimsen / Dachgesims (Stuck),
- profilierte Gewände (Naturstein oder Stuck)
- Sockel(geschoss), Werkstein oder Putz, glatt oder mit Werksteingliederung



3.3.4 Sonstige Merkmale:

- Fenster regelmäßig, achsial, symmetrisch,
- Einzelfenster hochrechteckig, mittig geteilt,
- Kreuzsprossen oder 3er-Teilung, T-Teilung
- Fenstergewände, profiliert (siehe 3.2.4)
- Holz-Fensterläden (Lamellen, Kassetten)
- Balkongeländer und Ziergitter, filigran
aus Schmiede- oder Gusseisen

3.4 Historismus, Jugendstil (1860 – 1914, Gründerzeit)

Zum Teil sind die vorher beschriebenen spät-klassizistischen Bauten bereits der Epoche der Gründerzeit (nach 1860) zuzurechnen. Allerdings bedient sich der vorherrschende Zeitgeschmack in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts nicht nur der Stilmittel des Klassizismus und seiner antiken Vorbilder, sondern darüber hinaus aller bisherigen Stil-Epochen: Neo-Romanik, Neo-Gotik, Neo-Renaissance und Neo-Barock sind gebräuchliche Formen der Fassadengestaltung bei Bürgerhäusern, Villen, Kurvillen und Hotels im Bereich der ganzen Bad Schwalbacher Innenstadt, vor allem aber in dem die Innenstadt und den Kurpark umgebenden Gründerzeitgürtel. Zu den traditionellen Baustoffen der Fassade: Holz, Putz, Werkstein treten „moderne“ wie Ziegelsichtmauerwerk oder Metall, letzteres vor allem in filigranen Balkonkonstruktionen und Brüstungsgittern. Insgesamt wird Materialwahl und Fassadendekor aufwändiger, vielfältiger, bisweilen manieristisch oder exotisch. Dem Geschmack des gebildeten Bürgertums entsprechend werden traditionelle historische als auch fremde kulturelle Einflüsse aufgenommen. Insofern können weder für Fensterformen oder -Teilungen einheitliche Regeln aufgestellt werden. Am gebräuchlichsten ist immer noch die im 19. Jahrhundert aufgekommene Form des 3-geteilten „Galgenfensters“ (= T-Teilung), aber auch alle in früheren Epochen vorkommenden Fensterformen und Sprossenteilungen, sowie dekorative neue (im Jugendstil).

Merkmale Historismus, Jugendstil:

3.4.1 Bauweise, Geschossigkeit:

- offene und geschlossene Bauweise,
- traufständig und giebelständig zur Straße,
- 2 - 4 Geschosse,

3.4.2. Dachgestaltung:

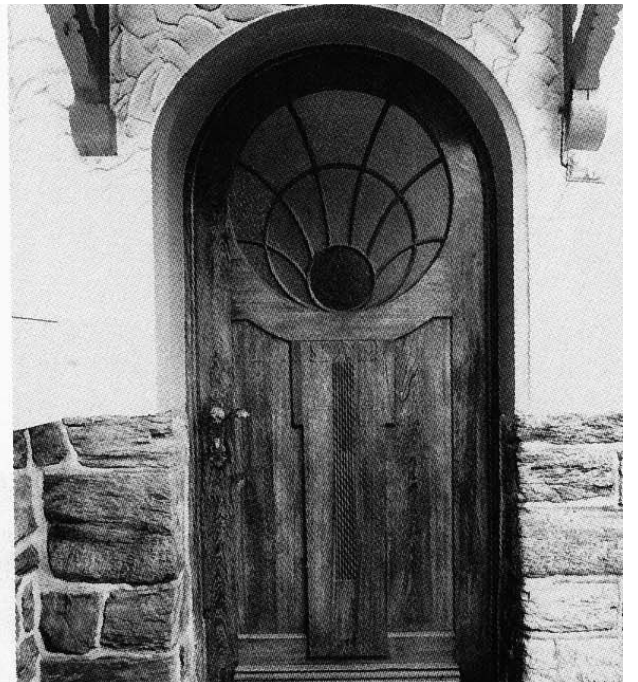
- Satteldächer, Walmdächer, Mansarddächer
- Walm- und Giebelgauben, Schleppgauben
- breitere Dachaufbauten in unterschiedlichen Formen (Giebel, Walm, Krüppelwalm)
- Naturschiefer-Deckung, Biberschwanz
sowie sonstige Ziegeldeckungen

3.4.3 Fassadengestaltung:

- Putzfassade (Ziegelmauerwerk verputzt)
- Ziegelsichtmauerwerk (auch partiell)
- dekoratives Sichtfachwerk (auch partiell)
- Fensteranordnung achsial und in Fenstergruppen, unterschiedliche Formate
- Fassadengliederung durch Materialwechsel (z.B. Ziegel, Fachwerk, Putz) und durch Gesimse, Ecklisenen, vorspringende Bauteile (Risalite, Erker, Ziergiebel, Balkone)
- Profile an Gesimsen / Dachgesims (Stuck),
- profilierte Gewände (Naturstein oder Stuck)
- Sockel(geschoss) in Werkstein oder verputzt

3.4.4 Sonstige Merkmale:

- Fenster hochrechteckig, geteilt,
- mit unterschiedlichen Teilungen:
zumeist in 3er Teilung mit Oberlicht (T-Form)
teilweise Versprossung in historisierender



oder dekorativer Manier (Jugendstil)

- Fenstergewände glatt oder profiliert,
- Holz-Fensterläden (Lamellen, Kassetten)
- Balkongeländer und Ziergitter, filigran, aus Schmiede- oder Gusseisen, teilweise auch Holzbohlen ("Baluster"), teilweise auch massiv (Werkstein, Stuck)

3.5 Moderne (ab 1915)

Wenige Gebäude aus der Zeit nach dem ersten Weltkrieg sind für die Innenstadt Bad Schwalbachs prägend oder so qualitativ, dass sie zum geschützten Denkmalbestand gehören. Das Ensemble Bahnhofstraße 12 – 34 repräsentiert die 1920er und 1930er Jahre mit Ein- und Zweifamilienhäusern als überwiegend 2-geschossige Putzbauten mit Natursteinsockel, Putz- und Schieferfassaden. Charakteristisch sind hier die hohen schiefergedeckten Mansarddächer, die meist ein Vollgeschoss bilden, sowie Zwerchgauben. Es finden sich aber auch Walmdächer, z.B. bei den gleichartigen Siedlungshäusern in der Grebert-Straße 1 – 4 (Mietwohnungsbau), hier mit einer ganzen Reihe von gewalmten Einzelgauben und ebenfalls Schieferdeckung. Fensterläden sind bei allen Gebäuden anzutreffen. Typisch für die Zeit vor dem 2. Weltkrieg ist trotz der sich schon ankündigenden Bauhaus-Moderne, die Besinnung auf traditionelle Hausformen und ortstypische Materialien wie heimischer Naturstein, Putz und Schiefer.

Erst die Zeit nach 1950 bringt Neubauten hervor, die sich sowohl in ihrer Baukörpergliederung, häufig in der Dachform (Flachdach, Pultdach) und meist auch im Material deutlich vom historisch geprägten Gesamtbild absetzen, dies oft sehr bewusst durch einen betonten Gestaltungsanspruch (z.B. Post, Sparkassen- und Bankgebäude oder Stadthalle), in den seltensten Fällen aber wirklich gelungen oder gestalterisch so sensibel eingefügt wie der Anbau an die evangelische Kirche.

Merkmale Moderne (ab 1920): **- 21 -**

3.5.1 Bauweise, Geschossigkeit:

- offene und geschlossene Bauweise,
- traufständig und giebelständig zur Straße,
- 1-3 Geschosse,

3.5.2. Dachgestaltung:

- Satteldächer, Walmdächer, Mansarddächer
- Walm- und Giebelgauben, Schleppgauben
- breitere Dachaufbauten in unterschiedlichen Formen (Giebel, Walm, Krüppelwalm)
- Naturschiefer-Deckung, Biberschwanz sowie sonstige Ziegeldeckungen

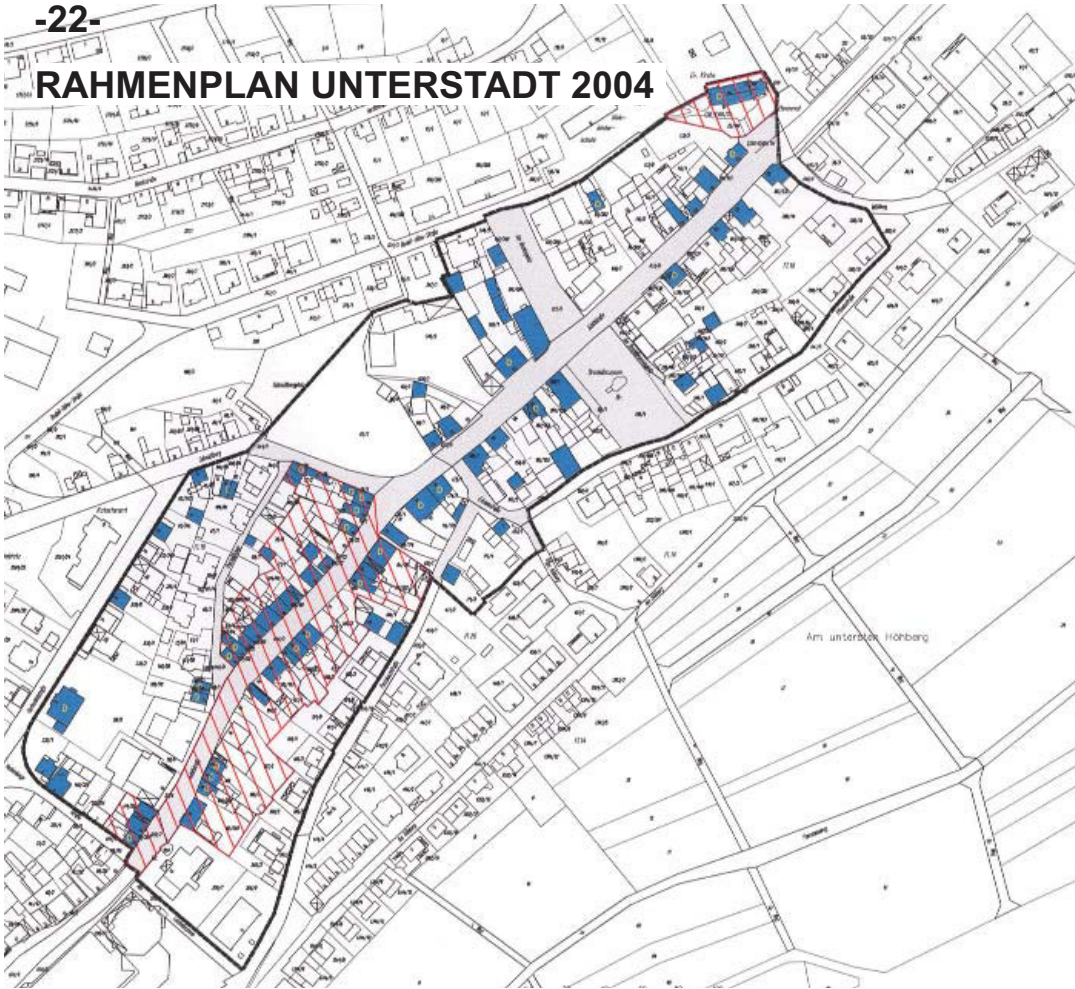
3.5.3 Fassadengestaltung:

- Putzfassade (Ziegelmauerwerk verputzt)
- Fensteranordnung regelmässig und/oder in Fenstergruppen, unterschiedliche Formate,
- Fassadengliederung durch Materialwechsel (z.B. Werkstein, Schiefer, Putz) sowie durch einfache unprofilierte Gesimse,
- Dachgesims als Kastengesims (Holz / Putz),
- Sockel (-geschoss) rau verputzt oder in Naturstein (Werkstein oder Bruchstein)

3.5.4 Sonstige Merkmale:

- Fenster meist hochrechteckig, geteilt,
- mit unterschiedl. Teilungen, Kreuzsprossen
- keine oder nur glatte Gewände (Werkstein, oder Sichtbeton, Putzfaschen)
- Holz-Fensterläden (Lamellen, Kassetten)

RAHMENPLAN UNTERSTADT 2004



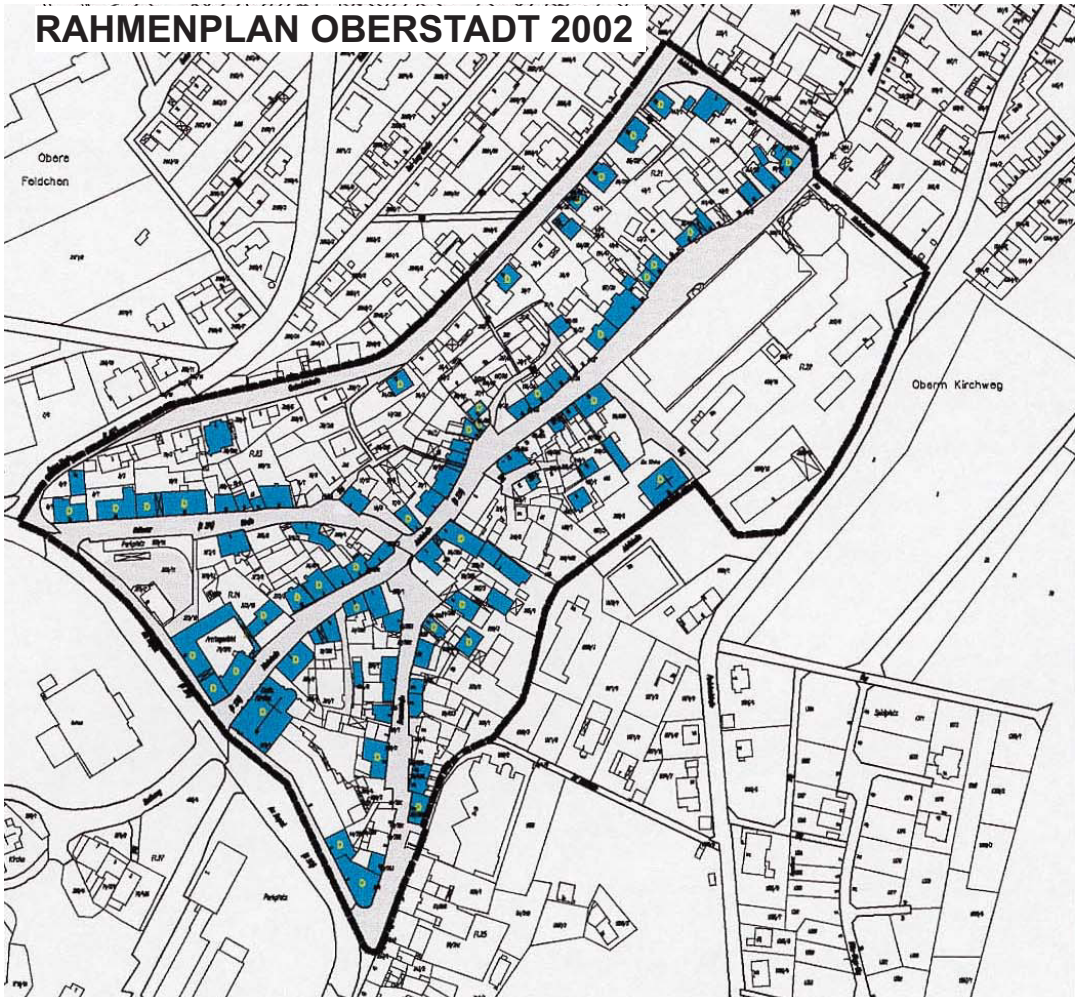
BESTAND

ERHALTUNG DENKMALSCHUTZ

- ERHALTENSWERTE BAUTEN
- EINZELKULTURDENKMÄLER
- GESAMTANLAGE

ARCHITEKTEN
S + P
STADT PLANER
 SOSS • MERKEL • FROMME • WERNER
 ARCHITECTEN BDA • A64
 PARKSTRASSE 52 65812 BAD SODEN/TS TEL. 06996/28016 FAX 27074
 BEARBEITUNG: FROMME / INNERZART STAND: 20.2004
 ZEICHEN-DATB-DC6 345-B PEN DATB 345

RAHMENPLAN OBERSTADT 2002



BESTAND

ERHALTUNG DENKMALSCHUTZ

- ERHALTENSWERTE BAUTEN
- EINZELKULTURDENKMÄLER

ARCHITEKTEN
S + P
STADT PLANER
 SOSS • MERKEL • FROMME • WERNER
 ARCHITECTEN BDA • A64
 PARKSTRASSE 52 65812 BAD SODEN/TS TEL. 06996/28016 FAX 27074
 BEARBEITUNG: FROMME / INNERZART STAND: 12.2002
 ZEICHEN-DATB-DC6 344-B PEN DATB 344

4.1 Erhaltenswerte Gebäude

4.2 Denkmalschutz

Übersicht Oberstadt
aus Rahmenplan 2002,
S+P Architekten und Stadtplaner

Übersicht aus Denkmaltopographie
Rheingau-Taunuskreis II, Blatt SW,
Seite 96

Übersicht Unterstadt
aus Rahmenplan 2004,
S+P Architekten und Stadtplaner

