

Interkommunale Arbeitsgemeinschaft
Schlangenbad – Bad Schwalbach

Integriertes Handlungskonzept und Städtebauliches Entwicklungskonzept

Ergebnisbericht Band I



März 2010



Rittmannsperger Architekten
GmbH

**Interkommunale Arbeitsgemeinschaft
Schlangenbad – Bad Schwalbach**

Integriertes Handlungskonzept und Städtebauliches Entwicklungskonzept

Ergebnisbericht Band I

März 2010

Auftraggeber:

Interkommunale Arbeitsgemeinschaft Schlangenbad – Bad Schwalbach



Gemeinde Schlangenbad
Rheingauer Straße 23
65388 Schlangenbad
Telefon (06129) 4860
Telefax (06129) 4833

Ansprechpartner:

Karl-Ulrich Böhm,
Fachbereichsleiter Bauen und Infrastruktur

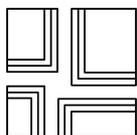


Stadt Bad Schwalbach
Adolfstraße 38
65307 Bad Schwalbach
Telefon (06124) 500-154
Telefax (06124) 500-254

Ansprechpartner:

Kunibert Braukschulte,
Leiter des Bauamtes

Auftragnehmer:



Rittmannsperger Architekten GmbH
Bauplanung + Stadtplanung,
Sanierungsbetreuung
Ludwigshöhstraße 9, **64285 Darmstadt**
Telefon (06151) 9680-0, Telefax (06151) 9680-12

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Reiner Meysel
Dipl.-Ing. Vera Schoppa
Dipl.-Ing. Simone Schöbel

Inhaltsverzeichnis

Band I

1	Einleitung	7
1.1	Der Untersuchungsraum Schlangenbad - Bad Schwalbach	9
1.2	Planungsanlass	13
1.3	Das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau in Hessen“	15
1.4	Das Integrierte Handlungskonzept	17
1.4.1	Ziele und Aufgaben	17
1.4.2	Inhalt und Aufbau	17
1.4.3	Methodik und Vorgehensweise	19
2	Bestandsanalyse	21
2.1	Demografie	23
2.1.1	Entwicklung der Bevölkerung	23
2.1.2	Bevölkerungsentwicklung und Altersaufbau	25
2.2	Wohnen	29
2.2.1	Wohnungsbestand	29
2.2.2	Miet- und Bodenpreise	30
2.2.3	Entwicklung der Haushaltsstrukturen	30
2.2.4	Wohnraumbedarf	31
2.2.5	Wohnraumpotenziale	32
2.3	Wirtschaft und Finanzen	35
2.3.1	Wirtschaftsstruktur und Beschäftigung	35
2.3.2	Einzelhandel	36
2.3.3	Gewerbeflächen	37
2.3.4	Kommunale Finanzausstattung	38
2.4	Kur und Tourismus	39
2.4.1	Situation der Kur	39
2.4.2	Tourismus	40
2.5	Versorgung und soziale Infrastruktur	45
2.5.1	Bildungs- und Betreuungseinrichtungen	45
2.5.2	Soziale und kommunale Einrichtungen	46
2.5.3	Versorgung	47
2.6	Mobilität und Verkehr	51
2.6.1	Motorisierter Verkehr	51
2.6.2	ÖPNV und Schienennetz	52
2.6.3	Rad- und Fußwegeverbindungen	54

3	Bewertung der Einzelstandorte	61
3.1	Schlangenbad	63
3.1.1	Stadtbaugeschichte und Denkmalschutz	63
3.1.2	Kur und Tourismus	64
3.1.3	Nutzungen: Einzelhandel, Wohnen	71
3.1.4	Städtebau	72
3.1.5	Verkehr	73
3.1.6	Zusammenfassung der Stärken und Schwächen	75
3.2	Bad Schwalbach	79
3.2.1	Stadtbaugeschichte und Denkmalschutz	79
3.2.2	Kur und Tourismus	80
3.2.3	Nutzungen: Einzelhandel, Wohnen	87
3.2.4	Städtebau	89
3.2.5	Verkehr	92
3.2.6	Zusammenfassung der Stärken und Schwächen	93
4	Handlungsfelder und Schwerpunktgebiete	97
4.1	Handlungsfelder	99
4.1.1	Demografie	99
4.1.2	Siedlungsentwicklung und Wohnen	100
4.1.3	Wirtschaft und Gewerbe	100
4.1.4	Kur und Tourismus	101
4.1.5	Stadtbild	101
4.1.6	Versorgung und soziale Infrastruktur	102
4.1.7	Mobilität und Verkehr	103
4.1.8	Interkommunale Kooperation	103
4.2	Schwerpunktgebiete	104
4.2.1	Stadtumbaugebiet Schlangenbad	104
4.2.2	Stadtumbaugebiet Bad Schwalbach	104
4.2.3	Beobachtungsgebiet Wambach	109
5	Leitbild, Ziele und Handlungsschwerpunkte	111
5.1	Leitbild und Oberziele	112
5.2	Handlungsschwerpunkte	113
5.2.1	Kooperation	113
5.2.2	Kur und des Tourismus	113
5.2.3	Einzelhandel/Gewerbe	113
5.2.4	Stadtbild und Gebäude	114
5.2.5	Wohnen und Wohnumfeld	114
5.2.6	Verkehr	114
5.3	Entwicklungsziele	115
5.3.1	Schlangenbad	115
5.3.2	Bad Schwalbach	117

6	Handlungskonzept	119
6.1	Interkommunales Handlungskonzept	121
6.1.1	Bündelung der touristischen Infrastruktur	121
6.1.2	Ausbau der gemeinsamen Vermarktung von Kur und Tourismus	122
6.1.3	Einrichten einer standortübergreifenden Entwicklungsagentur	122
6.2	Kommunales Handlungskonzept Schlangenbad	124
6.2.1	Kur und Tourismus	124
6.2.2	Kurpark	125
6.2.3	Hotels/Pensionen	127
6.2.4	Stärkung der Mitte (Mühlstraße)	128
6.2.5	Sanierung von Gebäuden	129
6.2.6	Verkehr / Parken	130
6.3	Kommunale Handlungsstrategien Bad Schwalbach	131
6.3.1	Kur und Tourismus	131
6.3.2	Kurpark	133
6.3.3	Stärkung der Mitte	133
6.3.4	Stärkung des Einzelhandels	134
6.3.5	Städtebauliche Entwicklung der Oberstadt	135
6.3.6	Verkehr / Parken	136
6.4	Maßnahmenübersicht	138
6.5	Steuerung und Finanzierung des Stadtumbaus	145
6.5.1	Förderrahmen und Finanzierungsmöglichkeiten	145
6.5.2	Kosten- und Finanzierungsübersicht	147
6.5.3	Steuerung des Stadtumbaus	149
	Quellenverzeichnisse	151

Abbildungsverzeichnis

Band I

Abb. 1-1: Untersuchungsgebiet im räumlichen Kontext	9
Abb. 1-2: Reitallee in Bad Schwalbach um 1900	10
Abb. 1-3: Kurhaus Schlangenbad (heute Parkhotel)	10
Abb. 1-4: Thermalbad in Schlangenbad	13
Abb. 1-5: Moorpackungshaus in Bad Schwalbach	13
Abb. 1-6: Fußgängerzone in Bad Schwalbach	14
Abb. 1-7: Mühlestraße in Schlangenbad	14
Abb. 1-8: Stadtumbaustandorte in Hessen, Stand: 12/2008 (Quelle: HA)	16
Abb. 1-9: Stadtumbauprozess (Quelle: Hessen Agentur)	17
Abb. 1-10: Organigramm „Interkommunaler Stadtumbau Bad Schwalbach / Schlangenbad	19
Abb. 2-1: Bevölkerungsentwicklung 2001-2008	23
Abb. 2-2: natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungssalden 2001-2008	24
Abb. 2-3: Bevölkerungsprognose Landkreise und kreisfreie Städte in Hessen 2006-2030	25
Abb. 2-4: Bevölkerungsprognose der Städte und Gemeinden im RTK 2006-2030	25
Abb. 2-5: Altersstruktur 2006 und 2025	25
Abb. 2-6: Wohnungsbestand 2001-2008	29
Abb. 2-7: Wohngebäude nach Zahl der Wohnungen 2007	29
Abb. 2-8: Wohngebiete im FNP: Bestand und Planung (hell)	32
Abb. 2-9: Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren	35
Abb. 2-10: SV-Beschäftigte 1999-2008	36
Abb. 2-11: Ein- und Auspendler 2008	36
Abb. 2-12: GfK Einzelhandelskennzahlen 2009	37
Abb. 2-13: Gewerbeflächen in Schlangenbad und Bad Schwalbach: Bestand und Planung	37
Abb. 2-14: Gemeindefinanzen 2008 im Vergleich	38
Abb. 2-15: Entwicklung der Kurkliniken in Hessen	39
Abb. 2-16: Bettenangebot in Schlangenbad und Bad Schwalbach (Kernstadt),	40
Abb. 2-17: Touristische Kennzahlen für Schlangenbad und Bad Schwalbach (2007)	41
Abb. 2-18: Touristische Angebote in Schlangenbad und Bad Schwalbach	42
Abb. 2-19: Wanderwege um Schlangenbad	43
Abb. 2-20: Mountainbike Routen in Bad Schwalbach	43
Abb. 2-21: Bevölkerungsprojektion 2006-2025	45
Abb. 2-22: Bürgerhäuser	46
Abb. 2-23: Feuerwehrhäuser	46
Abb. 2-24: Grundschule in Bärstadt	47
Abb. 2-25: Nahversorger in Langenseifen	47
Abb. 2-26: Überörtliche Erschließung des Untersuchungsgebietes	51
Abb. 2-27: Sozialvers.-pfl. Beschäftigte Pendler über die Gemeinde- bzw. Kreisgrenzen	52
Abb. 2-28: Empfohlenes Fahrangebot (Fahrtenfolge in Minuten)	54
Abb. 3-1: Denkmaltopografie Schlangenbad	63
Abb. 3-2: Thermalfreibad Schlangenbad	64
Abb. 3-3: Aeskulap-Therme Schlangenbad	64
Abb. 3-4: Warmer Bach im Unteren Kurpark	65
Abb. 3-5: Nassauer-Allee im Oberen Kurpark	65
Abb. 3-6: Kurkolonnaden Schlangenbad	66
Abb. 3-7: Rheumaklinik Schlangenbad	66
Abb. 3-8: Parkhotel Schlangenbad	67
Abb. 3-9: CaféWalz	67
Abb. 3-10: Rheingauer Straße (Haus Alexandra)	71

Abb. 3-11: Mühlstraße	71
Abb. 3-12: Erschließung/Parken Thermal Freibad	74
Abb. 3-13: Treppenweg zum Landgrafenplatz	74
Abb. 3-14: Denkmaltopografie Bad Schwalbach	79
Abb. 3-15: Stahlbadehaus Bad Schwalbach	80
Abb. 3-16: Moorbadehaus Bad Schwalbach	80
Abb. 3-17: Alleehaus Bad Schwalbach	81
Abb. 3-18: Kurhaus Bad Schwalbach	81
Abb. 3-19: Kurpark mit Stahlbrunnen	82
Abb. 3-20: Kurpark mit Weinbrunnen	82
Abb. 3-21: Kur- und Rehakliniken in Bad Schwalbach	83
Abb. 3-22: Klinik am Park in Bad Schwalbach	83
Abb. 3-23: leer stehende Paracelsus-Klinik	83
Abb. 3-24: Adolfstraße	87
Abb. 3-25: Brunnenstraße	87
Abb. 3-26: Beispiel Sanierungsstau	89
Abb. 3-27: ungeordnete Baustruktur	89
Abb. 3-28: Am Kurpark	90
Abb. 3-29: Platz vor dem Alleehaus	90
Abb. 3-30: Paracelsus-Klinik	91
Abb. 3-31: Baulücke an der Adolfstraße	91
Abb. 3-32: Parkplatz hinter dem Kurhaus	92
Abb. 3-33: Zufahrt Tiefgarage in der Brunnenstraße	92
Abb. 4-1: Tabellarische Übersicht zum Handlungsbedarf	98
Abb. 4-2: Beobachtungsgebiet Wambach	109
Abb. 6-1: Beispiel für die Organisation der Entwicklungsagentur	123
Abb. 6-2: Wasserspielplatz an der Weismain	126
Abb. 6-3: Generationenspielplatz	126
Abb. 6-4: Hotel Sonnenhof	127
Abb. 6-5: Hotel Rheingauer Hof	127
Abb. 6-6: Bereich am Felsengarten	128
Abb. 6-7: Außenbewirtschaftung	128
Abb. 6-8: Weinbrunnen	132
Abb. 6-9: Brodelbrunnen	132
Abb. 6-10: Beispiel „Wasser in der Stadt“ (Freiburg)	134
Abb. 6-11: Beispiel Fassadengestaltung	134
Abb. 6-12: Modellquartier für altengerechtes urbanes Wohnen	135
Abb. 6-13: Maßnahmenübersicht	138-139

Planverzeichnis

Band I

PLAN 1/01 Übersicht Untersuchungsgebiet	11
PLAN 1/02 Bevölkerungsentwicklung	27
PLAN 1/03 Bodenpreise 2008	33
PLAN 1/04 Soziale Infrastruktur & Versorgung	49
PLAN 1/05 ÖPNV-Verbindungen werktags	55
PLAN 1/06 ÖPNV-Verbindungen an Samstagen	57
PLAN 1/07 ÖPNV-Verbindungen an Sonn- und Feiertagen	59
PLAN 1/08 Infrastruktur Kur und Tourismus Schlangenbad	69
PLAN 1/09 Infrastruktur Kur und Tourismus Bad Schwalbach	85
PLAN 2/01 Handlungsschwerpunkte und Stadtumbaugebiet Schlangenbad	105
PLAN 2/02 Handlungsschwerpunkte und Stadtumbaugebiet Bad Schwalbach	107
PLAN 2/03 Maßnahmenplan Schlangenbad	141
PLAN 2/04 Maßnahmenplan Bad Schwalbach	143

1 Einleitung

1.1 Der Untersuchungsraum Schlangenbad - Bad Schwalbach

Die *Interkommunale Arbeitsgemeinschaft Schlangenbad – Bad Schwalbach*, bestehend aus der Gemeinde Schlangenbad (ca. 6.300 Einwohner) und der Stadt Bad Schwalbach (ca. 10.900 Einwohner), wurde 2008 gegründet. Zuvor waren beide Kommunen in das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau in Hessen“ aufgenommen worden.

Schlangenbad und Bad Schwalbach liegen am Rande des prosperierenden Rhein-Main-Ballungsraumes und nur wenige Kilometer nordwestlich der Landeshauptstädte Wiesbaden (zugeordnetes Oberzentrum) und Mainz. Der Untersuchungsraum hat in Nord-Süd- und in Ost-West-Richtung jeweils eine Ausdehnung von ca. 13 km mit einer Gesamtfläche von rund 77 km². Im Untersuchungsraum leben mehr als 17.000 Einwohner. Mit etwa 224 EW/km² liegt der Untersuchungsraum in etwa gleichauf mit dem Kreisdurchschnitt (Rheingau-Taunus-Kreis: 227 EW/km²) und etwas unter dem Landesdurchschnitt (Hessen: 288 EW/km²), aber weit unter dem Durchschnitt des Regierungsbezirks (Reg.-Bez. Darmstadt: 508 EW/km²).

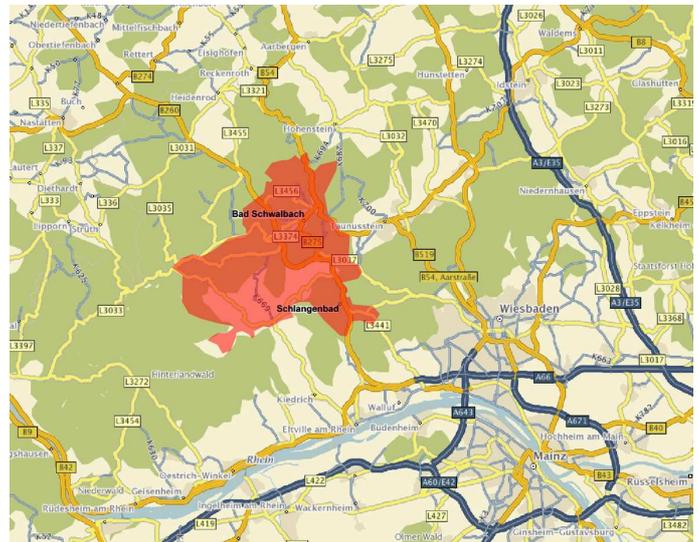


Abb. 1-1: Untersuchungsgebiet im räumlichen Kontext

Quelle: www.map24.de (überarbeitet)

Das Gebiet der Arbeitsgemeinschaft ist mit Ausnahme des Mittelzentrums Bad Schwalbach eher ländlich geprägt. Die landschaftlich reizvolle Lage im Taunus und die Nähe zur bekannten Weinregion Rheingau, sowie zu den wichtigen Wirtschaftsräumen Frankfurt/Mainz/Wiesbaden machen beide Standorte zu potenziell attraktiven Wohn- und Tourismusstandorten.

Schlangenbad und Bad Schwalbach gehören zum Rheingau-Taunus-Kreis, der 1977 im Zuge der hessischen Gebiets- und Verwaltungsreform aus den einst selbstständigen Landkreisen Rheingau und Untertaunus zusammengeschlossen wurde. Hauptstadt des Kreises mit Sitz der Verwaltung ist Bad Schwalbach. Darüber hinaus wurden im Zuge der hessischen Gebiets- und Verwaltungsreform in den 70er Jahren zahlreiche Dörfer eingemeindet. Seither gehören zu Bad Schwalbach die Ortsteile Adolfseck, Fischbach, Heimbach, Hettenhain, Langenseifen, Lindschied und Ramschied. Schlangenbad wurden die Ortsteile Bärstadt, Hausen vor der Höhe, Niederglabach, Oberglabach und Wambach angegliedert (siehe PLAN 1/1).



Abb. 1-2: Reitallee in Bad Schwalbach um 1900

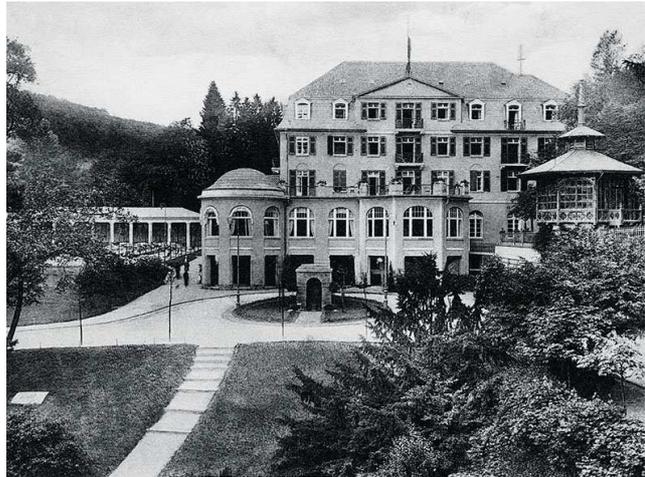


Abb. 1-3: Kurhaus Schlangenbad (heute Parkhotel)

International bekannt geworden sind Schlangenbad und Bad Schwalbach als Kurorte, die mittlerweile auf eine über 300-jährige Geschichte als Heilbad zurückblicken können. Um die Jahrhundertwende waren sie bevorzugte Kurorte der europäischen Königshäuser sowie der russischen Zarenfamilie. In dieser Zeit sind viele kurbezogenen Prachtbauten (Kurhaus, Hotels etc.) entstanden, die auch heute noch den städtebaulichen Flair der Orte bestimmen. In den 50er Jahren werden Schlangenbad und Bad Schwalbach Staatsbäder des Landes Hessen, die nach umfangreichen Neustrukturierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bis zu den Reformen im Gesundheitswesen in den 80er Jahren florieren. 2004 wurden die beiden Staatsbäder durch das Land Hessen kommunalisiert.

Stadtbau Schlangenbad - Bad Schwalbach
 Übersicht



Abgrenzungsvorschlag Stadtbaugebiet



Stadtbau Schlangenbad - Bad Schwalbach

Übersicht Gememarkungsgrenzen

VS / Mex Sch 1:25.000 i.O.

Sch 7/März 09 1/1

APR: Stadtbau Schlangenbad - Bad Schwalbach

Rahmengeber: Architekten GmbH
 Bauantrag + Stadtbau + Sanierungsplanung
 Ludwigshöhestraße 9, 64285 Darmstadt
 Telefon: (061 51) 9680-0, Telefax: (061 51) 9680-12

1.2 Planungsanlass

Die Gemeinde Schlangenbad hat sich im Jahr 2005 aufgrund der anstehenden Herausforderungen durch den Strukturwandel in der Kur erfolgreich um die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau in Hessen“ beworben. Schon vor einiger Zeit hat sich die Stadt Bad Schwalbach in Anbetracht der städtebaulichen Missstände in der Innenstadt um die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm StadtSanierung beworben. Dieses wurde jedoch bisher vom Ministerium nicht positiv beschieden. Da sich aber auch in Bad Schwalbach aufgrund des Rückgangs der Kur ähnliche Problemstrukturen wie in der Nachbarkommune Schlangenbad aufgetan haben, wurde seitens des Ministeriums angeregt, beide Standorte in den interkommunalen Stadtumbau aufzunehmen. Beide Kommunen sollen nun gemeinsame Lösungsstrategien entwickeln.

2004 hat das Land Hessen Schlangenbad und Bad Schwalbach ihre Staatsbäder übertragen. Seither wird die Kur jeweils als städtischer Eigenbetrieb geführt. Nach einer fünfjährigen Übergangsphase ging 2009 auch die gesamte finanzielle Verantwortung für den laufenden Unterhalt der Kureinrichtungen und entsprechendes Personal für den Kurbetrieb, die den größten Posten der laufenden Kosten ausmachen, an die Kommunen über. Nach Ende der Übergangsphase wird z.B. Bad Schwalbach jedes Jahr ein Minus von ca. 1,3 Mio. € in diesem Bereich ausweisen. An beiden Standorten gibt es eine Reihe von Kur-Liegenschaften, die einen erheblichen Instandhaltungstau aufweisen. Beide Gemeindehaushalte können diese Lasten perspektivisch nicht tragen.



Abb. 1-4: Thermalbad in Schlangenbad



Abb. 1-5: Moorpackungshaus in Bad Schwalbach

In beiden Städten gibt es deutliche städtebauliche Missstände, die auch aus der lang anhaltenden Monokultur der Kur resultieren. Insbesondere die Baustruktur der Kliniken und deren Funktionsgebäude fallen durch ihre unmaßstäbliche Bebauung in der ursprünglichen homogenen Stadtgestalt negativ auf. In Bad Schwalbach stehen zurzeit zwei große Klinikgebäude der 70er Jahre leer, weitere Kureinrichtungen sind von Teilleerstand betroffen bzw. untergenutzt. Die Kureinrichtungen müssen konzeptionell überarbeitet oder (teil-) zurückgebaut werden.

In Schlangenbad und in Bad Schwalbach bestehen darüber hinaus im Zentrum zum Teil erhebliche städtebauliche Missstände und Funktionsschwächen. Die Einzelhandelsituation hat sich an beiden Standorten merklich negativ entwickelt. Die Kurgastzahlen sind rückläufig und die Kurgäste sind insgesamt weniger ausgabefreudig, was sich in den Einkaufszonen deutlich bemerkbar macht. Geschäftsleerstände und Investitionstau mit z.T. überalterten Geschäftskonzepten sind

die Folgen. Die Einkaufszonen sind nicht mehr zeitgemäß und wenig attraktiv. Insgesamt muss die Stadtgestalt aufgewertet werden.

Im Bereich des Gastgewerbes hat sich eine sehr ähnliche Entwicklung abgezeichnet, auch hier gibt es infolge rückläufiger Gästezahlen leer stehende Pensionen und Restaurants. Viele der inhabergeführten Pensionen sind nicht mehr zeitgemäß und weisen einen sehr hohen Modernisierungstau auf, was sich deutlich negativ auf das Stadtbild auswirkt. Um diesen Abwärtstrend aufzuhalten und umzukehren, wäre ein gemeinsames Vorgehen unter den Gewerbetreibenden, sowohl im Einzelhandel als auch im Gastgewerbe, wichtig.

In Bad Schwalbach beeinträchtigt darüber hinaus die städtebaulich-funktionale Zäsur zwischen Kurbereich und Innenstadt gegenseitige Entwicklungsimpulse.

Da der Strukturwandel an beiden Standorten nicht nur im Kurbereich und im öffentlichen Haushalt, sondern auch in der lokalen Wirtschaftsstruktur und im Stadtbild bereits deutlich spürbar ist, sind in allen erläuterten Problembereichen dringend neue Strategien mit tragbaren Lösungsvorschlägen für die Kommunen zu erarbeiten.



Abb. 1-6: Fußgängerzone in Bad Schwalbach



Abb. 1-7: Mühlstraße in Schlagenbad

1.3 Das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau in Hessen“

Das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau in Hessen“ unterstützt Kommunen bei der Bewältigung städtebaulicher Aufgaben, die aus den Folgen des demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandels hervorgehen. Vor dem Hintergrund, dass viele Kommunen die zu erwartenden demografischen und wirtschaftsstrukturellen Probleme nicht mehr alleine lösen können, hat das Land Hessen im Stadtumbau eine besondere Strategie entwickelt. Dabei wird ein Handlungsschwerpunkt auf die interkommunale Kooperation kleinerer und mittlerer Kommunen gesetzt, die ihre Ressourcen bündeln und Stadtumbaustrategien und -maßnahmen gemeinsam angehen.¹

Stadtumbaumaßnahmen sind nach den gesetzlichen Regelungen zum Stadtumbau „Maßnahmen, durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden. (...) Sie sollen insbesondere dazu beitragen, dass

1. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft angepasst wird,
2. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert werden,
3. innerstädtische Bereiche gestärkt werden,
4. nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden,
5. einer anderen Nutzung nicht zufühbare bauliche Anlagen zurückgebaut werden,
6. freigelegte Flächen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung oder einer hiermit verträglichen Zwischennutzung zugeführt werden,
7. innerstädtische Altbaubestände erhalten werden.“²

Die Finanzierung der Stadtumbaumaßnahmen erfolgt zu je einem Drittel durch den Bund, das Land und die Kommune. 2008 erhielten in Hessen insgesamt 12 Einzelstandorte und 15 interkommunale Kooperationen Fördermittel aus dem Stadtumbau. Das Land stellte im letzten Jahr den insgesamt 84 hessischen Kommunen gemeinsam mit dem Bund rund 9,3 Millionen Euro bereit. Die Kommunen selbst gaben weitere rund 4,6 Millionen Euro dazu, sodass die Stadtumbaumaßnahmen insgesamt mit rund 13,9 Millionen Euro gefördert werden konnten.³ Der nord- und mittelhessische Raum zwischen Kassel, Gießen und Fulda bildet dabei den räumlichen Förderschwerpunkt (vgl. Abb. 8).

¹ Vgl. HMWVL: Stadtumbau in Hessen – <http://www.stadtumbau-hessen.de> (30.07.2009)

² § 171a Abs. 2 und 3 BauGB.

³ Vgl. Rhiel: Land, Bund und Kommunen machen sich gemeinsam stark für den Stadtumbau in Hessen – Pressemitteilung des HMWVL v. 30.10.2008 – <http://www.wirtschaft.hessen.de> (30.07.2009)

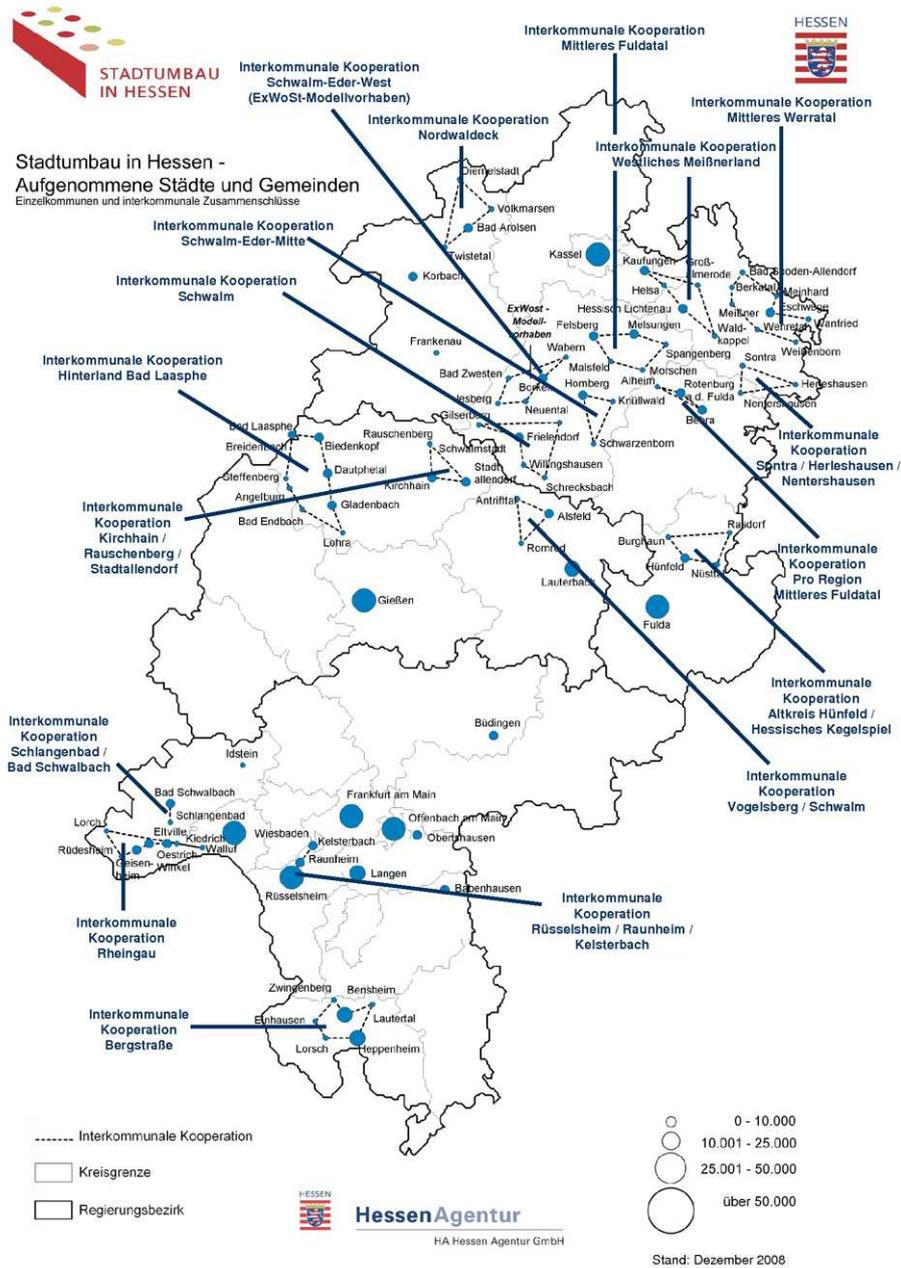


Abb. 1-8: Stadtumbaustandorte in Hessen, Stand: 12/2008 (Quelle: HA)

1.4 Das Integrierte Handlungskonzept

1.4.1 Ziele und Aufgaben

Um den komplexen Anforderungen des Stadtumbauprozesses gerecht zu werden, kann Stadtumbau nur durch integrierte, interkommunal abgestimmte Stadtentwicklung bewältigt werden. Grundlage für den Stadtumbauprozess bildet das städtebauliche Entwicklungskonzept analog integrierte Handlungskonzept, das alle kommunalen Handlungsfelder mit Stadtumbaumaßnahmen und -gebieten einschließlich Kosten- und Finanzierungskonzept aus einer zuvor erstellten Bestandsanalyse mit Definition von Leitbildern und Zielen in engem Dialog mit Bürgern, lokalen Akteuren, und Entscheidungsträgern definiert.

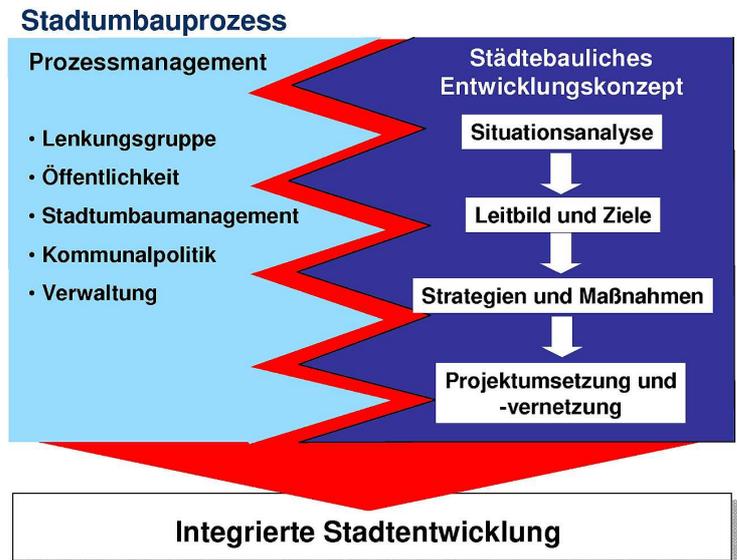


Abb. 1-9: Stadtumbauprozess (Quelle: Hessen Agentur)

Besonderes Augenmerk soll dabei auf die Identifikation von Impulsprojekten im Zusammenhang mit baulichen Investitionen (z.B. Erneuerung von Gebäuden) gelegt werden. Impulsprojekte haben dahin gehend eine ausstrahlende funktionale Wirkung, indem weitere Maßnahmen – insbesondere von privaten Stadtumbaupartnern – angeregt werden, sodass die Qualität der unmittelbaren Umgebung und des weiteren Umfeldes nachhaltig verbessert wird. Die Vernetzung unterschiedlicher Akteure, sowie die Bündelung von verschiedenen Ressourcen, sind ebenfalls entscheidende Kriterien für Impulsprojekte.⁴

1.4.2 Inhalt und Aufbau

Nach einer kurzen Vorstellung des Untersuchungsraums, der Erläuterung des Planungsanlasses und der Darstellung der zentralen Inhalte des Förderprogramms „Stadtumbau in Hessen“ in diesem Kapitel, folgt in **Kapitel 2** die gesamtstädtische Bestandsanalyse.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und Analyse werden die vorhandenen erheblichen städtebaulichen Funktionsverluste, sowie die Potenziale in der Gesamtstadt untersucht. Die Erhebung der Daten und Fakten durch Ortsbegehungen, Expertengespräche und Auswertung vorhandener Untersuchungen und Gutachten⁵, deren konzeptionelle Aussagen in das städtebauliche Entwicklungskonzept integriert werden, beschränkt sich lediglich auf den stadumbaurelevanten not-

⁴ vgl. Hessen Agentur: Stadtumbau in Hessen - 1. Netzwerktreffen am 1. Juni 2007 in Mainz-Kastel, in HA aktuell 2/2007

⁵ vgl. „Untersuchungen und Planungen“ im Literaturverzeichnis

wendigen Umfang. Gemäß dem zwischen Bund und Ländern abgestimmten Leitfaden zur Ausgestaltung des Städtebauförderprogramms „Stadtumbau West“ sind dies u.a.:

- Daten zur Einwohnerentwicklung und zur Entwicklung der Haushalte;
- Daten zur Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung sowie Finanzausstattung der Gemeinde;
- Erfassung und Prognose der Wohnungsnachfrage, des Wohnungsbestandes, des Wohnungsleerstandes und des Eigenheimbaus;
- Quantitative und qualitative Aussagen zu Planungen und Beständen an technischer/sozialer Infrastruktur und Gewerbe;
- Einschätzung der Kooperationspotenziale in der Kommune mit z.B. anderen Stadtteilen;
- Regionale Einordnung der Kommune und interkommunale Kooperationspotenziale;
- Darstellung weiterer im Einzelfall für die Entwicklung in der Kommune wichtiger Bedingungen und Faktoren;
- Darlegung zur Beteiligung aller relevanten Akteure und der Umlandgemeinden an der Erarbeitung und Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes;
- Beschreibung der Ziele für die gesamtstädtische Entwicklung unter Berücksichtigung von Prognosen;
- Festlegung von Schwerpunktgebieten für den Stadtumbau (Gebietstypologie) sowie erster grober teilstädtischer Entwicklungsziele und gebietsbezogener Handlungsprioritäten;
- Aussagen zur Ausweisung von Bauland für alle Nutzungsarten.“⁶

Um einen Überblick über die Auswirkungen des Strukturwandels, auch die bereits städtebaulich sichtbaren, zu bekommen, werden in **Kapitel 3** die Einzelstandorte Schlangenbad und Bad Schwalbach mit ihren Orts- bzw. Stadtteilen städtebaulich analysiert. Da der Strukturwandel in der Kur hauptsächlich die Kernorte betrifft, sollen diese ausführlicher betrachtet werden. Anschließend werden die Erkenntnisse unter Einbeziehung der Ergebnisse aus der gesamtgebietsbezogenen Bestandsanalyse jeweils in Stärken-/Schwächen-Diagrammen zusammengefasst. Die Ergebnisse aus der Betrachtung der Stadt- bzw. Ortsteile sind zusammenfassend in Form von Steckbriefen im Anhangband dargestellt

In **Kapitel 4** werden die Leitbilder und Ziele des interkommunalen Stadtumbaus in Schlangenbad und Bad Schwalbach aufgezeigt. Dabei werden die Ergebnisse der im Jahr 2007 jeweils an beiden Standorten zusammen mit den Bürgern durchgeführten Leitbildentwicklung bewertet und integriert. Die bestehenden Planungen und Konzepte der Gemeinden sind im Hinblick auf ihre Vereinbarkeit mit den Zielen des Stadtumbaus zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Im Anschluss daran werden die Ziele in stadumbaurelevante Handlungsfelder – auch schon im Hinblick auf die Identifizierung von Impulsprojekten – gebündelt.

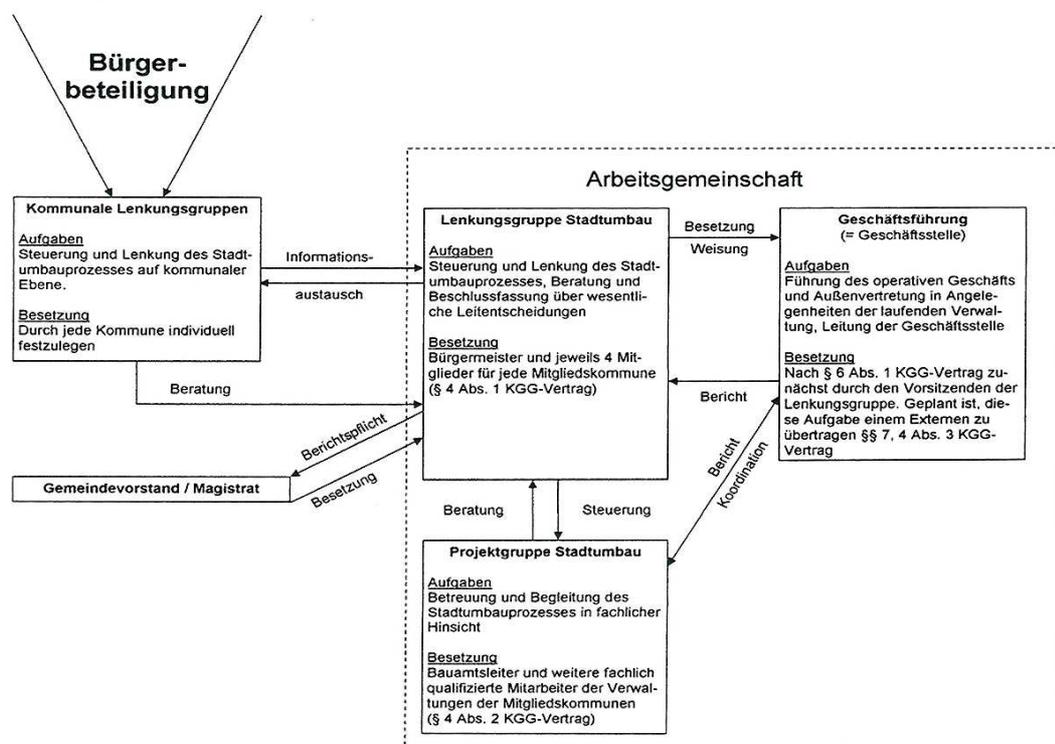
Im Integrierten Handlungskonzept (**Kapitel 5**) sollen auf Grundlage der Analysen, Leitbilder, Ziele, und Handlungsfelder städtebauliche und wirtschaftliche Handlungsschwerpunkte entwickelt werden. Neben den thematischen Stadtumbauschwerpunkten sollen auch die räumlichen Handlungsschwerpunkte, d.h. Vorschläge zur Festlegung von Stadtumbaugebieten gemäß

⁶ ARGEBAU (Hrsg.): Leitfaden zur Ausgestaltung des Städtebauförderprogramms „Stadtumbau West“, S. 8-9.

§ 171b BauGB, getroffen werden. Abschließend werden fördergebietsbezogene Strategien und Maßnahmenkonzepte in Abstimmung mit dem Stadtumbaumanagement erarbeitet und in ein schlüssiges und finanzierbares Maßnahmenpaket generiert. In diesem Zusammenhang sind die vorhandenen Planungen und Konzepte (Maßnahmen der Leitbildentwicklung, „Reppel-Gutachten“, Parkpflegewerke, Verkehrskonzepte) einzubeziehen und zu prüfen, ob und inwiefern Maßnahmen im Rahmen des Programms „Stadtumbau“ umsetzbar sind.

Im abschließenden Kapitel 6 wird der Fahrplan für die Maßnahmenumsetzung (z.B. Auswahl und Einsatz städtebaulicher Instrumente) und für die Erfolgskontrolle und Bewertung der Stadtumbau-maßnahmen erörtert.

1.4.3 Methodik und Vorgehensweise



Quelle: Stadtverwaltung Bad Schwalbach

Abb. 1-10: Organigramm „Interkommunaler Stadtumbau Bad Schwalbach / Schlangenbad

Das vorliegende Integrierte Handlungskonzept wurde in 10 Monaten in einem kooperativen Prozess an beiden Standorten unter Einbeziehung der Bürger, Träger öffentlicher Belange, Schlüsselpersonen des öffentlichen Lebens und verschiedenen Teilen der Politik und Verwaltung sowie nach eingehender Beratung mit den zuständigen Ministerien des Landes abgestimmt. Allen Beteiligten gebührt von Seiten der Verfasser hierfür ein herzlicher Dank!

Mit dem Beschluss des Integrierten Handlungskonzeptes der Interkommunalen Arbeitsgemeinschaft Stadtumbau Schlangenbad – Bad Schwalbach durch die Stadtverordnetenversammlung bzw. den Gemeindevorstand entfaltet das Planwerk seine Selbstbindungskraft. Die Verfasser empfehlen, die skizzierten Herausforderungen des Stadtumbaus zügig und entschlossen anzugehen.

2 Bestandsanalyse

2.1 Demografie

Aus der Betrachtung der demografischen Entwicklung im Untersuchungsgebiet lassen sich Informationen zu zukünftigen Strukturen der Gesellschaft (Bevölkerungszahl, Haushaltgrößen, Altersaufbau, Ausländeranteile etc.) ableiten. Diese bilden eine wichtige Grundlage in politischen und wirtschaftlichen Entscheidungsprozessen, um auf Veränderungen rechtzeitig reagieren zu können. Insbesondere die sich aus den Veränderungen ergebenden Anforderungen an den zukünftigen Wohnraumbedarf und an die Infrastruktur sind im Stadtumbau von Bedeutung.

Die vom Hessischen Landtag 2003 eingesetzte *Enquetekommission zum demografischen Wandel und seine Herausforderungen an die Landespolitik* fasst in ihrem Abschlussbericht 2007 die gesellschaftlichen Veränderungen mit dem prägnanten Satz „Wir werden weniger, älter und bunter!“ zusammen und formuliert darüber hinaus konkrete Handlungsempfehlungen für die Landes- und Kommunalpolitik.

Seit Anfang 2007 stehen nun auch die Auswirkungen des demografischen Wandels auf der Agenda des Rheingau-Taunus-Kreises (RTK). Ein Demografiebericht wurde 2008 im Auftrag des RTK von der Hessen Agentur, die bereits für das HMWVL die zukünftigen demografischen Entwicklungen der hessischen Regierungsbezirke, Landkreise und kreisfreien Städte vorausberechnet hat, erstellt. Darin sind die kleinräumigen Berechnungen der Bevölkerungsentwicklung in den 17 Kommunen des Rheingau-Taunus-Kreises enthalten.⁷ Aufbauend darauf wurden auf Kreisebene Auftaktveranstaltungen durchgeführt, sowie Arbeits- und Lenkungsgruppen zum bevölkerungsstrukturellen Wandel eingerichtet.

Wie sich der demografische Wandel in Schlangenbad und Bad Schwalbach bzw. im Rheingau-Taunus-Kreis gestaltet und welche Konsequenzen und Handlungsanleitungen sich daraus für den Stadtumbau auf (inter)kommunaler Ebene ableiten lassen, wird in diesem Kapitel dargestellt.

2.1.1 Entwicklung der Bevölkerung

2008 waren mit ihrem Hauptwohnsitz in Schlangenbad 6.320 und in Bad Schwalbach 10.854 Einwohner gemeldet. Die Gemeinde Schlangenbad hat seit 2001 einen Bevölkerungszuwachs von 2,6% erfahren, in Bad Schwalbach hingegen ist die Einwohnerzahl im selben Zeitraum um 2,0% zurückgegangen. Schlangenbad liegt damit deutlich über dem Kreis- (-0,8%) und Landesdurchschnitt (-0,2%). Bad Schwalbach liegt entsprechend darunter. Die Entwicklung der einzelnen Ortsteile ist aus PLAN 1/2 und den Steckbriefen im Anhang zu entnehmen.

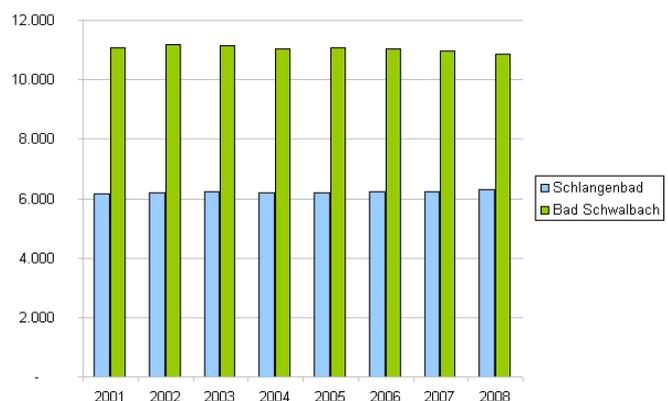


Abb. 2-1: Bevölkerungsentwicklung 2001-2008

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, 2009 (eigene Darstellung)

⁷ vgl. Hessen Agentur: Demografischer Wandel im Rheingau-Taunus-Kreis (Bd. 1), S. 3.

Eine genauere Betrachtung der Bevölkerungsdynamik (vgl. Abb. 2-2) zeigt, dass sowohl die Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (leichter Sterbeüberschuss) als auch die Salden durch Wanderungsbewegungen in Schlangenbad positiver ausfallen als in Bad Schwalbach. Es lässt sich für Bad Schwalbach ablesen, dass Zuzüge von Außen in den letzten Jahren (2006-2008) deutlich geringer geworden sind als noch zu Anfang der Jahrtausendwende (2001-2003). In Schlangenbad sind die Zahlen relativ konstant geblieben. Es ist zunächst anzunehmen, dass der Wohnstandort Bad Schwalbach an Attraktivität verloren hat.

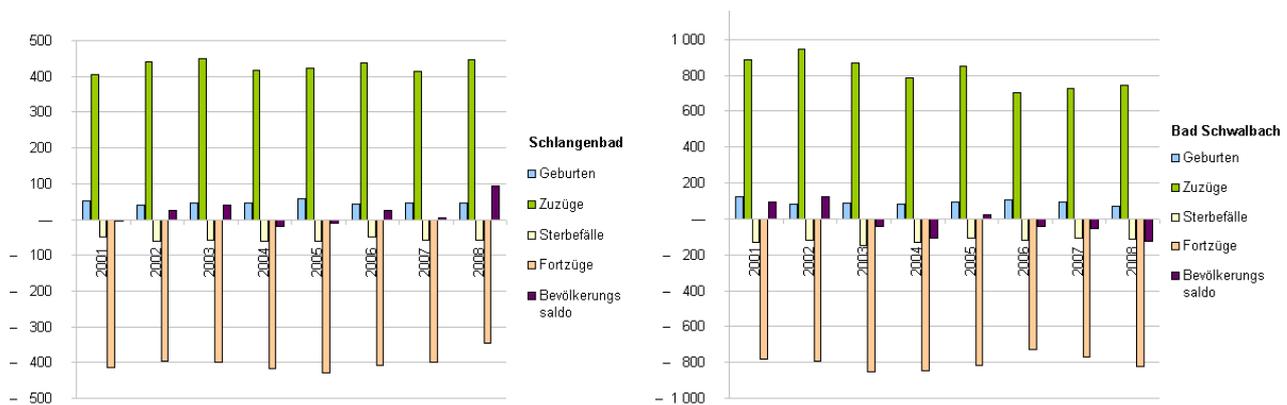
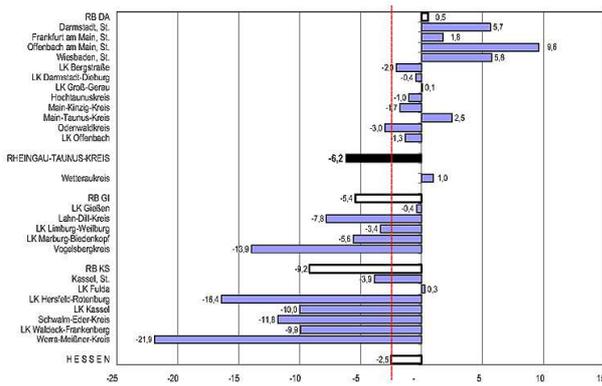


Abb. 2-2: natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungssalden 2001-2008

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, 2009 (eigene Darstellung)

Der leichte Bevölkerungsrückgang in Bad Schwalbach deutet damit bereits einen Trend an, der sich auch in Zukunft weiter manifestieren wird. Den Bevölkerungsvorausberechnungen unterschiedlicher statistischer Ämter und Institutionen nach wird dem Kreis und Land eine Schrumpfung prognostiziert, wobei Nordhessen wesentlich stärker vom Bevölkerungsrückgang betroffen ist als Südhessen. Im südhessischen Vergleich werden dem Rheingau-Taunus-Kreis auffällig hohe Bevölkerungsverluste vorausberechnet. Die Rheingau-Taunus-Gemeinden müssen also besonders große Anstrengungen vornehmen, um von den positiven Impulsen des Rhein-Main-Ballungsraums mit seinem noch anhaltenden Wachstum profitieren zu können.

Die Bevölkerungsprognosen der Hessenagentur auf Kreisebene sehen wie folgt aus: Bad Schwalbach wird bis 2030 voraussichtlich 4,5%, bis 2050 sogar 13,6%, Einwohner verlieren (Basisjahr 2006) und liegt damit über dem Kreis- aber unter dem Landesdurchschnitt. Für Schlangenbad fällt die Prognose deutlich negativer aus. Die Gemeinde wird bis 2030 voraussichtlich 9,6%, bis 2050 sogar 23,5%, Einwohner verlieren und liegt damit sehr deutlich über dem Kreis- und Landesdurchschnitt (vgl. Abb. 2-4).



Quelle: Berechnungen der Hessen Agentur.

Abb. 2-3 (links): Bevölkerungsprognose Landkreise und kreisfreie Städte in Hessen 2006-2030

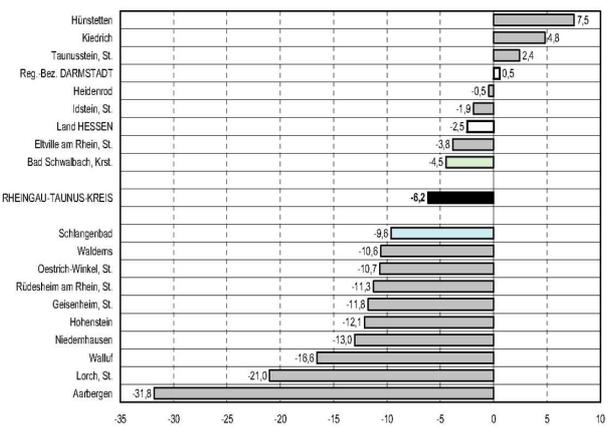


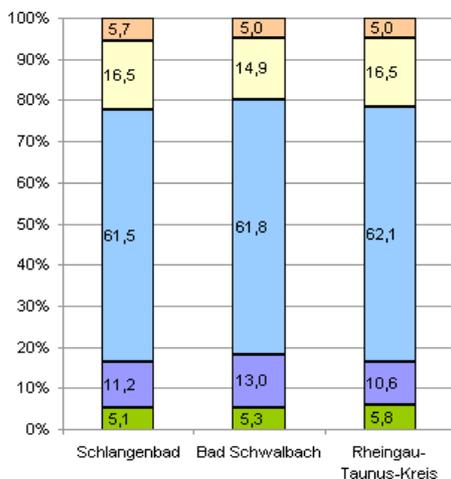
Abb. 2-4 (rechts): Bevölkerungsprognose der Städte und Gemeinden im Rheingau-Taunus-Kreis 2006-2030

Quelle: HA Hessen Agentur GmbH: Demografischer Wandel im Rheingau-Taunus-Kreis, Wiesbaden 2008

2.1.2 Bevölkerungsentwicklung und Altersaufbau

Wie bereits in der Einleitung dieses Kapitels angedeutet, wird sich neben dem Bevölkerungsrückgang auch eine Veränderung der Bevölkerungsstruktur vollziehen. Von 2006 bis 2025 wird sich in Schlangenbad und Bad Schwalbach der Anteil der über 80-Jährigen in etwa verdoppeln. Die Zahl der über 65-Jährigen wird ebenfalls zunehmen, so dass 2025 der Anteil der Senioren (65+) insgesamt bei etwa 30% liegt, während 2006 ihr Anteil noch bei 20% lag. Auf der anderen Seite wird bis 2025 der Anteil der Personen im erwerbstätigen Alter sowie der Kinder und Jugendlichen abnehmen. Die Vorausberechnungen decken sich in etwa mit den Prognosen für Bund und Land, sodass sich in dieser Hinsicht keinerlei Auffälligkeiten für Schlangenbad und Bad Schwalbach ergeben. Allerdings wird sich diese Entwicklung u.a. auf die zukünftige kommunale Infrastruktur (Schulen, Kindergärten etc.) und auf den Wohnungsbedarf, insbesondere für Senioren, auswirken.

Altersstruktur 2006



Altersstruktur 2025

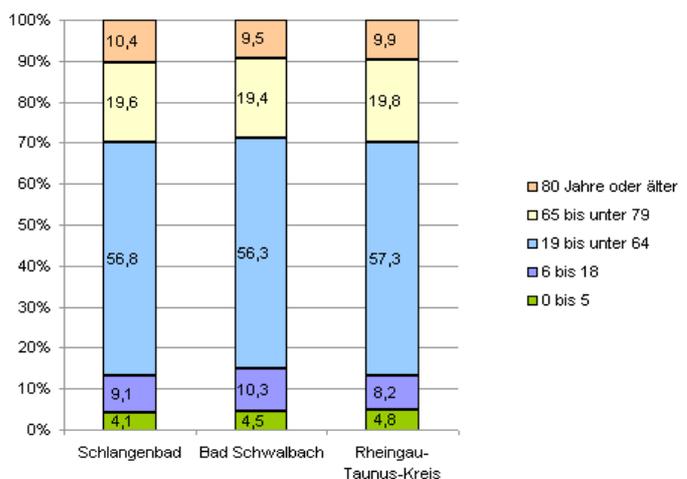


Abb. 2-5: Altersstruktur 2006 und 2025

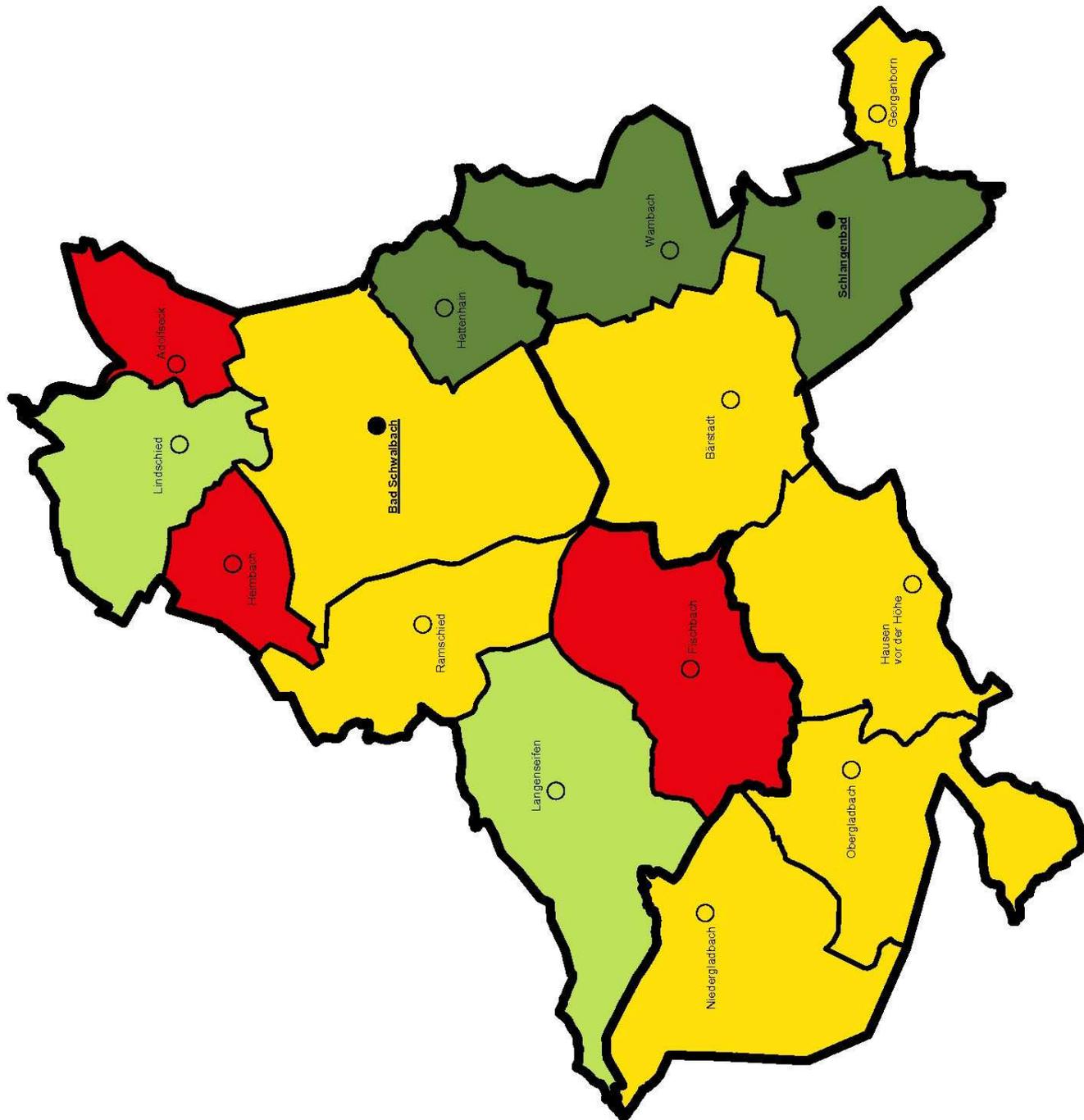
Quellen: Hessisches Statistisches Landesamt, 2009 (eigene Darstellung)

Stadtumbau Schlangenbad - Bad Schwalbach

Entwicklung der Bevölkerung 1998-2008

Legende

- > +5,0%
- +2,5% bis +5,0%
- 2,4% bis +2,4%
- 5,0% bis -2,5%
- < -5,0%



Stadtumbau Schlangenbad - Bad Schwalbach

Projekt:
Berechnungsraum: _____

Entwicklungsphase:
Entwicklung der Bevölkerung: _____

Vermaß:
Projektumfang: VS / May

Sch.
Berechnung: 1:25.000 i.O.

Projektjahr:
Sch. / Juni 09

Projektziele:
Kapitalraum: Flächennutzungsplan

ARGE Stadtumbau Schlangenbad - Bad Schwalbach

Architekt:
Architekturbüro Achleitner GmbH
Bismarck + Steinberg + Seelingerbretung
Lutwigstraße 9, 64285 Darmstadt
Telefon: (06151) 9680-0, Telefax: (06151) 9680-12
Internet: www.achleitner.com, www.seelinger.de, www.steinberg.de

2.2 Wohnen

Ein attraktives Wohnungsangebot, d.h. ein nachfrageorientiertes, breites Spektrum unterschiedlicher Wohnangebote zu bezahlbaren Konditionen, können die Wanderungssalden positiv beeinflussen.

2.2.1 Wohnungsbestand

Im Jahr 2001 gab es im Untersuchungsgebiet einen Wohnungsbestand von etwa 7.700 Wohnungen. Davon entfielen auf Bad Schwalbach etwa 4.950. Bis 2008 hat sich der Bestand in Schlangenbad um etwa 120 und in Bad Schwalbach um etwa 170 erhöht (vgl. Abb. 2-6). Das entspricht einer Steigerung des Wohnungsbestands von rund 4% (Rheingau-Taunus-Kreis: ca. 5%). Nach der Wohnungsmarktbeobachtung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) liegt in Schlangenbad der Anteil bei Einfamilienhäusern über dem Landes- und Kreisdurchschnitt. In Bad Schwalbach hingegen gibt es einen vergleichsweise höheren Mehrfamilienhaus-Anteil, wobei sich die Mehrfamilienhäuser an beiden Standorten stark im Kernort bzw. in der Kernstadt konzentrieren.

Die Bautätigkeit konzentrierte sich an beiden Standorten in den letzten Jahren stark im Ein- und Zweifamilienhausbereich. Nach Erhebungen des BBSR wurden in Bad Schwalbach zwischen 2004 und 2006 rund 1,6 und in Schlangenbad rund 1,9 Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner und Jahr fertiggestellt (Rheingau-Taunus-Kreis 1,9). Im selben Zeitraum wurden hingegen in Bad Schwalbach lediglich 0,3 und in Schlangenbad 0,5 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern je 1.000 Einwohner und Jahr fertiggestellt (Rheingau-Taunus-Kreis 1,1).⁸ In Schlangenbad wurde in den letzten Jahren hauptsächlich in den Ortsteilen, insbesondere in Bärstadt und Wambach, Wohnbauland erschlossen. Größere Wohnungsbautätigkeiten gab es in den letzten Jahren in Bad Schwalbach sowie in den Stadtteilen Langenseifen und Hettenhain.

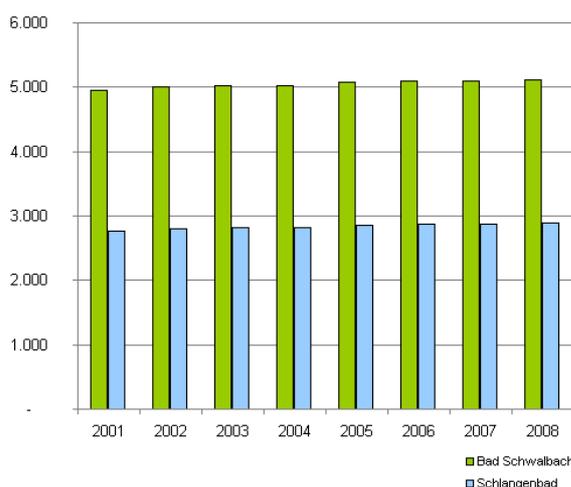


Abb. 2-6: Wohnungsbestand 2001-2008

Quelle: HSL, Wiesbaden 2009 (eigene Darstellung)

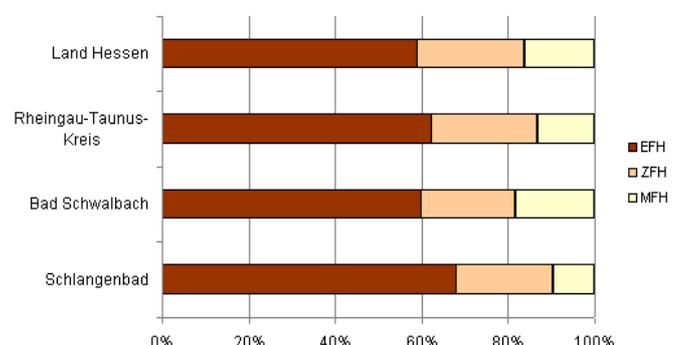


Abb. 2-7: Wohngebäude nach Zahl der Wohnungen 2007

Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem (eigene Darst.)

⁸ vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung: Raumbewachung, Bonn 2009.

2.2.2 Miet- und Bodenpreise

Die Bodenpreise für baureifes Wohnbauland sind im Untersuchungsgebiet sehr heterogen (siehe PLAN 1/3 Bodenpreise 2008). Die Spanne reicht von 80 €/qm in Niederglabach bis zu 400 €/qm in Georgenborn. Die unterschiedlichen Preise spiegeln damit deutlich die Attraktivität des Ortes hinsichtlich Erreichbarkeit, Zentralität, Infrastrukturausstattung und Landschaftsreiz wider. Im Kreisvergleich liegen die Bodenpreise im Untersuchungsgebiet (ausgenommen Georgenborn) im Mittelfeld. Sie sind um einiges niedriger als die der zentral gelegenen, landschaftlich attraktiven Rheingau-Gemeinden, aber etwa höher als die der sehr ländlich geprägten Hintertaunusgebiete (z.B. Ortsteile von Heidenrod).

Schlangenbad und Bad Schwalbach haben gutes Potenzial, den Zuzug von jungen Familien durch Eigentumsbildung zu aktivieren, da die Bodenpreise hier vergleichsweise moderat ausfallen. Dennoch liegen die Standorte in gut erreichbarer Distanz – im Gegensatz zu den ländlich geprägten Hintertaunusgemeinden – zu den Ballungsräumen mit ihren Arbeitsplatzangeboten.

2.2.3 Entwicklung der Haushaltsstrukturen

Obwohl die Bevölkerung ab 2012 bundesweit stagnieren wird, steigt die Anzahl der Privathaushalte kontinuierlich, da der Trend zu immer kleineren Haushalten weiter anhält. 2008 lag die Zahl der privaten Haushalte in Hessen bei 2,9 Millionen. 38,1 Prozent aller hessischen Haushalte bestehen aus nur einer Person. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist von 2,28 Personen (1990) auf 2,18 (2000) und schließlich auf 2,09 (2008) gesunken.⁹

2002 wurden im Rheingau-Taunus-Kreis 82.855 Privathaushalte erfasst. Nach den Vorausberechnungen des Instituts für Wohnen und Umwelt (Darmstadt) wird die Zahl der Privathaushalte 2010 auf rund 88.980 und 2020 auf rund 89.310 ansteigen. Das entspricht bis 2020 einer Steigerung von rund 8%.¹⁰ Die Raumbbeobachtung des BBSR kommt zu einem ähnlichen Ergebnis. Die Zahl der Privathaushalte wird im Rheingau-Taunus-Kreis zwischen 2005-2025 um rund 11% zunehmen. Der Anteil der Ein-Personenhaushalte ist im Rheingau-Taunus-Kreis innerhalb von vier Jahren (2000-2004) um 5,3 % gestiegen.¹¹

Die Vergleichszahlen für Schlangenbad und Bad Schwalbach liegen leicht unter dem Kreisdurchschnitt. 2006 betrug der Anteil der Ein-Personenhaushalte in Schlangenbad rund 32% und in Bad Schwalbach rund 34%.

Alle drei genannten Institutionen beschreiben, dass die Zahl der Privathaushalte in Deutschland noch bis ca. 2020 ansteigen und sich bis 2030 stabilisieren wird. Erst nach 2030 wird die Zahl der Privathaushalte, und damit auch die Wohnraumnachfrage, sinken. Auch der Anteil der Ein- und Zwei-Personenhaushalte wird bis 2030 weiter zunehmen, da sich begünstigende Faktoren – Zunahme der älteren Bevölkerung oder sehr wahrscheinlich auch die Entscheidung für eine spätere bzw. gegen eine Familienbildung – weiter verstärken.

Die steigende Wohnfläche pro Person ist ein weiterer Faktor, der die Haushaltsstrukturen beeinflusst. Diese ist in Hessen innerhalb der letzten 10 Jahre um rund 4 qm auf 43,2 qm (2008) ge-

⁹ vgl. Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden 2009.

¹⁰ vgl. IWU-Leitfaden: Tabelle A6

¹¹ vgl. BBSR: Laufende Raumbbeobachtung, Bonn 2009.

stiegen.¹² 2006 betrug die Wohnfläche pro Person in Schlangenbad 47,5 qm und in Bad Schwalbach 44,3 qm. Beide Standorte lagen 2006 damit über dem Kreis- und Landesdurchschnitt (Hessen: 41,8 qm und RTK: 43,3 qm).¹³

Daraus lässt sich für Schlangenbad und Bad Schwalbach ableiten, dass bis 2030 weiterhin nicht nur ein erhöhter Wohnraumbedarf (steigende Zahl der Haushalte) besteht, sondern dass auch die Art der nachgefragten Wohnungen (erhöhte Nachfrage nach kleineren Wohnungen für 1- bis 2-Personenhaushalte) den veränderten Haushaltsstrukturen angepasst werden muss.

2.2.4 Wohnraumbedarf

Nach den Vorausberechnungen des BBSR beläuft sich der Wohnraumbedarf für den Rheingau-Taunus-Kreis zwischen 2005 und 2020 bei durchschnittlich 1,1 Wohnungen in Ein-/ Zweifamilienhäusern und 1,5 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern je 1.000 Einwohner und Jahr. Das sind jährlich rund 200 Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern und rund 300 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.¹⁴

Die Wohnraumprognosen des IWU kommen zu einem ähnlichen Ergebnis – unter der Berücksichtigung, dass die Wohnraumnachfrage zu Beginn des Prognosezeitraums am höchsten ist und dann kontinuierlich sinkt. Im Rheingau-Taunus-Kreis werden zwischen 2002 und 2010 rund 8.500 zusätzliche Wohnungen benötigt. Der Bedarf setzt sich aus dem Neu- und Nachholbedarf von rund 7.100 und aus dem Ersatzbedarf von rund 1.400 Wohnungen zusammen. Das sind durchschnittlich ca. 1.050 Wohnungen pro Jahr. Ab 2010 geht die Nachfrage nach Wohnraum stark zurück. Zwischen 2010 und 2020 werden nur noch rund 3.500 zusätzliche Wohnungen benötigt (ca. 1.700 Neu- und Nachholbedarf und ca. 1.800 Ersatzbedarf). Das sind durchschnittlich ca. 350 Wohnungen pro Jahr bzw. 1,9 Wohnungen je 1.000 Einwohner und Jahr (Basis: 185.000 EW).¹⁵

Bei der Entwicklung des Wohnungsbestands, der Wohnraumnachfrage und der Miet- und Bodenpreise gibt es für Schlangenbad und Bad Schwalbach keine nennenswerten Abweichungen zum Kreisdurchschnitt. Von daher lassen sich die Wohnraumprognosen für den Kreis in etwa auf die beiden Standorte übertragen. Demnach ergibt sich zwischen 2010-2020 jährlich ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von rund 12 Wohneinheiten (6.200 EW / 1.000 EW * 1,9 WE) in Schlangenbad und rund 21 Wohneinheiten (11.100 EW / 1.000 EW * 1,9 WE) in Bad Schwalbach.

¹² vgl. Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden 2009.

¹³ Bertelsmann Stiftung: Wegweiser Kommune – Kommunale Daten

¹⁴ vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung: Raumbeobachtung, Bonn 2009. (eigene Berechnungen)

¹⁵ vgl. IWU-Leitfaden: Tabelle A8,

2.2.5 Wohnraumpotenziale

In Schlangenbad und Bad Schwalbach gibt es unterschiedliche Möglichkeiten, um den zukünftigen Wohnungsbedarf zu erfüllen:

In den Mischgebieten der Stadt- und Ortskerne können zusätzlich durch Nachverdichtung (Baulückenschließung, Dachausbau etc.) Wohnungen erschlossen werden. Außerdem können bestehende Wohnungen durch Umbau und Modernisierung oder Abriss und Neubau den zukünftigen Erfordernissen, insbesondere Barrierefreiheit, angepasst werden.

In den bestehenden Wohnbaugebieten gibt es sowohl in Schlangenbad als auch in Bad Schwalbach noch unbebaute Grundstücke. Darüber hinaus gibt des lt. Flächennutzungsplan in Schlangenbad rund 7 ha (~ 100 WE) und in Bad Schwalbach rund 16 ha Wohnbauflächenreserven (~ 250 WE).

Unter den vorliegenden Voraussetzungen ist an beiden Standorten bis ca. 2020 ausreichend Flächenpotenzial zur Erschließung und Anpassung von Wohnraum vorhanden, wenn die Deckung des zusätzlichen Wohnungsbedarfs ausschließlich über Neubau erfolgt. Wird zusätzlich der Bestand verdichtet reichen die Flächenpotenziale entsprechend länger.

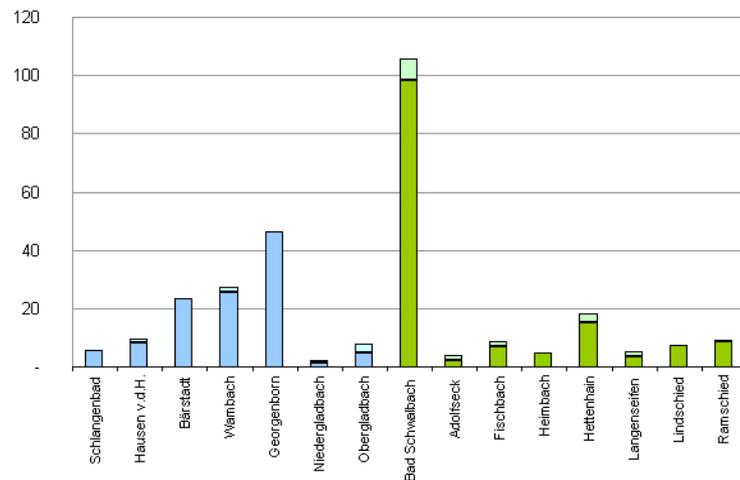


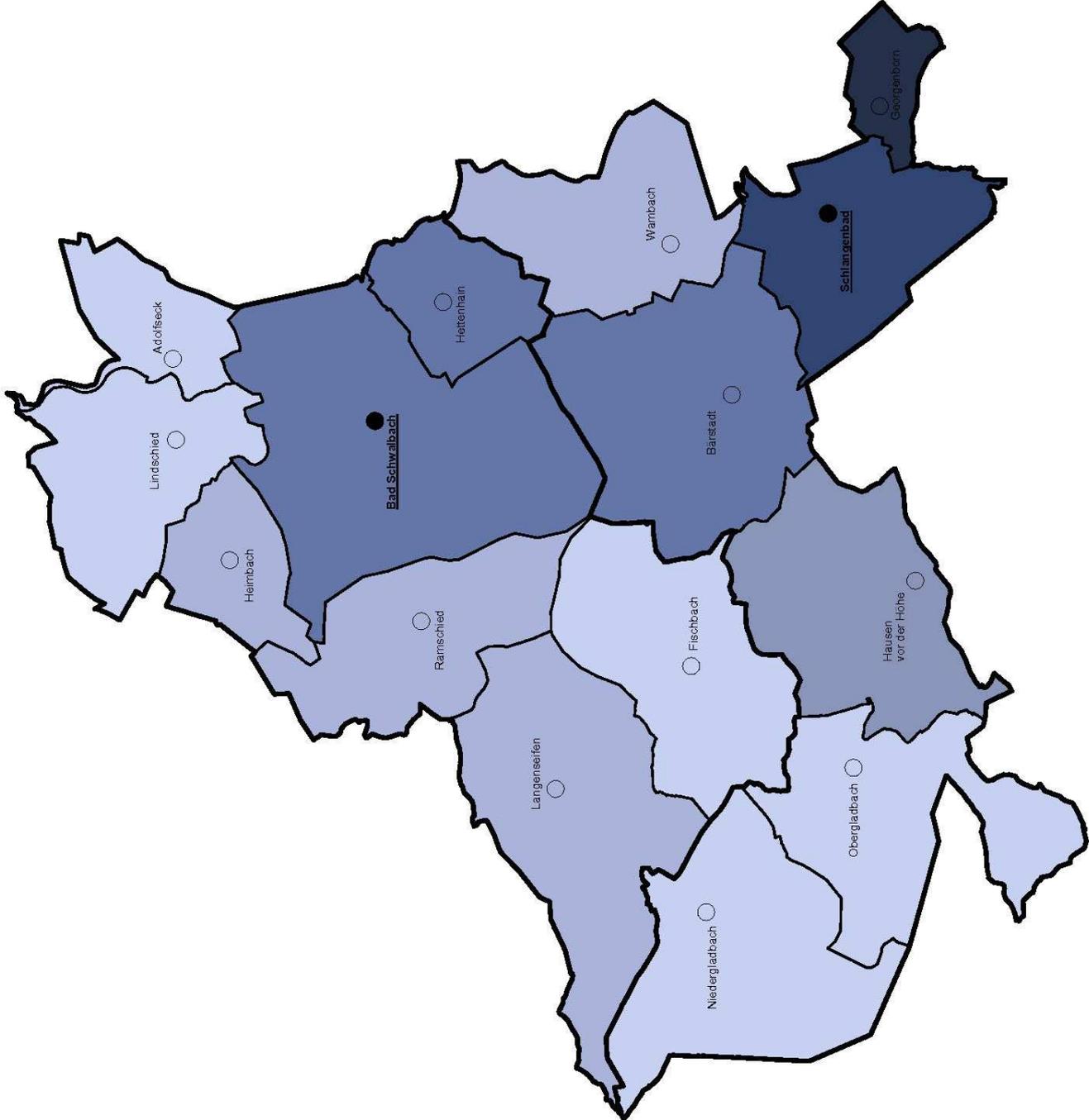
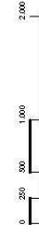
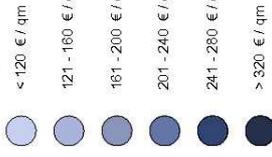
Abb. 2-8: Wohngebiete im FNP: Bestand und Planung (hell)

Quelle: FNP Schlangenbad und Bad Schwalbach (eigene Darstellung)

Stadtbau Schlangebad - Bad Schwalbach

Bodenpreise 2008

Legende



Projekt: Stadtbau Schlangebad - Bad Schwalbach
Bestandserhebung und Analyse
Stand: 1.12.2008
Eckdaten:
Merkmal: US / Merkmal: Sch. Bezeichnung: 1.25.000 i.O.
Projektname: Projektname: 17/3
Sch./Jahr: 02
Geographische Koordinaten: 49° 52' 30" N, 8° 11' 30" O
ARGE Stadtbau Schlangebad - Bad Schwalbach
Baumittelgeber:
Rittermeyer Architekten GmbH
Ludwigstraße 9, 64389 Darmstadt
Telefon: (06151) 9688-0, Telefax: (06151) 9688-12
E-Mail: info@rittermeyer-architekten.de, www.rittermeyer-architekten.de

2.3 Wirtschaft und Finanzen

Der Wirtschaftsstandort Rheingau-Taunus punktet nicht nur mit weichen Standortfaktoren, wie eine attraktive Landschaft, Erholung, Kultur (sprich: wohnen und arbeiten, wo andere Urlaub machen), sondern bietet Unternehmen auch ausgezeichnete harte Standortbedingungen: Die Standortvorteile liegen in der günstigen geografischen Lage am Rand des prosperierenden Rhein-Main Ballungsraumes in der Nähe der drei Großstädte Frankfurt, Wiesbaden und Mainz. Der Rheingau-Taunus-Kreis ist gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden, die internationalen Flughäfen Frankfurt Main und Frankfurt Hahn liegen praktisch vor der Haustür. Die Grundstückspreise und Gewerbesteuerhebesätze sind wesentlich niedriger als im zentralen Rhein-Main-Gebiet. Diese Standortvorteile ziehen gegenwärtig viele Hightech-Unternehmen an, welche die gewachsenen Strukturen (produzierendes Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung, Tourismus, Landwirtschaft und Weinbau) ergänzen. Inwieweit Schlangenbad und Bad Schwalbach diese guten Rahmenbedingungen für ihren jeweiligen Wirtschaftsstandort nutzen können, soll in diesem Kapitel untersucht werden.

2.3.1 Wirtschaftsstruktur und Beschäftigung

In Schlangenbad ist die Wirtschaftsstruktur stark von der Kur und vom Tourismus geprägt. Branchenschwerpunkte sind Fremdenverkehr, Kliniken, Dienstleistungen, Gewerbe und Handwerk. 2008 beträgt der Dienstleistungsanteil 68 %. Größere Betriebe in Schlangenbad sind: die Kliniken und Hotels, die STIWA APF GmbH (prod. Gewerbe) und das Taunus Wunderland bei Wambach.

In Bad Schwalbach ist der Dienstleistungssektor mit einem Anteil von 88 % (2008) überdurchschnittlich hoch. Die größten Arbeitgeber in Bad Schwalbach sind die vier großen Rehabilitations- und Kurkliniken, die Kreisverwaltung und die Schwälbchen Molkerei. Damit liegen die Branchenschwerpunkte in Bad Schwalbach im Bereich Klinik, Dienstleistung und öffentliche Verwaltung.

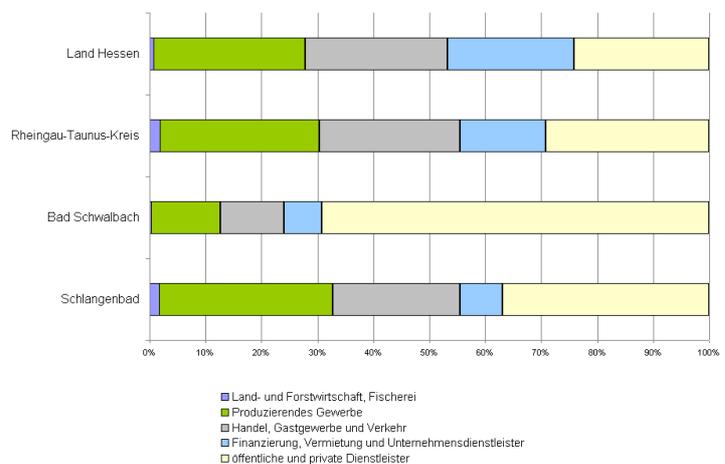


Abb. 2-9: Beschäftigte nach Wirtschaftssectoren

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Stand: 2006 (eigene Darstellung)

Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort lag 2008 in Bad Schwalbach bei 3.065 und in Schlangenbad bei 726. Während das Arbeitsplatzangebot in Schlangenbad in den letzten 10 Jahren relativ konstant geblieben ist, ist der Anteil SV-Beschäftigter in Bad Schwalbach innerhalb der letzten 5 Jahre um etwa 600 zurück gegangen. In Schlangenbad ist im Gegensatz zu Bad Schwalbach eine deutliche Differenz zwischen Arbeitsplatzangebot und SV-Beschäftigten am Wohnort zu beobachten, sodass Schlangenbad als Arbeitsort nur eine geringe Bedeutung zukommt.

Eine Betrachtung der Pendlersalden kommt für Schlangenbad zu einem ähnlichen Ergebnis. Auffällig ist jedoch, dass auch Bad Schwalbach, verglichen mit dem Arbeitsplatzangebot vor Ort, einen relativ hohen Anteil an Berufs-Ein- und Auspendlern zu verzeichnen hat. Die Zahl der Beschäftigten, die in Bad Schwalbach wohnen und arbeiten, sank innerhalb der letzten 10 Jahre kontinuierlich von rund 1.200 auf rund 850 Personen (2008). Dieser Trend lässt eine starke Divergenz zwischen Arbeitsplatzstrukturen und Wohnangebot vermuten.

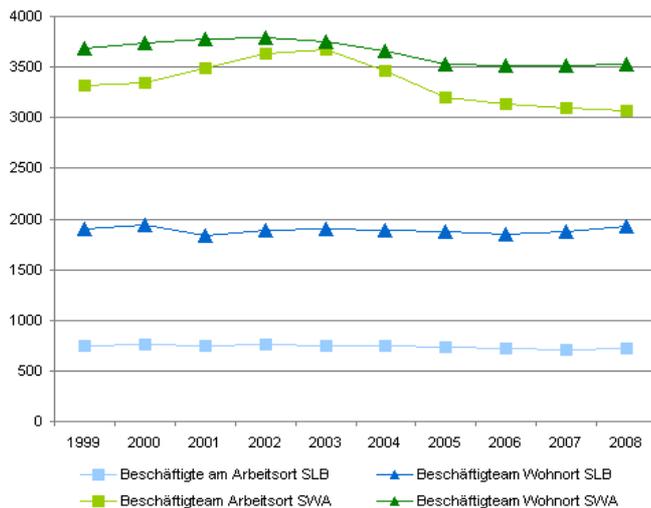


Abb. 2-10 (links): SV-Beschäftigte 1999-2008

Quellen: Hessisches Statistisches Landesamt, Stand: 2009 (eigene Darstellung)

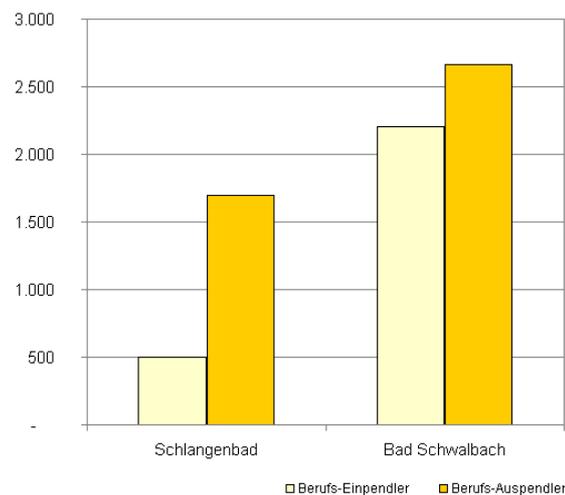


Abb. 2-11 (rechts): Ein- und Auspendler 2008

2.3.2 Einzelhandel

Die Kaufkraftkennziffern der GfK Marktforschung GmbH (Nürnberg)¹⁶ geben einen guten Überblick zur Positionierung der Einzelhandelsstandorte. Die GfK ermittelt regelmäßig Daten zur Kaufkraft der Bürger und zu den Umsätzen des Einzelhandels. Sie geben Auskunft zum Konsumpotenzial für den Einzelhandel und über die einzelhandelsspezifische Attraktivität einer Stadt oder Gemeinde. Darüber hinaus ermöglichen sie einen Vergleich mit Nachbarkommunen.

Die Kennzahlen für den Einzelhandel fallen für Schlangenbad und Bad Schwalbach sehr unterschiedlich aus. Vorangestellt sei, dass die Region insgesamt ein überdurchschnittliches Konsumpotenzial aufweisen kann. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft liegt in Bad Schwalbach und Hohenstein rund 5 %, in Taunusstein und Eltville rund 10 % und in Schlangenbad sogar nahezu 20 % über dem Bundesdurchschnitt (100 %). Der Vor-Ort erzielte Einzelhandelsumsatz liegt allerdings in allen Kommunen unter dem Bundesdurchschnitt. Bad Schwalbach liegt im interkommunalen Vergleich mit 93,5 % noch vor dem wesentlich größeren Taunusstein (85,6 %). Schlangenbad ist mit 15,4 % deutliches Schlusslicht.

Die Zentralitätskennziffer gibt den Kaufkraftzufluss bzw. -abfluss einer Stadt bzw. einer Region an. Hier wird deutlich, dass fast alle Kommunen im Rheingau-Taunus-Kreis einen mehr oder weniger ausgeprägten Kaufkraftabfluss zugunsten der Oberzentren Wiesbaden und Mainz zu verzeichnen haben. Lediglich Rüdesheim kann einen Kaufkraftzufluss von +20,2 % für sich gewinnen. Von

¹⁶ Industrie und Handelskammer (IHK) Wiesbaden: GfK Kaufkraftkennziffern 2009

allen Kommunen im Rheingau-Taunus-Kreis hat Bad Schwalbach (-11,5 %) den geringsten Kaufkraftabfluss. Schlangenbad hat mit 87 % Kaufkraftabfluss hinter Heidenrod (81 % Kaufkraftabfluss) die schlechteste Zentralitätskennziffer.

Bemerkenswert ist die gute Positionierung Bad Schwalbachs, da sich für den innerstädtischen Einzelhandel in der Bestandsanalyse (vgl. Kap. 3 Bewertung der Einzelstandorte) und aus den Expertengesprächen ein ganz anderes Bild darstellt. Für Schlangenbad ist die starke Divergenz zwischen einzelhandelsrelevanter Kaufkraft und Kaufkraftabfluss besonders auffällig.

Gemeinde / Stadt	Einwohner	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	Umsatzkennziffer	Zentralitätskennziffer
Taunusstein	29.124	110,4	85,6	77,5
Bad Schwalbach	10.976	105,6	93,5	88,5
Hohenstein	6.209	104,3	27,2	26,1
Eltville (gesamt)	17.211	109,9	67,8	61,7
Schlangenbad	6.227	118,0	15,4	13,0
Walluf	5.581	118,6	86,4	72,9

Abb. 2-12: GfK Einzelhandelskennzahlen 2009

Quellen: IHK Wiesbaden (eigene Darstellung)

2.3.3 Gewerbeflächen

Die Gemeinde Schlangenbad verfügt lt. Flächennutzungsplan (März 2006) über rund 3,7 ha Gewerbefläche, weitere rund 2,0 ha befinden sich in Planung. Davon entfallen jeweils 1 ha auf die STIWA Automatische Produkte Fabrik GmbH in Schlangenbad und auf das Spezialreinigungsunternehmen in Hausen vor der Höhe. Das 0,9 ha große, zusammenhängende Gewerbegebiet in Bärstadt umfasst sieben Gewerbegrundstücke.

In Bad Schwalbach konzentrieren sich die rund 19,5 ha Gewerbeflächen (davon 7,0 ha in Planung) an den Hauptverkehrsachsen B 54 (Aartal) und B 260 (Bäderstraße). Im Aartal befindet sich einerseits die Schwälbchen-Molkerei, aber auch zum Teil niederschwelliges Gewerbe, wie etwa auf dem ehemaligen Bahnhofsgelände. An der „Bäderstraße“ gibt es mit den Gewerbegebieten „An der Emser Straße“ (ca. 3,8 ha) und „Ober der Hardt“ (ca. 7,0 ha in Planung) zwei größere Gewerbebestände. Darüber hinaus befindet sich an der Emser Straße seit November 2006 ein Einkaufszentrum (SO-Einzelhandel) mit Lebensmittel-Vollsortimenter, Schuhfachmarkt, Textilmarkt und Lebensmittel-Discounter.

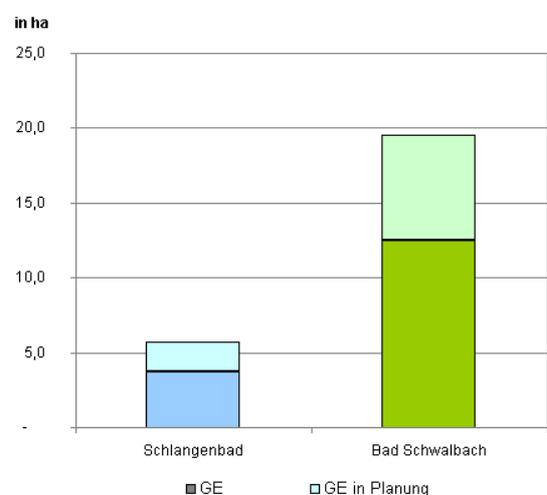


Abb. 2-13: Gewerbeflächen in Schlangenbad und Bad Schwalbach: Bestand und Planung

Quellen: FNP Schlangenbad 2006, FNP Bad Schwalbach 2004

2.3.4 Kommunale Finanzausstattung

Verglichen mit dem Kreis, Land und den umliegenden Städten und Gemeinden, klaffen in Schlangenbad und Bad Schwalbach die Verschuldung und die Steuereinnahmekraft je Einwohner weit auseinander. Den Kommunen Taunusstein, Hohenstein, Eltville und Walluf sowie dem Land Hessen stehen bei geringerer Verschuldung je Einwohner in der Regel höhere Steuereinnahmen und Finanzausgleiche gegenüber. Bezogen auf die drei Vergleichswerte befindet sich der Rheingau-Taunus-Kreis jedoch in ähnlicher schwieriger Lage wie Schlangenbad und Bad Schwalbach.¹⁷

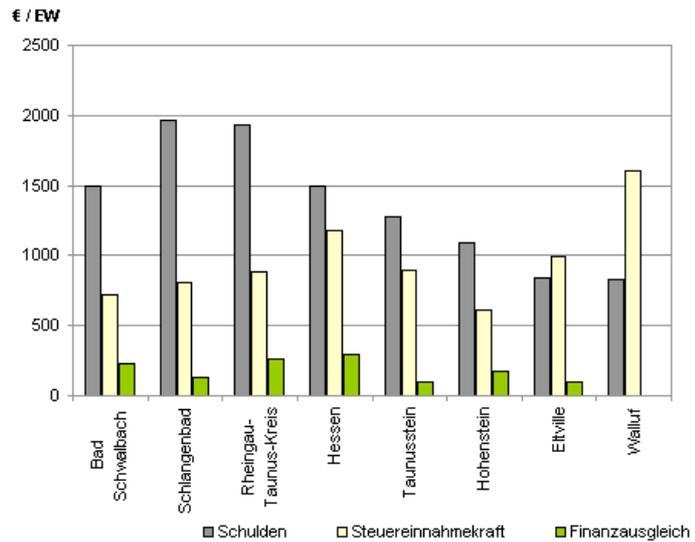


Abb. 2-14: Gemeindefinanzen 2008 im Vergleich

Quelle: Kreisstatistik, 2009 (eigene Darstellung)

Bei einer weiteren Betrachtung der kommunalen Finanzen fallen zwei Aspekte auf: Die Personalausgaben betragen in Schlangenbad und Bad Schwalbach rund 30% des Verwaltungshaushalts. Auf Kreis- und Landesebene sowie in den Vergleichskommunen liegt der Anteil jeweils bei ca. 20% (Ausnahmen bilden Hohenstein mit 30% und Taunusstein mit 25%). Das Gewerbesteueraufkommen liegt in Schlangenbad und Bad Schwalbach unter 100 € pro Einwohner. Diese Werte liegen weit unter dem Kreis- und Landesdurchschnitt (rund 200 € im Rheingau-Taunus-Kreis und rund 550 € im Land Hessen) und z.T. weit unter dem Gewerbesteueraufkommen der benachbarten Städte und Gemeinden (Taunusstein rund 200 €, Eltville rund 300 € und Walluf rund 850 €). Die Gewerbesteuerhebesätze liegen mit jeweils 325% in Schlangenbad und Bad Schwalbach im Kreisdurchschnitt (von 305-350%).

Die Situation ist in zweierlei Hinsicht prekär: Einerseits haben beide Standorte mit der Kommunalisierung der Kur zusätzliche hohe Lasten für den Betrieb und die Unterhaltung der Kureinrichtungen zu schultern, andererseits steht den Kommunen nur eine relativ geringe Steuereinnahmekraft entgegen, da die Präsenz der Kur lange Zeit eine sehr verhaltene Gewerbe- und Industrieansiedlung (heute als wichtige Steuereinnahmequelle der Kommune) bedingt hat.

2.4 Kur und Tourismus

2.4.1 Situation der Kur

Die Gesundheitsreformen in den 80er Jahren haben zu einem Strukturwandel in der Kur geführt. Wie Abb. 2-15 zeigt, ist in Hessen sowohl die Patientenanzahl als auch die Verweildauer pro Patient rückläufig, sodass innerhalb von 15 Jahren etwa 1/3 der hessischen Kur- und Rehabilitationskliniken schließen musste. Die übrigen Kliniken sind nunmehr privatisiert, spezialisiert und umstrukturiert, sodass sie sich mittlerweile selbst tragen können. In Bad Schwalbach mussten zwei Kliniken schließen, die übrigen Kliniken im Untersuchungsgebiet sind mittlerweile relativ gut aufgestellt.

Ausgewählte Daten für Vorsorge- und Rehabilitationseinrichtungen 1990 bis 2007

Jahr	Einrichtungen	Aufgestellte Betten	Falzzahl	Pflegelage	Bettenausnutzung in %	Verweildauer in Tagen
1990	161	22 604	224 687	7 358 818	89,2	32,8
1991	160	22 623	233 361	7 618 230	92,3	32,6
1992	157	23 013	246 856	7 847 821	93,2	31,8
1993	158	23 366	248 854	7 961 293	93,3	32,0
1994	163	24 215	253 278	8 241 928	93,3	32,5
1995	165	24 485	260 049	8 213 125	91,9	31,6
1996	159	24 010	246 164	7 633 522	86,9	31,0
1997	145	22 079	168 001	4 926 997	61,1	29,3
1998	139	21 418	171 455	4 726 922	60,5	27,6
1999	133	20 835	183 725	5 174 862	68,0	28,2
2000	129	20 285	201 430	5 557 368	74,9	27,6
2001	131	19 941	204 828	5 545 609	76,2	27,1
2002	126	19 560	203 505	5 471 836	76,6	26,9
2003	120	19 104	187 105	5 124 661	73,5	27,4
2004	112	17 960	172 031	4 748 333	72,2	27,6
2005	111	17 807	167 975	4 617 442	71,0	27,5
2006	110	17 658	167 775	4 610 150	71,5	27,5
2007	110	17 299	179 975	4 873 927	77,2	27,1

Abb. 2-15: Entwicklung der Kurkliniken in Hessen

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (eigene Darstellung)

Auch die Kommunalisierung von Kureinrichtungen (Kur- und Anwendungshäuser, Kurparkanlagen etc.) ist bundesweit zu beobachten. Jedoch sind diese in der Regel unwirtschaftlich geworden, da immer weniger „klassische“ Kuranwendungen verordnet werden. Kommunen, die von der Kommunalisierung der Kur betroffen sind, haben daher hohe Lasten zu tragen. Im Zuge der Kommunalisierung der Staatsbäder durch das Land Hessen wurden 2004 von Schlangenbad und Bad Schwalbach jeweils eine GmbH gegründet, welche die Kur weiterführen.

In Schlangenbad wurde 2004 die *Staatsbad Schlangenbad GmbH*, eine 100%ige Tochter der Gemeinde Schlangenbad, gegründet. Der GmbH obliegt die Aufgabe touristische Leistungen und Gesundheitsleistungen zu vermarkten, die Äskulap Therme (Thermalhallenbad) und die Thermalquellen zu betreiben sowie die Touristeninformation verantwortlich zu führen. Außerdem hat sie die Betriebsführung des Thermalfreibads mit Kelosauna gegen Kostenerstattung des Schlangenbader Bürgerhausbetriebes übernommen, bei dem das Thermalfreibad mit Sauna zugeordnet ist. Die Pflege des Kurparks obliegt dem gemeindlichen Bauhof. Die Kosten werden im Gemeindehaushalt abgebildet. Insgesamt entsteht für alle genannten gemeindlichen Einrichtungen ein jährliches Defizit - nach Abzug von Kurtaxe und dem „Bäderpfennig“, der im Weg des kommunalen Finanzausgleichs vom Land gezahlt wird – in Höhe von 300.000 bis 500.000 € je nach dem erforderlichen Instandhaltungsaufwand. Da viele Arbeitsplätze und die Identität Schlangenbads wesentlich vom Tourismus abhängen, ist die Aufrechterhaltung des Kurbetriebs ausdrücklich erwünscht.

In Bad Schwalbach wurde zusätzlich zum Eigenbetrieb „Staatsbad Bad Schwalbach“ (Betrieb Liegenschaften) die „Staatsbad GmbH“ (Vermarktung) gegründet. Bis einschließlich 2008 wurde Bad Schwalbach – wie auch Schlangenbad – mit Zuschüssen¹⁸ für den Kurbetrieb durch das Land Hessen unterstützt. Da die Unterhaltung der Kurliegenschaften wirtschaftlich nicht tragfähig ist, werden Eigenbetrieb und GmbH nach Ende der Übergangsförderung jedes Jahr ein Minus von voraussichtlich insgesamt ca. 1,3 Mio. € ausweisen.

¹⁸ Bad Schwalbach erhielt jährlich etwa 2,2 Mio. Euro Zuschüsse

2.4.2 Tourismus

Regionale Besonderheiten

Der Untertaunus als Teil des Naturparks Rhein-Taunus besticht durch seine abwechslungsreiche Landschaft mit großen zusammenhängenden Wäldern, engen Tälern und unbewaldeten Bergkuppen, die weite Ausblicke in die Landschaft ermöglichen. Zahlreiche Rad- und Wanderwege ermöglichen ganzjährige Aktivitäten. Mit dem Limes, der auch durch Bad Schwalbach verläuft, beherbergt die Region eine weitere Welterbestätte. Schlangenbad und Bad Schwalbach bieten darüber hinaus eine interessante Bäderarchitektur.

Der landschaftlich und kulturell vielfältige Rheingau-Taunus bietet seinen Gästen einen außerordentlich hohen Kultur-, Freizeit- und Erholungswert und den Bewohnern eine hohe Lebens- bzw. Wohnqualität. Der Rheingau hat mit seinen zahlreichen Burgen, Klöstern und Schlössern – bspw. das Kloster Eberbach – kulturhistorische Bedeutung. Weit bekannt ist der Rheingau durch sein idyllisches Rheintal (Welterbe Oberes Mittelrheintal) und als Weinbaugebiet mit Weinhängen, Weingütern und kulinarischen Spezialitäten.

Tourismusorganisation

In Schlangenbad werden die touristischen Aktivitäten einschließlich Vermarktung der Unterkünfte von der Staatsbad Schlangenbad GmbH durchgeführt. Im Foyer der Aeskulap Therme befinden sich die Touristen-Information und die Verwaltung der Staatsbad Schlangenbad GmbH. Die Staatsbad Bad Schwalbach GmbH übernimmt in Bad Schwalbach die Vermarktung der touristischen Angebote einschließlich der Unterkünfte. Seit Kurzem arbeiten beide Kurorte bei der Vermarktung ihrer Angebote zusammen. Weitere Vermarktung erfolgt über die Rheingau-Taunus Kultur und Tourismus GmbH.

Gastronomie- und Beherbergungsangebot

Bezogen auf die touristischen Kennzahlen Bettenangebot, Ankünfte, Übernachtungen und durchschnittliche Aufenthaltsdauer, liegt insbesondere Bad Schwalbach, aber auch Schlangenbad, um ein Vielfaches über dem Kreis- und Landesdurchschnitt. In diesem Zusammenhang spielt die Kur bzw. spielen die Kurkliniken, die in die Statistiken einfließen, eine große Rolle. Der Anteil der Kurkliniken am Gesamtbettenangebot beträgt in Bad Schwalbach 70%, in Schlangenbad ist es rd. ¼.

Anzahl der Betten (Kernstadt)	Kliniken	4* Hotel	3* Hotel	mind. 2* Hotel	Pensionen	Ferienwohnung	Gesamtbetten
Schlengenbad	158	165	110	83	24	ca. 44	584
Bad Schwalbach	898	158	59	44	36	ca. 56	1251

Abb. 2-16: Bettenangebot in Schlengenbad und Bad Schwalbach (Kernstadt),

Quelle: Unterkunftsverzeichnisse 2009

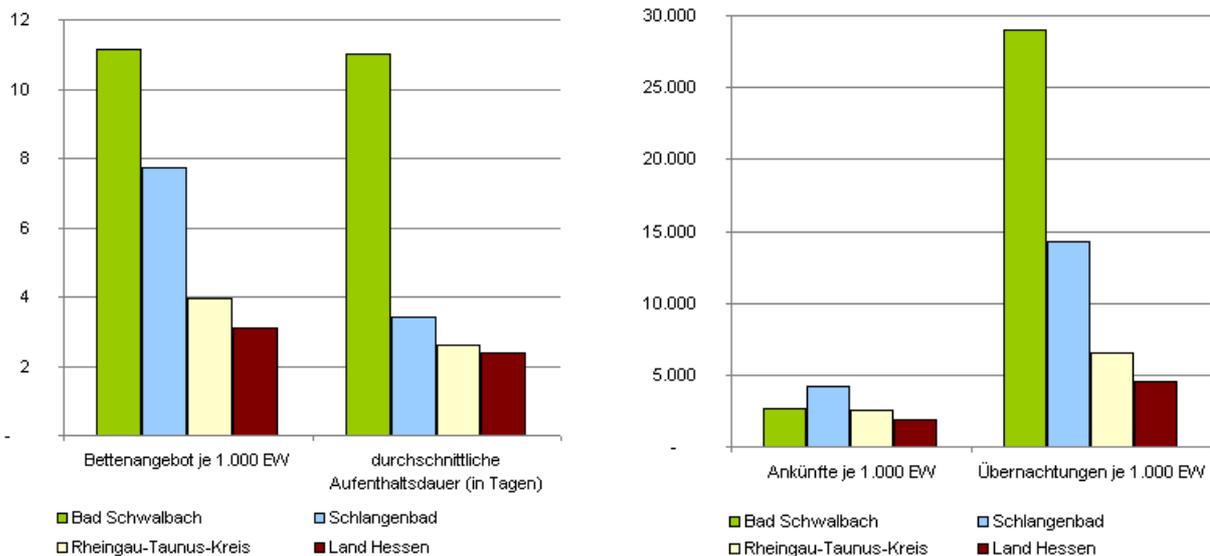


Abb. 2-17: Touristische Kennzahlen für Schlangenbad und Bad Schwalbach (2007)

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (eigene Darstellung)

Bad Schwalbach konnte die Übernachtungszahlen im Zeitraum von 1998-2008 um rund 4%, das entspricht ca. 12.000 Übernachtungen pro Jahr, steigern. In der vorausgehenden Dekade (1985-1995) lag die Quote sogar bei rund 22%. In Schlangenbad sind die Übernachtungen in denselben Zeiträumen jeweils zwischen 5 und 6 % zurückgegangen. In Schlangenbad scheint sich aber ein Wandel zu vollziehen, da in den letzten Jahren (2005-2008) die Gästeankünfte (+20%) und Übernachtungen (+75%) wieder sehr stark zugenommen haben bei einem Bettenrückgang von 30%. Dieser Trend spiegelt sich auch in Bad Schwalbach wider. Hier sind die Gästeankünfte zwischen 2005 und 2008 um rund 20% gestiegen bei einem Bettenrückgang von ca. 14%.¹⁹

Diese Daten lassen auf eine höhere Auslastung bestehender Beherbergungsbetriebe und Kurkliniken durch Schließung bzw. Ausdünnung des Bettenangebotes schließen. Tatsächlich wurden in Bad Schwalbach in der letzten Dekade zwei Kurkliniken und in Schlangenbad mehrere Pensionen geschlossen.

Auch wenn die Übernachtungszahlen in Schlangenbad aktuell wieder angestiegen sind, so sagen sie wenig über die tatsächliche Auslastung und Qualität der Beherbergungsbetriebe aus. Weitere wichtige Informationen vermitteln Gespräche mit Experten und Schlüsselpersonen vor Ort.

¹⁹ Statistik „Touristische Kennzahlen“ des Rheingau-Taunus-Kreises basierend auf Daten des HSL, 2008.

Touristische Einrichtungen und kulturelle Angebote

In Schlangenbad und Bad Schwalbach gibt es jeweils ein angemessenes Kulturangebot mit Museen und Veranstaltungen. Darüber hinaus sind beide Standorte Ausgangspunkt für Wanderungen und andere landschaftsbezogene Freizeitaktivitäten (z.B. Mountainbiking). Der Premiumwanderweg Rheinsteig verläuft mitten durch den Schlangenbader Kurpark. In Bad Schwalbach wurde ein Nordicwalking Park angelegt. Das Taunus-Wunderland im Ortsteil Wambach zieht von Frühjahr bis Herbst insbesondere Familien an. Nicht zuletzt bieten beide Standorte Angebote im Bereich Gesundheits- und Wellness-Tourismus.

SCHLANGENBAD	BAD SCHWALBACH
Sehenswürdigkeiten und Museen	
<ul style="list-style-type: none"> - Bäderarchitektur - Kurpark - Parkhotel mit Kurhaussaal - Wambacher Mühle mit Mühlenmuseum - Schlossgarten, Relikt Eingangsportal des ehem. Schlosses (OT Georgenborn) 	<ul style="list-style-type: none"> - Bäderarchitektur (Kurhaus, Alleesaal, Moorbadehaus) und andere hist. Gebäude - Kurpark - Brunnen (z.B. Wein- und Stahlbrunnen) - Elisabethentempel (Sissi-Tempel) - Limes mit Justinusfelsen (OT Adolfseck) - Heimatmuseen (Langenseifen, Hettenhain) - Kur-Stadt-Apotheken-Museum
kulturelle Angebote und Veranstaltungen	
<ul style="list-style-type: none"> - Klassische Konzerte (Kulturkreis Schlangenbad) - Theater (Junge Bühne OT Georgenborn und Kulturkreis Schlangenbad) - Tanzveranstaltungen - Kommunale Galerie - Lesungen, Vorträge, Filmvorführungen - Rheingau Musikfestival, Kräutertage etc. 	<ul style="list-style-type: none"> - Kurkonzerte - Tanzveranstaltungen - Theater (Taunusbühne, Kurhaus) - Internationale Opern Akademie - Kunstausstellungen - Kleinkunst-/Konzerte (Stadthalle) - Kino - Nordic Walking Triathlon, Weinfest, autofreies Aartal, Gesundheitsforum etc.
Sport- und Freizeitangebote	
<ul style="list-style-type: none"> - Thermalfreibad mit Sauna - Thermalhallenbad - Freizeitpark (Taunus-Wunderland im OT Wambach) - Tennisplätze - Rad-/Wandern (u.a. Rheinsteig, Mühlenwanderweg, Europ. Fernwanderweg) - Ponyhof, Reiten - Freischach 	<ul style="list-style-type: none"> - Freibad - Tennishalle und Tennisplätze - Nordicwalking Park, Mountain Bike Park - Trimm-Dich-Pfad, Kneipp-Barfußpfad - Rad-/Wandern (u.a. Aartal-Radweg, Aar-Höhenweg, Bäderstraße) - Minigolf - Indoor-Spielplatz, Abenteuerspielplatz - Kurbahn, Aartalbahn (derzeit eingestellt)

Abb. 2-18: Touristische Angebote in Schlangenbad und Bad Schwalbach

Rad- und Wanderwege

Der Rheingau-Taunus-Kreis verfügt über ein vielfältiges Rad- und Wanderwegenetz. Im Rheingaugebirge und Untertaunus ist das Gelände sehr bewegt, im Gegensatz dazu sind die Rad- und Wanderwege entlang der Täler an Rhein und Aar weniger anspruchsvoll. Darüber hinaus gibt es entlang der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen zahlreiche Radwege, die auch zum Radwandern geeignet sind.

Durch Schlangenbad und Bad Schwalbach verlaufen einige überörtliche ausgeschilderte Rad-/Wanderwege, wie z.B.:

- der Aartal-Radweg (Taunusstein-Bleidenstadt – Diez) und der Aarhöhen-Wanderweg (Taunusstein-Orlen– Diez) durch Bad Schwalbach und Adolfseck,
- der Limes Radweg (Bad Hönningen – Regensburg) durch Lindschied und Adolfseck,
- der Europäische Fernwanderweg Nr. 3 (Atlantik – Böhmerwald), der Rheinhöhenweg (Wiesbaden - Geisenheim) und der Rheinsteig (Bonn – Wiesbaden) durch Schlangenbad,
- der „Gebück-Wanderweg“ (Nierwalluf - Lorch) führt durch den Oberen Kurpark in Schlangenbad und am Ortsrand von Hausen vorbei.

Auf Gemeindeebene gibt es mehrere ausgeschilderte Rundwanderwege zwischen ein und neun Kilometer Länge. Darüber hinaus gibt es in Bad Schwalbach einen Mountainbike Park mit vier Routen zwischen 17 und 42 km auf einem Gesamtstreckennetz von rund 80 km.

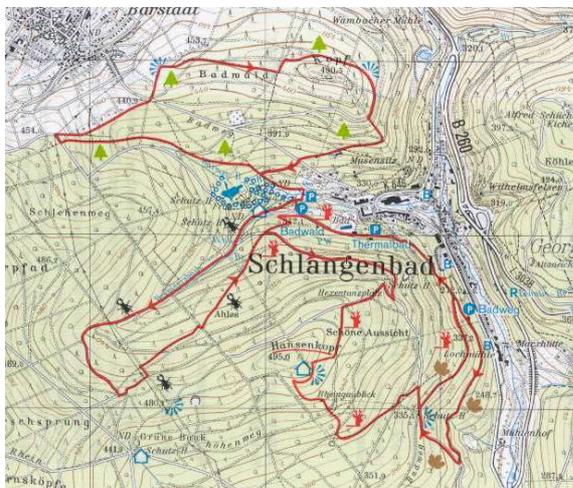


Abb. 2-19 Wanderwege um Schlangenbad

Quelle: Rheingau-Taunus Kreis, 2009

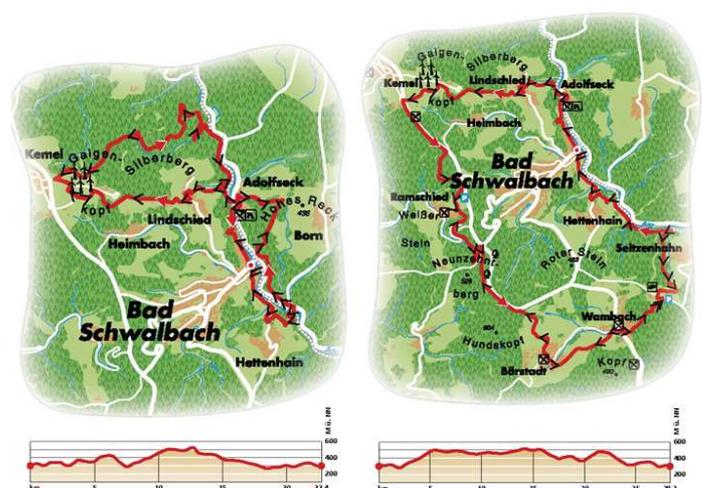


Abb. 2-20 Mountainbike Routen in Bad Schwalbach

Quelle: Staatsbad Schlangenbad GmbH, 2009

Schlangenbad ist in einige bekannte Weitwanderwege eingebunden, außerdem ist der Parkplatz im Adelheidtal Ausgangspunkt für viele Rundwanderwege. Bad Schwalbach ist mit dem Mountainbike Park und dem Aartal auch attraktiv für Radwanderer und Mountainbiker. Die Erschließung Schlangenbads und Bad Schwalbachs durch Fernwege (Rad- und Wanderwege) bietet weiteres Potenzial, um zusätzliche Touristen zu gewinnen.

Auffällig ist, dass es zwar viele Rundwanderwege, aber kaum ortsübergreifende Wanderwege gibt. Hier besteht weiterer Handlungsbedarf. Insbesondere im Hinblick auf eine verstärkte Kooperation zwischen Schlangenbad und Bad Schwalbach im Tourismus, wäre ein Wanderweg bzw. Radwanderweg zwischen Schlangenbad und Bad Schwalbach von großer Bedeutung.

2.5 Versorgung und soziale Infrastruktur

Im interkommunalen Wettbewerb um Einwohner und Gewerbeansiedlungen gewinnen die weichen Standortfaktoren an Bedeutung. Dazu zählt neben einem attraktiven Versorgungsangebot mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen und mittelfristigen Bedarfs auch ein gut ausgestattetes Bildungs-, Betreuungs- und Gesundheitswesen. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels stellt deren Erhaltung eine besondere Herausforderung dar.

2.5.1 Bildungs- und Betreuungseinrichtungen

Im Untersuchungsgebiet gibt es zwei Grundschulen, die Äskulapschule in Schlangenbad OT Bärstadt und die Wiedbachschule in Bad Schwalbach. Bad Schwalbach ist außerdem Standort einer kooperativen Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe und einer Sonderschule. Die Schlangenbader Schülerinnen und Schüler besuchen weiterführend das Schulzentrum Eltville oder die Gesamtschule in Bad Schwalbach. Die Berufsschule befindet sich in Taunusstein. Ein College für Osteopathie ist in Schlangenbad angesiedelt.

Kleinkindbetreuung wird in Schlangenbad von drei städtischen Kindergärten (in Bärstadt, Georgenborn und Hausen v.d.H.) mit einer Gesamtkapazität von 224 Plätzen für Kinder ab 2 Jahren angeboten. In Bad Schwalbach gibt es 5 Kindergärten (4 in der Kernstadt und einer in Hettenhain) mit einer Gesamtkapazität von rund 350 Plätzen, ein Teil davon sind Tagesplätze. Ein Kindergarten bietet auch Plätze für 2-Jährige an. Darüber hinaus gibt es einen 1-gruppigen Naturkindergarten.

Ein Betreuungsangebot für 0-2 jährige Kinder gibt es derzeit nicht, muss aber in den kommenden Jahren umgesetzt werden, da ab 2013 ein Betreuungsanspruch für Kinder ab einem Jahr besteht. Aufgrund des prognostizierten Rückgangs der bis 5-Jährigen, wird die Umstrukturierung des Betreuungsangebotes voraussichtlich ohne Kapazitätserweiterung möglich sein, zumal in der Regel nur für einen Teil unter 3-Jährigen Betreuungsanspruch eingefordert wird.

Auszug Bevölkerungsprognose		2006	2010	2015	2020	2025
Schlangenbad	0-2 Jährige	158	129	123	121	118
	3-5 Jährige	158	159	138	136	134
Bad Schwalbach	0-2 Jährige	281	259	251	250	243
	3-5 Jährige	305	286	259	256	253

Abb. 2-21: Bevölkerungsprojektion 2006-2025

Quelle: Bertelmann-Stiftung, 2009.

Den Wohnstandort wählen junge Familien, insbesondere gut ausgebildete Frauen, auch nach der Qualität des lokalen Kinderbetreuungs- und Bildungsangebotes. Von daher sollten beide Standorte nicht nur das durch das Land Hessen vorgegebene, sondern ein nachfrage- und qualitätsorientiertes Betreuungsangebot aufbauen. Dies sollte auch die Bedürfnisse der heute sehr

differenzierten Familien- und Arbeitsstrukturen berücksichtigen (Alleinerziehende, Schichtarbeit etc.).

2.5.2 Soziale und kommunale Einrichtungen

Die Stadt- bzw. Gemeindeverwaltungen liegen zentral in den Kernorten. Dort können alle städtischen Angelegenheiten (Einwohnermeldeamt etc.) erledigt werden. Im Heimbachtal in Bad Schwalbach befindet sich die Kreisverwaltung für überörtliche Verwaltungsangelegenheiten (Kfz-Zulassungen etc.). Die zuständige Agentur für Arbeit ist Wiesbaden mit einer Zweigstelle in Rüdesheim.

Im Untersuchungsgebiet verfügt jeder Stadt- und Ortsteil über ein Bürgerhaus. In Bad Schwalbach gibt es die Stadthalle, in Schlangenbad hat die historische Caféhalle Bürgerhausfunktion. Alle Einrichtungen befinden sich in kommunaler Trägerschaft und übernehmen eine wichtige soziale Funktion für die Bürger und Vereine vor Ort.

In allen Ortsteilen gibt es für Jung und Alt unterschiedliche Vereine. Bemerkenswert sind dabei die insgesamt 15 freiwilligen Feuerwehren, die in der Regel jeweils über ein Gerätehaus mit zwei Fahrzeugen einschließlich Ausrüstung und Räumlichkeiten u.a. für Schulungen verfügen. Die Feuerwehreinrichtungen, deren technische Ausstattung für die Kommunen zunehmend eine größere Herausforderung bedeutet, leisten neben dem Brandschutz ein hohes Maß an Sozialarbeit (z.B. Jugendfeuerwehr) und damit eine wichtige soziale und integrative Funktion in den Ortsteilen.



Abb. 2-22: Bürgerhäuser



Abb. 2-23: Feuerwehrrhäuser

Darüber hinaus leisten auch die zahlreichen Sportvereine wichtige Jugendarbeit. Sportplätze gibt es in Bad Schwalbach, Hettelhain, Langenseifen, Lindschied, Fischbach, Georgenborn, Bärstadt, Hausen v.d.H. und Niederglabach. In diesem Zusammenhang sollte auch das Jugendzentrum und die Skaterbahn in Bad Schwalbach erwähnt werden.

Die Volkshochschule Rheingau-Taunus, die ein umfangreiches Angebot im Bereich Bildung, Familie, Senioren, Kultur und Gesundheit bereitstellt, hat ihren Wirkungsschwerpunkt in Taunusstein und Idstein. Im Untersuchungsraum gibt es nur sehr wenige Angebote in diesem Bereich.

In Bad Schwalbach gibt es insgesamt vier stationäre Senioreneinrichtungen, davon befindet sich eine im Ortsteil Langenseifen. Die Residenz „Am Kurpark“ ist die einzige stationäre Seniorenein-

richtung in Schlangenbad. Diese Einrichtung schließt jedoch Senioren mit höchster Pflegestufe sowie Demenzkranke aus. Ambulante Pflegedienste gibt es in Bad Schwalbach.

Zusammenfassend fällt auf, dass im Bereich Bildung und Seniorenpflege eine Unterversorgung im Untersuchungsgebiet besteht. Die Versorgung mit Regelschulen ist ausreichend und kompakt, jedoch gibt es kaum Angebote im Bereich Berufsausbildung (Standort Taunusstein) sowie Weiter- bzw. Erwachsenenbildung (fehlendes VHS-Angebot). Das Thema Bildung gewinnt in unserer heutigen Gesellschaft jedoch in allen Altersgruppen (z.B. Englischunterricht für Vorschulkinder, Computerkurse für Senioren etc.) zunehmend an Bedeutung. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels – in den nächsten 20 Jahren wird sich die Zahl der über 80-Jährigen verdoppeln – werden zukünftig mehr Einrichtungen und Dienstleistungen für Senioren benötigt. Die seniorenbezogenen Einrichtungen sind an beiden Standorten, insbesondere in Schlangenbad, auszubauen.

2.5.3 Versorgung

Als einziges Mittelzentrum im Untersuchungsgebiet übernimmt Bad Schwalbach die weitgehende Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen und mittelfristigen Bedarfs (Lebensmittel, Bekleidung, Schuhe, Haushaltswaren, Schreibwaren, Bücher & Zeitschriften, Blumen, Friseur etc.). Die Versorgungseinrichtungen verteilen sich dabei auf zwei Zentren: die Innenstadt (Brunnenstraße/Adolfstraße) und das Einkaufszentrum an der Emser Straße.

In Schlangenbad und in den Orts- bzw. Stadtteilen Georgenborn, Wambach, Langenseifen und Hettenhain ist die Grundversorgung über kleinere, ansässige Lebensmittelmärkte gesichert. Vereinzelt sind ergänzende Angebote wie Bäcker, Geldinstitut, Blumen oder Friseur vorhanden. In Schlangenbad gibt es zusätzlich noch ein über die Grundversorgung hinaus gehendes Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot (Bekleidung, Computer, Kosmetik etc.). Dennoch wird es aufgrund des Strukturwandels im Einzelhandel auch für das Kleinzentrum Schlangenbad zunehmend schwieriger, die Versorgungsfunktion aufrecht zu halten.



Abb. 2-24: Grundschule in Bärstadt



Abb. 2-25: Nahversorger in Langenseifen

In Schlangenbad gibt es im Kernort 3 Allgemeinmediziner, 2 Fachärzte, einen Zahnarzt und eine Apotheke. In Hausen v.d.H. praktiziert ein weiterer Facharzt und in Georgenborn ein weiterer Zahnarzt. In Bad Schwalbach wird die medizinische Versorgung durch 11 Allgemeinmediziner, 12 Fachärzte, 6 Zahnärzte und 3 Apotheken in der Kernstadt sichergestellt. Darüber hinaus ist Bad Schwalbach Standort des Kreiskrankenhauses. Die hausärztliche Versorgungsquote liegt in Bad Schwalbach etwa bei einem Allgemeinmediziner je 1.000 Einwohner, in Schlangenbad liegt die Quote etwa bei 1 zu 2.000 EW. Die Bedarfsplanungs-Richtlinie (2007) des Gemeinsamen Bundesausschusses geht von einem Hausarzt je 1.659 Einwohner aus.²⁰ Auch wenn die medizinische Grund- und Facharztversorgung in Bad Schwalbach bezogen auf die Einwohnerzahl doppelt so hoch ist wie in Schlangenbad, so ist die medizinische Grundversorgung im Untersuchungsgebiet gesichert.

In Bad Schwalbach übernimmt die Kernstadt die gesamte Versorgung der Stadtteile mit Ausnahme kleinerer Läden und Dienstleistungen sowie einem Seniorenheim und einem Kindergarten in Langenseifen bzw. Hettenhain. In Schlangenbad ist das Versorgungsangebot eher dezentral strukturiert, auch die größeren Ortsteile Georgenborn, Wambach, Bärstadt und Hausen v.d.H. verfügen über eine relativ gute Versorgungsinfrastruktur. Auffällig ist jedoch, dass in Bärstadt (rund 1.500 EW) kein adäquates Nahversorgungsangebot besteht, wohingegen Langenseifen als drittkleinster Stadtteil Bad Schwalbachs über eine vergleichsweise gute Infrastruktur (Lebensmittel, Sportplatz, Seniorenheim) verfügt.

Die Sozial- und Versorgungsinfrastruktur konzentriert sich räumlich an der Verdichtungsachse im östlichen Untersuchungsgebiet, der dünn besiedelte süd-westliche Raum ist weniger gut versorgt.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, d.h. einer zunehmend weniger mobilen Gesellschaft, aber auch zur Attraktivierung der Wohnumfeldbedingungen für junge Familien sind Lösungsstrategien zu entwickeln, wie dem Versorgungsdefizit in kleineren Orts- und Stadtteilen entgegengewirkt werden kann.

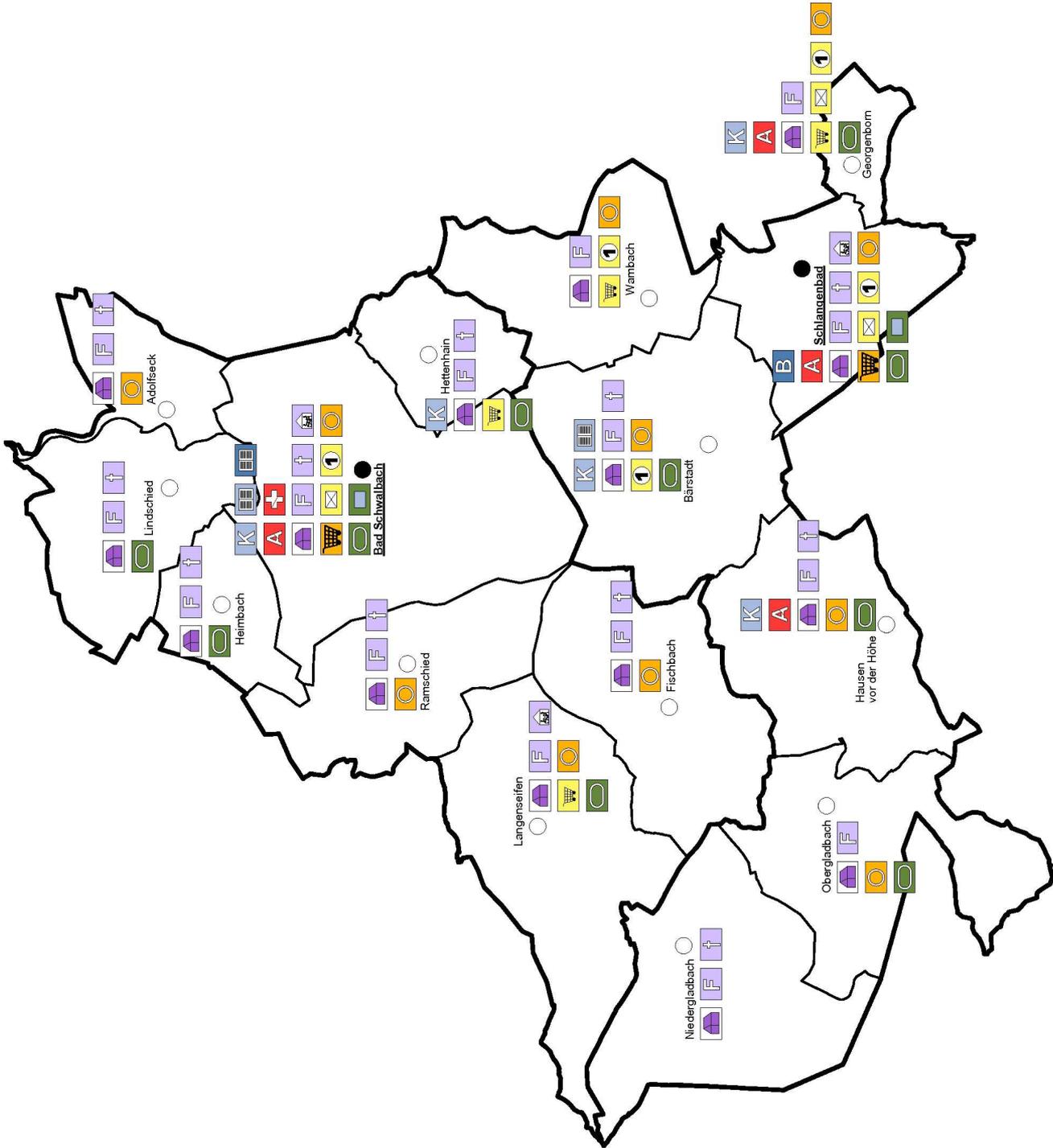
²⁰ vgl. Gemeinsamer Bundesausschuss (G-BA): Bedarfsplanungs-Richtlinie 2007, S. 18

Stadtbau Schlangenbad - Bad Schwalbach

Soziale Infrastruktur & Versorgung

Legende

-  Kindergarten
-  Grundschule
-  weiterführende Schule
-  Aus-/Weiterbildung (College)
-  medizinische Versorgung (Arzt/Apotheke)
-  Krankenhaus
-  Seniorenheim
-  Bürgerhaus
-  Kirche / Gottesdienst
-  Feuerwehr
-  Versorgung mit Gütern des täglichen und mittelfristigen Bedarfs
-  Grund-/Nahversorgung
-  Post
-  Bank
-  Gaststätte / Restaurant
-  Sportanlagen, Tennisplätze etc.
-  Schwimmbad



Stadtbau Schlangenbad - Bad Schwalbach
 Bestandsaufnahme und Analyse
 Sozialer Infrastruktur & Versorgung

27801
 Projektname: VS / Mey
 Bearbeiter: Schlangenbad
 Auftraggeber: Bürgerverein
 Auftraggeber: Bürgerverein

Schlangenbad
 1.25.000 i.O.
 Maßstab: 1/104
 Datum: 1/104

ARBEITSSCHWENGEN
 Schlangenbad - Bad Schwalbach

Rittermannberger Architekten GmbH
 Bauplanung + Stadtplanung + Sanierungsberatung
 Ludwigshöhestraße 5, 64285 Darmstadt
 Telefon: (06151) 9890-0, Telefax: (06151) 9890-12
 www.rittermannberger.de

Heruntergeladen von: www.rittermannberger.de
 Heruntergeladen am: 12.06.2014 10:00:00

2.6 Mobilität und Verkehr

2.6.1 Motorisierter Verkehr

Schlangenbad und Bad Schwalbach haben keinen direkten Autobahnanschluss. Die Standorte sind über die B 260 (Bäderstraße) und die B 54 (Limburg - Wiesbaden) an die arbeitsplatzintensiven Oberzentren der europäischen Metropolregion Rhein-Main sowie an den internationalen Flughafen Frankfurt/Main angeschlossen. Von Bad Schwalbach aus sind es ca. 20 min. bis nach Wiesbaden, 30 min. bis zum Flughafen und nach Mainz und 45 min. bis in die Frankfurter Innenstadt. Die B 275 verbindet als innerstädtische Bundesstraße die Bäderstraße und B 54 (Aartal) sowie Bad Schwalbach mit der A3 und Idstein. Weitere Landes- bzw. Kreisstraßen verknüpfen die Ortsteile mit den Kernorten bzw. untereinander.

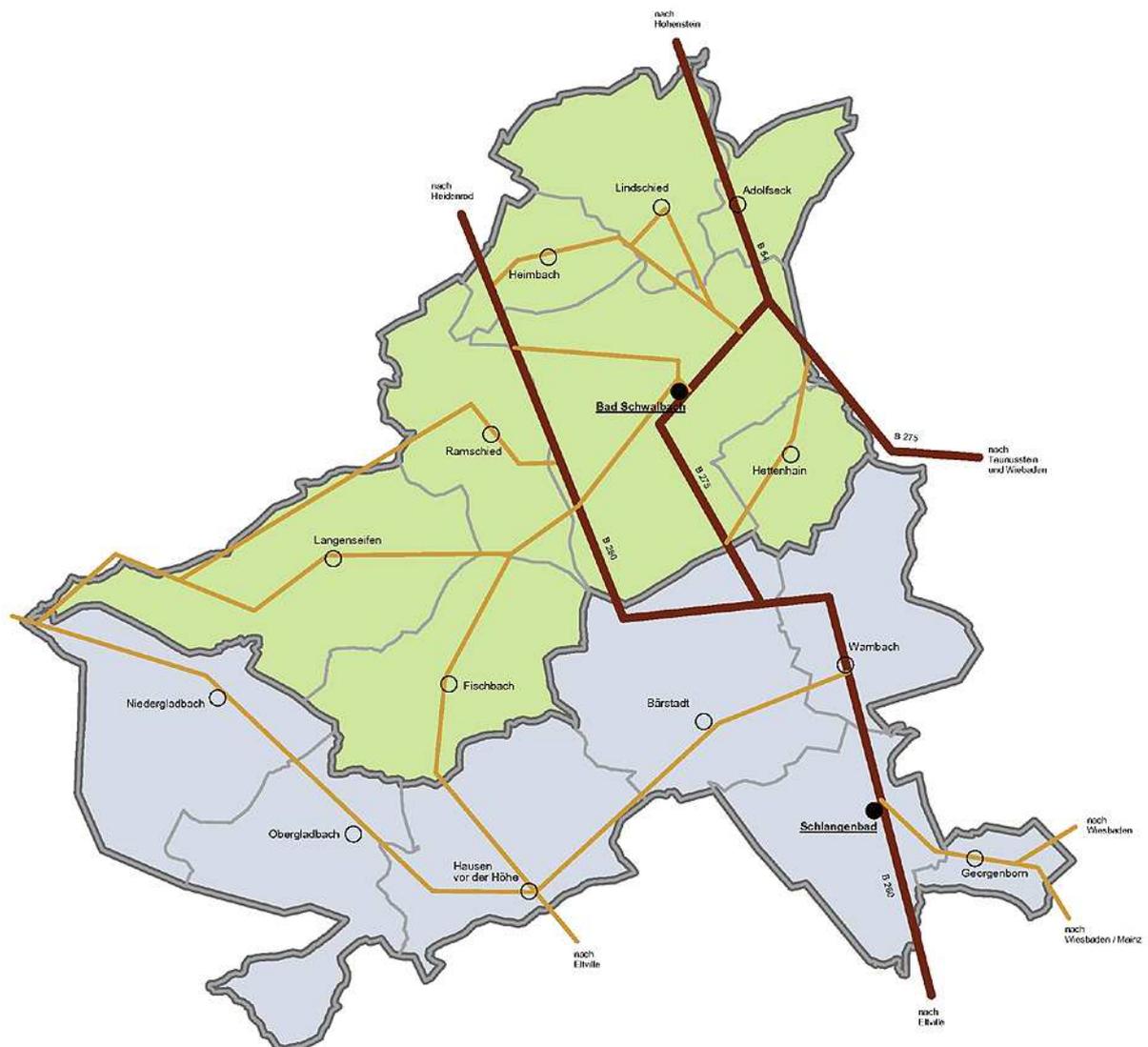


Abb. 2-26: Überörtliche Erschließung des Untersuchungsgebietes

Die Landes- und Kreisstraßen, an denen sich die meisten Ortsteile befinden, sind weniger stark befahren und stellen als Ortsdurchfahrt in der Regel kein größeres Konfliktpotenzial dar. Schlangenbad, Bad Schwalbach, Adolfseck und Wambach liegen an den stärker befahrenen Bundesstraßen. Der Siedlungsbereich von Adolfseck liegt topografisch bedingt oberhalb der Bundesstraße und Schlangenbad verfügt seit einigen Jahren über eine Umgehungsstraße, sodass an beiden Standorten das Konfliktpotenzial zwischen Wohnen und Verkehr relativ gering ist. Der Ortskern von Wambach und die Bad Schwalbacher Innenstadt (Adolfstraße) sind durch den Verkehr der Bundesstraße hingegen stark belastet. In Wambach ist eine Umgehungsstraße im Zuge der B 260 jedoch bereits in Planung. Auch in Bad Schwalbach wurde eine Umgehungsstraße bereits politisch diskutiert. Nach Empfehlungen des aktuellen Verkehrsentwicklungsplans erscheint eine Konfliktschärfung aufgrund des hohen Anteils an innerstädtischem Ziel- und Quellverkehr auf der Adolfstraße jedoch über städtebauliche Maßnahmen, umfeldverträgliche Verkehrsabwicklung und Verkehrsreduzierung wirksamer.

Da zukünftig mit einer weiteren Zunahme der Motorisierung zu rechnen ist, werden sich die Konflikte zwischen Siedlungsbereichen und Verkehr voraussichtlich weiter verschärfen. Die jüngste 2009er Ausgabe der renommierten Shell-Pkw-Szenarien geht von einer Zunahme des Motorisierungsgrades von bundesweit rund 570 Pkw pro 1.000 EW auf rund 630 Pkw pro 1.000 EW im Jahr 2030 und von einer Zunahme der von heute rund 588 Mrd. auf rund 595 Mrd. Fahrzeugkilometer in 2020 aus. Hinzu kommt, dass Schlangenbad und Bad Schwalbach bzw. der Rheingau-Taunus-Kreis hohe gemeinde bzw. kreisübergreifende Pendlerverflechtungen besitzen (siehe Abb. 2-27). Daher wird empfohlen, die Konfliktschärfung zwischen Verkehr und Siedlungsbereich in Bad Schwalbach im Rahmen des Stadtumbaus anzugehen.

Gemeinde / Stadt	Einpendler	Auspendler	Auspendleranteil der SV-Beschäftigten am Wohnort	Einpendleranteil der SV-Beschäftigten am Arbeitsort
Bad Schwalbach	2.229	2.654	75,5	72,1
Schlangenbad	501	1.671	88,8	70,5
RTK	25.035	49.888	81,4	68,7

Abb. 2-27: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Pendler über die Gemeinde bzw. Kreisgrenzen

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, 2009 (eigene Darstellung)

2.6.2 ÖPNV und Schienennetz

Das Untersuchungsgebiet ist nicht an das Schienennetz angeschlossen. Der nächstgelegene Fernbahnhof mit Anbindung an das ICE-Netz sowie an das Regionalbahnnetz ist Wiesbaden. Weitere Regionalbahnhöfe befinden sich in Idstein (Richtung Limburg) und Eltville (rechtsrheinische Schienenstrecke Wiesbaden-Koblenz).

Die Aartalbahn von Limburg/Diez über Bad Schwalbach nach Wiesbaden/Mainz wurde 2000 gänzlich stillgelegt. In den 1980er Jahren war bereits der Abschnitt zwischen Wiesbaden über Bad Schwalbach nach Aarbergen/Kettenbach stillgelegt worden. Zwischen Wiesbaden-Dotzheim und Taunusstein-Hahn verkehrt die Aartalbahn mittlerweile am Wochenende als Museumsbahn. Die Teilstrecke nach Bad Schwalbach ist derzeit aus technischen Gründen nicht befahrbar. Der Rheingau-Taunus-Kreis verfolgt seit Längerem die Reaktivierung der Aartalbahn für den SPNV.

Für den Rheingau-Taunus-Kreis übernimmt die Rheingau-Taunus-Verkehrsgesellschaft mbH die Organisation und den Betrieb des Schienenpersonennah- und öffentlichen Busverkehrs. Verknüpfungen bestehen mit dem Rhein-Main-Verkehrsverbund (RMV) und zum Stadtverkehr Wiesbaden. Schlangenbad und Bad Schwalbach sowie alle Stadt- und Ortsteile sind in das Regionalbusliniennetz eingebunden. Schlangenbad und Bad Schwalbach sind neben weiteren Zentralen Orten im Rheingau-Taunus wichtige Umsteigeknotenpunkte („Rendezvous“-Punkte) und daher enger eingetaktet als ihre Orts- bzw. Stadtteile.

Das Untersuchungsgebiet wird durch 15 Buslinien erschlossen, darunter 4 Buslinien zum Oberzentrum Wiesbaden, 9 gemeindeübergreifende Buslinien und 5 Buslinien ausschließlich zu innergemeindlichen Erschließung. Eine Freizeitlinie erschließt an Wochenenden und Feiertagen das Taunus-Wunderland und das Wispertal zusätzlich:

- 173: Espenschied - Niederglabach - Schlangenbad - Martinthal – Eltville
- 178: Niederglabach - Wambach – Schlangenbad
- 200 RegioLinie: Nastätten - Holzhausen (Haide) - Kemel - Wiesbaden
- 201: Algenroth - Kemel - Bad Schwalbach
- 202: Nastätten - Nauroth - Kemel - Bad Schwalbach
- 203: Nastätten - Katzenelnbogen - Bad Schwalbach – Wiesbaden
- 206: Hettenhain - Adolfseck - Lindschied - Bad Schwalbach
- 207: Adolfseck - Lindschied - Bad Schwalbach
- 210 Freizeitlinie Wisperstraße: Hahn - Taunus-Wunderland - Bad Schwalbach - Lorch
- 211: Espenschied - Wambach / Seitzenhahn - Bad Schwalbach
- 212: Bad Schwalbach - Fischbach - Langenseifen
- 213: Bad Schwalbach - Ramschied - Fischbach – Langenseifen
- 274: Bad Schwalbach - Bleidenstadt - Hahn - Wiesbaden
- 275: Holzhausen (Haide) - Kemel - Bad Schwalbach - Schlangenbad - Wiesbaden
- 284: Bad Schwalbach - Rückerhausen - Hahnstätten - Diez - Limburg an der Lahn

Im Untersuchungsgebiet variiert die Bedienungshäufigkeit stark. Die Kernbereiche und Orts- bzw. Stadtteile werden je nach Zentralität, Größe, Tageszeit und Lage an den Verkehrsachsen entsprechend bedient. So gibt es beispielsweise in Niederglabach 8 Fahrtenpaare am Sonntag und in Bad Schwalbach werktags über 100 Fahrtenpaare. In den Schwachverkehrszeiten, d.h. an Wochenenden, an Feiertagen und im täglichen Spätverkehr, erfolgt teilweise eine nachfrageorientierte Erschließung durch Rufbusse.

Nach Sichtung der Fahrpläne konnte festgestellt werden, dass die ÖPNV-Grundversorgung im Untersuchungsgebiet weitgehend gesichert ist. Das Fahrtenangebot liegt an den meisten Einzelstandorten über den empfohlenen Standards des VDV (Verband Deutscher Verkehrsunternehmen) und des Landes Hessen (siehe Abb. 2-28). Die nachfolgenden Pläne (PLAN 1/05 - PLAN 1/07) zeigen das ÖPNV-Angebot im Untersuchungsraum.

Zentralität		Fahrtenangebot U-/S-Bahn, Straßenbahn, Bus			
		Normalverkehrszeit		Schwachverkehrszeit	
		Taktfamilie 1	Taktfamilie 2	Taktfamilie 1	Taktfamilie 2
Oberzentrum	Kernzone	5 / 10	7,5 / 15	20	15 / 30
	Gebiet mit hoher Nutzungsdichte	10 / 20	15 / 30	20	30 / 60
	Gebiet mit geringer Nutzungsdichte	20	30	60	60
Mittelzentrum	Gebiet mit hoher Nutzungsdichte	20	15 / 30	20 / 60	30 / 30
	Gebiet mit geringer Nutzungsdichte	20 / 60	30 / 60	60	60
Unterzentrum	Zentraler Bereich	60	30 / 60	60	60
	Übriges Gebiet	60	60	60 / 120	60 / 120
Gemeinde		60	60	60 / 120	60 / 120
Verkehrsachsen	Hauptverkehrsachsen	20	30	60	60
	Nebenverkehrsachsen	60	60	60 / 120	60 / 120

Abb. 2-28: Empfohlenes Fahrangebot (Fahrtenfolge in Minuten)

Quelle: VDV-Empfehlungen zur Verkehrserschließung und zum Verkehrsangebot, 1996

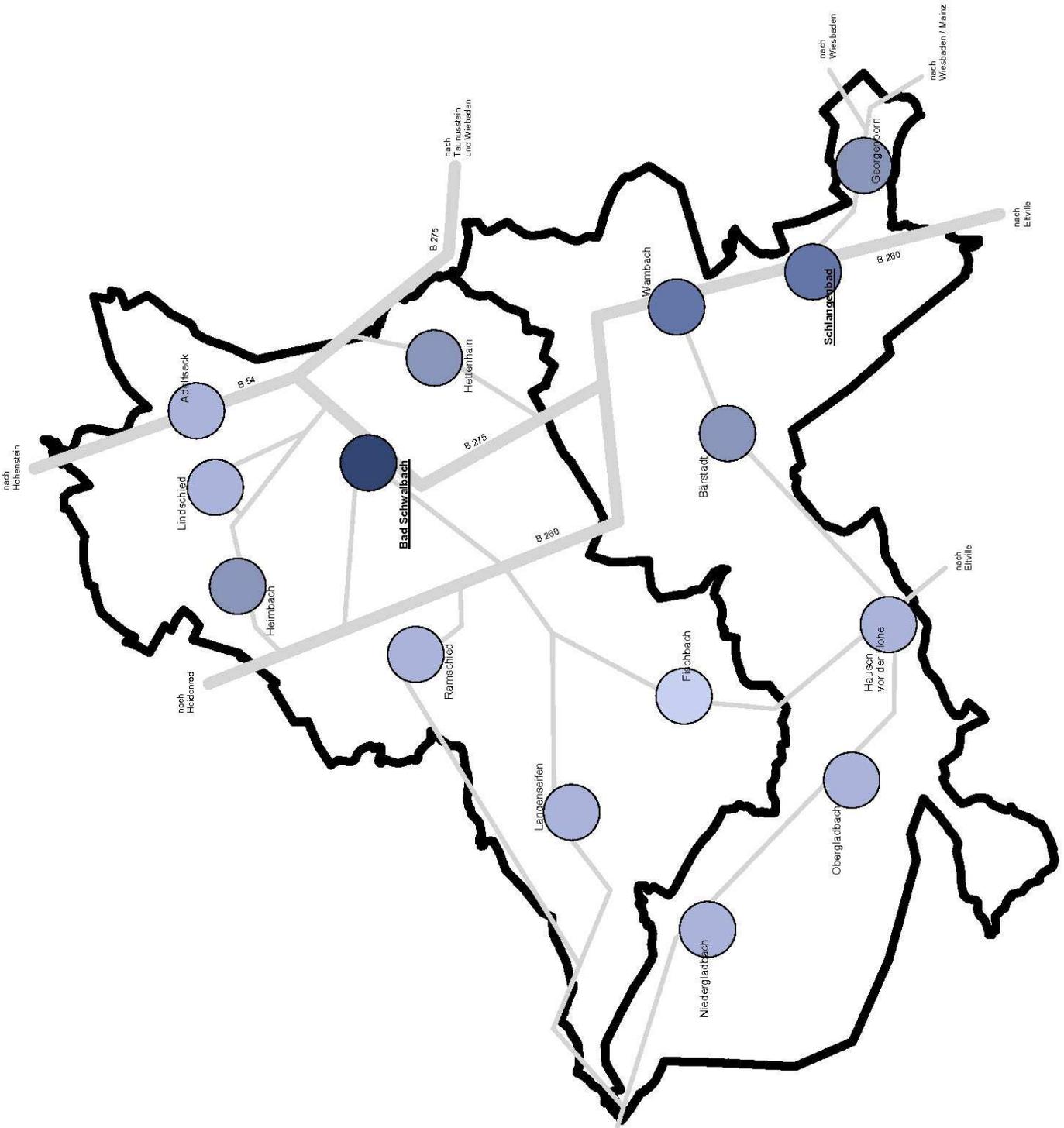
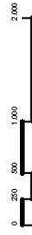
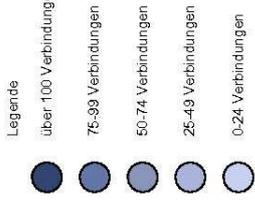
Weitere Qualitätskriterien für den ÖPNV definieren sich außerdem über die Erreichbarkeit der Haltestellen oder über Barrierefreiheit. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels werden die beiden genannten Kriterien an Bedeutung gewinnen. Bei der zukünftigen Ausgestaltung des ÖPNV ist daher neben dem barrierefreien Zugang zu den Fahrzeugen u.a. zu berücksichtigen, dass keine weiten Wege zu den Haltestellen zurückgelegt werden müssen oder dass an den Haltestellen Sitzmöglichkeiten vorhanden sind. Auch eine Taktfrequenz von 120 Minuten ist eher ungünstig, da dies u.U. mit sehr langen Wartezeiten verbunden ist, was insbesondere für viele ältere Menschen nicht zumutbar ist. Mit dem demografischen Wandel werden sich voraussichtlich auch die Anforderungen an den ÖPNV ändern.

2.6.3 Rad- und Fußwegeverbindungen

Ergänzend zu den bereits in Kapitel 2.4 (Kur und Tourismus) erläuterten übergeordneten Rad- und Fußwegeverbindungen ist anzumerken, dass der Rheingau-Taunus zwar über ein überörtliches Radwegenetz verfügt, dieses sich aber aufgrund der bewegten Topografie meist nur für sportlich ambitionierte Radfahrer als alltagstauglich erweist. Insgesamt gibt es im Rheingau-Taunus-Kreis rund 70 Kilometer Radwege entlang von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen. Aktuell wird ein Geh- und Radweg zwischen Schlangenbad und Wambach entlang der B 260 angelegt.

Stadtumbau Schlangebad - Bad Schwalbach

Anzahl der täglichen ÖPNV-Abfahrten
Mo-Fr, außerhalb der Schulferien



Projekt: Stadtumbau Schlangebad - Bad Schwalbach

Bearbeitung: Stadtentwicklung und Analyse

ÖPNV-Anbindungen werktags

Verfasser: VS / Mör

Sch. / Juni 09

Zeichner: M. Müller

Gepl. / Juni 09

1: 25.000 i. O.

Maßstab: 1/5

Planer: ARGE Stadtumbau Schlangebad - Bad Schwalbach

Architekt: Rimminger Architekten GmbH

Adresse: Schwanenstraße 9, 64285 Darmstadt

Telefon: (06151) 5686-0, Telefax: (06151) 9680-12

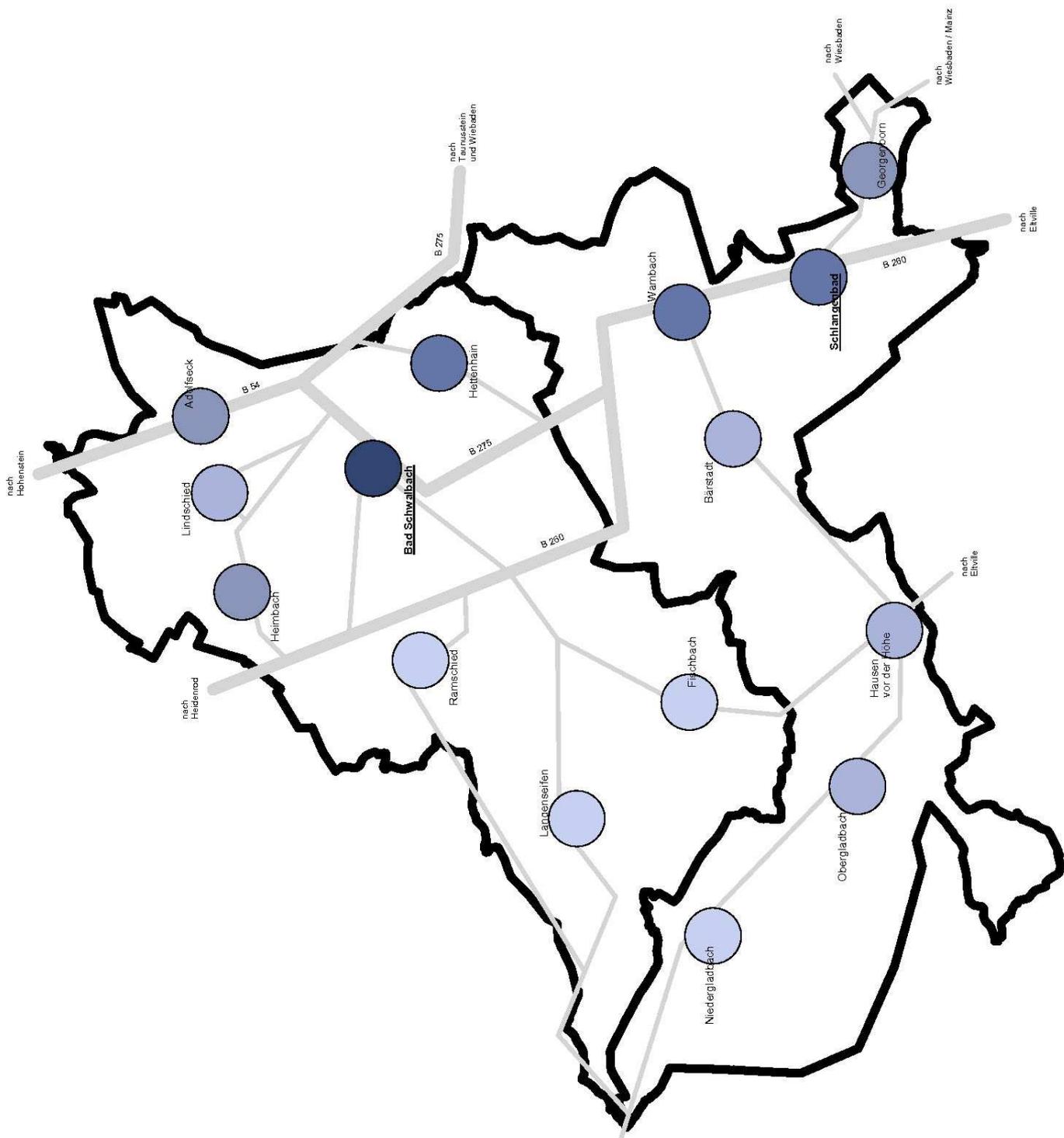
Internet: www.rimminger-architekten.de

Stadtbau Schlangebad - Bad Schwalbach

Anzahl der ÖPNV-Abfahrten an Samstagen

Legende

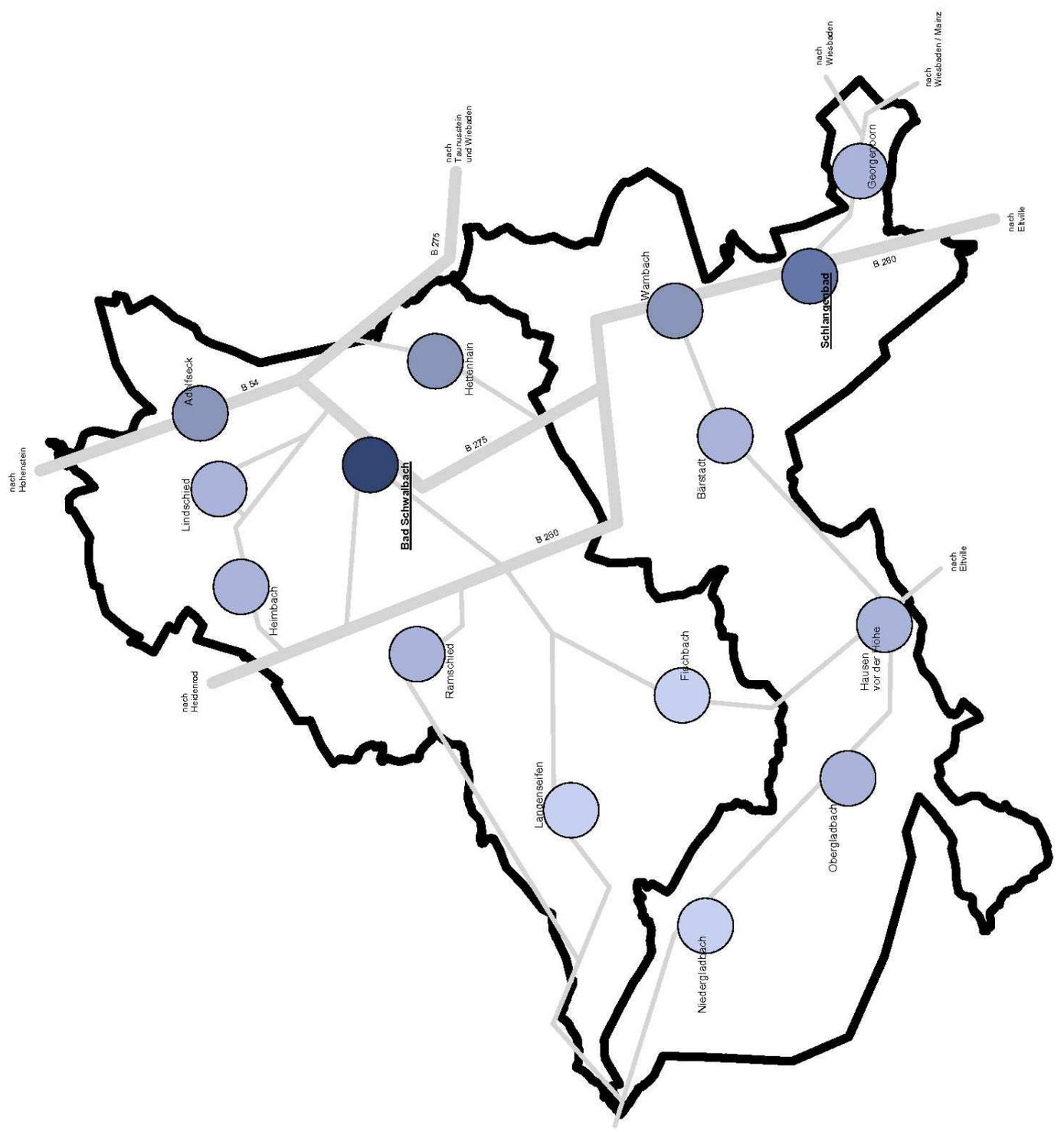
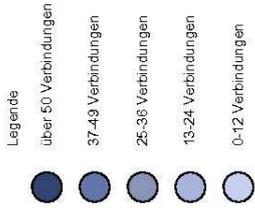
- über 60 Verbindungen
- 45-59 Verbindungen
- 30-44 Verbindungen
- 15-29 Verbindungen
- 0-14 Verbindungen



Stadtbau Schlangebad - Bad Schwalbach
 Projekt: Analyse, Beschreibung und Analyse
 Bereich: ÖPNV-Anbindung
 Herrat:
 Projektleiter: MS / Mey
 Sch. Bearbeitung: 1. QS 0001.0.
 Sch. / Juni 09
 Zeichner: Schwaninger
 Copier/Kollat: 1/16
 Planer: Hammer
 Auftraggeber: ARGE Stadtbau Schlangebad - Bad Schwalbach
 Auftraggeber: Rheinmeyer Architekten GmbH
 Schlangebad, Schlangebad, Schlangebad
 Luchwipfelmühle 8, 64293 Darmstadt
 Telefon: (06151) 9688-0, Telefax: (06151) 9680-12
 E-Mail: info@schlangebad.de, www.schlangebad.de
 Diese Zeichnung ist ein geistiges Eigentum der ARGE Stadtbau Schlangebad - Bad Schwalbach.

Stadtbau Schlangenbad - Bad Schwalbach

Anzahl der ÖPNV-Abfahrten an Sonn- und Feiertagen



Stadtbau Schlangenbad - Bad Schwalbach

Projekt: Stadtbau Schlangenbad und Analyse

ÖPNV-Anbindung

Planungsjahr: 1. QS 0001.0

Projektziele: Sch. 1/17

Sch./Jun. 09: Sch. 1/17

Geographische Region: Bad Schwalbach

ARGE Stadtbau Schlangenbad - Bad Schwalbach

Projektmanagement: ARGE Stadtbau Schlangenbad - Bad Schwalbach

Planungsbüro: ARGE Stadtbau Schlangenbad - Bad Schwalbach

Planungsleiter: Armin Kersch

Planungsstelle: Stadtbau Schlangenbad

Planungsstraße: 8, 64383 Dornbach

Telefon: (06151) 9688-0, Telefax: (06151) 9688-12

Internet: www.stadtbau-schlungenbad.de

3 Bewertung der Einzelstandorte

Im voranstehenden Kapitel wurden überwiegend gesamtgebietsbezogene Strukturdaten ausgewertet. Es stellt dar, wie sich das Untersuchungsgebiet insgesamt bzw. die Kommunen Schlangenbad und Bad Schwalbach in unterschiedlichen Handlungsfelder in der Region oder in Hessen positionieren und welche Entwicklungsperspektiven daraus abgeleitet werden können. Dabei wurden bereits einige Defizite und Schwächen aber auch Stärken und Potenziale herausgearbeitet.

Um jedoch einen Überblick über die Auswirkungen des Strukturwandels, insbesondere die bereits städtebaulich sichtbaren, zu bekommen, ist eine Betrachtung der Einzelstandorte Schlangenbad und Bad Schwalbach mit ihren Orts- bzw. Stadtteilen notwendig. Da der Strukturwandel in der Kur hauptsächlich die Kernorte betrifft, sollen diese Untersuchungsschwerpunkte sein. Die städtebauliche Bestandssituation wird in den Kerngebieten deshalb ausführlicher betrachtet. Anschließend werden die Erkenntnisse unter Einbeziehung der Ergebnisse aus der gesamtgebietsbezogenen Bestandsanalyse (siehe Kapitel 2) jeweils in Stärken-/Schwächen-Diagrammen zusammengefasst.

Die Stärken-/Schwächen-Diagramme beruhen größtenteils auf bereits geleistete Vorarbeiten und sind hier durch neue Erkenntnisse aus den Untersuchungen (z.B. Expertengespräche) oder zwischenzeitlich veränderten Sachverhalten modifiziert und auf stadumbaurelevante Themen ergänzt bzw. reduziert. In Schlangenbad arbeiteten die Bürger 2007 im Rahmen eines Bürgerforums die Stärken und Schwächen ihrer Gemeinde aus.²¹ Für Bad Schwalbach enthält das so genannte „Reppel-Gutachten“²² Aussagen zu Stärken und Schwächen im Bereich Kur und Tourismus. Die Stärken-/Schwächen-Diagramme beziehen sich jeweils auf die Kerngebiete.

Die Ergebnisse aus der Betrachtung der Stadt- bzw. Ortsteile sind zusammenfassend in Form von Steckbriefen im Anhangband dargestellt.

²¹ vgl. Büro für Stadt- und Regionalmarketing in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Schlangenbad: Leitbildentwicklung zur Vorbereitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, 2008.

²² Reppel + Partner Beratungsgesellschaft mbH: Situations- und Problemgewichtungsanalyse, 2005.

3.1 Schlangenbad

3.1.1 Stadtbaugeschichte und Denkmalschutz

Nach Entdeckung der Thermalquellen, die an den Südhängen des Bärstadter Kopfes entspringen, entstehen im 17. Jahrhundert erste Kureinrichtungen im unbesiedelten Mühlthal. Kur und Siedlung entwickeln sich rasch (Kur- und Gasthäuser, Gartenanlagen, Hainbuchen Alleen zum Promenieren etc.) und bereits im 18. Jahrhundert hat sich der nach der örtlich vorkommenden Äskulapnatter benannte Kurort zum feudalen Luxusbad etabliert. Der Hochadel und die reiche Bürgerschaft residieren im Sommer bevorzugt in Schlangenbad. Nach einem kurzen Einbruch erlebt die Kur ab Mitte des 19. Jahrhunderts durch gezielte Förderung der Nassauischen Regierung eine weitere Blüte. Herrschaftliche Kurhäuser werden wiederhergestellt, zahlreiche Hotels, Pensionen und Geschäfte entstehen neu. Anfang des 20. Jahrhunderts wird das Kurhaus mit den Kolonnaden errichtet und ein neuer Kurgarten angelegt, etwas später wird das Thermalfreibad gebaut. Mitte des 20. Jahrhunderts wurde das Staatsbad gegründet, welches bis zur Kommunalisierung 2004 durch das Land Hessen betrieben wurde.

Einige der historischen Kureinrichtungen sind in vergangener Zeit niedergelegt worden, um Platz für neue Entwicklungen zu schaffen. Das Kurhaus mit den Kurkolonnaden, die Kurparkanlage sowie die historischen Gebäudeensemble an der Mühlestraße und an der Rheingauer Straße sind jeweils als Gesamtanlagen bis heute erhalten und unter Denkmalschutz gestellt. Darüber hinaus gibt es rund 30 Einzeldenkmäler.

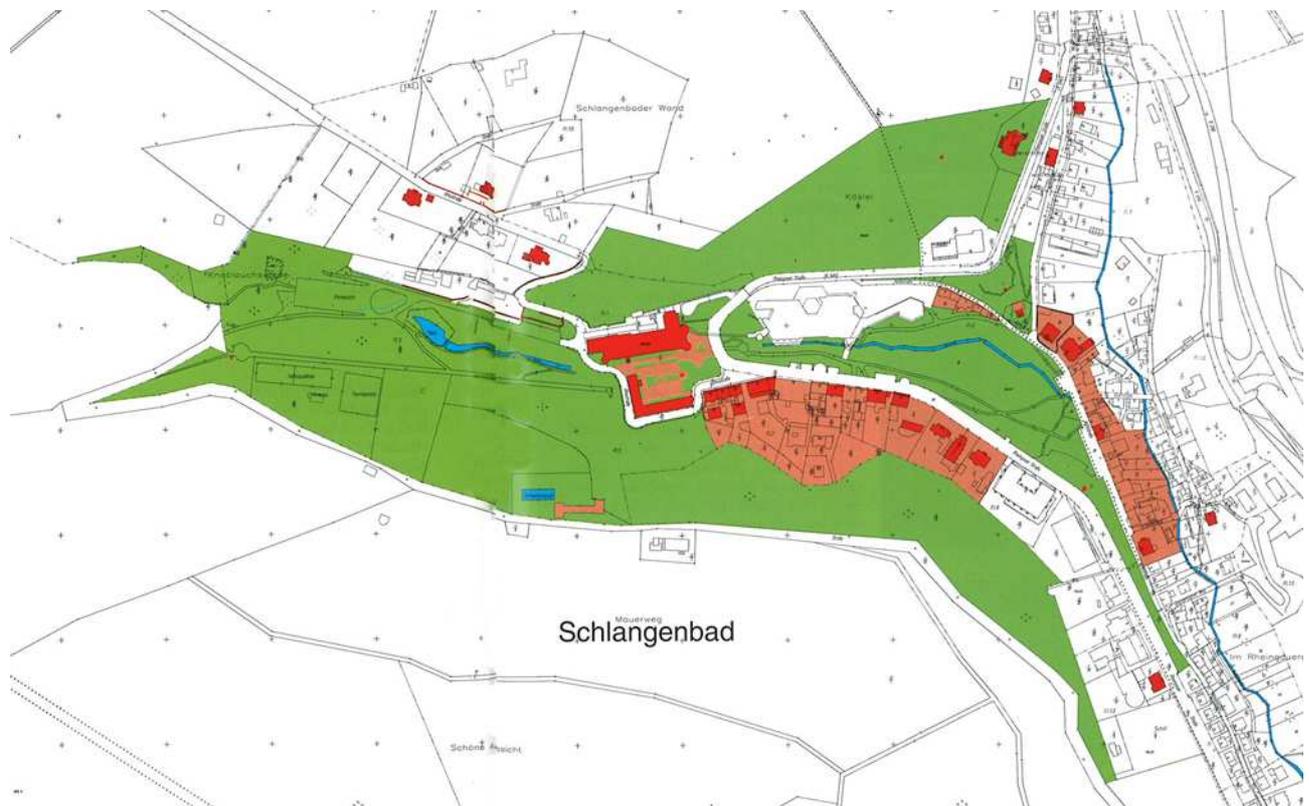


Abb. 3-1: Denkmaltopografie Schlangenbad

(Quelle: Landesamt für Denkmalpflege Hessen: Kulturdenkmäler in Hessen. Rheingau-Taunus Kreis II, 2003)

3.1.2 Kur und Tourismus

Zu den Kureinrichtungen gehören (siehe auch PLAN 1/5 Kur & Tourismus Schlangenbad):

- Das Thermalfreibad mit Kelo-Sauna,
- die Aeskulap Therme (Thermalhallenbad),
- die Thermalquellen,
- der Kurpark mit Gärtnerareal,
- das Parkhotel (ehem. Kurhaus) mit Kurkolonnaden (beides privatisiert) und
- die Kurkliniken (privatisiert).

Thermalfreibad und Kelo-Sauna

Das ca. 80 Jahre alte Thermalfreibad befindet sich am Waldrand und wird mit warmen Thermalwasser, welches jeden Tag frisch den „Berg“ hoch gepumpt wird, betrieben. Abends wird das Becken über Kaskaden in den „Warmen Bach“, der durch den Kurpark fließt, entleert. Der Baumbestand am Thermalfreibad ist sehr hoch und dicht, sodass das Schwimmbecken und der Freibereich ab Mittag verschattet sind. Seit 2005 gibt es im Freibereich eine Sauna-Anlage. Im Keller neben der Sauna wurde ein Wellness-Bereich, die sog. „Wohlfühloase“ eingerichtet. Dort werden durch einen Physiotherapeuten unterschiedliche Wellness-Angebote, wie z.B. Massagen, angeboten. Das Umkleide- und Duschgebäude am Thermalfreibad ist modernisierungsbedürftig.

Aeskulap Therme

Die Aeskulap Therme wurde 1970 erbaut, 1990 technikerneuert und 2005 renoviert. Das Thermalhallenbad und seine Zusatzangebote (z.B. Sauerstoffkabinen, Bistro) werden gut angenommen. Die räumliche Kapazität ist jedoch stark begrenzt, sodass eine Erweiterung des bestehenden Angebotes nur eingeschränkt möglich ist. Die Außenwände und das Dach der Aeskulap Therme wurden in jüngster Zeit wärmedämmend und entsprechen dem heutigen Stand der Technik. Die Glasfront wurde 2009 aus Mitteln des Konjunkturprogramms erneuert bzw. energetisch saniert.



Abb. 3-2: Thermalfreibad Schlangenbad



Abb. 3-3: Aeskulap-Therme Schlangenbad

Thermalquellen

Schlangenbad verfügt über 9 Quellen, fünf davon treten im Innenhof des Parkhotels an die Oberfläche. Aus hygienischen Gründen können die Quellen nicht öffentlich zugänglich gemacht werden. Das Wasser ist derzeit im Ortsbild nur an 2 Trinkbrunnen präsent. Im Zuge des Stadtumbaus wird empfohlen, eine stärkere städtebauliche Integration des Wassers herbeizuführen.

Kurpark mit Gärtnergelände

Der Kurpark gliedert sich in einen oberen und unteren Teil. Zwischen beiden Abschnitten befinden sich der Kurgarten, die Kurkolonnaden, das Parkhotel sowie die beiden Zäsuren Omsstraße und Rheingauer Straße. Eine Verbindung/Verknüpfung zwischen dem Oberen und Unteren Kurpark fehlt. Der Untere Kurpark weist erhebliche funktionale und gestalterische Schwächen auf: Es fehlen wichtige Wegeverbindungen z. B. zur Aeskulap Therme oder zum Busbahnhof. Bezüge zu Randnutzungen (Geschäftszone Mühlstraße, Gastronomie, Kurkolonnaden etc.) sind beiderseits nicht erkennbar. Der Warme Bach fließt abschnittsweise unterirdisch, dort wo er freigelegt ist, ist er jedoch weder wahrnehm- noch erlebbar. Darüber hinaus wird von einigen Schlüsselpersonen eine fehlende barrierefreie Nutzung kritisiert. Auch im Oberen Kurpark, der in die Landschaft übergeht, sind einige Defizite erkennbar. Der Großparkplatz im Adelheidtal (Ausgangspunkt für Wanderungen) und der Parkplatz des Parkhotels sind ungestaltet. Die drei Alleen (Nassauer-, Hessen- und Kuss-Allee) enden ohne Bezugspunkt, ein Auftakt/Entree fehlt. Darüber hinaus mangelt es an der Pflege der Alleen, insbesondere die Hessen-Allee wirkt unattraktiv. Der Teich ist kaum integriert und ebenfalls unattraktiv. Für den gesamten Kurpark ist bereits ein Entwicklungskonzept ausgearbeitet worden. Dieses kann nach Auskunft des Denkmalschutzes als Grundlage für die Umgestaltung des Kurparks herangezogen werden.

Das Gärtnergelände liegt seit längerem brach. Das Gärtnergebäude ist stark sanierungsbedürftig, die Gewächshäuser sind einsturzgefährdet. Von vielen Bewohnern wird das Gelände jedoch aufgrund seiner topografischen Lage (einziger sonniger Südhang) als einer der schönsten Orte in Schlangenbad empfunden. Ein Nutzungskonzept für das Gärtnergelände wird empfohlen.



Abb. 3-4: Warmer Bach im Oberen Kurpark



Abb. 3-5: Nassauer-Allee im Oberen Kurpark

Kurhaus (Parkhotel) und Kurkolonnaden

Das Parkhotel (ehem. Kurhaus/-hotel) und die Kurkolonnaden gehörten ebenfalls zu den Liegenschaften des Staatsbades und wurden im Zuge der Kommunalisierung der Staatsbäder nicht der Kommune übertragen, sondern durch das Land Hessen an einen privaten Investor veräußert.

Der Platz vor den Kolonnaden wird gelegentlich für Veranstaltungen genutzt (z. B. Kräutertage, Tanzveranstaltungen, Freiluftkino, Weihnachtsmarkt etc.) und gilt als kulturelles Zentrum der Kur. Mittlerweile befinden sich die Kurkolonnaden in einem desolaten Zustand. Nach Auskunft des Eigentümers wird noch in diesem Jahr ein mit der Denkmalbehörde abgestimmtes Konzept für die Sanierung und Nutzung der Kolonnaden erarbeitet. Den Mietern der Gewerberäume in den Kolonnaden (kleine Läden, sowie ein lang etabliertes Café mit Außentanzfläche) wurde zwecks Sanierung bereits gekündigt. Das Café wird vom Parkhotel weitergeführt.

Kurkliniken und medizinische Angebote

Die beiden ansässigen Kliniken (Rheumazentrum Schlangenbad seit 1974 und Klinik II mit psychosomatischem Schwerpunkt) wurden 2005 renoviert und sind hochmodern ausgestattet. Eine langfristige Nutzung der gut ausgelasteten Kliniken wird seitens des Betreibers (Pitzer Kliniken) angestrebt. Die kleinere Klinik II hat 25 Betten sowie 15 Tagesplätze. Das Rheumazentrum verfügt über 133 Zimmer. Eine bisher ungenutzte Etage in Klinik II wurde in diesem Jahr ausgebaut. Noch offen ist, ob die oberste Etage des Rheumazentrums (derzeit ungenutzt) ebenfalls ausgebaut werden soll.

Eine besondere Einrichtung im Gesundheitsbereich ist das College Sutherland (Alleinstellungsmerkmal). Das College Sutherland ist das erste europäische College für Osteopathie. In der angrenzenden und neu sanierten Villa Jung befindet sich sowohl die Ausbildung der angehenden Osteopathen als auch eine hausinterne Praxis für Osteopathie. Darüber hinaus gibt es in Schlangenbad mehrere Einrichtungen/Praxen mit unterschiedlichen physiotherapeutischen Angeboten und ausgewählte Wellness- und SPA-Angebote im Thermalfreibad, im Parkhotel und im Schlangenbader Hof. Ein umfassend abgestimmtes und räumlich gebündeltes Wellness-Angebot gibt es in Schlangenbad nicht.



Abb. 3-6: Kurkolonnaden Schlangenbad



Abb. 3-7: Rheumaklinik Schlangenbad

Gastgewerbe

Das mit knapp 90 Zimmern ausgestattete historische Parkhotel von 1912 wurde vor etwa zwei Jahren von einer Kölner Hotelkette übernommen. Im Erdgeschoss des Hotels gibt es Seminar- und Tagungsräume, im Untergeschoss einen Wellness-Bereich. Das Hotel hat offenbar strukturelle Probleme (derzeit ohne Hoteldirektor, Rückgang der Übernachtungszahlen) und strebt eine Erweiterung auf mind. 120 Zimmer an. Wie diese Erweiterung aussehen soll, ist noch unklar. Auch eine höhere Auslastung der Seminar- und Veranstaltungsräume wird seitens des Hotels angestrebt. Derzeit werden die Räume zusätzlich zu Tagungen und Seminaren von der Staatsbad Schlangenbad GmbH für kulturelle Veranstaltungen, wie bspw. Konzerte oder Kino genutzt. Um zusätzlich zum Tagungsgeschäft Privatkurgäste zu binden, soll im Rahmen der Kolonnaden-sanierung ein medizinisches Kurangebot für Privatpatienten umgesetzt werden.

Die Seniorenresidenz mit Hotel wurde vor 10 Jahren neu gebaut und der Schlangenbader Hof (mit kleinem Wellness-Bereich) wurde neu renoviert. Beide Betriebe haben moderne Marketing- und Managementstrukturen, auch mit Orientierung zum Rheingau bzw. Rhein-Main, und sind nach Auskunft der Leitungen bzw. Manager sehr gut ausgelastet.

Viele inhabergeführte Pensionen haben strukturelle Probleme. Einige stehen leer oder weisen zum Teil sehr hohen Sanierungs- und Modernisierungsstau auf. Darüber hinaus werden viele Betriebe von älteren Inhabern geführt und sind aufgrund ungeklärter Nachfolge von Leerstand bedroht. Die meisten Eigentümer sind derzeit nicht bereit bzw. finanziell nicht in der Lage in Instandhaltungsmaßnahmen zu investieren:

- Ein Haus wird zurzeit vom Hotel zum Ferienapartmenthaus umgebaut
- Zwei Hotels stehen schon länger leer und sind renovierungsbedürftig
- Ein Haus wird nur noch begrenzt betrieben
- Zwei Hotels weisen erheblichen Modernisierungs- und Sanierungsstau auf, ihre Inhaber sind älter, Nachfolge ungeklärt.

Im Bereich der Gastronomiebetriebe stellt sich die Situation ähnlich dar. Einige wenige Restaurants scheinen zu funktionieren und entsprechen heutigen Ansprüchen, viele Cafés und Restaurants hingegen weisen hohen Sanierungs- und Modernisierungsstau auf.



Abb. 3-8: Parkhotel Schlangenbad



Abb. 3-9: CaféWalz

3.1.3 Nutzungen: Einzelhandel, Wohnen

Einzelhandel

In Schlangenbad verteilt sich das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot in der Mühlstraße, in der Rheingauer Straße und an den Kurkolonnaden²³. Sowohl entlang der Rheingauer Straße als auch in der Mühlstraße befinden sich abwechselnd kleine Geschäfte, Dienstleistungen, Hotels, Pensionen, Restaurants und Cafés. Im Wesentlichen beschränkt sich das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot auf Lebensmittel, Schreibwaren, Mode, Antiquitäten, Blumen, Geschenke, Süßwaren, Computer/Radio und Gesundheit/Wellness/Kosmetik.

Das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot ist in Schlangenbad unter mehreren Aspekten auffällig: Der Einzelhandel verteilt sich punktuell rund um den Kurpark, es gibt also eine räumliche Entzerrung des „Handelszentrums“. Dies hat zur Folge, dass beim Einkaufen relativ lange Wege zurückgelegt werden müssen und durch die fehlende Einzelhandelskonzentration keine richtige „Mitte“ wahrgenommen werden kann.

Darüber hinaus wirkt die Sortimentstruktur in Schlangenbad relativ unstimmgig. Einerseits fehlen Grundversorgungsangebote der Bewohner, Kurgäste und Touristen, andererseits gibt es einige sehr spezialisierte Geschäfte, wie z.B. exklusive Damenmode oder Parfüm, die eher in zentralen Geschäftszonen der Mittel- oder noch eher der Oberzentren vorzufinden sind.

Die Mühlstraße ist zwar als Geschäftszone konzipiert, jedoch verliert sich dieses Konzept aufgrund der Leerstände. Diese dargestellten Aspekte sind vermutlich der Grund, weshalb Schlangenbad als Einzelhandelsstandort auf viele Bewohner und Gäste eher unattraktiv wirkt. Die GfK-Zahlen, die Schlangenbad den höchsten Kaufkraftabfluss im gesamten Rheingau-Taunus-Kreis belegen (trotz höchster Kaufkraftpotenziale!), spiegeln diesen Eindruck wider (vgl. Kapitel 2.3). Hinzu kommt, dass sich die derzeitige Nutzungsstruktur (Mix aus Läden, Pensionen und Gastronomie) hier negativ auf die Mühlstraße auswirkt. Einige Pensionen und Gastronomiebetriebe stehen leer oder öffnen sich nicht zur Mühlstraße, wodurch die Entwicklung eines belebten Geschäftsbereichs beeinträchtigt wird. Eine Belebung wird auch aufgrund der begrenzt nutzbaren Ladenvorzone (schmäler Gehweg) beeinträchtigt.



Abb. 3-10: Rheingauer Straße (Haus Alexandra)



Abb. 3-11: Mühlstraße

²³ den Einzelhändlern in den Kurkolonnaden wurde gekündigt, eine zukünftige Nutzung der Kurkolonnaden ist derzeit unklar

Grundsätzlich bietet jedoch der Mix aus Gastronomie und Geschäften gutes Potenzial für eine lebendige Mitte. Darüber hinaus gibt es mit dem angrenzenden Kurpark weitere Potenziale zur Erweiterung und Verdichtung der Nutzungen und damit zur Belebung der Mitte. Der Bereich „Einzelhandel“ / „Attraktivierung der Mitte“ ist im Stadtbau unbedingt anzugehen. Die Leerstände, der Kurpark und der Tourismus können dabei als Potenziale bzw. Synergien für die Attraktivierung der Mitte bzw. des Einzelhandels genutzt werden.

Wohnen

Das Wohnen konzentriert sich eher in den Ortsrandbereichen (Richtung Ortseingänge und „hinter“ der Mühlstraße, rund um den Kurpark wird eher in den oberen Etagen gewohnt. Markant ist in diesem Zusammenhang, dass kaum eine/r der rund 150 Student/innen in Schlangenbad wohnt.

3.1.4 Städtebau

Im Kapitel Städtebau werden die Defizite und Missstände aber auch Entwicklungsansätze des bebauten und unbebauten Raumes (Gebäude, Stadtbild, Freiräume, Plätze etc.) und deren Nutzungen – ausgenommen das Thema Verkehr – zusammengefasst.

Im Themenkomplex Städtebau fallen drei größere Problembereiche auf: die städtebaulich und funktional unzufrieden stellende Situation im Geschäftsbereich Mühlstraße, die städtebaulichen Missstände und Funktionsverluste im Bereich Kurkolonnaden und der hohe Sanierungs- und Modernisierungstau an Gebäuden, insbesondere der Pensionen.

Öffentlicher Raum und Stadtbild

Neben den bereits erläuterten strukturellen Schwächen im Einzelhandel (Leerstände etc.) sind städtebauliche Defizite im Geschäftsbereich Mühlstraße sichtbar. Viele Gebäude sind sanierungs- bzw. modernisierungsbedürftig und/oder weisen zum Teil erhebliche gestalterische Mängel auf. Oftmals sind Erdgeschosszonen so weit umgebaut, dass sie nicht mehr zum historischen Gesamtbild des Gebäudes passen. Viele Geschäfte wirken deshalb, aber auch aufgrund nicht mehr zeitgemäßer Gestaltung/Möblierung, unattraktiv.

Die Situation am Platz vor den Kurkolonnaden wurde bereits in Kapitel 3.1.1 Kur und Tourismus dargestellt. Seit Privatisierung der Kurkolonnaden nehmen dort die Funktionsverluste und gestalterischen Defizite zu, sodass das kulturelle Zentrum mehr und mehr an Bedeutung verliert. Derzeit ist unklar wie sich die Nutzung und Sanierung des Platzes weiter gestaltet. Eine halböffentliche, kulturelle Nutzung sollte jedoch seitens der Gemeinde in Abstimmung mit dem derzeitigen Eigentümer weiterhin bestehen bleiben.

Der als Parkplatz genutzte Platz vor der historischen Caféhalle weist ebenfalls gestalterische und funktionale Defizite auf. Erhebliches Nutzungspotenzial besteht im Zusammenhang mit der historischen Caféhalle.

Neben den beiden Plätzen, unsanierten Gebäuden und Teilbereichen des Kurparks sind in Schlangenbad weitere Defizite im öffentlichen Raum erkennbar, wie z.B. die Brücke zur Klinik oder die Ortseingangssituationen, insbesondere am ehemaligen Gaslager. In diesem Zuge ist auch die,

für die 1970er Jahre typische, großmaßstäbliche Bebauung (Haus Alexandra, Klinik I) zu erwähnen, dessen Fassaden sich negativ im Stadtbild niederschlagen.

Bausubstanz und Baustruktur

Auffällig hoch ist der augenscheinlich desolate Zustand vieler Gebäude (Hotels/Pensionen, öffentliche Gebäude, Wohn- und Geschäftsgebäude). In der Mühlstraße und entlang der Rheingauer Straße beispielsweise häufen sich Pensionen und Geschäftsgebäude mit Sanierungs- und Modernisierungsbedarf. Auch das Rathaus und die historische Caféhalle sind dringend sanierungsbedürftig. Beide Gebäude sind in derart schlechtem Zustand, dass bereits Nutzungseinschränkungen hingenommen werden müssen. Ein Sanierungs- und Modernisierungsbedarf ergibt sich jedoch nicht nur aus den Anforderungen zur Verbesserung der Wohnverhältnisse, auch für den Tourismus ist ein intaktes Stadtbild, das sich durch ansprechend sanierte Fassaden zeigt, enorm wichtig.

Brachflächen

Das rund 1,2 ha große „Waldfrieden“-Areal mit mittlerweile zwei desolaten Gebäuden liegt seit längerem brach. Das Grundstück liegt verkehrsgünstig und zentral. Eine fußläufige Verknüpfung oder bauliche Integration mit der angrenzenden Bebauung ist derzeit jedoch nicht vorhanden.

Eine Studie ergab, dass das Areal sehr gute Standortvoraussetzungen für die Ansiedlung eines Tagungshotels mitbringt. Eine ergänzende Nutzung durch Erholungs- und Gesundheitsurlauber oder Wochenend- und Kurzurlauber würde sich lt. Studie ebenso gut eignen.

3.1.5 Verkehr

Kurorte sind grundsätzlich besonders immissionsempfindliche Gebiete. Ein möglichst belastungsfreier Ablauf des Verkehrs ist deshalb besonders wichtig. Mit dem Bau der Umgehungsstraße wurde bereits ein wichtiger Schritt zur Verkehrsberuhigung in Schlangenbad getan, jedoch gibt es weiterhin Defizite im ruhenden und fließenden Verkehr sowie für Fußgänger.

Motorisierter Individualverkehr, Parken

Der Ziel- und Quellverkehr wird entweder über die Mühlstraße oder die Rheingauer Straße abgewickelt, wobei es temporär zu Überlastungen bzw. Konflikten kommt. Auf der Mühlstraße, wie bereits in diesem Kapitel erläutert, besteht aufgrund der vielfältigen Nutzungsansprüche (Parken, Geschäfte/Außenbestuhlung, Fußgänger etc.) erhöhtes Konfliktpotenzial, insbesondere in Verbindung mit dem Zu- und Abgangsverkehr der STIWA. Weiteres Konfliktpotenzial geht mit dem Großparkplatz im Adelheidtal einher, der an einigen Wochenenden voll belegt ist und eine erhöhte Belastung der Rheingauer Straße durch Parksuchverkehr verursacht. Ebenfalls unzufriedenstellend ist die derzeitige Erschließung des Thermalfreibades mit Sauna-Anlage. Die Konfliktbereiche sind zugunsten eines verträglicheren Verkehrsablaufs, insbesondere in der Mühlstraße zu entschärfen.

Flächendeckender Stellplatzmangel konnte in Schlangenbad nicht nachgewiesen werden, jedoch kann der Stellplatzbedarf im Bereich des Oberen Kurparks temporär nicht gedeckt werden. Betroffen sind die Stellplätze am Thermalfreibad, der Großparkplatz im Adelheidtal und der Park-

platz am Parkhotel. Darüber hinaus weisen die genannten Stellplätze teilweise erhebliche Gestaltungsmängel auf. Andererseits wurde festgestellt, dass Parkraum in der Ortsmitte, insbesondere die kostenpflichtigen, öffentlichen Stellplätze in der Tiefgarage der Residenz „Am Kurpark“, sowie die straßenbegleitenden Stellplätze an den Ortszufahrten selten voll ausgelastet sind. Die temporäre und räumliche Ungleichverteilung des Stellplatzbedarfs und -angebots sollte nach Möglichkeit vorrangig gegenüber einer Neuausweisung von Stellplätzen reguliert werden. Darüber hinaus sollten auch konzeptionelle Überlegungen zur Reduzierung des MIV im Ortskern verfolgt werden, bspw. durch Attraktivierung des ÖPNV. Ein weiteres Defizit ist die fehlende Parkmöglichkeit für Reisebusse, welches von vielen Bürgern und einigen Schlüsselpersonen bemängelt und als eines der Gründe für den Rückgang von Reisebustouristen in Schlangenbad vermutet wurde.

ÖPNV, Fußwege

Der zentrale Busbahnhof am Landgrafenplatz ist einer von acht Umsteigeknotenpunkten im Rheingau-Taunus-Kreis und übernimmt damit wichtige Funktion im regionalen Busverkehr. Der Landgrafenplatz befindet sich oberhalb des Kurparks und ist von der Ortsmitte aus über einen Treppenweg bzw. barrierefrei über die Schleife der Rheingauer Straße (großer Umweg) zu erreichen. Für weniger mobile ÖPNV-Nutzer ist die Lage des Busbahnhofs eher ungünstig. Darüber hinaus wirkt der Busbahnhof gestalterisch unattraktiv und ist nicht barrierefrei nutzbar. Zur besseren Nutzbarkeit für alle und für eine repräsentativere Wirkung, insbesondere für Touristen, aber auch zur verbesserten Abwicklung des regionalen Busverkehrs ist eine Umgestaltung und Aufwertung des Landgrafenplatzes anzustreben.

Auffälligkeiten bezüglich der Fußwege und fußläufigen Erreichbarkeit wurden bereits im Zusammenhang mit dem Oberen und Unteren Kurpark (vgl. Kapitel 3.1.2 Kur und Tourismus) und mit dem Busbahnhof erläutert. Wichtig wäre eine durchgängige fußläufige Verbindung vom Oberen Kurpark durch den Unteren Kurpark bis zur Mühlstraße, insbesondere zwischen Kurpark und Kolonnaden. Im Hinblick auf den demografischen Wandel sollte eine barrierefreie Nutzung wichtiger Wegebeziehungen und öffentlicher Gebäude angestrebt werden.



Abb. 3-12: Erschließung/Parken Thermalfreibad



Abb. 3-13: Treppenweg zum Landgrafenplatz

3.1.6 Zusammenfassung der Stärken und Schwächen

	STÄRKEN	SCHWÄCHEN
DEMO- GRAFIE	<ul style="list-style-type: none"> - Bevölkerungszunahme von ca. 8 % (1998-2008 im Kernort) 	<ul style="list-style-type: none"> - Überalterung des Ortes: Zunahme der über 65jährigen zwischen 1987 und 2004 um +3,8 % (Hessen: 2,7 %)
WOHNEN UND WOHNUMFELD	<ul style="list-style-type: none"> - Besonderes Angebot bei der Kinderbetreuung (Bedarfsdeckung ab 2 Jahren, Nachmittagsbetreuung) - Sicherer Ort (wenig Kriminalität) 	<ul style="list-style-type: none"> - Öffentliche Infrastruktur (u.a. zu viele Treppen im Kurpark) und Gastgewerbe nicht barrierefrei - Keine Angebote für Familien, kein Kinderspielplatz im Ortskern - 3-Länder-Felsen in der Mühlstraße ohne Freizeitflächen
WIRTSCHAFT UND VERWALTUNG	<ul style="list-style-type: none"> - Nähe zum Rhein-Main-Gebiet - Gutes Einzelhandelsangebot im Bereich Damenbekleidung und Antiquitäten - Schöne Lage der Einzelhandelsgeschäfte am Kurpark - STIWA EPF GmbH schafft Arbeitsplätze - Unbürokratische Verwaltung 	<ul style="list-style-type: none"> - Relativ hohe Arbeitslosenrate im regionalen Vergleich - Hoher Beschäftigungsrückgang, stark unterdurchschnittlicher Beschäftigungsanteil - Hoher Kaufkraftabfluss (ca. 87 %) - Fehlende Einzelhandelsangebote (Metzger, Wochenmarkt, Sport- und Outdoor-Artikel, Souvenirs etc.) - Service-Qualität und Attraktivität des Einzelhandels (Öffnungszeiten, kein Einkaufserlebnis etc.) - Schwierigkeiten durch Übernahme des ehemaligen Staatsbades (Finanzhaushalt etc.) - Starke Konzentration auf die Kur, wenig für das Gewerbe - Kommunikation zwischen Verwaltung/Politik und Bürgern

	STÄRKEN	SCHWÄCHEN
GESUNDHEIT UND TOURISMUS	<ul style="list-style-type: none"> - Nähe zum Rheingau - Familien-Attraktion Taunus-Wunderland - Schöne Wanderwege, bekannte Wanderwege führen über die Gemarkung (Jakobsweg, Rheinsteig) - Thermalbad, Thermalfreibad, Sauna-Anlage und Tennisplätze attraktiv - Attraktive 4-Sterne Parkhotel im Ortszentrum für Kongresse ausbaufähig - Erschließung neuer Zielgruppen (Messe-/ Tagungs-/ Geschäftstourismus durch einige Beherbergungsbetriebe) - Modernisierte, zeitgemäße Kur-, Rehaklinik mit anerkannten Therapien und spezialisierten Angeboten - Osteopathie-College mit zahlreichen Studenten - Gutes, hochwertiges Kulturprogramm (z.B. Kulturkreis, Orgelkonzerte, Kino im Kurhaus) - Touristische Angebote (Mühlenmuseum, Kutschfahrten etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> - Unzureichende Vermarktung (regional, überregional) der touristischen Angebote (Thermalbad, Sauna etc.) - Noch zu geringe Kunden-, Service- und Qualitätsorientierung bei vielen Leistungsträgern (Öffnungszeiten, Familienfreundlichkeit, Zimmervermittlung der Hotels untereinander etc.) - Wenige zeitgemäße Angebote in vielen Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe (qualitativ/quantitativ schlechtes Bettenangebot, wenig gastronomische Spezialangebote für Messe-/ Geschäftstouristen) - Keine Angebote für größere Gruppen und Bustouristen - Keine wirklichen Attraktionen für Tagestouristen - Steile Kurparkwege für Senioren/Patienten eher ungeeignet - So gut wie keine attraktiven Angebote für Begleitpersonen (Jugend, jüngere Patienten und „Junge Alte“), z.B. fehlende Boulebahn im Kurpark, Bars und Tanzen am Abend - Keine Institutionalisierung / Schlechter Zustand der Wander- und Radwege einschl. Beschilderung - Verschattung der Freibadliegewiese durch hohe Bäume - Fehlende Zusammenarbeit mit „Kloster Tiefental“
IMAGE UND IDENTITÄT	<ul style="list-style-type: none"> - Kurbadimage bzw. Bekanntheitsgrad noch vorhanden - Kleinster Kur- und Badeort Deutschlands - Schlangenbad hat gewisses Flair - „Ort mit Zeit“-Konzept - Ruhepol zum Rhein-Main-Gebiet - Sympathieträger Äskulapnatter - Schlangenbader Heilwasser - Hochherrschaftliche interessante Ortsgeschichte 	<ul style="list-style-type: none"> - Vorherrschender Pessimismus - Öffentlichkeitsarbeit der Gemeinde (Internetauftritt, Infomappe, Imageprospekt etc.) - Osteopathie-College wird noch zu wenig als Imagefaktor und Entwicklungspotenzial genutzt - Image „Ort mit Zeit“ wird zu wenig durch konkrete Angebote oder Aktionen transportiert - Kooperation mit „Speickwerk“ bringt noch zu wenig Image - Schlangenbader Wasser zu wenig als möglicher Imageträger genutzt

	STÄRKEN	SCHWÄCHEN
STADTENTWICKLUNG UND STÄDTEBAU	<ul style="list-style-type: none"> - Historisch gewachsene, städtebaulich wertvolle Strukturen / Ort kann als „Gesamtheit“ wahrgenommen werden - Schöne alte restaurierte Häuser - Historische Caféhalle mit Vorplatz - Kurpark - Parkhotel mit Kolonnaden - Ev. Und kath. Kirchen - Gebäudeensemble Lochmühle-STIWA - Lage Thermalfreibad - Villa Jung 	<ul style="list-style-type: none"> - Schmutziges Gesamtbild - Gestaltung des Außenraumes und des Kurparks (Bänke, Papierkörbe, Illumination, Straßenbeläge usw.) auf dem Stand der 80er Jahre - Unattraktive Mühlstraße (Häuser, Gewerbe), kein belebter Ortskern - Unattraktive Ortseingänge (Süd: ehem. „Gaslager“, Wasserbecken STIWA, Nord: Gewerbe) - Sanierungsstau in vielen Hotels und der Gastronomie - Gestaltung/Nutzung des Gebäudes/Geländes der historischen Caféhalle - Schlechter Zustand des Rathauses und Rathaus-Vorplatzes - Schlechter Zustand und Privatisierung Kolonnaden und Platz vor den Kolonnaden - Hässliche Großbauten/Fassaden der 70er Jahre (Klinik I, Haus Alexandra) - Unzureichende Wegebeziehungen (z.B: Kurpark-Kolonnaden, - Cafés unzureichend an den Kurpark angebunden - Zustand Gelände Waldfrieden - Baulücke frühere Araltankstelle - Tunnelgänge zwischen Kureinrichtungen und auffällige Brücke zur Klinik - Bachbett des „warmen Baches“ unter dem Kurgarten nicht freigelegt - Unattraktive Hessenallee

	STÄRKEN	SCHWÄCHEN
VERKEHR UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	<ul style="list-style-type: none"> - Relativ gute Verkehrsanbindung - Lage/Erreichbarkeit zu Rhein-Main-Gebiet und Wiesbaden - Erlaubtes/geduldetes Kurzzeitparken möglich 	<ul style="list-style-type: none"> - Fehlendes Verkehrskonzept (ruhend, fließend) - Zu wenig Parkplätze im Ort, insbesondere am Thermalfreibad - Tiefgarage in Seniorenresidenz zu wenig als öffentliche Garage erkennbar - Parkplatzsituation Rathaus - Keine adäquaten Parkplätze für Reisebusse - Keine Verkehrsberuhigung Mühlstraße, fehlende autofreie Zone im Ort - Zufahrt zum Thermalfreibad durch den Kurpark - Störender Großraumparkplatz im Kurpark (Verkehrschao auf der Rheingauer Straße an belebten Sonntagen) - Keine adäquate Beschilderung der touristischen und öffentlichen Infrastruktur (Parkplätze, Beherbergungsbetriebe, Kliniken, öffentliche Toiletten etc.) sowie historisch bedeutsame Orte - Allgemein schlechter ÖPNV - Kein innerörtlicher Shuttle-Service zur Verbindung von Kureinrichtungen (z.B. Thermalfreibad), kein organisierter gemeinsamer Transfer-Service der Hotels (u.a. zusammen mit Bad Schwalbach) zu Bahnstationen
UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT	<ul style="list-style-type: none"> - Gutes Klima (Mittelgebirgsluft mit südlichem Einzug von Warmluft) - Schöne, intakte Natur und Landschaft (Wald etc.) - Gesundes Thermal-Wasser, Warmer Bach - Kulturlandschaftspfad / Feld-Flora-Reservat - Ruhe und Abgeschlossenheit - Viele ungenutzte Naturschätze (z.B. Alter Steinbruch, Walluftal) 	<ul style="list-style-type: none"> - Lärm der Umgehungsstraße - Waldpflege - Zustand „Warmer Bach“ sowie Wallufbach - Großparkplatz zerschneidet Übergang von Kurpark zu Naturpark

3.2.2 Kur und Tourismus

Zu den Kureinrichtungen gehören (vgl. PLAN 1/9 Infrastruktur Kur & Tourismus Bad Schwalbach):

- das Stahlbadehaus, das Moorbadehaus und das Moorpackungshaus (privatisiert),
- das Kurhaus und das Alleehaus,
- der Kurpark mit Gärtnereigelände, Weinbrunnen und Wandelhalle,
- Heilquellen / Brunnen und
- die Kurkliniken (privatisiert).

Stahlbadehaus mit Technikgebäude

Das denkmalgeschützte Stahlbadehaus von 1828 besticht durch seine historische Bäderarchitektur. Im Innenbereich ist das Gebäude teilweise veraltet und bietet keinen zeitgemäßen Standard. Zurzeit wird das Stahlbadehaus durch Gemeinschaftskliniken/-praxen (Therapie, Zahnmedizin) genutzt und ist zu dreiviertel vermietet. Ein Flügel im Erdgeschoss steht leer.

Im rückwärtigen Bereich des Stahlbadehauses befindet sich ein neuerer, zweckmäßig gestalteter Baukörper, das sogenannte Technikgebäude, das vom Eigenbetrieb des Staatsbades genutzt wird. Im Erdgeschoss befinden sich Garagen/Werkstätten, in denen u.a. Maschinen für die Pflege des Kurparks untergebracht sind. Im Obergeschoss sind die Büroräume des Eigenbetriebs und eine Wohnung eingerichtet. Das Technikgebäude wirkt zwischen dem Stahlbadehaus und dem Alleesaal wie ein Fremdkörper und beeinträchtigt außerdem wichtige Blick- und Wegebeziehungen.

Moorbadehaus

Im denkmalgeschützten Jugendstil-Moorbadehaus sind eine Wellness-Abteilung und die Touristeninformation angesiedelt. Ein weiterer Teil ist ungenutzt, dort sind noch die Moorbäderekabinen aus den 1970er Jahren installiert. Das Moorbadehaus ist sanierungsbedürftig und, an der Kapazität gemessen, untergenutzt. Ein Umbau des Moorbadehauses zum Wellness-Bereich wird derzeit von der GmbH geprüft. Eine Veräußerung an einen Investor, ggf. mit abweichendem Nutzungskonzept, ist ebenfalls denkbar.



Abb. 3-15: Stahlbadehaus Bad Schwalbach



Abb. 3-16: Moorbadehaus Bad Schwalbach

Moorpackungshaus

Das 1977 erbaute Moorpackungshaus wurde zum 31.03.2009 geschlossen und ist bereits an einen Investor veräußert worden, der dort eine Hotelnutzung beabsichtigt.

Kurhaus

Das 1879 im Renaissance-Stil erbaute Kurhaus wurde der Stadt Bad Schwalbach im Zuge der Kommunalisierung aufwendig und authentisch saniert übertragen. Im Kurpark und im Stadtbild hat es eine zentrale Stellung. Im Kurhaus gibt es zwei Veranstaltungsräume, im großen Saal finden etwa 650 Gäste Platz. Seit 2007 wird das Kurhaus durch eine private Betreibergesellschaft für kulturelle Veranstaltungen, Tagungen und Kongresse genutzt. Da die Wirtschaftlichkeit derzeit nicht gegeben ist, wird die Betreibergesellschaft durch die Stadt bezuschusst, sodass eine langfristige Nutzung derzeit ungesichert erscheint. Mit seiner repräsentativen Gestaltung sowohl im Innenbereich als auch in der Außenwirkung bietet es gutes Potenzial für Kultur- und Festveranstaltungen.

Im Untergeschoss des Kurhauses befindet sich derzeit ein Restaurant. Ober- und Untergeschoss sind lediglich über einen Aufzug miteinander verbunden, sodass beide Gebäudeteile auch unabhängig voneinander betrieben werden können.

Alleehaus

Das 1820 ursprünglich als Hotel im klassizistischen Stil errichtete Alleehaus wurde 1997 aufwendig und authentisch saniert. Heute werden die historischen Räume für unterschiedliche Veranstaltungen, u.a. auch als Trausaal des Standesamtes, genutzt. Auch das Hotel Eden Parc nutzt die Räume für Tagungen und Veranstaltungen seiner Gäste. Von Nachteil wird jedoch der fehlende Freiraumbezug des Gebäudes empfunden.

Im Erdgeschoss ist auf ca. 300 qm die Stadtbücherei mit ca. 16.000 Bänden eingerichtet.

Der Alleesaal ist in Kombination mit dem Kurhaus ein einzigartiges Gebäudeensemble, ideal für hochwertige Kulturveranstaltungen und Festlichkeiten.



Abb. 3-17: Alleehaus Bad Schwalbach



Abb. 3-18: Kurhaus Bad Schwalbach

Quelle: Staatsbad Bad Schwalbach GmbH

Kurpark

Der Kurpark legt sich topografisch bedingt wie ein Hufeisen um die Oberstadt (Kur-/Klinikquartier) und streckt sich bis weit in das Menzenbachtal hinein. Die repräsentativen Kureinrichtungen, wie das Kurhaus, der Alleesaal, das Stahlbadehaus, das Hotel Eden Parc oder das Moorbadehaus) befinden sich in oder direkt am Kurpark. Als Grünfläche zwischen Ober- und Unterstadt hat der Park eine wichtige Verbindungsfunktion.

Die Funktionen des Kurparks haben sich im Laufe der Zeit ebenso wie seine Benutzer gewandelt. Aus dem Kurpark als Bühne für die Inszenierung der vornehmen Gesellschaft ist ein alltäglicher Erholungs- und Freizeitort geworden. Der Kurpark bietet allen Altersgruppen eine Reihe unterschiedlicher Nutzungsmöglichkeiten, wie Spazieren, Laufen, Verweilen und Kommunizieren, aber auch Aktivitäten wie Freischach, Minigolf, Tennis oder Nordic Walking. Darüber hinaus gibt es einen Abenteuer-Spielplatz für Kinder und eine Bühne. Außerdem ist der Kurpark bei unterschiedlichen Veranstaltungen, wie z.B. dem jährlich wiederkehrenden Moorspektakel, Zentrum des Geschehens.

Zentrales Element des Kurparks ist der Bereich um den Weinbrunnen. Die Gesamtanlage, der Pavillon (älteste Heilquelle Bad Schwalbachs) mit dem Westflügel des Stahlbadehauses und der überdachten Wandelhalle, bilden einen attraktiven Platz. Der Pavillon ist derzeit ungenutzt. Die Gesamtanlage einschließlich der angrenzenden öffentlichen Toilettenanlagen weisen derzeit bauliche und gestalterische Mängel auf. Insgesamt hat das Weinbrunnen-Areal jedoch hohes Nutzungspotenzial.

Der Kurpark weist Nutzungs- und Gestaltungsdefizite auf. Viele Bereiche sind untergenutzt (vgl. Platz vor dem Weinbrunnen) oder nicht mehr zeitgemäß gestaltet (Bänke, Beleuchtung etc.).

Da diese Missstände schon länger bestehen, wurde ein Parkpflegewerk für die Erneuerung und Umgestaltung des Kurparks ausgearbeitet, welches kürzlich fertiggestellt wurde. Maßnahmen im Bereich des Kurparks sollten daher auf Grundlage der Empfehlungen des Parkpflegewerkes umgesetzt werden.



Abb. 3-19: Kurpark mit Stahlbrunnen



Abb. 3-20: Kurpark mit Weinbrunnen

Brunnen / Quellen

Von den einst zahlreichen Kurbrunnen gibt es heute nur noch zehn, sieben davon sind staatlich anerkannte Heilquellen. Die meisten Brunnen sind sanierungsbedürftig und aufgrund fehlender Beschilderung bzw. Wegeverbindung schlecht auffindbar. Der „Arbeitskreis Stadtentwicklung und Verkehr“ bzw. die eingerichtete „Brunnenkommission“ hat eine Brunnenrenovierung mit Herstellung eines Brunnenweges einschließlich Beschilderung und Infotafeln angeregt.

Kurkliniken, Medizinisches Angebot

In Bad Schwalbach gibt es vier Kurkliniken. Die medizinischen Schwerpunkt der Kliniken liegen in den Bereichen Herz-/Kreislauf, Orthopädie, Frauenleiden, Neurologie und Psychosomatik. Nach Erkenntnissen aus den Expertenbefragungen sind die Kliniken gut ausgelastet. Die „Klinik am Park“ wird derzeit durch ihren Träger (Deutsche Rentenversicherung) um einen Neubau erweitert. Zwei Kliniken (Tannenwald-Klinik und Paracelsus-Klinik) haben in den letzten Jahren ihren Betrieb eingestellt, diese Liegenschaften stehen seither leer.

Klinik	Med. Schwerpunkte	Bettenangebot	Träger
Rheingau-Taunus-Klinik (Pitzer GmbH + Co. KG, Bad Nauheim)	Innere Medizin, Kardiologie, Gynäkologie, Psychosomatik	251	Deutsche Rentenversicherung Bund, Krankenkassen, Privatpatienten
Klinikzentrum Lindenallee GmbH, Bad Schwalbach	Psychosomatik, Orthopädie, Neurologie, Osteoporose, M.Parkinson	320	Deutsche Rentenversicherung Bund und LV, Krankenkassen, Unfallversicherungsträger
Klinik am Park	Unfallfolgen, Degenerative und Bandscheiben-Erkrankungen	182	Deutsche Rentenversicherung Hessen
Montanus Klinik Bad Schwalbach	Herz-Kreislauf-Erkrankungen, Orthopädische Erkrankungen	145	Deutsche Rentenversicherung Oldenburg-Bremen

Abb. 3-21: Kur- und Rehakliniken in Bad Schwalbach



Abb. 3-22: Klinik am Park in Bad Schwalbach



Abb. 3-23: leer stehende Paracelsus-Klinik

Gastgewerbe

Das im Bauhaus-Stil errichtete Hotel Eden Park hat ca. 90 Zimmer (davon 45 Einzelzimmer) und liegt direkt am Kurpark. Das Hotel verfügt über Veranstaltungsräume, die ergänzend zum Allee- haus für Seminare und Tagungen genutzt werden. Darüber hinaus befindet sich im Hotel ein Well- ness-Abteilung. Offenbar hat das Hotel strukturelle Probleme, da in der Direktion eine sehr hohe Fluktuationsrate zu beobachten ist. Die Hotels im gehobenen Bereich scheinen zu funktionieren.

Unterrepräsentiert ist der Mittelklassebereich (3*) mit nur 60 Betten, offenbar gibt es hier Nachhol- bedarf. Eine Umnutzung der Liegenschaft „Moorpackungshaus“ zum Hotel durch einen Investor zeichnet sich ab.

Touristeninformation

Die Touristeninformation ist derzeit im Moorbadehaus untergebracht. Die Staatsbad Bad Schwal- bach GmbH beabsichtigt, diesen Standort zugunsten eines zentralen, für Touristen besser auffind- baren, Standortes aufzugeben. Zurzeit werden mehrere Standorte seitens der Stadt diskutiert, darunter eine Integration an den umzugestaltenden Busbahnhof, eine Ansiedlung im Erdgeschoss des Alleehauses (aktuell Bücherei), eine Ansiedlung in den derzeit als Restaurant genutzten Teil des Kurhauses oder ein Neubau an der Adolfstraße gegenüber dem Rathaus (derzeit Baulücke). Aufgrund der vorhandenen Leerstände gibt es im zentralen Bereich Bad Schwalbachs weitere Nutzungspotenziale, die es auf ihre Eignung als Touristeninformation zu untersuchen gilt.

Stadtumbau Schlangenbad - Bad Schwalbach

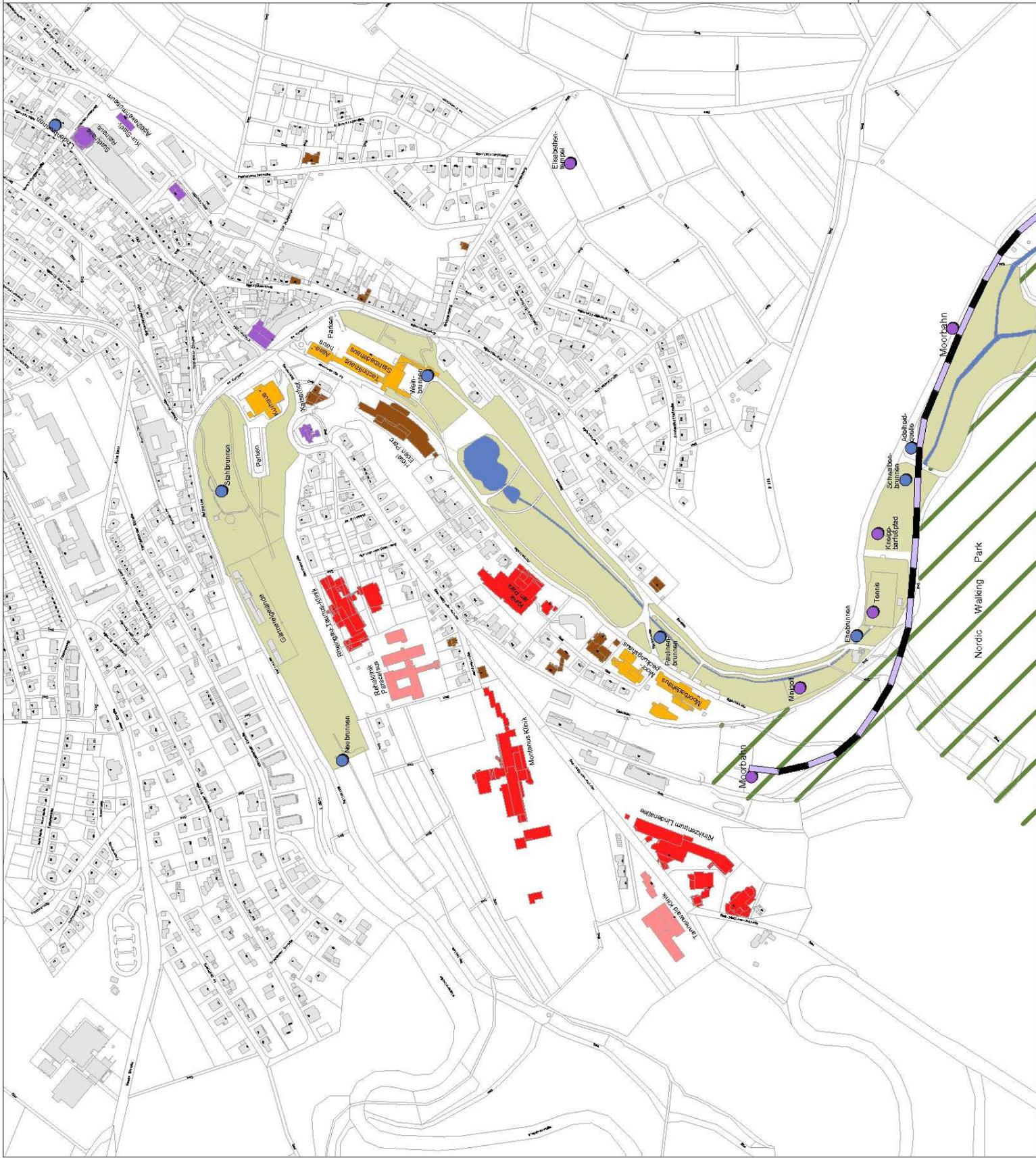
Kur & Tourismus Bad Schwalbach

Legende

- Kurklinik
- leer stehende Kurklinik
- Kureinrichtung
- Kurpark / Grünfläche
- Hae / Pension
- Sehenswürdigkeit, kulturelle Einrichtung
- Gewässer
- Brunnen
- Sport & Freizeit



Stadtumbau Schlangenbad - Bad Schwalbach
 Projekt
 Bestandserhebung und Analyse
 Kur & Tourismus Bad Schwalbach
 Planmaßstab 1:5.000 i.O.
 Projektphase Sch. 1/09
 Projektbeginn Sch. / Juni 09
 Projektende Sept./ Okt. 09
 Auftraggeber ARGE Stadtumbau Schlangenbad - Bad Schwalbach
 Auftraggebername Kur & Tourismus Bad Schwalbach
 Auftraggeberadresse Rittmannerweg 1, 66663 Bad Schwalbach
 Auftraggeberkontakt Tel. 06351 9680-12
 Auftraggeberfax Fax 06351 9680-13
 Auftraggeberweb www.schlangenbad.de
 Auftraggeberpostfach Postfach 100, 66663 Bad Schwalbach



3.2.3 Nutzungen: Einzelhandel, Wohnen

Einzelhandel

Bad Schwalbach verfügt über zwei gewachsene, innerstädtische Einkaufsbereiche: die Brunnenstraße und die Kirch-/Adolfstraße. Nach Aussagen von Interviewpartnern (vgl. Expertengespräche) weist der innerstädtische Einzelhandel strukturelle Schwächen auf, welche sich durch hohe Fluktuationsraten, Leerstände, unausgewogene Sortimentsstruktur oder fehlende Fachgeschäfte (bspw. Schuhe, Herrenbekleidung) bemerkbar machen. Es wird beobachtet, dass innenstadtypische Angebote zunehmend verschwinden.

Eine andere Entwicklung zeigt sich an der Emser Straße. Dort eröffnete an der Bäderstraße (Stadteingang) Ende 2006 ein Einkaufsmarkt mit Lebensmittel-Vollsortimenter, Lebensmittel-Discounter, Schuhfachmarkt und Bekleidungsgeschäft. Dieser wird seitens der Bürger gut angenommen, die Kundenfrequenz ist hoch.

Die Adolfstraße hat als Bundesstraße eine relativ hohe Verkehrsbelastung (ca. 10.000 Kfz/d), ihr Straßenquerschnitt ist in Teilbereichen sehr eng. Diese Situation führt zwangsläufig zu schmalen Gehwegen mit eingeschränkter Nutzung des öffentlichen Raumes durch Fußgänger und Gewerbetreibende (Ladenvorzone, Außenbestuhlung etc.). Hinzu kommt, dass sich die Geschäftszone über eine Länge von rund 3 km erstreckt, dazwischen sind immer wieder Leerstände und Brachflächen vorzufinden. Aufgrund der räumlichen Entzerrung, der beengten Verhältnisse und der Verkehrsbelastung erscheint der Geschäftsbereich an der Adolfstraße wenig attraktiv.

Die Aufenthaltsqualität in der Brunnenstraße wirkt u.a. aufgrund der nicht mehr zeitgemäßen Gestaltung (Möblierung, Beleuchtung etc.) und nach Aussagen von Bürgern und Schlüsselpersonen durch die Öffnung für den Anliegerverkehr nicht ansprechend. Darüber hinaus ist die Gestalt vieler Fassaden, die den öffentlichen Raum maßgeblich prägen, entweder durch Sanierungsstau, Vernachlässigung oder Verunstaltung, insbesondere in den Erdgeschosszonen, unzureichend. Weiterhin konnte eine Marginalisierung der Angebotsstruktur in der Fußgängerzone beobachtet werden, viele Fachgeschäfte wurden in den letzten Jahren aufgegeben. Auch wird von einigen Schlüsselpersonen kritisiert, dass es in der Fußgängerzone an sogenannten Frequenzbringern bzw. Publikumsmagneten mangelt. Der Lebensmittelmarkt (Minimal) in der Fußgängerzone, der als Frequenzbringer galt, steht bereits seit längerer Zeit leer.



Abb. 3-24: Adolfstraße



Abb. 3-25: Brunnenstraße

Als Lösungsstrategie zur Aufwertung der Fußgängerzone wird zurzeit eine Verlängerung der Brunnenstraße in Richtung Rathaus diskutiert. Mit einer Verlängerung kann zugleich der städtebaulich unstrukturierte Bereich zwischen Brunnenstraße und Jahnplatz neu geordnet werden. Eine Machbarkeitsstudie mit positivem Ergebnis liegt vor, der Bebauungsplan dazu befindet sich in Aufstellung. Eine Neuordnung des Bereichs zwischen Brunnenstraße und Jahnplatz ist dringend erforderlich. Jedoch sollten die räumlichen und strukturellen Auswirkungen auf die bestehenden Geschäftsbereiche, die mit einer Verlängerung der Fußgängerzone und damit Vergrößerung der Geschäftsflächen in der Innenstadt zu erwarten sind, überprüft werden. Eine sorgfältige Abwägung ist deshalb notwendig, weil die Maßnahme mit einem erheblichen finanziellen Aufwand für die Stadt verbunden ist, wesentlich von der Mitwirkungsbereitschaft vieler privater Einzeleigentümer abhängt und aufgrund des Umfangs nur langfristig umzusetzen ist.

Die strukturellen Schwächen in der Innenstadt (Leerstand, unausgewogene Sortimentstruktur etc.) sind im Rahmen des Stadumbaues durch abgestimmte und aktive Umsetzungsstrategien zu bewältigen.

Wohnen

Die Wohnlagen in der historischen Ober- und Unterstadt sind werden in der Regel weniger nachgefragt als die Wohnlagen neuerer Zeit am Stadtrand, die meist in topografischer Hanglage liegen. Die Nachteile überwiegen in der historischen Altstadt (höherer Unterhaltungsaufwand für ältere Bausubstanz, geringe Freiraumquantität und -qualität, Verkehrsbelastung etc.) gegenüber den neueren Wohnlagen, sodass sich die Altstadt als Wohnstandort vielen Einwohnern nicht attraktiv genug darstellt. Auf der anderen Seite ist die Altstadt der Ort, an dem sich die Infrastruktur bündelt (Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, medizinische Versorgung, Kultur, Verwaltung etc.) und fußläufig erreichbar ist, während die Stadtrandbereiche aufgrund ihrer topografischen Bedingungen eine erhöhte Mobilität (Pkw oder ÖPNV) seitens der Bewohner voraussetzt. Studien zufolge, u.a. Difu²⁴, geht der Trend wieder zurück zum Wohnen in der Innenstadt, insbesondere unter jungen Familien und Senioren, die das dichte Versorgungsnetz schätzen. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels werden zukünftig voraussichtlich mehr Senioren Wohnraum in der Innenstadt nachfragen. Die Rahmenbedingungen für attraktives, seniorengerechtes Innenstadtwohnen sind von der Stadt vorzubereiten.

²⁴ Deutsches Institut für Urbanistik (Hrsg.): Wohnen in der Innenstadt - Eine Renaissance?, 2005.

3.2.4 Städtebau

Die Probleme und Entwicklungsansätze des bebauten und unbebauten Raumes und deren Nutzungen werden nachfolgend dargestellt. Im Themenkomplex Städtebau gibt es in Bad Schwalbach eine Reihe unterschiedlicher Defizite und Missstände: Am auffälligsten ist die Situation der Ober- und der Unterstadt²⁵, insbesondere entlang der Adolfstraße, aber auch der Klinikbereich, das Weinbrunnenareal, die Brunnenstraße oder der Busbahnhof fallen als Bereiche mit städtebaulich-strukturellen oder städtebaulich-gestalterischen Defiziten auf.

In der Ober- und Unterstadt sind städtebauliche Defizite und Missstände schon länger offensichtlich. Daher hat der Magistrat der Stadt Bad Schwalbach im Jahr 2000 den Beschluss gefasst, Vorbereitende Untersuchungen für eine mögliche Ausweisung der Oberstadt als Sanierungsgebiet einzuleiten. Bis 2004 wurden durch das für die Untersuchungen beauftragte Büro S + P Architekten und Stadtplaner (Bad Soden am Taunus) jeweils Sanierungsrahmenpläne für die Ober- und Unterstadt vorgelegt. Das Gutachten empfiehlt der Stadt eine Aufnahme der Ober- und Unterstadt als ein zusammenhängendes Gebiet „Innenstadt“ in die Stadtsanierung anzustreben.

Die Untersuchungen zeigen sowohl die Defizite und Missstände in der Baustruktur, Bausubstanz und Stadtgestalt als auch die Nutzungskonflikte, insbesondere im Zusammenhang mit der Bundesstraße, in den betroffenen Gebieten auf. Einige Defizite, Missstände und Konflikte haben sich inzwischen weiter verschärft. Bezüglich der Darstellung der städtebaulichen Situation in der Ober- und Unterstadt sei an dieser Stelle auf die genannten Gutachten verwiesen. Die nachfolgende städtebauliche Betrachtung soll die Aussagen des Gutachtens ergänzen.

Bausubstanz und Baustruktur

Ein großer Teil des Gebäudebestands in der Ober- und Unterstadt, insbesondere entlang der Adolfstraße und Bahnhofstraße, ist sanierungsbedürftig (vgl. Vorbereitende Untersuchungen Ober- und Unterstadt). Der hohe Sanierungs- und Modernisierungstau ist darüber hinaus u.a. Grund für die strukturellen Mängel (z.B. Leerstand) in den Geschäftsstraßen (Brunnen- und Adolfstraße).



Abb. 3-26: Beispiel Sanierungstau



Abb. 3-27: ungeordnete Baustruktur

²⁵ Die Oberstadt bezeichnet das Gebiet zwischen zentralem Kurbereich und Rathausumfeld einschließlich Koblenzer und Brunnenstraße und galt früher als mondäner Kurbezirk. Als Unterstadt wird etwa das Gebiet zwischen Rathaus und evangelischer Martin-Luther-Kirche definiert, früher Kur-/Siedlungsbereich um den Brodelbrunnen (siehe auch Kapitel 3.2.1).

Erhebliche baulich-strukturelle Mängel zeigen sich im Wohnquartier zwischen Brunnenstraße und Jahnplatz. Der typische Altstadtbereich verfügt über eine sehr hohe Bebauungsdichte, die Erschließung der Wohngebäude erfolgt zu großen Teile über sehr enge Privatwege. Wie in vielen Altstadtbereichen ist auch hier privater Freiraum relativ rar. Der vorhandene Freiraum wird überwiegend zum Parken genutzt (Stellplätze und Garagen). Darüber hinaus wirkt die Bebauung sehr unstrukturiert und unattraktiv (teilweise Hinterhofsituationen). Einige der zum Teil historischen Gebäude sind stark sanierungsbedürftig. Der Handlungsbedarf zwischen Brunnenstraße und Jahnplatz ist groß, aber das Wohnquartier birgt aufgrund der zentralen Lage (Trend geht zurück zum innerstädtischen Wohnen) hohes Entwicklungspotenzial.

Öffentlicher Raum und Stadtbild

Als wichtige öffentliche Räume, die sowohl repräsentative Zwecke als auch Aufenthaltsqualität für Bewohner und Gäste erfüllen sollen, sind das Weinbrunnengelände, die Straße „Am Kurpark“ mit den angrenzenden Freiflächen (z.B. Platz vor dem Alleehaus, Freiflächen Kurhaus, Busbahnhof etc.), die Adolfstraße und die Fußgängerzone zu nennen.

Die Struktur- und Gestaltungsdefizite des Weinbrunnengeländes, der Adolfstraße und der Fußgängerzone wurden bereits im Kapitel 3.2.2 bzw. 3.2.3 erläutert.

Die Straße Am Kurpark wirkt derzeit als Zäsur zwischen Oberstadt und Kurbereich, Geländemodellierungen, großzügige Stellflächen und nicht mehr zeitgemäße Freiraumgestaltung verstärken diesen Effekt. Durch funktionale Verknüpfung und gestalterische Aufwertung von Oberstadt und Kurbereich, könnte im Schnittbereich eine attraktive urbane Mitte, an der Wellness, Kultur, Gastronomie und Einkaufen gebündelt sind, entstehen.

Der Parkplatz am Stahlbadehaus und der Platz vor dem Alleehaus wirken derzeit unattraktiv. Die jeweilige Freiraumgestaltung passt nicht zur Gestalt und Bedeutung beider Gebäude. Der hohe und dichte Baumbestand verdeckt die repräsentative Architektur, wichtige Blickbezüge wurden damit im Laufe der Zeit zerstört. Der Platz am Alleehaus ist darüber hinaus untergenutzt. Das Parkpflegewerk empfiehlt, die Freiräume am Stahlbadehaus und Alleesaal wieder in den historischen Kontext zu bringen. Die Freiraumsituation am Kurhaus wirkt attraktiver, jedoch sollte auch hier angestrebt werden, den historischen Kontext wieder herzustellen.



Abb. 3-28: Am Kurpark



Abb. 3-29: Platz vor dem Alleehaus

Insgesamt gibt es in der Bad Schwalbacher Altstadt keinen attraktiven zentralen Platz, an dem sich das städtische Leben hauptsächlich abspielt – z.B. Marktplatz mit Gastronomie, Außenbestuhlung/-möblierung, Brunnen/Kunstobjekt, öffentliche Einrichtung etc.

Brachflächen

Infolge des Strukturwandels in der Kur mussten zwei Kliniken, die Tannenwald und die Paracelsus-Klinik, ihren Betrieb einstellen. Für beide Liegenschaften konnte bisher keine Nachnutzungen gefunden werden. Die Paracelsus-Klinik wurde nach Aufgabe an einen Investor veräußert, der bisher keine Entwicklungsabsicht gezeigt hat. Mittlerweile befinden sich die Gebäude in desolatem Zustand. Für das zentral gelegene Areal besteht jedoch hohes Entwicklungspotenzial. Grundsätzlich sind für die Liegenschaft derzeit zwei Nutzungsvarianten denkbar: Einerseits bietet sie der Rheingau-Taunus-Klinik Erweiterungsmöglichkeiten, andererseits kann das Grundstück einer Wohnnutzung zugeführt werden. Da sich der Gebäudekomplex mittlerweile in sehr desolatem Zustand befindet, ist eine Niederlegung der ehemaligen Paracelsus-Klinik sehr wahrscheinlich.

Die ehemalige Tannenwald-Klinik befindet sich am äußersten westlichen Stadtrand (Übergang zur Landschaft). Die Liegenschaft wird über einen ausbaubedürftigen Weg über die Bäderstraße erschlossen und nicht über den Kurbereich. Das Areal der ehemaligen Klinik steht daher nur begrenzt in städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit dem Kur- und Klinikbereich.

Die Baulücke gegenüber dem Rathaus fällt stark im Stadtbild auf. Eine konzeptionelle Bearbeitung im Stadtumbau sollte angestrebt werden.



Abb. 3-30: Paracelsus-Klinik



Abb. 3-31: Baulücke an der Adolfstraße

3.2.5 Verkehr

Die Adolfstraße verläuft als Bundesstraße durch das Zentrum bzw. durch den zentralen Geschäftsbereich. Mit einer durchschnittlichen Belastung von rund 10.000 Kfz/d muss die Adolfstraße im Verhältnis zu ihrem historisch bedingten engen Querschnitt relativ viel Verkehr abwickeln. Die Konflikte mit dem Geschäftsbereich wurden bereits dargelegt. Eine bereits politisch diskutierte Umgehungsstraße entschärft die Konflikte nach Einschätzung des Verkehrsgutachtens aufgrund des hohen Anteils an innerstädtischem Ziel- und Quellverkehr nicht wesentlich, städtebauliche Lösungen und Verkehrsvermeidungsstrategien erscheinen hier sinnvoller. Dieser Themenkomplex sollte im Rahmen des Stadtumbaus aufgegriffen werden.²⁶

Die Parkplatzsituation wird von vielen Bürgern und Gewerbetreibenden in Bad Schwalbach seit Umsetzung der Parkraumbewirtschaftung als äußerst unbefriedigend eingeschätzt, vor allem wird das Fehlen von kostenfreien Stellplätzen nahe der Geschäftszone bemängelt. Tatsächlich sind die zentralen Stellplätze (gebührenpflichtig) am Rathaus und hinter dem Kurhaus selten voll belegt. Der subjektive Eindruck kann daher nicht bestätigt werden. Parkraumangel gibt es jedoch am Hotel Eden Parc (ausstehende Umsetzung eines Parkdecks). Unzureichend gestaltete Stellplatzsituationen sind am Stahlbadehaus und am Moorbadehaus (Badweg) vorzufinden. Weiteres Stellplatzpotenzial bietet die sanierungsbedürftige und derzeit ungenutzte Tiefgarage im ehemaligen Lebensmittelmarkt, deren Erschließung allerdings über die Brunnenstraße erfolgt.

Grundsätzlich ist die Altstadt über Fußwege gut erschlossen. Eine fußläufige Verbindung zu den angrenzenden Wohnquartieren und dem östlichen Kurbereich ist aufgrund der topografischen Situation für Teile der Bevölkerung bzw. Kurgäste zu schwierig oder weitläufig. Von einigen Bürgern wurde deshalb der Aufbau eines Stadtbusverkehrs angeregt, der den Regionalbusverkehr insbesondere zwischen Innenstadt und Kurbereich ergänzt. An der Adolfstraße ist die Fußwegesituation, wie bereits erläutert, mit Konflikten verbunden und im Kurpark fehlen wichtige Wegebeziehungen zu den Randnutzungen. Eine attraktive, alternative Wegeverbindung zwischen Kurbereich/Brunnenstraße und Rathaus wird u.a. von vielen Bürgern bemängelt.



Abb. 3-32: Parkplatz hinter dem Kurhaus



Abb. 3-33: Zufahrt Tiefgarage in der Brunnenstraße

²⁶ vgl. Planungsbüro von Mörner + Jünger: Verkehrsentwicklungsplan Kreis- und Kurstadt Bad Schwalbach, Darmstadt: 2006

3.2.6 Zusammenfassung der Stärken und Schwächen

	STÄRKEN	SCHWÄCHEN
DEMO- GRAFIE		- Bevölkerungsrückgang seit 2002 (-2,4 %)
WOHNEN UND WOHNUMFELD	- Familiengerechte Infrastruktur (Kindergärten und alle Schulformen)	- Situation am Busbahnhof (es lungern viele rum) - Sozialgefüge in der Innenstadt
WIRTSCHAFT UND VERWALTUNG	- Nähe zum Rhein-Main-Gebiet - Hoher Dienstleistungsanteil - Sitz der Kreisverwaltung - Schwälbchen-Molkerei schafft Arbeitsplätze - Relativ gute Einzelhandelskennzahlen im regionalen Vergleich (kreisweit Platz 2 hinter Rüdesheim)	- Politik handelt seit Jahrzehnten nicht - Negative Arbeitsplatzentwicklung in den letzten 5 Jahren - Schwierige Situation im Einzelhandel (hohe Fluktuation, viele Alteingesessene schließen, Nähe zu Wiesbaden, unattraktiv, keine Magnete/Highlights in der Brunnenstraße, Verkehr Adolfsstraße) - Schwierigkeiten durch Übernahme des ehemaligen Staatsbades (Finanzhaushalt etc.) - Gewerbeverein handelt zurückhaltend - Fehlende Einzelhandelsangebote (Schuhe, Herren-Bekleidung, Haushaltswaren etc.) - Service-Qualität und Attraktivität des Einzelhandels (Öffnungszeiten, kein Einkaufserlebnis etc.) - Starke Konzentration auf die Kur, wenig für das Gewerbe
IMAGE UND IDENTITÄT	- Kurbad mit langer Tradition bzw. Bekanntheitsgrad noch vorhanden - Moor und Heilquellen stärker vermarkten	- Imageschaden durch eingeführte Parkgebühren - Gewerbe hat kein gutes Image - Moor und Heilquellen zu wenig als möglicher Imageträger genutzt

	STÄRKEN	SCHWÄCHEN
GESUNDHEIT UND TOURISMUS	<ul style="list-style-type: none"> - Waldreiche Mittelgebirgslandschaft - Hotel Eden Parc (Wellness, Kongress) - Tagungsmöglichkeiten (Eden Parc, Allee-saal, Kurhaus) mit schönem Ambiente - Vier gut ausgelastete Kur-/Rehakliniken mit zukunftssträchtigen Angeboten - Schöne Wanderwege - Nordic-Walking-Park - Minigolfplatz, Abenteuerspielplatz - Freibad im Heimbachtal - Gutes Gastronomie-Angebot - vielfältiges Kulturprogramm (z.B. L'opera piccola), jedoch konzeptlos - Apothekenmuseum - Moor und Heilquellen 	<ul style="list-style-type: none"> - Rückgang der Gäste- bzw. Übernachtungs-zahlen - Zu geringe bzw. unzureichende Vermarktung der von Tourismus, Wellness und Ver-anstaltungen (regional, überregional) - Kein echtes touristisches Highlight - Stilllegung der Moorbahn - Keine Kapazitäten für größere Gruppen (z.B. 250 Tagungsgäste oder Bustouristen) - Verbesserungsbedarf der Kunden-, Service- und Qualitätsorientierung (Öffnungszeiten etc.) - Zustand (innen) der Kurmittelhäuser - geringe Auslastung der Veranstaltungskapazi-täten (Stadthalle, Kurhaus etc.) - Wellness-Abteilung in unsaniertem Moor-badehaus - Touristeninformation nicht im Zentrum
STADTENTWICKLUNG UND STÄDTEBAU	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtbild der Oberstadt (Kurbereich) - Schöne Bäderarchitektur (Kurhaus, Allee-saal, Stahlbadehaus etc.) und historische Gebäude in der Oberstadt - Kurpark reicht bis ins Zentrum - Hotel Eden Parc - Moorbadehaus - Kath. Kirche - Rothenburger Schlösschen (Amtsgericht) - Menzelbach unter der Brunnenstraße öffnen 	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtbild der Unterstadt - Gestaltung des Außenraumes und des Kur-parks (Bänke, Papierkörbe, Illumination usw.) auf dem Stand der 80er Jahre - Fehlende städtebauliche Verknüpfung zwischen Ober- und Unterstadt bzw. Stadt- und Kurbereich - Unattraktive Fußgängerzone/Brunnenstraße (Gestaltung öffentlicher Raum und Fassaden) - Sanierungsstau an vielen Gebäuden entlang der Adolfstraße/Bahnhofstraße - Gestaltung/Nutzung des Gebäudes/Geländes am Weinbrunnen - Großbauten/Fassaden der 70er Jahre (Kliniken, Moorpackungshaus) - 2 leer stehende große Kliniken - Unzureichende Wegebeziehungen im Kurpark - Stadthalle/Rathaus (Platz und Architektur) - Zugängigkeit der Kurbrunnen nicht gegeben - keine städtischen Plätze bzw. vorhandene mit geringer Qualität

	STÄRKEN	SCHWÄCHEN
VERKEHR UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	<ul style="list-style-type: none"> - Lage/Erreichbarkeit zum Rhein-Main-Gebiet 	<ul style="list-style-type: none"> - Fehlendes Verkehrskonzept (ruhend, fließend) - Verkehrsbelastung Adolfstraße - Leerstand Minimal-Tiefgarage - Parkgebühren - Allgemein schlechter ÖPNV, kein Stadtbusverkehr - Kein innerstädtischer Shuttle-Service zur Verbindung von Kliniken und Stadt, kein organisierter gemeinsamer Transfer-Service der Hotels (u.a. zusammen mit Schlangenbad) zu Bahnstationen - Stilllegung der Aartalbahn, kein Bahnanschluss - Keine adäquate Beschilderung der touristischen und öffentlichen Infrastruktur (Parkplätze, Beherbergungsbetriebe, Kliniken etc.) sowie historisch bedeutsame Orte
UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT	<ul style="list-style-type: none"> - Schöne, intakte Natur und Landschaft (hoher Anteil an Waldfläche etc.) - Moor und Heilquellen - Gutes Klima (Mittelgebirgsluft) - Geringer Anteil an produzierendem Gewerbe wirkt positiv auf die Umwelt - 	<ul style="list-style-type: none"> - Lärmbelastung Adolfstraße

4 Handlungsfelder und Schwerpunktgebiete

4 Handlungsfelder und Schwerpunktgebiete

Aus der Bestandsanalyse (siehe Kapitel 2) und aus der Bewertung der Stadt- und Ortsteile (siehe Kapitel 3 und Steckbriefe im Anhangband) wird bereits deutlich, in welchen Handlungsfeldern für den jeweiligen Ort Handlungsbedarf besteht. In der nachfolgenden Tabelle sind die Handlungsfelder und Schwerpunktgebiete zusammenfassend dargestellt.

Kernstadt und Ortsteil Handlungsfeld	Schlangenbad	Bärstadt	Georgenborn	Hausen v. d. H.	Niederglabach	Oberglabach	Wambach	Bad Schwalbach	Adolfseck	Fischbach	Heimbach	Hettenhain	Langenseifen	Lindschied	Ramschied
	WIRTSCHAFT	•	•		•			•	•				•		
Dienstleistung	•	•		•			•	•				•			
Versorgung / Einzelhandel	•	•	•				•	•				•			
KUR & TOURISMUS	•			•	•	•	•	•	•		•				•
Neuausrichtung/Vermarktung	•							•	•						
Kureinrichtungen	•							•							
Kliniken	•							•							
Hotels/Pensionen	•							•			•				•
Touristische Angebote	•			•	•	•	•	•	•		•				•
Gastronomie	•						•	•	•		•				•
SIEDLUNGSENTWICKLUNG	•						•	•	•			•			
Entwicklung Wohnen	•						•	•	•			•			
Entwicklung Gewerbe	•						•	•							
STADTBILD	•				•	•	•	•	•						•
Gebäudesanierung	•				•	•	•	•	•						•
Wohnumfeld / Öff. Räume	•				•	•	•	•	•						•
VERKEHR	•	•		•	•	•	•	•							
Durchgangsverkehr	•						•	•							
Parken	•							•							
ÖPNV	•	•		•	•	•		•							

Abb. 4-1: Tabellarische Übersicht zum Handlungsbedarf

In Schlangenbad und Bad Schwalbach besteht in allen Handlungsfeldern Handlungsbedarf, die Standorte sind daher räumliche Schwerpunktgebiete. Aber auch in Ortsteilen wie z.B. Wambach oder Adolfseck gilt es, städtebauliche oder strukturelle Probleme zu beheben. Deutlich wird auch, dass die Handlungsschwerpunkte im Untersuchungsgebiet in der Kur und im Tourismus, im Stadtbild und im Handlungsfeld Verkehr liegen.

4.1 Handlungsfelder

In der Bestandsanalyse und Bewertung der Einzelstandorte wurden für Schlangenbad und Bad Schwalbach Defizite mit deutlichem Handlungsbedarf aufgedeckt, aber auch Chancen und Entwicklungsperspektiven abgeleitet. Die einzelnen Handlungsfelder sind dabei miteinander verknüpft und können sich gegenseitig positiv oder negativ beeinflussen. Beispielsweise wird die zukünftige Wohnraumnachfrage u.a. von der demografischen Entwicklung bestimmt, und die Qualität der sozialen Infrastruktur ist abhängig von der Finanzausstattung der Kommune. Eine integrierte Betrachtung und Herangehensweise ist bei der Entwicklung von Stadtumbaustrategien daher besonders wichtig.

Der allgemeine Handlungsbedarf im Stadtumbau wird unter folgenden Handlungsfeldern gebündelt:

- Demografie
- Siedlungsentwicklung und Wohnen
- Wirtschaft und Gewerbe
- Kur und Tourismus
- Stadtbild
- Soziale Infrastruktur und Versorgung
- Mobilität und Verkehr
- Interkommunale Kooperation

In den nachfolgenden Handlungsfeldern werden Zielrichtungen für die zukünftige Entwicklung des Gesamtgebietes aufgezeigt und beispielhaft mit Maßnahmen hinterlegt. Die Maßnahmen stellen einen nicht abschließenden Katalog dar und sind im Rahmen des Stadtumbaus, aber über die Programmlaufzeit hinaus, weiter zu konkretisieren.

4.1.1 Demografie

Ein allgemeines Ziel des Stadtumbaus ist die Unterstützung der Kommunen bei der Bewältigung des demografischen Wandels, z.B. indem die Infrastruktur zukünftig besser auf die Belange von Senioren zugeschnitten ist (Senioren-/Mehrgenerationenwohnen, Barrierefreiheit etc.). Auf der anderen Seite muss es aber auch Ziel der Kommunen sein, dem demografischen Wandel nach Möglichkeit entgegenzuwirken.

Im Untersuchungsgebiet ist eine Stabilisierung, bzw. eine möglichst geringe rückläufige Entwicklung, der Einwohnerzahl anzustreben. Schlangenbad und Bad Schwalbach müssen sich als Wirtschafts- und Wohnstandort (siehe Kapitel 4.1.2 und 4.1.3) im interkommunalen Wettbewerb besser positionieren, um die Wanderungssalden ins Positive zu lenken.

Hier gilt es, den Wirtschaftsstandort zu stärken und Arbeitsplätze zu sichern bzw. auszubauen. Insbesondere ist die Abwanderung der jüngeren Generationen in der Ausbildungs- und Familienbildungsphase zu verhindern, aber noch vielmehr diese Gruppe von Außen hinzuzugewinnen. Dieses kann zum Teil durch ein attraktives Angebot an Ausbildungs- und Studienplätzen (siehe Kapitel 4.1.3 Wirtschaft und 4.1.6 Bildung) erreicht werden.

Darüber hinaus sind zielgruppenspezifische Wohnangebote mit attraktiven Standortbedingungen zu schaffen. Hier ist insbesondere die Gruppe der jungen Familien interessant. Das Untersuchungsgebiet verfügt über bezahlbaren Wohnraum (Einfamilienhaus mit Garten ist i.d.R. für Durchschnittsverdiener erschwinglich) und befindet sich gleichzeitig in der Nähe des arbeitsplatzintensiven Rhein-Main-Raumes. Eine familienfreundliche Kommune zeichnet sich in erster Linie durch eine überdurchschnittlich gute Betreuungs- und Schulinfrastruktur (siehe Kapitel 4.1.6 Bildung und soziale Infrastruktur), aber auch durch ein attraktives Freizeit- und ÖPNV-Angebot (siehe Kapitel 4.1.7 Mobilität und Verkehr).

4.1.2 Siedlungsentwicklung und Wohnen

Wie bereits in der Bestandsanalyse angedeutet, ist das zukünftige Wohnungsangebot auf die Veränderungen in der Nachfrage anzupassen (mehr Single-Haushalte, Zunahme Senioren, steigende Pro-Kopf-Wohnfläche etc.) Dabei sind zielgruppenspezifische Wohnangebote zu schaffen, die den differenzierten Lebensstilen der Bevölkerung mit ihren unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnissen entsprechen. Dazu gehören z.B. Angebote für betreutes Wohnen, Mehrgenerationen-Wohnen, barrierefreies Wohnen, serviceorientiertes Wohnen, urbanes und familiengerechtes Wohnen etc.

Die erforderliche Siedlungsentwicklung sollte sich zugunsten der Sicherung wohnungsnaher Infrastruktur auf die Kernstadt und Entwicklungsorte (Wambach, Hettenhain etc.) konzentrieren. Umgekehrt ist die Versorgungsfunktion der Kernstadt und Entwicklungsorte zu sichern. In den Stabilisierungs- und Schrumpfungsorten (Niederglabach, Fischbach etc.) sollte sich eine Flächeninanspruchnahme auf die Eigenentwicklung beschränken.

Bei erforderlichem Neubau von Wohnungen sollte das Ziel des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) Vorrang haben. Hier gilt es zu überprüfen, inwieweit neuer Wohnraum über Maßnahmen wie Dachausbau, Gebäudeaufstockung, Erschließung von Baulücken und innerörtlichen Brachflächen, Inwertsetzung von Leerstand, Umnutzung von ungenutzten Nichtwohngebäuden (z.B. Fabrik, Mühle, Bahnhof etc.) geschaffen werden kann. Das Einrichten eines interkommunalen und bestandsorientierten Baulücken- und Leerstandskatasters kann bei der Planung und Vermarktung von Wohnraum sehr sinnvoll sein.

4.1.3 Wirtschaft und Gewerbe

Ziel ist es, den Wirtschaftsstandort Schlangenbad-Bad Schwalbach durch Sicherung bestehender und Neuansiedlung von kurortsverträglichem Gewerbe und Dienstleistungen zu stärken, und damit das Arbeitsplatz- und Ausbildungsangebot langfristig zu sichern und auszubauen.

An beiden Standortorten ist das Arbeitsplatz- und Ausbildungsplatzangebot im hoch qualifizierten Bereich (Ausnahme Medizin) unterdurchschnittlich gering. Hier besteht Nachholbedarf. Potenzial besteht z.B. in der Ansiedlung einer Berufsakademie im Bereich Medizin / Medizintechnik / Gesundheit o.ä. oder Ansiedlung kleinerer und mittlerer Unternehmen im hoch qualifizierten Bereich. Günstig sind auch die Bedingungen für Existenzgründer aufgrund der vergleichsweise günstigen Bodenpreise für Gewerbe.

Die Gewerbeflächenentwicklung soll sich dabei an den Verkehrsachsen orientieren. Ein weiterer Ausbau sollte daher an den Standorten Bad Schwalbach, Wambach und ggf. Bärstadt vorrangig realisiert werden. Vor dem Hintergrund der Verstärkung der interkommunalen Zusammenarbeit im Stadtbau könnte auch ein interkommunales Gewerbegebiet realisiert werden.

4.1.4 Kur und Tourismus

Die Lagegunst in der attraktiven Mittelgebirgslandschaft des Taunus und die bestehenden Kurangebote bieten gute Voraussetzungen für einen Ausbau des Gesundheits- und Wellness-Tourismus und der naturnahen Erholung.

Die Angebotsgestaltung sollte sich an relevanten Zielgruppen orientieren, wobei sich beide Standorte ergänzen sollten. Eine Profilierung deutet sich bereits in der Ausrichtung des Gesundheits- und Wellnessangebotes an: Schlangenbad setzt auf Entschleunigung und Ruhe (Yoga etc.), Bad Schwalbach bietet Aktivität und Bewegung (z.B. Nordic Walking, Mountainbike etc.). Eine weitere Kompetenzteilung im Bereich Wellness/Gesundheit könnte in den Zielgruppen Senioren (Schlangenbad) und Familien (Bad Schwalbach) liegen. Darüber hinaus sollten beide Standorte im Bereich Bustourismus und Kongresstourismus ihre Ressourcen bündeln, wobei eine Ausweitung und qualitative Aufwertung des Bettenangebotes sowie eine Erhöhung der Qualitätsstandards der Betriebe an beiden Standorten sinnvoll erscheint.

Zur Verbesserung des Bekanntheitsgrades kann sich die Vermarktung nicht allein auf einen Standort beschränken, daher ist die strategische und organisatorische Kooperation mit den Nachbarkommunen bzw. auf regionaler Ebene unabdingbar.

4.1.5 Stadtbild

Sowohl in Schlangenbad als auch in Bad Schwalbach prägt die repräsentative Bäderarchitektur das Stadtbild maßgeblich. Beide Standorte und die meisten Orts- und Stadtteile verfügen darüber hinaus über sehenswerte, denkmalgeschützte Kernbereiche. Der Erhalt und die Pflege der historischen Kerne sind jedoch nicht allein Aufgaben der Kommune bzw. Stadtentwicklung. Diese Aufgaben können nur durch Mitwirkung der Eigentümer umgesetzt werden. Ziel ist deshalb, Bürgern und Eigentümern Anreize zu schaffen, die zum Erhalt und zur Pflege des Stadtbildes beitragen. Das sind z.B. Fassadenwettbewerbe, kostenlose Gestaltungsberatung, Einrichten eines Stadtbildpflegefonds etc.

4.1.6 Versorgung und soziale Infrastruktur

Nahversorgung

Die Attraktivität eines Wohnstandortes wird insbesondere durch das Vorhandensein eines gut erreichbaren Nahversorgungsangebotes bestimmt. Eine gute Erreichbarkeit hängt jedoch von zwei Faktoren ab: nämlich von der Mobilität der Bewohner selbst und/oder vom öffentlichen Mobilitätsangebot. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels wird empfohlen, die Einzelhandelsentwicklung zukünftig in den gut erreichbaren Zentren und Ortskernen zu konzentrieren und von einer weiteren Entwicklung auf der „Grünen Wiese“ abzusehen. Auch um die Kommunen für junge Familien attraktiver zu gestalten, erscheint viel mehr noch eine Ausweitung des Nahversorgungsangebotes in den Kernen sinnvoll, was aber aus Gründen der Rentabilität oftmals nicht machbar erscheint. Daher sind innovative Nahversorgungskonzepte und Strategien zu entwickeln, die den zukünftigen Anforderungen gerecht werden.

Im Einzelhandel wurde dieses Problem bereits erkannt und so bieten viele Unternehmen mittlerweile gezielt kleinere Nahversorgungslösungen an, wie z.B. REWE nahkauf oder EDEKA nah&gut. Alternativen bieten auch Dorf- oder Nachbarschaftsläden, Ladengemeinschaften wie KOMM-IN, mobile Verkaufswagen, Wochenmärkte etc.

Da Schlangenbad als Kleinzentrum nur eine ergänzende Versorgungsfunktion übernimmt und derzeit selbst nur ein Teilangebot im Bereich Nahversorgung bereitstellt, bietet sich hier eine interkommunale Lösung im Rahmen des Stadtumbaus an. Ein interkommunales Nahversorgungskonzept zur Sicherung der Nahversorgung in den Ortsteilen sollte mit den Bürgern erarbeitet und umgesetzt werden.

Soziale Infrastruktur

Eine gute soziale Infrastruktur, ein breites und hochwertiges Bildungsangebot und ein attraktives Freizeitangebot tragen wesentlich zur Lebensqualität und damit zur Attraktivität des Wohn- und Wirtschaftsstandortes bei.

Mit dem demografischen Wandel muss die soziale Infrastruktur dahin gehend angepasst werden, dass sich einerseits ihre Adressaten ändern, d.h. mehr Angebote für Senioren, und dass u.U. dieselbe Infrastruktur für weniger Bewohner aufrecht erhalten werden muss. In Anbetracht knapper öffentlicher Kassen stellt dies eine große Herausforderung für die Kommunen dar. Hier gilt es privates Kapital und bürgerliches Engagement für soziale Projekte zu mobilisieren. Ein guter Schritt dahin ist z.B. der in diesem Jahr gegründete Verein für Nachbarschafts- und Generationenhilfe in Schlangenbad. Angeregt wird in diesem Zusammenhang auch das Einrichten eines Mehrgenerationenhauses in Bad Schwalbach.

Zur Einwohnerstabilisierung ist die Gruppe der jungen Familien besonders interessant für die Kommunen. Diese entscheiden sich in der Familiengründungsphase oftmals für einen Wohnstandort mit gutem Betreuungs- und Bildungsangebot (insbesondere Akademikerinnen!). Haben sie sich erst einmal für einen Standort entschieden, so binden sie sich in der Regel länger örtlich als z.B. Singles oder Paare ohne Kinder. Es wird daher empfohlen, die Kleinkindbetreuung weiter auszubauen und zu flexibilisieren (z.B. Krippenangebote von 0-3 Jahren, stundenweise Betreuung ermöglichen, Betreuung für Berufstätige in Wochenend- und Schichtarbeit etc.) sowie die Nachmittagsbetreuung für Schulkinder (Ganztagschule, Hort) zu sichern.

4.1.7 Mobilität und Verkehr

Ziel ist es, die Erreichbarkeit/Anbindung der Orts- und Stadtteile mit den Versorgungszentren, Schul-, Ausbildungs- und Arbeitsstätten zu verbessern und gleichzeitig die Belastungen durch den Verkehr zu verringern. Der Ausbau des bedarfsorientierten ÖPNV (z.B. Rufbusse) oder die geplante Umgehungsstraße in Wambach zeigen bereits gute Richtungen auf.

Um die Mobilität in der Kernstadt zu verbessern, und damit sowohl Senioren als auch Kurgästen ein adäquates ÖPNV-Angebot zu bieten, sind die Stadtquartiere und der Kurbereich besser in das ÖPNV-Netz zu integrieren.

Auch die Reaktivierung der Aartalbahn (Wiesbaden – Limburg) sollte weiterhin angestrebt werden.

4.1.8 Interkommunale Kooperation

Durch Zusammenarbeit beider Kommunen bei der Gestaltung und Bereitstellung der Einrichtungen und Dienstleistungen können unterschiedliche Ressourcen gebündelt und Kosten gespart werden. In erster Linie sollte die bereits begonnene interkommunale Kooperation im Bereich Kur und Tourismus vertieft und erweitert werden. Kooperationen sind jedoch auch in anderen Bereichen ressourcensparend und effizient, insbesondere durch:

- Feuerwehren und Bürgerhäuser (Bündelung),
- Kinderbetreuung (Ausbau und Diversifizierung der Angebote),
- Nahversorgung (Bring-Service, mobiler Verkaufswagen, Gemeinschaftsläden etc.),
- Bauhöfe (Personal, Maschinen, Kurparkpflege, Werkstätten, Lager etc.),
- Wirtschaftsstandort (gemeinsame Vermarktung, interkommunales Gewerbegebiet, gemeinsames Existenzgründerzentrum etc.),
- Gemeinsames soziales Netzwerk (Seniorenbetreuung, Hausaufgabenhilfe etc.) u.v.m.

4.2 Schwerpunktegebiete

Das Land Hessen fördert Maßnahmen des Stadtumbaus nicht nach dem „Gießkannenprinzip“, sondern nur teilräumlich und auf Grundlage eines integrierten, politisch beschlossenen Handlungskonzeptes. Wie sich hier bereits deutlich abzeichnet, liegen die räumlichen Handlungsschwerpunkte jeweils in den zentralen Kernorten mit Kurbereich und Stadt- bzw. Ortszentrum. Diese Teilräume werden als Schwerpunktegebiet des Stadtumbaus verstanden und mit einer entsprechenden Fördergebietsabgrenzung gemäß § 171b, Abs.1 BauGB versehen.

4.2.1 Stadtumbaugebiet Schlangenbad

Die räumlichen Handlungsschwerpunkte konzentrieren sich in Schlangenbad überwiegend auf den Kurbereich und auf die Ortsmitte. Das Stadtumbaugebiet umfaßt demzufolge den oberen und unteren Kurpark, die Kureinrichtungen, die Mühlstraße und das entwicklungsfähige Waldfrieden-Grundstück. Darüber hinaus sind auch wichtige Bereiche zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse, wie z.B. der Busbahnhof oder die Stellplätze im Adelheidtal und am Thermal Freibad mit einbezogen (siehe PLAN 2/01 Handlungsschwerpunkte und Stadtumbaugebiet Schlangenbad).

4.2.2 Stadtumbaugebiet Bad Schwalbach

In Bad Schwalbach liegen die räumlichen Handlungsschwerpunkte überwiegend im Kurbereich und in der Oberstadt. Dabei steht die Aufwertung zu einer attraktiven Mitte im Vordergrund. Das Stadtumbaugebiet beinhaltet demzufolge den Kur- und Klinikbereich einschließlich Kurpark und Paracelsus-Areal, die Oberstadt mit den Bereichen Brunnen-, Adolf- und Koblenzer Straße (siehe PLAN 2/02 Handlungsschwerpunkte und Stadtumbaugebiet Bad Schwalbach).

4.2.3 Beobachtungsgebiet Wambach

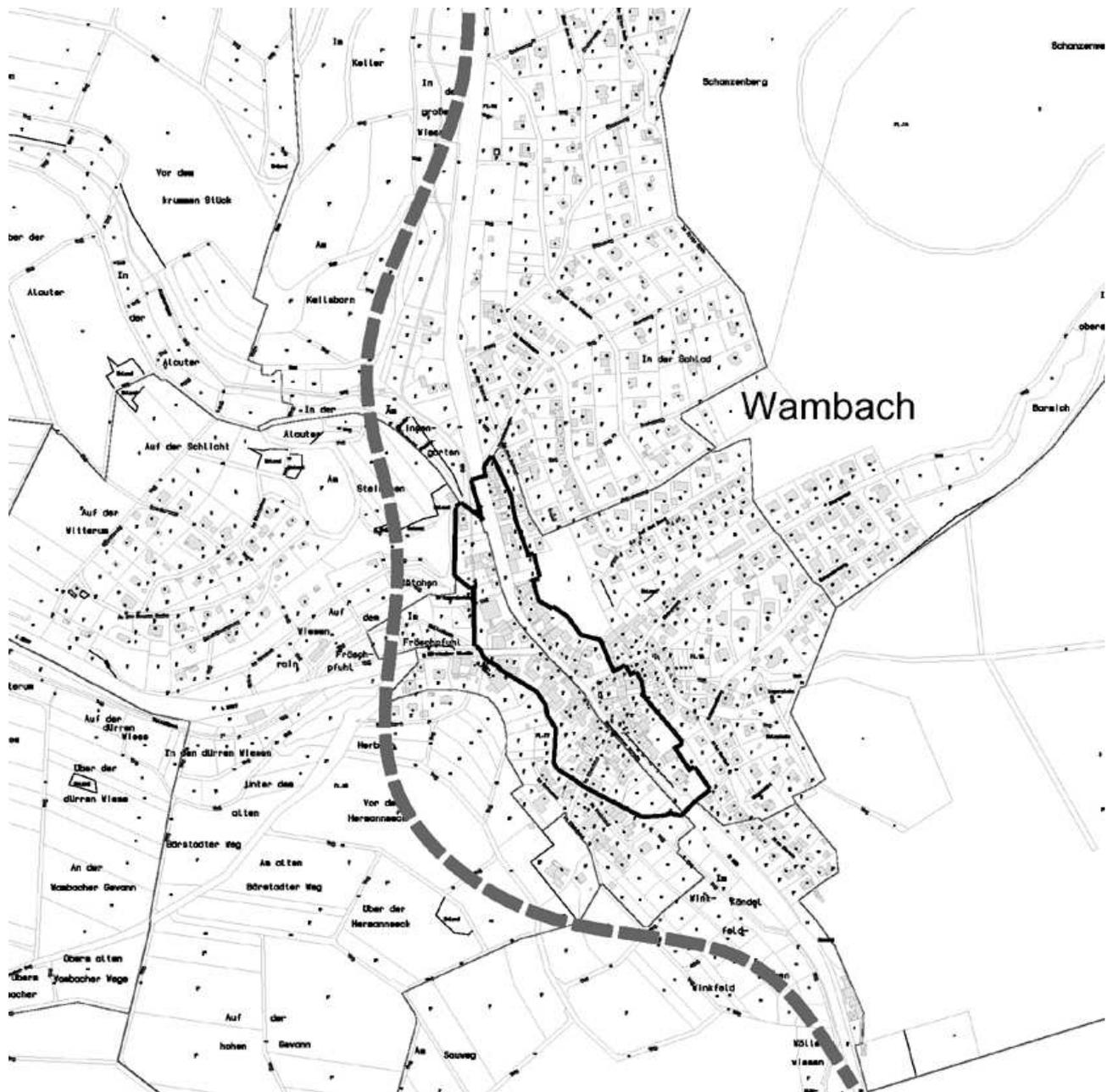


Abb. 4-2: Beobachtungsgebiet Wambach

Der Ortskern von Wambach ist stark vom Durchgangsverkehr, der zu über 80% aus überörtlichem Pendler- und Wirtschaftsverkehr besteht, geprägt. Die starke Verkehrsbelastung führt zu erheblichen Belastungen seitens der Anlieger, vernachlässigte Bausubstanz und Nutzungsbeeinträchtigungen (Leerstand, schlechte Vermietbarkeit etc.) sind die Folgen. Mit Realisierung der Ortsumgehung Wambach wird sich der Verkehr auf der heutigen Trasse der B 260 erheblich reduzieren. Für den Ortskern ergibt sich damit Aufwertungspotenzial (Attraktivierung des Wohnens, Verbesserung der Versorgungsfunktion etc.).

5 Leitbild, Ziele und Handlungsschwerpunkte

5.1 Leitbild und Oberziele

In Kapitel 4 wurden zukunftsweisende Zielrichtungen in den allgemeinen stadtentwicklungsrelevanten Handlungsfeldern für das Gesamtgebiet formuliert. In diesem Kapitel werden die Zielrichtungen nun auf den konkreten Handlungsbedarf in den zuvor abgeleiteten Stadtumbaugebieten übertragen. Auch hier werden zunächst die Ziele, Leitbilder und Handlungsschwerpunkte formuliert.

Die Leitbilder, Handlungsfelder und Ziele für die städtebaulichen Entwicklungskonzepte in Schlangenbad und Bad Schwalbach wurde zwischen 2006 und 2008 durch das Büro für Stadt- und Regionalmarketing (Wiesbaden) unter Beteiligung der Öffentlichkeit erarbeitet. Die Inhalte dieses Bearbeitungsabschnitts bauen auf die geleisteten Vorarbeiten auf.

In Schlangenbad wurden die Leitbilder von der kommunalen Lenkungsgruppe direkt aus dem Stärken/Schwächen- und Chancen/Risiken-Profil, die im Rahmen der Bürgerbeteiligung ausgearbeitet wurden, unter Einbeziehung möglicher zukünftiger Entwicklungstrends abgeleitet. In Bad Schwalbach wurden die Leitbilder aus neueren stadtentwicklungsbezogenen Studien, Konzepten sowie in Arbeitskreisen unter Mitwirkung der kommunalen Lenkungsgruppe aufgestellt. So wurde für beide Standorte jeweils ein übergeordnetes Metaleitbild – im Sinne eines Leitbildes – mit Oberzielen formuliert. Innerhalb der Oberziele wurden Handlungsschwerpunkte gebildet und Entwicklungsziele herausgearbeitet.

Die Ergebnisse der Leitbildentwicklung für das städtebauliche Entwicklungskonzept in Schlangenbad und Bad Schwalbach befinden sich im Anhang Band II.

Aus der Formulierung geht deutlich hervor, dass es für beide Standorte ein gemeinsames interkommunales Leitbild gibt, nämlich:

„Die Entwicklung von Schlangenbad und Bad Schwalbach zum Gesundheitszentrum im Taunus“.

Die **gemeinsamen Oberziele** beider Standorte sind:

- Ausbau der interkommunalen Kooperation
- Aufwertung der Kur und des (gesundheitsbezogenen) Tourismus
- Stärkung des Orts-/Stadtkerns
- Erhaltung und Sanierung der historischen Bausubstanz
- Optimierung der Verkehrsinfrastruktur
- Attraktivierung des Wohnstandortes

5.2 Handlungsschwerpunkte

Die dargestellten Oberziele bilden zugleich die Handlungsschwerpunkte im Stadtumbau. Diese sind allgemein (ohne Gewichtung):

- Kooperation
- Kur und Tourismus
- Einzelhandel / Gewerbe
- Stadtbild und Gebäude
- Wohnen und Wohnumfeld
- Verkehr

5.2.1 Kooperation

Durch Zusammenarbeit beider Kommunen bei der Gestaltung und Bereitstellung der Einrichtungen und Dienstleistungen können unterschiedliche Ressourcen gebündelt und nachhaltig Kosten gespart werden. Auch in anderen Bereichen als in der Kur und im Tourismus können durch Zusammenarbeit beider Kommunen Ressourcen gebündelt, Kosten eingespart und mehr Qualität erzeugt werden. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass Schlangenbad als Kleinzentrum die Versorgung und soziale Infrastruktur für die Bewohner nicht in vollem Umfang bereitstellen kann, ist eine interkommunale Zusammenarbeit sinnvoll.

5.2.2 Kur und des Tourismus

Damit sich Schlangenbad und Bad Schwalbach als Gesundheitszentrum im Taunus profilieren, sind an beiden Standorten im Bereich Kur und Tourismus noch einige Maßnahmen und Projekte auf den Weg zu bringen. An beiden Standorten sind Kureinrichtungen und touristischen Angebote aufzuwerten und Angebote räumlich zu konzentrieren.

5.2.3 Einzelhandel / Gewerbe

An beiden Standorten entwickelte sich die Kur relativ unabhängig vom Stadt- bzw. Ortskern. Mehr noch in Bad Schwalbach als in Schlangenbad sind Kur und Orts- bzw. Stadtkern räumlich voneinander abgetrennt. Dieselben Funktionen sind teilweise sowohl im Kurbereich als auch im Zentrum vorhanden, z.B. Kurhaus und Stadthalle in Bad Schwalbach, Einkaufen in den Kurkolonnaden und in der Mühlestraße in Schlangenbad. Die räumliche Entzerrung wichtiger Funktionen, aber insbesondere der Strukturwandel in der Kur, schwächt zunehmend die Zentren. Da die Einzelhandels- und Versorgungssituation beider Zentren mit erheblichen Missständen und Schwächen behaftet ist, sollte an beiden Standorten die Mitte gestärkt werden. Dabei sollen wichtige Funktionen im Zentrum gebündelt, die Kurbereiche stärker mit den Zentren verknüpft und die Einzelhandelssituation gestärkt werden. Konkret werden an beiden Standorten die freizeitrelevanten Funktionen Erholung, Kultur, Gastronomie und Einkaufen aber auch öffentliche Funktionen gebündelt, so dass im Schnittbereich eine attraktive, urbane Mitte entsteht.

5.2.4 Stadtbild und Gebäude

Beide Standorte verfügen über eine wertvolle historische Bausubstanz. Viele dieser Gebäude sind für die Funktionen, Kur und Tourismus, Einzelhandel und Wohnen und für das Stadtbild von großer Bedeutung. In Schlangenbad sind überwiegend öffentliche Gebäude, Gastbetriebe oder Gebäude mit Einzelhandelsnutzungen durch Modernisierungs- und Instandhaltungsstau betroffen. In Bad Schwalbach konzentriert sich der Handlungsbedarf auf die Wohn- und Geschäftsgebäude entlang der Geschäftsbereiche Adolfstraße und Brunnenstraße sowie auf die Wohngebäude der Ober- und Unterstadt.

5.2.5 Wohnen und Wohnumfeld

Im Handlungsfeld „Wohnen und Wohnumfeld“ ist in Schlangenbad die Aufwertung des Kurparks und in Bad Schwalbach die städtebauliche Entwicklung der Oberstadt Schwerpunkt.

5.2.6 Verkehr

Das Thema Verkehr ist sowohl in Schlangenbad als auch in Bad Schwalbach derzeit mit Problemen behaftet und daher wichtiger Handlungsschwerpunkt. Kurgebiete stellen besonders sensible Nutzungen dar, weshalb eine optimale Verkehrsabwicklung in Schlangenbad und Bad Schwalbach besonders wichtig ist. Während in Schlangenbad die Reorganisation und Aufwertung des ruhenden Verkehrs wichtig ist, spielt die Aufwertung der Adolfstraße im Handlungsschwerpunkt Verkehr eine große Rolle. An beiden Standorten ist die Erreichbarkeit mit dem MIV und ÖPNV zu erhöhen, gleichzeitig sind Konflikte im Zusammenhang mit dem MIV zu reduzieren.

5.3 Entwicklungsziele

Dem Katalog von Handlungsfeldern schließt sich ein differenzierter Zielkatalog an, der allerdings nicht abschließend ist, sondern im Rahmen des Stadtumbaus fortgeschrieben werden soll. Nachdem für Schlangenbad und Bad Schwalbach ein interkommunales Leitbild sowie gemeinsame Oberziele und Handlungsfelder entwickelt wurden, sollen die Zielvorstellungen der integrierten Stadtentwicklung für beide Standorte nun gesondert formuliert werden. Dadurch können die ortsspezifischen Handlungserfordernisse besser herausgearbeitet werden können.

Anzumerken wäre noch, dass die Zielvorstellungen nicht immer kategorisch auf ein Thema zugeschnitten sind, sondern im Schnittpunkt mehrerer Handlungsfelder liegen können. Aufgrund der Übersichtlichkeit wird jedoch auf eine doppelte Zuordnung verzichtet.

5.3.1 Schlangenbad

Kooperation

- Aufbau einer umfangreichen interkommunalen Zusammenarbeit
- Stärkung des Engagements der Bevölkerung für den Ort
- Kooperation im Bereich Tourismus mit der Stadt Bad Schwalbach und mit dem Rheingau
- Förderung privatwirtschaftlichen Engagements und privat-öffentlicher Kooperation

Kur und Tourismus

- Auf- und Ausbau von Angeboten im Bereich Gesundheit und Naturerlebnis
- Ausbau von Strukturen zur Vernetzung von Gesundheit und Bildung
- Schaffung eines zeitgemäßen Angebotes sowie Steigerung der Attraktivität und der Qualifikation von Gastronomie- und Beherbergungsbetrieben (Parahotellerie)

Einzelhandel / Gewerbe

- Optimierung der Rahmenbedingungen, Steigerung der Attraktivität und Qualifikation von Betrieben des Einzelhandels
- Erhöhung der Kaufkraftbindung bei Bürgern und Gästen
- Neuansiedlung von flächensparenden, arbeitsplatzintensiven und kurortverträglichen Dienstleistungsunternehmen

Stadt- und Gebäude

- Aufwertung des Kurparks und Kurparkumfeldes (gestalterisch und funktional)
- Städtebauliche Aufwertung durch „Wasser im Stadtbild“
- Sanierung und Modernisierung stadtbildprägender, historisch wertvoller Gebäude
- Anpassung von Fassaden moderner Großbauten an das Stadtbild
- Erhaltung und Attraktivierung des öffentlichen Raumes
- Verbesserung der Gestalt der Ortseingänge
- Umnutzung leerstehender Gebäude und Brachflächen

Wohnen und Wohnumfeld

- Aufwertung des Wohnstandortes insbesondere für junge Familien und Senioren
- Auf- und Ausbau der Freizeitinfrastruktur für Kinder und Jugendliche bzw. junge Familien
- Sicherung der wohnortnahen Versorgung
- Vernetzung bestehender und Schaffung neuer Kulturangebote
- Barrierefreie Gestaltung von Wegen und öffentlich zugänglichen Einrichtungen bzw. Gebäuden

Verkehr

- Verringerung der Verkehrsbelastung durch den MIV durch Verbesserung der Verkehrsführung
- Optimierung der Stellplatzsituation, insbesondere für Reisebusse
- Verbesserung des ÖPNV
- Auf- und Ausbau eines Beschilderungssystems für touristische und öffentliche Einrichtungen sowie Rad- und Wanderwege
- Ausbau der Wander- und Fußwege (insbesondere gemeindeverbindende)

5.3.2 Bad Schwalbach

Kooperation

- Aufbau einer umfangreichen interkommunalen Zusammenarbeit
- Stärkung des Engagements der Bevölkerung für den Ort
- Kooperation im Bereich Tourismus mit der Gemeinde Schlangenbad
- Förderung privatwirtschaftlichen Engagements und privat-öffentlicher Kooperation

Kur und Tourismus

- Stärkung des Gesundheits- und Naherholungstourismus
- Aufbau einer marktgerechten „Wohlfühlinfrastruktur“ unter Einbeziehung klassischer (Moor und Heilwasser), alternativer und moderner Therapien
- Ausbau der landschaftsbezogenen touristischen Infrastruktur
- Ausbau der Infrastruktur für Tagungs- und Seminargäste
- Neuansiedlung und Schaffung eines zeitgemäßen gastgewerblichen Angebotes

Einzelhandel / Gewerbe

- Stärkung des Standortes als Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum
- Verbesserung des Kundenservice und Schaffung zeitgemäßer Präsentations- und Angebotsformen im innerstädtischen Einzelhandel („Einkaufserlebnis Innenstadt“)
- Zusammenarbeit zwischen Gewerbe, Verwaltung und Immobilienbesitzern in der Einkaufsinnenstadt
- Vorrang des innerstädtischen Einzelhandels gegenüber dem Ausbau der „Grünen Wiese“
- Neuansiedlung von kurortverträglichen Dienstleistungen
- Belebung der innerstädtischen Wirtschaft durch Dienstleistungen (Gesundheit, Handel, Öffentliche Verwaltung)

Stadt- und Gebäude

- Entwicklung der Ober- und der Unterstadt und als gleichwertige vitale Stadtteile
- Verknüpfung von Ober- und Unterstadt bzw. Integration des Kurbereichs in das städtische Leben
- Neu- und Umbau von Kureinrichtungen
- Steigerung der Attraktivität des öffentlichen Raumes
- Erhaltung und Sanierung historischer Gebäude sowie Umgestaltung von nicht an das Stadtbild angepassten Gebäuden, auch unter energetischen Gesichtspunkten
- Schließung von Baulücken und Umnutzung leerstehender Gebäude
- Aufwertung des Kur- und Landschaftsparks einschließlich deren Umfeld (gestalterisch und funktional)
- Städtebauliche Aufwertung durch „Wasser im Stadtbild“, u.a. Herstellung und Vermarktung eines Brunnenweges und Öffnung der Wasserläufe

Wohnen und Wohnumfeld

- Entwicklung zur natur- und umweltfreundlichen Wohnstadt „im Grünen“
- Schaffung von innerstädtischen „Wohlfühl- bzw. Freizeitorten“ für alle Generationen
- Förderung von Angeboten für junge Familien, Jugendliche und Senioren
- Bereitstellung von wichtigen vorschulischen und schulischen Einrichtungen
- Schaffung eines senioren- sowie behindertenfreundlichen Wohnumfeldes
- Förderung der kirchlichen Einrichtungen
- Ausbau und Vernetzung des hochwertigen Kulturangebotes (Kulturstadt des Rheingau-Taunus-Kreises)
- Auf- und Ausbau der Waldpädagogik sowie von Naturlehrgängen

Verkehr

- Entlastung der Ober- und Unterstadt vom motorisierten Individualverkehr
- Verbesserung (Brunnenstraße) und Einkaufsbereiche
- Kapazitätserweiterung und Neuordnung des ruhenden Verkehrs (auch für Reisebusse und Wohnmobile)
- Auf- und Ausbau eines einheitlichen innerörtlichen Beschilderungssystems
- Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes
- Aufbau eines bedarfsgerechten innerstädtischen ÖPNV-Systems
- Revitalisierung der Aartalbahn für den Linienverkehr und Tourismus

6 Handlungskonzept

In diesem Kapitel gilt es, die Zielvorgaben unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Maßnahmvorschläge aus der Leitbildentwicklung zu beleuchten und ein schlüssiges Umsetzungskonzept und finanzierbares Maßnahmenpaket zu schnüren. Dieses wird Grundlage des kommunalen Handelns, der Aktivierung privaten Engagements bzw. Kapitals und nicht zuletzt der Ko-Finanzierung durch die Städtebauförderung (und anderer Zuwendungsquellen wie EFRE).

6.1 Interkommunales Handlungskonzept

Aufgrund der in Schlangenbad und Bad Schwalbach sehr ähnlich gelagerten Problemstrukturen, insbesondere im Handlungsfeld Kur und Tourismus, bietet die Zusammenarbeit bei der Aufarbeitung des strukturellen Wandels beiden Kommunen Vorteile. Die Kooperation soll dabei durch Erfahrungsaustausch, Entwicklung von gemeinsamen Strategien, Bündelung von Ressourcen und Infrastruktur und nicht zuletzt durch das Umsetzen gemeinsamer Projekte erfolgen. Es empfiehlt sich, die Kooperation zunächst in ein oder mehreren Bereichen anzugehen und schrittweise durch Intensivierung oder Erschließung neuer Kooperationsfelder auszubauen.

6.1.1 Bündelung der touristischen Infrastruktur

Es wird empfohlen, die Kurangebote (Infrastrukturen und Dienstleistungen) aufeinander abzustimmen, dass sie sich sinnvoll ergänzen. Dabei sollte ein breites Gesundheits- und Wellness-Angebot konzipiert werden, welches dem Gast vielfältige Möglichkeiten im Bereich Wellness, Gesundheitssport, und Medizin bietet, wobei sich die einzelnen Kurstandorte auf ihre jeweiligen Stärken und ihre Identität berufen sollten. Jedoch sollte sich die Kooperation nicht nur auf die Abstimmung des Angebotes beschränken, sondern auch möglichst in vielen Bereichen durch Bündelung bzw. gemeinsame Nutzung von Kureinrichtungen, Organisation/Verwaltung und Unterhaltung fortgeführt werden, z.B. durch Gründung einer gemeinsamen GmbH, gemeinsame Anschaffung von Geräten und Maschinen für die Parkpflege, gemeinsames Personal für den Kurbetrieb etc. Eine infrastrukturelle und organisatorische Bündelung hat für beide Gemeinden den Vorteil, dass Ressourcen eingespart werden können. Deshalb wird empfohlen für beide Standorte im Bereich Kur eine **Organisationsanalyse** durchzuführen. Darin soll ermittelt werden, welche Einsparpotenziale durch strukturelle und organisatorische Abstimmung innerhalb der jeweiligen Standorte und untereinander erreicht werden können.

Besondere Bedeutung hat die Verbesserung eines attraktiven Wanderwegs, der Schlangenbad und Bad Schwalbach verbindet. Nach Aussagen der befragten Tourismusexperten sind die Wanderwege im Hinblick auf Durchgängigkeit, Einkehrmöglichkeiten und Verknüpfungen untereinander zu verbessern. Ein Wanderwegekonzept ist auszuarbeiten. Eine Förderung über den Stadtumbau direkt gestaltet sich erfahrungsgemäß schwierig. Da die Wanderwege wichtiger Baustein im Stadtumbau Schlangenbad – Bad Schwalbach sind, sind alternative Fördermöglichkeiten (EFRE, LEADER etc.) frühzeitig zu überprüfen. Darüber hinaus ist ein einheitliches Beschilderungskonzept auszuarbeiten und umzusetzen. Dies gilt sowohl für Wanderwege als auch für touristische Attraktionen und historisch bedeutsame Gebäude bzw. Orte.

6.1.2 Ausbau der gemeinsamen Vermarktung von Kur und Tourismus

Es wird empfohlen, das gemeinsam konzipierte Kur-/Wellness-/Gesundheits-Angebot auch aus einer Hand zu vermarkten. Insgesamt sollten jedoch auch die Vermarktungsaktivitäten gesteigert werden. Diese sollten den gesamten Bereich von Kur und Tourismus umfassen, d.h. auch die Vermarktung der Pensionen und Hotels. Zusätzlich sollten aber auch die Bereiche Kultur und Veranstaltungen in die **gemeinsame Öffentlichkeitsarbeit bzw. Vermarktungsaktivitäten**, z.B. durch gemeinsam durchgeführte Veranstaltungen, Broschüren Berichte etc., integriert werden. Außerdem sollte angestrebt werden, die Vermarktungsaktivitäten stärker am regionalen Kontext Rheingau-Taunus zu orientieren. Die Vorteile liegen auf der Hand: Einerseits wird das Angebot vielfältiger und spricht potenziell mehr Gäste an, andererseits ist die Bündelung von Vermarktungsaktivitäten in jeder Hinsicht ökonomischer. Schlangenbad, aber auch Bad Schwalbach, sollten darüber hinaus auch die Nähe zum Rheingau stärker im Rahmen der Tourismusvermarktung nutzen, z.B. durch Gewinnung von Rheintouristen für Tagesausflüge. Bad Schwalbach sollte darüber hinaus die gemeinsamen Vermarktungsaktivitäten mit den Aar-Gemeinden („Wir von der Aar“) weiterführen und qualitativ ausbauen. Es wird empfohlen, die inhaltliche und organisatorisch-strukturelle **Vermarktung im Bereich Kur & Tourismus neu zu strukturieren und fortzuschreiben**.

6.1.3 Einrichten einer standortübergreifenden Entwicklungsagentur

Die Wirtschaftskraft und Steuereinnahmen der Standorte können nicht allein auf dem Wirtschaftssektor Kur und Tourismus basieren. Die Sicherung und Neuansiedlung von kurorteverträglichen Dienstleistungen, und damit die Sicherung und der Ausbau von Arbeitsplätzen, ist daher eine zentrale Voraussetzung für die zukünftige Entwicklung von Schlangenbad und Bad Schwalbach. Mit einer Stärkung des Wirtschaftsstandortes können zusätzliche Steuereinnahmen erschlossen, aber auch neue Arbeitnehmer als Einwohner gewonnen werden. Für die Neuansiedlung von Betrieben wird empfohlen, dass beide Standorte gemeinsame Ansiedlungsstrategien entwickeln und eine gemeinsame Angebotspolitik betreiben, z.B. durch gemeinsame Vermarktung der Standorte, Aufbau eines gemeinsamen Flächenpools etc.

Des Weiteren ist die Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels wichtig für die zukünftige Attraktivität der Standorte. Sowohl in Schlangenbad als auch in den Geschäftsbereichen in Bad Schwalbach, wo der Strukturwandel deutlich sichtbar ist, ist ein abgestimmtes, gemeinsames Vorgehen zwischen Gewerbe, Verwaltung und Eigentümern Voraussetzung für die Aufwertung der Einkaufsinnenstadt. In den Zentren ist es besonders wichtig, den Leerstand aktiv zu vermarkten und neu zu besetzen. Vorübergehend könnten leer stehende Geschäftsräume zwischengenutzt (z.B. Kunstausstellungen, Existenzgründer etc.) oder deren Schaufenster für Werbe- und Informationszwecke genutzt werden, sodass Touristen und Bürgern der Leerstand zunächst nicht auffällt. Eine weitere Maßnahme ist die Steigerung der Attraktivität und Qualitätsverbesserung bestehender Betriebe im Einzelhandel sowie im Tourismus. Es wird empfohlen, Einzelhändler und Pensionsinhaber zur Verbesserung ihrer Betriebe zu motivieren, sie zu beraten und sie zu unterstützen (u.a. durch Bereitstellung von Fördermitteln).

Für die Koordinierung der einzelnen Aufgaben zur Aufwertung des Wirtschaftsstandortes und der Innenstadt (Vermarktung, Leerstandsmanagement, Beratung von Betrieben, gestalterische Aufwertung der Geschäftszonen etc.) wird das **Einrichten einer standortübergreifenden Entwicklungsagentur** (siehe Abb. 6-1) in Form von Public-private-Partnership empfohlen, da die strukturellen Probleme voraussichtlich nicht allein mit dem klassischen Stadtmarketing gelöst werden können. Die Entwicklungsagentur ergänzt das klassische Stadtmarketing um Strukturentwicklungs-komponenten und Serviceaspekte und nimmt Aufgaben der Wirtschaftsförderung, Stadtentwicklung und Stadtsanierung wahr, sodass eine grundlegende Strukturentwicklung und Funktionsstärkung der Innenstadt und des Gesamtstandorts gezielt angegangen werden kann. Zugleich vertritt sie die Interessen privater Akteure bzw. ihrer Mitglieder. Sie bietet Serviceleistungen und -produkte in den Bereichen Tourismus, Einzelhandel, Immobilien sowie Wohnen, Kultur und Freizeit an. In Bernkastel-Kues ist die Entwicklungsagentur beispielsweise als Verein organisiert, deren Mitglieder Einzelhändler, Hauseigentümer, Hoteliers, Gastronomen, weitere Unternehmen, Bürger sowie Vertreter des Stadtrats sind.²⁷ Für Schlangenbad und Bad Schwalbach wird eine standortübergreifende Entwicklungsagentur empfohlen, die die gemeinsamen Aktivitäten und Ressourcen bündelt. Da die Entwicklungsagentur Einfluss auf mehrere Handlungsschwerpunkte im Stadtumbau in Schlangenbad und Bad Schwalbach hat (z.B. Tourismus, Einzelhandel, Hotellerie, Leerstandsmanagement, Stadtbild/Gebäude u.a.), ist das Einrichten einer Entwicklungsagentur wichtiges **Impulsprojekt** im Stadtumbau.

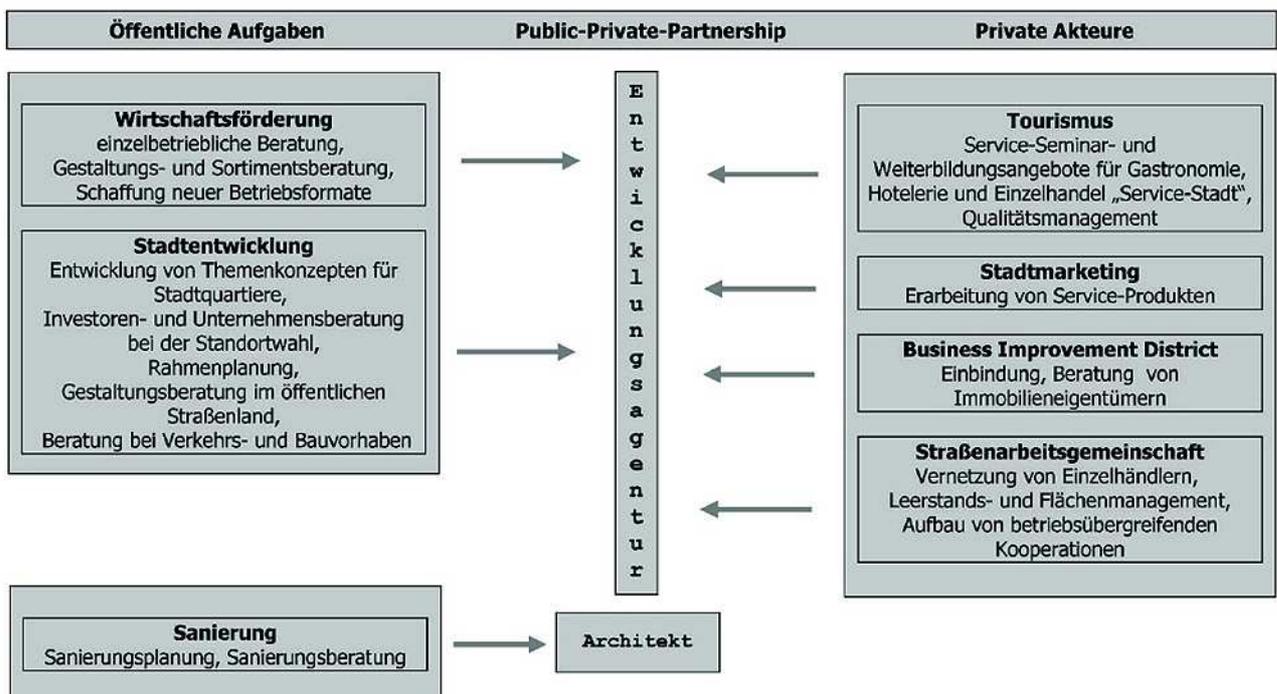


Abb. 6-1: Beispiel für die Organisation der Entwicklungsagentur

(Quelle: Entwicklungsagentur Bernkastel-Kues e.V., veränderte Darstellung)

²⁷ vgl. Entwicklungsagentur Bernkastel-Kues e.V.

6.2 Kommunales Handlungskonzept Schlangenbad

6.2.1 Kur und Tourismus

Für die Neuausrichtung der Kur und Attraktivitätssteigerung im Tourismus sind in Schlangenbad in den nächsten Jahren noch einige Untersuchungen, Konzepte und Maßnahmen zu veranlassen, damit Schlangenbad sich gemeinsam mit Bad Schwalbach als Gesundheitszentrum im Taunus profilieren kann.

Die Neuausrichtung der Kur muss gleichzeitig mit einem Imagewandel Schlangenbads einhergehen. Schlangenbad sollte sich dabei von seinem eher negativ besetzten Image des „Staatsbades“ lösen und sich stärker als Gesundheitsstandort mit Therapie-/Gesundheitsangeboten für Ruhe und Entspannung („Ort mit Zeit“) positionieren. Dabei sollen die klassischen Heilmittel (Heil-/Thermalwasser) um moderne und alternative Heilmethoden und um Angebote zur Gesundheitsprävention weiter ergänzt werden (Wellness & SPA, Ayurveda, Osteopathie, Tai Chi etc.). Bei der Gestaltung des Angebotes soll insbesondere der selbst zahlende Gast angesprochen werden.

Aufwertung der Kur- und Wellness-/Gesundheitseinrichtungen

Den Kur- und Wellness-/Gesundheitsangeboten müssen angemessene Räumlichkeiten zur Verfügung stehen, die sowohl von der Gemeinde bzw. Staatsbad GmbH (Kureinrichtungen) als auch von privaten Dienstleistern (Praxen/Hotels/College) bereitgestellt werden müssen. Im Bereich Gesundheit/Wellness ist mit allen Dienstleistern (Gemeinde, Staatsbad, Praxen, Hotels, College etc.) ein abgestimmtes Angebotsprofil zu erarbeiten, das den Gesundheitsstandort Schlangenbad als Ort der Ruhe und Entspannung stärkt und weiterentwickelt. Die Angebote sind räumlich zu konzentrieren und als Orte für Ruhe und Entspannung zu definieren. Wichtige Orte sind bereits das Thermal Freibad und die Aeskulap Therme. Weitere Orte und Angebote sind zu definieren oder auch neu zu erschließen. Dafür können auch Leerstände oder Brachflächen, wie z.B. das Gärtnergelände oder das Waldfriedengrundstück, umgenutzt werden.

Das Thermal Freibad ist überregional bekannt und Besuchermagnet in Schlangenbad. Dem Thermal Freibad ist eine Saunaaanlage und eine kleine Wellness-Abteilung (im Bademeisterhaus) angegliedert, hier gibt es also bereits eine räumliche Konzentration von Wellness-Angeboten, sodass sich hier eine Erweiterung und Aufwertung des bestehenden Angebotes anbietet. Die Anlagen befinden sich jedoch in schlechtem Zustand und sind modernisierungsbedürftig bzw. **das Thermal Freibad ist energetisch und technisch zu sanieren**. Darüber hinaus sollte weiterhin angestrebt werden, dass die Besucher des Thermal Freibades ihren Aufenthalt mit weiteren Aktivitäten in Schlangenbad verbinden. Als Besuchermagnet ist die Attraktivität des Thermal Freibades besonders wichtig und kann bei gezielter Besucherlenkung den Tourismus in Schlangenbad ankurbeln, daher hat die Sanierung des Thermal Freibades höchste Priorität im Stadtumbau.

Auch der Freibereich am Thermal Freibad soll als Ort der Ruhe und Entspannung definiert werden, z.B. kann dazu die Ziegenwiese mit öffentlich zugänglichen Holzliegen ausgestattet werden. Der Baumbestand am Thermal Freibad ist so weit zurückzuschneiden, dass der Freibereich und das Thermalbecken nicht mehr bereits ab Mittag verschattet sind.

Neben dem Thermalbecken gibt es in der Aeskulap Therme eine Infrarot-Wohlfühlkabine, eine Meeresklimakabine und ein kleines Bistro. Damit stößt die Einrichtung jedoch schon an ihre räum-

liche Grenze. Eine Erweiterung der Aeskulap Therme um ein Therapiebecken und eine Terrasse wäre wichtig, um das Wellness-Angebot abzurunden. Darüber hinaus steht in nächster Zeit jedoch die **technische Sanierung des Thermalhallenbades** an.

Vernetzung von Gesundheit und Bildung

Mit dem College Sutherland (College für Osteopathie) besitzt Schlangenbad ein außerordentliches Alleinstellungsmerkmal in der Ausbildung im Bereich der alternativen Heilmedizin. Diesen Ausbildungsstandort gilt es zu sichern. Darüber hinaus sind die beiden ansässigen Kurkliniken hochmodern ausgestattet und bieten spezialisierte Therapiemöglichkeiten an.

Räumlich betrachtet hat Schlangenbad das Potenzial weitere Schulen im Bereich der alternativen Heilmedizin (z.B. TCM, Akupunktur etc.) anzusiedeln, z.B. durch Umnutzung von Leerstand oder Brachflächen, und könnte sich zum Kompetenzzentrum für alternative Heilmedizin entwickeln. Außerdem werden an den Ausbildungsstandorten Wissen und Kompetenzen im Bereich der alternativen Heilmedizin gebündelt. Schlangenbad hat damit auch das Potenzial sich zum Tagungs- und Kongresszentrum im Bereich der alternativen Heilmedizin zu entwickeln, wie dies im Bereich der Osteopathie bereits der Fall ist. Darüber hinaus können Gesundheitstage für alle, die an alternativer Heilmedizin interessiert sind, oder spezielle Ausbildungstage veranstaltet werden.

Es wird empfohlen, wichtige Vertreter aus den Bereichen Gesundheit und Bildung an einen Tisch zu bringen (z.B. Runder Tisch, Arbeitsgruppe etc.) und die Vernetzung von Gesundheit und Bildung bzw. deren Ausbau konzeptionell zu bearbeiten.

6.2.2 Kurpark

Der Kurpark ist zentraler Naherholungsbereich für Kurgäste, Touristen, Studenten und Bewohner gleichermaßen und prägt das Stadtbild in Schlangenbad wesentlich. Viele ortsspezifische Funktionen (Kur-, Beherbergungs- und Gastronomieeinrichtungen, Einkaufen, ÖPNV, College, Wohnen etc.) reihen sich um den Kurpark bzw. sind über den Kurpark miteinander verbunden. Mit Erhöhung der Nutzungsvielfalt im Kurpark wird auch ein wichtiger Schritt zum Auf- und Ausbau der Freizeitinfrastruktur für Kinder und Jugendliche bzw. junge Familien (Handlungsfeld Wohnen und Wohnumfeld) getan.

Zunächst ist das bestehende Entwicklungskonzept für den Kurpark Schlangenbad fortzuschreiben. Nach Aussagen des Denkmalschutzes ist ein Parkpflegewerk nicht zwingend notwendig. Die vorhandene Entwicklungsplanung reicht als Grundlage aus und ist als **Handlungsanweisung zur Entwicklung und Pflege des Kurparks** für die nächsten 10 Jahre fortzuschreiben.

Die **Aufwertung des Oberen und Unteren Kurparks** beinhaltet eine Reihe unterschiedlicher Maßnahmen, z.B. eine zeitgemäße Erneuerung der Kurparkmöblierung (Bänke, Papierkörbe) und Beleuchtung, einheitliche Beschilderung, Erneuerung der Wege und Verbesserung der Wegebeziehungen, Erhöhung der Nutzungsintensität für alle Altersgruppen, Gestaltung und Pflege der Bepflanzungen und Einbeziehung des Wassers als Gestaltelement.



Abb. 6-2: Wasserspielplatz an der Weismain

Quelle: Landratsamt Lichtenfels



Abb. 6-3: Generationenspielplatz

Quelle: www.saysu.de

Eine attraktive Kurparkanlage wirkt sich darüber hinaus positiv auf die Handlungsfelder Kur und Tourismus, Stadtbild und Image aus, liegt also im Schnittpunkt mehrerer Handlungsfelder. Werden bei der konzeptionellen Überarbeitung des Kurparks die Randbereiche sorgfältig integriert, so kann die Maßnahme auch positive Impulse auf die Randnutzungen Einkaufen, Hotels/Pensionen, Wohnen, Gastronomie ausstrahlen. Die gestalterische und funktionale Aufwertung des Kurparks einschließlich seiner Randbereiche ist daher ein wichtiges **Impulsprojekt** im Stadtumbau.

Im Unteren Kurpark ist die Nutzungsintensität und Nutzungsvielfalt zu erhöhen, z.B. durch das Einrichten eines Spielplatzes (einschließlich Wasserspielplatz) für Kinder, Begegnungsmöglichkeiten für Jugendliche oder einer Boulebahn. Zentrales Element sollte jedoch ein Treffpunkt für alle Altersgruppen sein („Platz der Generationen“), der den intergenerativen Austausch fördert, z.B. durch das Einrichten eines Mehrgenerationen-Bewegungsparks.

Des Weiteren ist im Unteren Kurpark das Fußwegenetz zu optimieren. Neue Wegeverbindungen, wie z.B. zur Aeskulap Therme, zur Seniorenresidenz, zum Busbahnhof oder zu den Kurkolonnaden, sind herzustellen. Vorhandene Wege sind zu erneuern bzw. umzugestalten, sodass zumindest ein Teil des Kurparks auch barrierefrei nutzbar ist. Darüber hinaus ist eine Verbindung zwischen Oberem und Unterem Kurpark herzustellen und die Zäsuren zwischen beiden Kurparkteilen aufzuheben. Eine Barriere bildet derzeit die Omsstraße sowie die Brücke zum Foyer der Aeskulap Therme. Eine zeitgemäße Sanierung der Brücke kann die Barriere verringern. Wichtig ist auch die Verknüpfung der Randbereiche mit dem Kurpark durch Integration und Aufwertung der Gastronomiegärten und Schaffung von qualitativen Aufenthaltsmöglichkeiten.

Eine weitere Maßnahme zu Aufwertung des Kurparks ist die Gestaltung des Warmen Bachs von den Kaskaden im Oberen Kurpark bis zur Mühlstraße im Unteren Kurpark. Das Wasser ist ein Imagerträger des Kurortes und sollte daher stärker im Stadtbild sichtbar und auch erlebbar sein, z.B. durch begleitende Wege, Brücken, Wasserspielplatz, Ruhe-Insel oder Wasserspiele mit dem täglich ablaufenden Wasser des Thermal Freibades. Außerdem ist der Teich im Oberen Kurpark umzugestalten und mit attraktiven Verweilplätzen zu versehen.

Bei der Auswahl der Bepflanzungen (Stichwort: Bepflanzungskonzept) sollten darauf geachtet werden, dass der Kurpark zu allen Jahreszeiten blüht. Im Oberen Kurpark sind die historischen Alleen (Nassauer-, Hessen- und Flüster- bzw. Kuss-Allee) zu gestalten und zu pflegen. Einerseits

sollten sie wieder mit der Landschaft verknüpft werden, sodass sich nicht mehr bezugslos im Raum stehen, andererseits sollten sie jeweils ein adäquates Entree erhalten. Außerdem müssen alle Alleen regelmäßig gepflegt werden (Zurückschneiden, Nachpflanzen, Herausnehmen zu großer Bäume, Umfeld für eine bessere Belichtung forsten etc.), sodass das historische Erscheinungsbild bzw. der Allee-Charakter stärker zur Geltung kommen kann. Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahmen soll in der bereits erläuterten Handlungsanweisung erfolgen. Außerdem sollen an den Alleen weitere Sitzgelegenheiten geschaffen werden.

Die Gestaltung und Pflege des Kurparks wird in der Regel vom Eigenbetrieb übernommen. Die Kuss-Allee bzw. Flüster-Allee ist Eigentum des Parkhotels, weshalb der Eigentümer für die Gestaltung und Pflege der Alleen zuständig ist. Da die Gestaltung und Pflege der Alleen sehr aufwendig ist und vor dem Hintergrund knapper Kassen oftmals nur auf das Notwendigste beschränkt wird, ist eine Kooperation mit einer Sozial- oder Ausbildungseinrichtung (z.B. Lebenshilfe) denkbar, welche sich um die Pflege der Alleen kümmern könnte.

6.2.3 Hotels / Pensionen

Die strukturellen Probleme im Gastgewerbe sind dringend zugunsten eines qualitativ hochwertigen Tourismusangebotes und eines attraktiven Stadtbildes zu beheben. Damit der Tourismus als Wirtschaftsfaktor in Schlangenbad funktioniert, muss die Auslastung der Häuser gesteigert werden. Angebot, Ambiente und Gebäudezustand bestehender Pensionen sind deshalb zeitgemäß zu erneuern. Leer stehende Pensionen (Hotel Sonnenhof, Hotel Rheingauer Hof etc.) sind umzunutzen bzw. neu zu nutzen. Nutzungspotenzial ergibt sich möglicherweise auch in der Bereitstellung studentischen Wohnraums für einen Teil der ca. 150 Vollzeitstudenten des Sutherland College (College für Osteopathie). Die Erneuerung der betroffenen Pensionen soll durch die standortübergreifende Entwicklungsagentur initiiert, begleitet und unterstützt werden (vgl. Kap. 6.1). Dabei sollen für die Pension **Modernisierungs- und Wirtschaftlichkeitskonzepte** ausgearbeitet und umgesetzt werden. Die Umnutzung und Erneuerung von Pensionen in Schlangenbad hat höchste Priorität im Stadtumbau.



Abb. 6-4: Hotel Sonnenhof



Abb. 6-5: Hotel Rheingauer Hof

Das Angebotsdefizit im Mittelklassebereich (3*) soll durch ein Ausbau des Bettenangebotes in diesem Bereich behoben werden. Entwicklungsmöglichkeiten bietet das zurzeit ungenutzte Waldfriedengrundstück. Zunächst ist jedoch ein **Neuordnungskonzept für das Waldfrieden-Areal** zu erstellen (Abriss des Gebäudebestands und Anbindung an die Mühlestraße über einen Fußweg).

Insgesamt sind jedoch in diesem Bereich die Vermarktungsaktivitäten der Hotels und Pensionen durch Bündelung, Regionalisierung und Professionalisierung weiter zu erhöhen (vgl. Kap. 6.1).

6.2.4 Stärkung der Mitte (Mühlestraße)

Da die Gemeinde Schlangenbad über den höchsten Kaufkraftabfluss im gesamten Rheingau-Taunus-Kreis verfügt ist eine Erhöhung der Kaufkraftbindung und eine Sicherung der wohnort-nahen Versorgung durch Aufwertung des Einzelhandels und der Ortsmitte anzustreben. Dabei sind sowohl strukturelle Verbesserungen im Einzelhandel und Gastgewerbe (Beherbergung und Gastronomie) als auch Um- und Neugestaltungsmaßnahmen umzusetzen.

Grundlegende Idee ist, den Geschäftsbereich an der Mühlestraße mit dem Kurpark zu verknüpfen. Durch eine barrierefreie und verkehrsberuhigte **Umgestaltung der Mühlestraße** entsteht mehr Raum für eine bessere Nutzung der Ladenvorzone. Die Randbereiche des Kurparks, die an der Mühlestraße zur Außenbewirtung und für den allgemeinen Aufenthalt (z.B. Drei-Länder-Felsen) genutzt werden, sollen attraktiv umgestaltet werden. Außerdem sind die Fassaden der Liegenschaften an der Mühlestraße zu erneuern bzw. die Gebäude zu sanieren.

Zur Behebung der Funktionsverluste in der Mühlestraße sollte angestrebt werden, die Leerstände (Läden, Gastronomie und Pensionen) durch Neu- oder Umnutzung zu beseitigen. Die bestehenden Einzelhandels- und Gastronomieeinrichtungen sollen qualitativ aufgewertet werden (Öffnungszeiten, Ambiente, Warenpräsentation, Sortimentergänzung etc.). Dabei müssen die Gewerbetreibenden beratend unterstützt werden. Dieses soll im Rahmen der standortübergreifenden Entwicklungsagentur (vgl. Kap. 6.1) erfolgen.



Abb. 6-6: Bereich am Felsengarten



Abb. 6-7: Außenbewirtschaftung

Da die Aufwertung der Mitte eine Reihe öffentlicher und privater Maßnahmen bedingt, wird empfohlen ein Konzept zur Aufwertung der Mühlstraße einschließlich seiner Randbereiche (Kurpark und Geschäftszone) mit allen Beteiligten (Eigentümer, Einzelhändler, Gastronomie, Pensionen, Verwaltung) abzustimmen.

Die Aufwertung und Umgestaltung der Mühlstraße soll sich als öffentliche Maßnahme positiv auf das Umfeld auswirken und weitere private Aufwertungsmaßnahmen (z.B. Fassadenerneuerung, Nutzungsaufwertung etc.) veranlassen. Aufgrund des Impulscharakters wird die Umgestaltung der Mühlstraße **Impulsprojekt** im Stadtumbau.

6.2.5 Sanierung von Gebäuden

Zur Attraktivierung des Stadtbildes und Bereitstellung zeitgemäßer Verhältnisse im Bereich Wohnen und Gastgewerbe, ist die Sanierung von Gebäuden aufgrund von Sanierungsstau im Zentrum enorm wichtig. Ein erster Schritt wurde bereits mit der beispielhaften Sanierung der Villa Jung getan.

Das Rathaus und die historische Caféhalle sind nicht nur aus ästhetischen Gründen dringend sanierungsbedürftig. Beide Gebäude sind in derart schlechtem Zustand, dass bereits Nutzungseinschränkungen hingenommen werden müssen. Darüber hinaus ist die Freifläche am Caféhaus mit Mauer, Parkplatz und Eingangsbereich dringend aufzuwerten bzw. umzugestalten.

In der Mühlstraße und entlang der Rheingauer Straße sind zahlreiche private Pensionen und Geschäftsgebäude zu sanieren. Darüber hinaus gibt es im Kernbereich weitere sanierungsbedürftige historische Gebäude in exponierter Lage, Wohngebäude mit erheblichen Sanierungs- und Instandhaltungsmängeln sowie großmaßstäbliche Gebäude der 1970er, deren Fassaden dringend aufzuwerten sind. Zusammenfassend deutet dies auf einen nahezu flächendeckenden Sanierungsbedarf an Privatgebäuden im Gebäudebestand des Kernbereichs hin.

Die Sanierungssatzung nach § 142 BauGB erscheint hier als geeignetes Instrument zu Behebung dieser speziellen städtebaulichen und strukturellen Missstände. Deshalb wird empfohlen, die Anwendung der Sanierungssatzung für die sanierungsbedürftigen Gebiete oder Teilgebiete in Schlangenbad zu überprüfen und **Vorbereitende Untersuchungen** einzuleiten.

Da im Rahmen des Stadtumbaus das vereinfachte Verfahren (ohne Förderung, jedoch mit Steuervorteilen durch Abschreibung) angewandt wird, sollte die Gemeinde zu Unterstützung und als Anreiz für private Eigentümer ein städtisches Fassadenprogramm oder einen Stadtbildpflegefonds auferlegen. Darüber hinaus wird empfohlen, die städtische Förderung an eine Gestaltungssatzung zu binden. Die Gestaltungssatzung sichert die Einhaltung der städtebaulichen Ziele u.a. Herstellung eines attraktiven Stadtbildes. Weitere Unterstützung können die Eigentümer durch eine Sanierungsberatung bekommen. Diese kann auch in Zusammenarbeit mit oder als integrativer Bestandteil der Entwicklungsagentur arbeiten.

Es ist davon auszugehen, dass eine Gebäudesanierung sich positiv auf das Umfeld auswirkt und weitere private Sanierungsmaßnahmen anstößt, zumal im Einzelfall die Abschreibungsmöglichkeiten im Falle einer Sanierungssatzung Sanierungsanreize geben. Aus diesen Gründen soll die Stadtsanierung bzw. die Vorbereitende Untersuchung **Impulsprojekt** im Stadtumbau werden.

6.2.6 Verkehr / Parken

In Schlangenbad gibt es insbesondere in den Bereichen Verkehrsführung/Verkehrsablauf und Stellplatzversorgung Handlungsbedarf.

Um dem temporären Stellplatzengpass im Oberen Kurpark entgegenzuwirken, **sind am Thermal-freibad rund 20 zusätzliche Stellplätze** herzustellen, **südlich der Kolonnaden** können durch Änderung der Aufstellungsrichtung (von Längs- auf Senkrechtparken) **ca. 10 zusätzliche Stellplätze** geschaffen werden. Der derzeit unattraktive **Großparkplatz im Adelheidtal** befindet sich im Oberen Kurpark und ist im Zuge der Kurparkaufwertung ebenfalls **umzugestalten** (Beleuchtung, Oberfläche), auch unter ökologischen Gesichtspunkten.

Das im Bereich um den Unteren Kurpark wahrgenommene Stellplatzdefizit, das durch die fehlende Kennzeichnung bzw. Gebührenpflicht der öffentlichen Stellplätze in der Tiefgarage der Residenz am Park bedingt wird, kann durch ein **Parkraumbewirtschaftungskonzept** mit Parkleitsystem ausgeglichen werden. Z.B. werden im Zentrum alle Parkplätze gegen eine Gebühr und außerhalb des Zentrums gebührenfrei angeboten. Dies schafft Anreize, nicht mit dem Auto bis ins Zentrum zu fahren. Möglicherweise werden auch Einpendler dazu veranlasst, auf den ÖPNV umzusteigen. Weiteres Stellplatzpotenzial besteht in der Neuordnung bestehender Stellflächen. Unter gestalterischen Aspekten ist der Parkplatz an der historischen Caféhalle im Zuge der Platzaufwertung umzugestalten.

Darüber hinaus ist es wichtig ein einheitliches **Leitsystem bzw. Beschilderungskonzept** zu installieren, das den derzeit bestehenden, ungeordneten „Schilderwald“ ablöst. Dieses soll sowohl für öffentliche und touristische Einrichtungen als auch für Rad- und Wanderwege gelten.

Eine weitere Maßnahme im Bereich Verkehr ist die zeitgemäße und barrierefreie **Umgestaltung des Landgrafenplatzes** als wichtiger Umsteigeknotenpunkt für den öffentlichen Busverkehr. Außerdem ist für Reisebusse eine adäquate Parkplatzsituation zu schaffen.

Eine weitere wichtige Maßnahme, die auch im Handlungsschwerpunkt „Stärkung der Mitte“ liegt, ist die verkehrsberuhigte **Umgestaltung der Mühlestraße**, sodass für Fußgänger mehr Platz zum Flanieren und für die angrenzenden Einzelhandelsgeschäfte und Gastronomieeinrichtungen eine repräsentative und nutzbare Vorzone entsteht. Die Umgestaltung der Mühlestraße ist aufgrund ihrer impulsgebenden Funktion **Impulsprojekt** im Stadtumbau.

6.3 Kommunale Handlungsstrategien Bad Schwalbach

6.3.1 Kur und Tourismus

Bad Schwalbach hat sich in der Leitbildentwicklung zum Ziel gesetzt, das Prinzip der Salutogenese, d.h. ein Gesundheit erhaltendes bzw. Gesundheit vorbeugendes Angebot, im Kurbereich zu entwickeln. Diese Angebote werden bereits im Ansatz von der Stadt bzw. dem Eigenbetrieb und der Staatsbad GmbH sowie verschiedenen privaten Dienstleistern (z.B. Hotel Eden Parc) angeboten. Wie auch für Schlangenbad wird empfohlen, das Angebot noch deutlicher zu profilieren und auszubauen (vgl. Reppel-Gutachten) sowie die Gesundheits-, Wellness- und Tourismus-Angebote möglichst räumlich und in zentraler Lage zu bündeln.

Die Kureinrichtungen im zentralen Bereich sind derzeit häufig untergenutzt und/oder wirtschaftlich nicht tragfähig. So steht zurzeit eine Abteilung des Stahlbadehauses leer und der Kurhausbetrieb muss von der Stadt stark bezuschusst werden. Die zentralen Kureinrichtungen mit langfristigen und wirtschaftlich tragfähigen Nutzungen zu belegen, ist jedoch anzustreben. Deshalb ist zunächst eine **Machbarkeitsstudie zu den Kureinrichtungen** auszuarbeiten, die auf Grundlage der bestehenden Konzepte und Überlegungen aufbaut. Der Untersuchungsbereich soll das Stahlbadehaus mit Technikgebäude, das Kurhaus, das Alleehaus und das Weinbrunnengelände einschließlich ihrer Umfelder umfassen. Die Machbarkeitsstudie soll Aussagen zu Nutzungen, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit des Konzeptes zu treffen. Die Machbarkeitsstudie hat höchste Priorität im Stadtumbau.

Das **Stahlbadehaus** ist derzeit untergenutzt und im Innenbereich teilweise modernisierungs- bzw. sanierungsbedürftig. Für die Nutzungsaufwertung erscheinen derzeit zwei Varianten sinnvoll: der Ausbau des Stahlbadehauses durch Vermietungen an Ärzte / Krankengymnasten oder Heilpraktiker zu einem medizinischen Kompetenzzentrum einerseits oder der Ausbau als Wellness-Zentrum andererseits. Im Wellness-Zentrum sollen die öffentlichen Kurangebote gebündelt und durch weitere Gesundheits-/Wellness-Angebote ergänzt werden.

Für das **Technikgebäude** ist eine Lösung zu entwickeln, die die städtebauliche Situation verbessert. Derzeit gibt es unterschiedliche Überlegungen zur Umnutzung, zum Umbau oder auch zum Abbruch des Gebäudes. In jedem Fall ist eine Neuordnungs- oder Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahme notwendig. In diesem Zusammenhang ist auch der **Parkplatz am Stahlbadehaus** nach Vorgaben des Parkpflegewerks **aufzuwerten bzw. umzugestalten**. Der Verlust der Stellplätze könnte durch eine Nutzung des Technikgebäudes (EG) zum Parken kompensiert werden.

Das Kurhaus wird derzeit zwar für Veranstaltungen genutzt, jedoch ist die Wirtschaftlichkeit aufgrund der hohen Betriebskosten des Gebäudes nicht gegeben. Da die Stadt die hohen Lasten nicht länger tragen kann, spielt der Faktor der Wirtschaftlichkeit in die strategischen Überlegungen zur Nutzungsaufwertung eine große Rolle. Mit seiner repräsentativen Gestaltung ist es für anspruchsvolle Kultur- und Festveranstaltungen, Ausstellungen und Events sowie Tagungen gut geeignet.

Der Alleesaal ist in Kombination mit dem Kurhaus ein einzigartiges Gebäudeensemble, ideal für hochwertige Veranstaltungen. Beide Gebäude sollen in der Vermarktung der Stadt als Kur- und Tourismusort eine wichtige Rolle einnehmen. In der Machbarkeitsstudie sollen auch Verbesserungsvorschläge zur derzeit geringen Freiraumqualität des Alleehauses gemacht werden.

Unter der Zielvorgabe, die Gesundheitsangebote räumlich und zentral zu konzentrieren, spielt das sanierungsbedürftige Moorbadehaus zukünftig eine untergeordnete Rolle. Der Ausbau zum Wellness-Bereich wird aufgrund der problematischen Erschließungssituation nicht empfohlen. Eine Veräußerung an einen Investor, z.B. für eine Hotel-/Appartementnutzung oder für Gesundheitsdienstleistungen, erscheint langfristig sinnvoller – auch aufgrund begrenzt zur Verfügung stehender Stadtbaumittel.

Die vom Arbeitskreis „Stadtentwicklung und Verkehr“ bzw. der „Brunnenkommission“ angeregte **Brunnenrenovierung mit Einrichtung eines Brunnenerlebnisweges** ist im Rahmen des Stadtbaus anzugehen. Diese Maßnahme trägt wesentlich zur Attraktivierung des Stadtbildes und des touristischen Angebotes bei. Ein Brunnenerlebnisweg hat hohes Vermarktungspotenzial und ist mit verhältnismäßig geringem Aufwand umzusetzen. Die meisten der 10 Brunnen befinden sich in schlechtem Zustand und sind zu sanieren. Der Brunnenweg ist zu beschildern, die Brunnen sind mit Infotafeln zu versehen. Dabei sind in geringem Maße neue Wege herzustellen oder vorhandene auszubessern. Das Info- und Leitsystem ist in das lokale touristische Beschilderungskonzept einzubinden.



Abb. 6-8: Weinbrunnen



Abb. 6-9: Brodelbrunnen

In Bad Schwalbach sollten die vorhandenen Tourismusdienstleistungen in der Stadtmitte gebündelt werden. Eine wichtige erste Maßnahme wäre es, das **Tourismusbüro im Zentrum unterzubringen**, anstatt wie derzeit im peripher gelegenen Moorbadehaus. Im Zentrum gibt es mehrere Standortpotenziale, die es zu untersuchen gilt: der derzeit als Restaurant genutzte Teil des Kurhauses, das derzeit als Stadtbibliothek genutzte Geschoss des Alleehauses, leer stehende Geschäftsgebäude „Am Kurpark“ oder im zentralen Bereich der Kirch-/Adolfstraße, auch der Busbahnhof war lange im Gespräch.

Die beiden leer stehenden Kliniken, Tannenwald-Klinik und Paracelsus-Klinik, sind konzeptionell zu bearbeiten. Für die zentral gelegene Paracelsus-Klinik wurde nach Aufgabe an einen Investor veräußert, der bisher jedoch keine Entwicklungsabsicht gezeigt hat. Für die Nutzungsaufwertung durch städtebauliche Entwicklung ist mit dem Investor Kontakt aufzunehmen, um die Mitwirkungsbereitschaft zu überprüfen. Grundsätzlich sind für die Liegenschaft derzeit zwei Nutzungsvarianten denkbar: Einerseits bietet sie der Rheingau-Taunus-Klinik Erweiterungsmöglichkeiten, andererseits kann das Grundstück einer Wohnnutzung zugeführt werden. Da sich der Gebäudekomplex

mittlerweile in sehr desolatem Zustand befindet ist **eine Niederlegung der ehemaligen Paracelsus-Klinik** sehr wahrscheinlich.

6.3.2 Kurpark

Zur Aufwertung des Kurparks ist das bestehende Parkpflegewerk zu realisieren, d.h. den **Kurpark nach Vorgaben des Parkpflegewerkes umzubauen**. Die Aufwertungsmaßnahme soll dabei in drei Bauabschnitten erfolgen. Darüber hinaus sind die Wege im Kurpark durch ein abgestimmtes Wegekonzept qualitativ und funktional zu verbessern, d.h. Kureinrichtungen und Kurpark sowie Kurpark und Oberstadt sind besser miteinander zu verknüpfen. Der Abbruch des Technikgebäudes würde zur Aufwertung der Sicht- und Wegebeziehungen beitragen. Eine zumindest teilweise barrierefreie Nutzung des Kurparks wäre ebenfalls wünschenswert. Als weitere Maßnahme im Kurpark ist die städtebauliche Entwicklung (Umnutzung) des Gärtnergeländes anzugehen.

Besonderes Augenmerk sollte dabei auf die **Gestaltung des Weinbrunnen-Geländes** gelegt werden. Dieser Bereich besitzt das Potenzial sich als urbane Mitte des Kurparks zu etablieren. Die Gesamtanlage mit dem Westflügel des Stahlbadehauses und die überdachte Wandelhalle zum Pavillon (älteste Heilquelle Bad Schwalbachs) bilden einen attraktiven Innenhof. Vorgeschlagen wird für diesen Bereich eine öffentliche Nutzung - Cafe/Gastronomie - in Verbindung mit dem Westflügel des Stahlbadehauses (zurzeit von einer Tanzschule genutzt) sowie eine attraktive Umgestaltung des Platzes. Der Platzbereich westlich der Wandelhalle ist mit in die Überlegungen einzubeziehen. Wesentliche, heute verstellte Sichtbeziehungen sollen wieder geöffnet werden. **Weinbrunnen und Wandelhalle**, aber auch die öffentliche Toilettenanlage **sind zu sanieren**.

6.3.3 Stärkung der Mitte

Eine Strategie zur Revitalisierung und Attraktivierung des Zentrums ist es, die Oberstadt und den Kurbereich aufzuwerten und miteinander zu verknüpfen, sodass im Schnittbereich eine attraktive urbane Mitte entsteht.

Die Kureinrichtungen im vorderen Kurpark (Kur- und Alleehaus, Weinbrunnen) sind funktional aufzuwerten und miteinander zu vernetzen (-> Berücksichtigung in der Machbarkeitsstudie). Tourismusdienstleistungen, wie z.B. die Touristeninformation, sind vorrangig im Zentrum zu bündeln (vgl. Kapitel 6.3.1). Das Weinbrunnengelände wird, wie bereits erläutert, als urbane Mitte des Kurparks entwickelt (vgl. Kapitel 6.3.2). Der Busbahnhof ist neu zu ordnen und aufzuwerten (siehe Kapitel 6.3.4).

Durch **Neugestaltung der Straße „Am Kurpark“** sollen Oberstadt und Kurbereich räumlich miteinander verknüpft werden. Das Parken und Grün ist städtebaulich in den Straßenraum zu integrieren, sodass es nicht mehr, wie bisher, als Zäsur wirkt. Fußgängern ist insgesamt mehr Wege- und Aufenthaltsraum einzuräumen. Auch die Nutzungsintensität sowohl im öffentlichen Raum als auch in den angrenzenden Gebäuden der Oberstadt und des Kurbereichs ist zu erhöhen, sodass in der Mitte ein urbaner Raum entsteht.

Weitere gestalterische Aufwertung soll durch Fassadenerneuerung und Gebäudesanierung, insbesondere entlang der Straße „Am Kurpark“ erzielt werden. Ein Anreiz für Private, Erneuerungsmaßnahmen an Gebäuden vorzunehmen, könnte das Auferlegen eines Fassadenprogramms sein.

6.3.4 Stärkung des Einzelhandels

Aufgrund der strukturellen Schwächen im innerstädtischen Einzelhandel in Bad Schwalbach sind die vorhandenen Einzelhandelsbereiche zu stärken. Da der Bedarf an weiteren Einzelhandelsflächen in der Innenstadt fehlt, gilt es den Bestand qualitativ weiterzuentwickeln, u.a. aus diesem Grund wird empfohlen von der Erweiterung der Fußgängerzone abzusehen, und stattdessen die bestehende Fußgängerzone gestalterisch-funktional aufzuwerten. Eine wichtige Maßnahme ist dabei die partielle **Umgestaltung der Adolf-/Kirchstraße (B 275)** zwischen Kurpark und Schmidtbergplatz. Die Maßnahme verfolgt das Ziel, Fußgängern mehr Raum zum Flanieren und dem Einzelhandel eine adäquate Vorzone zu ermöglichen, um die Aufenthaltsqualität und Freiraumgestaltung entlang der Geschäftszone zu verbessern. Mit dieser Umgestaltungsmaßnahme kann der Einzelhandel entlang der Adolfstraße gestärkt werden. Der Schmidtbergplatz soll eine Entreefunktion erhalten und bildet den Auftakt zur Mitte. Langfristig sollte angestrebt werden, den Einzelhandel zwischen Schmidtbergplatz und „Am Kurpark“ zu konzentrieren.

Eine Maßnahme zur Stärkung des Einzelhandels ist die Aufwertung der Brunnenstraße. Hier geht es darum eine zeitgemäße Gestaltung (Möblierung, Beleuchtung etc.) und Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität umzusetzen. Darüber hinaus ist zu prüfen, inwieweit das Ziel „Wasser in der Stadt“ durch Teil-/Öffnung des Menzelbachs, der unter der Brunnenstraße kanalisiert ist, realisiert werden kann. Auch die Öffnung für Anlieger ist im Rahmen des Gesamtkonzeptes „Brunnenstraße“ noch einmal zu überprüfen. Ein weiterer Baustein zur Aufwertung der Geschäftsbereiche in der Adolfstraße und Brunnenstraße ist auch die Aufwertung der Fassaden und Erdgeschosszonen. Diese sollen von der Entwicklungsagentur angeregt und – in Zusammenarbeit mit einer möglichen Sanierungsberatung – begleitet werden, sodass sich die Einzelmaßnahmen in das Gesamtkonzept einer attraktiven Geschäftszone wieder finden. Die Umgestaltung der Brunnenstraße ist besonders wichtig, da sie die Weichen für eine positive Entwicklung der Geschäftszone stellt. Daher ist ihre Umgestaltung wichtiges Projekt im Stadtumbau.



Abb. 6-10: Beispiel „Wasser in der Stadt“ (Freiburg)



Abb. 6-11: Beispiel Fassadengestaltung

Um die strukturelle Verbesserung des Einzelhandels voranzubringen, ist das Einrichten der bereits erläuterten Entwicklungsagentur, die sich dieser Problematik insbesondere annehmen soll, besonders wichtig (vgl. Kapitel 6.1). Die Entwicklungsagentur soll die Aktivitäten des Gewerbevereins und des Stadtmarketings anregen, unterstützen und stärken, aber auch die Beratung von Einzelhändlern, die Betreuung des Gewerbevereins, Leerstandsmanagement und aktive Vermarktung von Liegenschaften und Brachflächen übernehmen. Darüber hinaus sollten eine ausgewogene Sortimentstruktur zur Sicherung der Versorgungsfunktion und Attraktivitätssteigerung der Geschäftsbereiche und die Ansidlung eines Einzelhandelsmagneten zur Steigerung der Kundenfrequenz in der Innenstadt angestrebt werden. Diese Aufgaben sind von der Entwicklungsagentur zu steuern.

6.3.5 Städtebauliche Entwicklung der Oberstadt

Aufgrund der gravierenden baulichen und strukturellen Mängel ist eine städtebauliche Entwicklung der Oberstadt dringend erforderlich. Dabei sind zwei Hauptziele zu verfolgen: die Attraktivierung der Oberstadt für Wohnen sowie die Sanierung und Modernisierung des Gebäudebestands.

Ein großer Teil des privaten Gebäudebestands in der Oberstadt ist sanierungsbedürftig. Der Sanierungsstau ist u.a. auch Grund für die strukturellen Mängel in den Geschäftsstraßen (Brunnen- und Adolfstraße). Die Stadtsanierung erscheint hier, wie auch in ähnlicher Situation in Schlangenbad, als geeignetes Instrument zu Behebung der städtebaulichen und strukturellen Missstände. Deshalb wird empfohlen, die Sanierungsatzung nach § 142 BauGB für den betroffenen Bereich der Oberstadt durch **Fortschreibung des bestehenden Sanierungsrahmenplans** zu überprüfen bzw. zu beschließen. Auch hier gelten die Rahmenbedingungen des vereinfachten Verfahrens (vgl. Kap. 6.2) sowie die Empfehlung ein Fassadenprogramm bzw. ein Stadtbildpflegefonds unter Anwendung einer Gestaltungssatzung, die ggf. zu aktualisieren ist, aufzulegen. Besonders exponierte, historische Gebäude (z.B. Hotel Kaiserhof) sind insbesondere zu sanieren, da sie das Stadtbild wesentlich prägen. Auch hier gilt, dass Sanierungswillige eine Sanierungsberatung, die in Zusammenarbeit mit oder als integrativer Bestandteil der Entwicklungsagentur oder des Stadtumbaumanagements arbeitet, in Anspruch nehmen können.

Die Oberstadt als Wohnstandort zu stärken ist aus mehreren Gründen sinnvoll. Die Oberstadt liegt zentral, d.h. alle wichtigen Einrichtungen des täglichen und mittelfristigen Bedarfs (Einkaufen/Nahversorgung, Schule, Kindergarten, Verwaltung, medizinische Versorgung, Kultur- und Freizeitangebote, Arbeitsplätze etc.) sind fußläufig erreichbar. Dies ist insbesondere für ältere Menschen und junge Familien von Vorteil. Außerdem kann der innerstädtische Verkehr, der im Zentrum fast zu 90% (!) aus Ziel- und Quellverkehr besteht, durch Attraktivierung des urbanen Wohnens reduziert werden. Deshalb soll zwischen Brunnenstraße und Jahnplatz ein Initialprojekt gestartet werden.

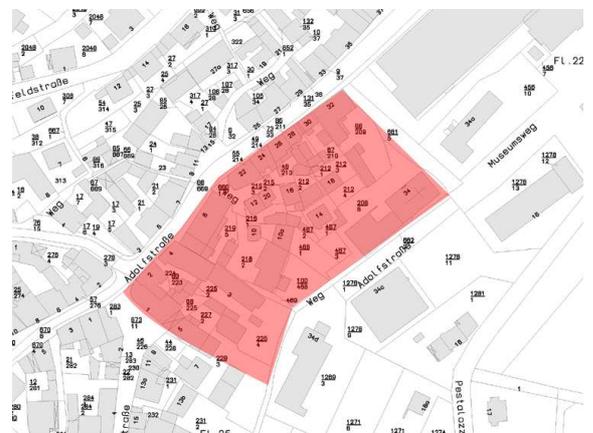


Abb. 6-12: Modellquartier für altengerechtes urbanes Wohnen

Mit seiner kleinteiligen, individuellen Struktur und Nähe zur Innenstadt weist das Quartier zwischen Brunnenstraße und Jahnplatz besondere Qualitäten auf. Dieses Modellquartier soll zu einem barrierefreien bzw. altengerechten urbanen Wohnquartier umgebaut und umgestaltet werden. Beispielhaft sollen rund 10 Häuser modernisiert und barrierefrei umgebaut werden. Ansprechende Platzgestaltung und adäquate Fußwege bzw. Fußwegverbindungen schaffen ein attraktives, seniorenrechtliches Wohnumfeld.

Im Rahmen des Stadtumbaus soll schließlich auch die Baulücke gegenüber dem Rathaus konzeptionell bearbeitet und langfristig mit einer neuen Nutzung versehen und mit einer Bebauung geschlossen werden. Kurz- und mittelfristig bietet sich hier die Möglichkeit einer temporären Nutzung (Zwischennutzung). Das Grundstück mitten in der Stadt liegt seit längerer Zeit brach und wird von vielen Bewohnern und Gästen als „Schandfleck“ wahrgenommen. Tatsächlich gibt es in jeder vom Strukturwandel betroffenen Stadt solche „Schandflecken“, nur liegen diese oftmals nicht mitten im Zentrum (Gewerbebrachen, Konversionsflächen etc.) und rücken damit weniger ins Bewusstsein ihrer Bewohner. Die Baulücke an der Adolfstraße bietet sich daher an, um für den Strukturwandel und Stadtumbau in Schlangenbad und Bad Schwalbach ein Bewusstsein zu schaffen. Mögliche Zwischennutzungen: Aktionen, Veranstaltungen, Ausstellungen zum Stadtumbau; Touristeninformation bis Einzug in Räumlichkeiten im Zentrum (evtl. auch langfristig), Spielplatz/Grünfläche, soziale Projekte etc.

6.3.6 Verkehr / Parken

In Bad Schwalbach treten Konflikte mit dem motorisierten Verkehr mehr in der Oberstadt auf als im Kurbereich. Die wichtigste Maßnahme ist die partielle **Umgestaltung der B 275 (Adolfstraße/Kirchstraße)** zwischen Kurpark und Schmidtbergplatz (vgl. Kapitel 6.3.4). Da der Straßenquerschnitt teilweise sehr eng ist, insbesondere im Abschnitt zwischen Kurpark und Kreuzungsbereich Brunnen-/Koblenzer-Straße wäre hier zunächst eine **Machbarkeitsstudie mit einem verkehrstechnischen und städtebaulichen Konzept** durchzuführen. Hier ist insbesondere zu überprüfen, wie weit die Verkehrsfläche zugunsten der Fußgängerbereiche reduziert werden kann und inwieweit städtebauliche Konzepte (Arkaden, Nutzung von Zwischenräumen etc.) zur Lösung der Konflikte und Missstände beitragen können. Auch die **Koblenzer Straße und Brunnenstraße** sind in die konzeptionellen Überlegungen einzubeziehen und **umzugestalten**. Die verkehrstechnische Umgestaltung und städtebauliche Aufwertung der Adolf- und Kirchstraße ist für die Handlungsschwerpunkte Verkehr, Einzelhandel und Entwicklung der Oberstadt eine sehr wichtige Maßnahme und daher als Impulsprojekt in den Stadtumbau aufzunehmen.

Wie die Analyse bereits aufgezeigt hat, besteht Handlungsbedarf im Bereich Parken. Der **Parkplatz am Stahlbadehaus** sollte, wie bereits erläutert, nach Vorgabe des Parkpflegewerks umgestaltet werden. Außerdem ist die **Parkplatzsituation am Moorbadehaus (Badweg)** ist zu verbessern. Darüber hinaus wird empfohlen, darauf hinzuwirken, dass die Parkplatzsituation am Hotel Eden Parc verbessert wird, d.h. Umsetzung des Parkdecks hinter dem Hotel Kaiserhof. Weiteres Stellplatzpotenzial bieten die, allerdings sanierungsbedürftigen, Tiefgaragenstellplätze im ehemaligen Minimal, deren Nutzung zu untersuchen ist.

Weiterer Handlungsbedarf besteht in der Aufwertung des ÖPNV. Der zentrale Busbahnhof in Bad Schwalbach ist ein wichtiger regionaler Umsteigeknotenpunkt (einer von acht) im Rheingau-Taunus. Ein attraktiver Busbahnhof (Funktion und Gestalt) in zentraler Lage ist anzustreben.

Außerdem sollte angestrebt werden, die Wohnquartiere der Innenstadt sowie den Kur- und Klinikbereich stärker in den ÖPNV einzubinden. Die Maßnahmen in Zusammenhang mit dem ÖPNV können sich als Frequenzbringer und durch Reduzierung des MIV positiv auf die Innenstadt auswirken. Eine Reaktivierung der Aartalbahn und Moorbahn ist darüber hinaus weiterhin hinzuwirken.

Die Fußwegesituation im Kurpark ist durch stärkere Verknüpfung mit den Randnutzungen sowie durch eine teilweise barrierefreie Gestaltung aufzuwerten. Die Verknüpfung von Innenstadt und Kurbereich „Am Kurpark“ ist u.a. durch eine Verbesserung der Querungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten für Fußgänger umzusetzen. Außerdem ist die Situation der Fußgänger an der Kirch- und Adolfstraße durch partielle Umgestaltung zu verbessern. Darüber hinaus ist eine fußläufige Verknüpfung zwischen Brunnenstraße und Rathaus (im Zuge des Modellquartiers) herzustellen.

6.4 Maßnahmenübersicht

Nr.	Maßnahme	Priorität
INTERKOMMUNALE MASSNAHMEN		
06	Einrichten einer standortübergreifenden Entwicklungsagentur	hoch
07	Verfügungsfonds	hoch
08	Öffentlichkeitsarbeit für den Stadtumbau allgemein	hoch
09	Fortschreibung zur „Vermarktung Kur und Tourismus“	hoch
10	Organisationsanalyse zur Kur	mittel
MASSNAHMEN SCHLANGENBAD		
11	Aufwertung des Unteren Kurparks	hoch
12	Energetische und technische Sanierung des Thermalfreibads	hoch
13	Technische Sanierung des Thermalhallenbades	mittel
14	Gestaltungs-/Pflegekzept zum Oberen Kurpark	hoch
15	Aufwertung des Oberen Kurparks	mittel
16	Aufwertung des Vorplatzes an der Caféhalle:	hoch
17	Sanierung und Modernisierung der Caféhalle	hoch
18	Erstellen eines Parkraumbewirtschaftungskonzepts	hoch
19	Umgestaltung des Parkplatzes im Adelheidtal	hoch
20	Schaffung von Parkplätzen am Thermalfreibad	niedrig
21	Schaffung von Parkplätzen südlich der Kolonnaden	mittel
22	Erstellung eines Leitsystem- und Beschilderungskonzepts	hoch
23	Neugestaltung der Mühlstraße	hoch
24	Umgestaltung des Landgrafenplatzes	hoch
25	Vorbereitende Untersuchung zur Sanierungssatzung	hoch
26	Umbau von Pensionen	hoch
27	Machbarkeitsstudie Sanierung Rathaus/Caféhalle/Vorplatz	hoch
28	Sanierung des Rathauses	niedrig
29	Neuordnungskonzept für das Waldfriedengrundstück	hoch
30	Rückbau baulicher Anlagen auf dem Waldfriedengrundstück	mittel
31	Anlegen eines Fußweges zwischen Mühlstraße und Waldfriedenareal	mittel

Nr.	Maßnahme	Priorität
MASSNAHMEN BAD SCHWALBACH		
32	Machbarkeitsstudie zu den Kureinrichtungen	hoch
33	Aufwertung des Kurparks	hoch
34	Sanierung des Technikgebäudes	mittel
35	Verlagerung Moorbadehaus in Stahlbadehauses	hoch
36	Verlagerung der Kurtechnik	mittel
37	Sanierung der Wandelhalle	hoch
38	Modernisierung und Nutzungsaufwertung des Weinbrunnens	hoch
39	Umbau und Modernisierung des Alleehauses	mittel
40	Zusammenführen mehrerer Standorte zu einem Tourismusbüro im Zentrum	hoch
41	Erneuerung von 10 Brunnen	mittel
42	Herstellen eines Brunnenerlebnisweges einschließlich Beschilderung	hoch
43	verkehrstechnisches und städtebauliches Konzept „Koblenzer-/Kirch-/Adolf-/Brunnenstraße und Am Kurpark“	hoch
44	Neugestaltung der Adolfstraße zwischen Kurpark und Schmidbergplatz	mittel
45	Neugestaltung der Brunnenstraße	hoch
46	Neugestaltung der Kirchstraße	niedrig
47	Neugestaltung der Koblenzer Straße	niedrig
48	Neugestaltung der Straße „Am Kurpark“	niedrig
49	Innerstädtisches Modellprojekt: seniorengerechtes Wohnen zwischen Brunnenstraße und Jahnplatz	hoch
50	Neugestaltung des Parkplatzes am Badweg	hoch
51	Umgestaltung des Parkplatzes am Alleehaus	mittel
52	Fortschreibung des Rahmenplans zur Sanierung der Ober- und Unterstadt	hoch
53	Rückbau der Paracelsus Klinik	mittel
54	Zwischennutzung der Baulücke an der Adolfstraße (gegenüber Rathaus)	hoch

Abb. 6-13: Maßnahmenübersicht

Stadtbau Schlangebad - Bad Schwalbach

Maßnahmenplan Schlangebad

KUR

- 11 Aufwertung des Unteren Kurparks
- 12 Energetische und technische Sanierung Thermalfreibad
- 13 Technische Sanierung Thermoanlagen
- 14 Gestaltungs- / Pflegekonzept zum Oberen Kurpark
- 15 Aufwertung Oberer Kurpark
- 16 Caféhalle, Aufwertung Vorplatz
- 17 Caféhalle, Sanierung und Modernisierung

PARKEN

- 19 Umgestaltung Parkplatz Adelheidtal
- 20 Schaffung Parkplätze am Thermalfreibad
- 21 Schaffung Parkplätze südlich der Kolonnen

VERKEHR

- 22 Leitsystem / Beschilderungskonzept
- 23 Neugestaltung Mühlstraße
- 24 Umgestaltung Landgrafplatz

MODERNISIERUNGSPROJEKTE

- 26 Umbau von Pensionen
- 28 Modernisierung Rathaus

FLÄCHENRECYCLINGPROJEKTE

- 29 Neuordnungskonzept Waldriederal
- 30 Rückbau Gebäude und Garage
- 31 Fußweganbindung zur Mühlstraße



Abgrenzungsvorschlag Stadtbaugebiet



Stadtbau Schlangebad - Bad Schwalbach

Projekt: Energetische Sanierungskonzept

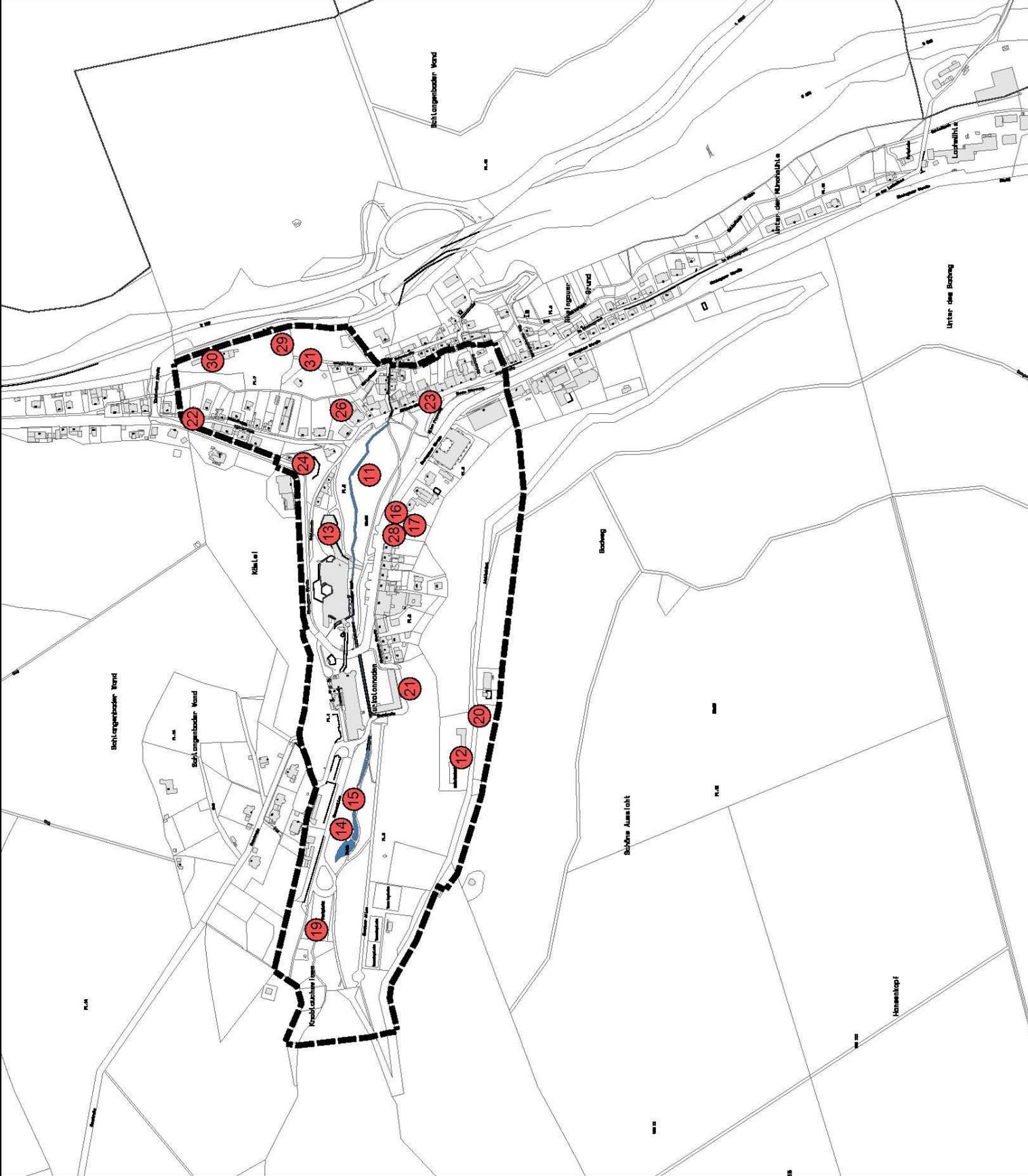
Maßnahmenplan Schlangebad

Plan: VS / May

Sch: 1.2.2001.0

Sch / Nov. 09

Projekt: Schlangebad




 RHEINLANDER ARCHITECTEN GMBH
 Baukunst + Stadtplanung + Sanierungsplanung
 Luchshöhlestraße 9, 64235 Darmstadt
 Telefon: (06 51) 5660-0, Telefax: (06 51) 5660-12
 E-Mail: info@ra-architekten.de, www.ra-architekten.de
 USt-IdNr.: DE 253937387

6.5 Steuerung und Finanzierung des Stadtumbaus

6.5.1 Förderrahmen und Finanzierungsmöglichkeiten

Für die Umsetzung räumlich-funktionaler Maßnahmen stehen eine Reihe unterschiedlicher Planungs- und Förderinstrumente zur Verfügung. Dazu gehören sowohl hoheitliche Instrumente – wie z.B. Bebauungsplan, Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Städtebauliche Sanierungsmaßnahme, Stadtumbau – als auch kooperative Instrumente. Unter Kooperation versteht man im Stadtumbau die Zusammenarbeit zwischen der Stadt und privaten Akteuren, wie z.B. Wohnungsunternehmen und Grundstückseigentümern. Im Stadtumbau sollen kooperative Instrumente verstärkt eingesetzt werden.

Städtebauförderung

In Hessen regeln die **Richtlinien zur Förderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung (RiLiSE)** die Rahmenbedingungen für den Erhalt von Städtebaufördermitteln in allen Städtebauförderprogrammen.²⁸ Demnach sind Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung grundsätzlich förderfähig, wenn diese aus einem zuvor aufgestellten Integrierten Handlungskonzept abgeleitet werden können und innerhalb eines räumlich festgelegten Fördergebietes, das je nach Erfordernis als

- Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB,
- städtebaulicher Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB oder als
- Stadtumbaugebiet nach § 171 b BauGB festgelegt wurde, liegen.

Gemäß RiLiSE besteht jedoch auch ausnahmsweise die Möglichkeit, Einzelmaßnahmen außerhalb von festgelegten Stadtumbaugebieten zu fördern, sofern diese mit dem Stadtumbaugebiet verknüpft sind.

Die Städtebauförderung erfolgt nach dem Subsidiaritätsprinzip. D.h., Städtebaufördermittel dürfen nur dann eingesetzt werden, wenn die Kosten nicht anderweitig, insbesondere über andere öffentliche Mittel (Wohnungsbauförderung, Europäischer Fonds für Regionale Entwicklung, Investitionspakt, etc.) gedeckt werden können.

Um private Akteure stärker in den Prozess des Stadtumbaus einzubinden, besteht im Rahmen des Programms „Stadtumbau in Hessen“ die Möglichkeit, einen **Verfügungsfonds** einzurichten. Dadurch sollen Grundstückseigentümer, Gewerbetreibende sowie Bewohner stärker beteiligt werden und zur Mitwirkungsbereitschaft aufgefordert werden.

Der Fonds finanziert sich mit bis zur Hälfte aus Städtebauförderungsmitteln und mindestens zur Hälfte aus Mitteln von Wirtschaft, Immobilien- und Standortgemeinschaften, von Privaten oder zusätzlichen Mitteln der Kommunen. Ein eingesetztes Gremium entscheidet über den Einsatz der Mittel. Die Mittel, die aus der Städtebauförderung stammen, werden für investive Maßnahmen eingesetzt, andere Mittel können auch für nicht-investive Maßnahmen verwendet werden. Damit werden öffentliche Mittel als auch privates Investitionskapital nach dem Prinzip "Public-private-Partnership" in den Stadtumbau geleitet.

²⁸ HMWVL (Hrsg.): Richtlinien zur Förderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung – RiLiSE, Wiesbaden: 2008.

In Schlangenbad und Bad Schwalbach bietet sich an, den Verfügungsfonds in die standortübergreifende Entwicklungsagentur einzubinden. Die als Public-private-Partnership aufgestellte Entwicklungsagentur bündelt öffentliche und private wie auch bauliche und wirtschaftliche Maßnahmen zur Aufwertung der Innenstadt. Die Mittel des Verfügungsfonds können hier zielgerichtet eingesetzt werden. Des Weiteren könnte der Verfügungsfonds ergänzend zur Stadtsanierung eingesetzt werden.

Mit den Mitteln des Verfügungsfonds können auch kleinere, wirksame Maßnahmen gefördert werden, wie z.B. Weihnachtsschmuck oder Gemeinschaftswerbung. Der Verfügungsfonds ergänzt daher die Städtebauförderung, die ihren Mitteleinsatz auf größere Impulsprojekte konzentriert.

Weitere Fördermöglichkeiten

Das **RWB-EFRE**-Programm Hessen fördert die „Regionale Wettbewerbsfähigkeit und Beschäftigung“ im Rahmen der EU-Strukturpolitik. Schwerpunkte sind Innovation und wissensbasierte Wirtschaft, Gründungsförderung und Förderung der betrieblichen Wettbewerbsfähigkeit insbesondere von kleinen und mittleren Unternehmen sowie der Ausbau spezifischer Entwicklungspotentiale und Abbau regionaler Disparitäten. Querschnittsziele des Programms sind die Förderung der Chancengleichheit, die nachhaltige städtische Entwicklung und die umweltgerechte Entwicklung. Grundsätzlich werden die Fördermittel in ganz Hessen bewilligt, vorrangig jedoch in den strukturschwächeren Landesteilen. Außerhalb der EFRE-Vorranggebiete werden u.a. vorrangig Investitionen zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur an den hessischen Radfernwegen oder in öffentliche Kureinrichtungen prädikatisierter Heilbäder und Kurorte gefördert.²⁹

Das **ELER-Programm** fördert die Entwicklung des ländlichen Raumes im Rahmen des europäischen Landwirtschaftsfonds. Schwerpunkte sind die Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit der Land- und Forstwirtschaft, die Verbesserung der Umwelt und der Landschaft sowie die Sicherung/Erhöhung der Lebensqualität im ländlichen Raum und die Diversifizierung der ländlichen Wirtschaft. Das Land Hessen hat einen Entwicklungsplan für den ländlichen Raum (EPLR 2007-2013) erarbeitet, der ein abgestimmtes Maßnahmenpektrum für eine integrierte ländliche Entwicklung enthält. Im Rahmen dieses Programms können z. B. Maßnahmen zur Sicherung der Grundversorgung in den Dörfern oder zur Förderung des Fremdenverkehrs kofinanziert werden.³⁰

Mit der **JESSICA-Initiative**³¹ können Teile der europäischen Strukturfondsmittel für Stadtentwicklungsfonds eingesetzt werden. Dieser kann in städtischen Entwicklungsprojekten, wie z.B. öffentliche Infrastruktur, Straßenmöblierung und Fußgängerzonen, Sanierung von Gebäuden, Brachflächenerschließung, Entwicklung von Büro- und Einzelhandelsflächen, Nahverkehr oder Sozialwohnungsbau, eingesetzt werden. Voraussetzungen für die Förderung ist das Vorhandensein eines Integrierten Stadtentwicklungsplans sowie die Vereinbarkeit mit den EFRE-Förderrichtlinien.

²⁹ vgl. HMWVL (Hrsg.): Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der regionalen Entwicklung, 2009

³⁰ vgl. HMULV (Hrsg.): Entwicklungsplan für den ländlichen Raum des Landes Hessen 2007-2013, 2007

³¹ JESSICA ist die Abkürzung für Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas (Gemeinsame europäische Unterstützung für Investitionen zur nachhaltigen Stadtentwicklung) und ist eine gemeinsame Initiative der Europäischen Kommission und der Europäischen Investitionsbank (EIB) in Zusammenarbeit mit der Entwicklungsbank des Europarats.

6.5.2 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht befindet sich im Anhang dieses Berichts in Band II. Sie wird im Verlauf der Gesamtmaßnahme (in Abstimmung mit dem Fördermittelgeber) fortlaufend auf Plausibilität geprüft und ggf. fortgeschrieben.

Die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen für den „Interkommunalen Stadtumbau Schlangenbad – Bad Schwalbach“ erfordert den gebündelten und zielgenauen Einsatz aller verfügbaren Ressourcen und Programme. Der Städtebauförderung kommt dabei die wichtige Bedeutung einer Klammerfunktion für die Einbindung anderer Förderprogramme und Finanzierungsbeiträge (z.B. Privatkapital, GVFG, KAG, EFRE etc.) zu. Neben der Städtebauförderung sollen in verstärktem Umfang andere integrierbare Förderprogramme wie Länder- bzw. europäische Förderprogramme verwendet werden.

Wie schon bisher, gilt grundsätzlich auch hier das Subsidiaritätsprinzip. D.h., eine Förderung mit Mitteln aus der Städtebauförderung setzt voraus, dass die Kosten der geplanten Maßnahmen nicht durch private Beiträge oder durch Finanzhilfen anderer vorrangig zuständiger Fördergeber (z.B. GVFG) gedeckt werden müssen oder können. Somit wird nur ein Teil der vielfältigen Maßnahmen mit Städtebauförderungsmitteln gefördert werden.

Da Bund und Land nur begrenzte Städtebauförderungsmittel zur Verfügung stellen, ist es angesichts der angespannten öffentlichen Haushalte besonders wichtig, private Investoren für Projekte zu gewinnen und damit die Wirtschaftskraft zu stärken. Eine Schlüsselrolle kommt hier dem Stadtumbaumanagement wie auch dem Citymanagement und Stadtmarketing in ihrer Initiatorenrolle zwischen Verwaltungs- und privatnützigen Interessen zu.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Stadtumbaugebiete in Schlangenbad und Bad Schwalbach bezieht sich auf einen Durchführungszeitraum von maximal 10 Jahren – beginnend mit Verabschiedung dieses Konzeptes durch den Magistrat der Stadt Bad Schwalbach bzw. durch den Gemeindevorstand in Schlangenbad im Jahr 2007 bis maximal zum Jahr 2016. Die Übersicht berücksichtigt sämtliche, nach dem heutigen Kenntnistand erforderliche, Maßnahmen und deren pauschal ermittelten Kosten und die Finanzierung. Die voraussichtlichen Gesamtinvestitionen von öffentlicher sowie privater Seite werden auf ca. 11,5 Millionen Euro geschätzt, der förderfähige Kostenanteil beträgt 10,5 Millionen Euro. (vgl. Kosten- und Finanzierungsübersicht im Anhang – Band II).

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht gliedert sich in vier Abschnitte: allgemeine Aufwendungen (z.B. Erstellung des IHK), interkommunale Projekte, Stadtumbauprojekte in Schlangenbad und Stadtumbauprojekte in Bad Schwalbach. In allen vier Abschnitten sind jeder Maßnahme die ermittelten Kosten, die nach RiLiSE vorgegebene Kostenart und der vorgesehene Zeitraum der Umsetzung zugeordnet.

Demnach sind für allgemeine Aufwendungen rund 500.000,- € und für interkommunale Projekte jeweils rund 400.000,- € vorgesehen. Die Kosten für den Stadtumbau betragen in Schlangenbad rund 5 Millionen Euro und in Bad Schwalbach rund 5,5 Millionen Euro.

Bezogen auf die einzelnen Kostenarten gemäß RiLiSE ergibt sich folgende Verteilung:

- Die Kosten für die Vorbereitung der Gesamtmaßnahmen (Kostenart I) beinhalten in der Hauptsache die Erstellung von Konzepten und Planungen. Insgesamt wird in diesem Bereich ein Bedarf an Städtebauförderungsmitteln in Höhe von rund 450.000,- € ermittelt.
- In den Kostenarten II, III und IV (Steuerung, Vergütung Beauftragte, Öffentlichkeitsarbeit) entfällt der größte Teil auf das Stadtumbaumanagement. Insgesamt wird für diese Kostenarten ein Bedarf an Städtebauförderungsmitteln von rund 550.000,- € ermittelt.
- Unter den Kostenarten V und VI (Grunderwerb, Ordnungsmaßnahmen) werden u.a. der Erwerb und die Freilegung von Grundstücken zusammengefasst. Für diese Kostenarten werden rund 350.000,- € veranschlagt.
- In der Kostenart VII (Verbesserung der Verkehrsverhältnisse) wird etwa 3,1 Millionen Euro für die Umgestaltung von Straßen und Stellflächen ermittelt.
- Unter der Kostenart VIII sind Wohnumfeldmaßnahmen zusammengefasst. Auf diesen Investitionsschwerpunkt entfallen etwa 1,5 Millionen Euro u.a. für die Aufwertung der Kurparkanlagen.
- Die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden (Kostenart X) wird ein Bedarf an Städtebauförderungsmitteln von ca. 5,2 Millionen Euro ermittelt.

Bei einer Förderquote von 34,5% (kommunaler Anteil) sind von Bund und Land zusammen rund 6,9 Millionen Euro und von der Interkommunalen Arbeitsgemeinschaft rund 3,6 Millionen Euro Städtebauförderungsmittel aufzubringen. Im jährlichen Mittel (über die 8 Jahre Programmlaufzeit) hätten somit Bund/Land rund 850.000,- € und die Interkommunale Arbeitsgemeinschaft rund 450.000,- € zu schultern.

Der kommunale Anteil verteilt sich auf die Einzelstandorte folgendermaßen: Der kommunale Gesamtbetrag für allgemeine Aufwendungen und Interkommunale Projekte wird zu 43% von Schlangenbad und zu 57% von Bad Schwalbach getragen. Die kommunalen Projekte trägt jeder Standort jeweils selbst. Demnach entfallen auf jeden Standort insgesamt jeweils rund 1,85 Millionen Euro Städtebauförderungsmittel. Im jährlichen Mittel (über die 8 Jahre Programmlaufzeit) sind rund 230.000,- € je Standort Städtebauförderungsmittel aufzubringen.

6.5.3 Steuerung des Stadtumbaus

Stadtumbaumanagement

Im wesentlichen steuert und koordiniert das Stadtumbaumanagement die Umsetzung des Integrierten Handlungskonzeptes und prüft die Finanzierungsmöglichkeiten der Maßnahmen. Am Anfang ist es Aufgabe des Stadtumbaumanagers den Stadtumbauprozess anzustoßen, die interkommunale Zusammenarbeit aufzubauen und die Kosten- und Finanzierungsübersicht zu erstellen.

Der Stadtumbau zeichnet sich durch eine starke Vernetzung von Akteuren und Bündelung von Ressourcen aus. Das Stadtumbaumanagement vermittelt zwischen der Verwaltung und den an der Umsetzung beteiligten Akteuren, wie z.B. Eigentümer, Gewerbetreibende, Investoren oder Bürger und führt diese zu lokalen Partnerschaften zusammen. Stadtumbau ist daher ein Kommunikationsprozess, den der Stadtumbaumanager anstößt und lenkt. So übernimmt er z.B. auch die Öffentlichkeitsarbeit im Stadtumbauprozess.

Der Handlungsschwerpunkt liegt in den Stadtumbaugebieten und in den Beobachtungsgebieten. Neben der Steuerung der Umsetzung von Impulsprojekten ist es aber auch Aufgabe des Stadtumbaumanagements, immer wieder Prozesse außerhalb der Städtebauförderung anzustoßen, so dass Maßnahmen privat getragen oder mit anderen Förderprogrammen umgesetzt werden.

Monitoring

Um den Erfolg einzelner Maßnahmen und Projekte im Stadtumbaugebiet messen zu können, wird der Aufbau eines Monitoringsystems empfohlen. Dabei sind bestimmte Indikatoren, anhand derer sich die Notwendigkeit einzelner Maßnahmen und Projekte ablesen lässt, kontinuierlich zu beobachten. Gleichzeitig kann das System zur Überprüfung der Zielsetzungen und ggf. deren Anpassung sowie zur Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes herangezogen werden.

Zur Erfolgskontrolle in den Stadtumbaugebieten Schlangenbad und Bad Schwalbach eignen sich folgende Indikatoren:

- Wohnungs- und Gewerbeleerstände
- Modernisierungsniveau
- Besucherfrequenz und Übernachtungszahlen
- Umsatz im Einzelhandel
- Nutzungsintensität

Die vorhandenen Leerstände aber auch das Modernisierungsniveau der Gebäude werden erfasst und in regelmäßigen Abständen aktualisiert (vorzugsweise im Rahmen eines stadtweiten GIS-basierten Leerstandskatasters). Veränderungen dieser Parameter werden im zeitlichen Verlauf dokumentiert. Ein Rückgang der Wohnungs- und Gewerbeleerstände kann grundsätzlich als positiv bewertet werden. Dabei sind auch Teilbereiche zu berücksichtigen, wie z.B. Beobachtung der Gewerbeleerstände in den Geschäftszonen.

Besucherfrequenzen und Übernachtungszahlen geben Auskunft über die Auslastung und damit Attraktivität und Wirtschaftlichkeit der Kur- und Tourismuseinrichtungen und sollen im Rahmen des Stadtumbaumonitorings ebenfalls in Regelmäßigen Abständen überprüft werden.

Quellenverzeichnis

Planwerke und Gutachten

- **Flächennutzungsplan Schlangenbad**
Gemeindeverwaltung Schlangenbad in Zusammenarbeit mit Herrchen & Schmitt Landschaftsarchitekten, Wiesbaden: 2002.
- **Flächennutzungsplan Bad Schwalbach**
Stadtverwaltung Bad Schwalbach in Zusammenarbeit mit igr, Rockenhausen: 2004.
- **Touristische Ist-Analyse des Kur- und Fremdenverkehrsortes Schlangenbad**
Gemeindeverwaltung Schlangenbad in Zusammenarbeit mit rent a marketing, Schlangenbad: 2004.
- **Einwicklungsplanung Kurpark Schlangenbad**
ARGE Kurpark Schlangenbad: Dipl.-Ing. Franz-Otto Brauner (Worms-Herrnsheim) und Dipl.-Ing. Matthias Harnisch (Mainz-Kostheim): 2005.
- **Gutachten zur strategischen Neuausrichtung des Staatsbade Bad Schwalbach**
Stadtverwaltung Bad Schwalbach in Zusammenarbeit mit Reppel + Partner Beratungsgesellschaft mbH, Karlsruhe: 2005/06.
- **Konzept und Machbarkeitsstudie zur Ausweitung der Fußgängerzone parallel zur Adolfstraße**
Stadtverwaltung Bad Schwalbach in Zusammenarbeit mit Architekten S + P, 2006.
- **Verkehrsentwicklungsplan Kreis- und Kurstadt Bad Schwalbach**
Stadtverwaltung Bad Schwalbach in Zusammenarbeit mit Planungsbüro von Mörner + Jünger, Darmstadt: 2006.
- **Leitbildentwicklung zur Vorbereitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes**
Gemeindeverwaltung Schlangenbad in Zusammenarbeit mit Büro für Stadt und Regionalmarketing, Wiesbaden: 2007.
- **Leitbildentwicklung zur Vorbereitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes**
Stadtverwaltung Bad Schwalbach in Zusammenarbeit mit Büro für Stadt und Regionalmarketing, Wiesbaden: 2008.
- **Parkpflegewerk Kurpark Bad Schwalbach, Teil 1 + 2**
Stadtverwaltung Bad Schwalbach in Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekten Sommerlad, Haase, Kuhli, Gießen: 2008/09.

Planunterlagen

- Digitalisierter Katasterplan der Gemeinde Schlangenbad
- Digitalisierter Katasterplan der Stadt Bad Schwalbach

Fotos

- Rittmannsperger Architekten GmbH (soweit nicht anders vermerkt)

Allgemeine Literatur, Richt- und Leitlinien etc.

- Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (Hrsg.): Stadtumbau in Hessen. Leitlinien zum Förderprogramm, Wiesbaden: 2009.
- Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): Laufende Raumbbeobachtung, in <http://www.raumbbeobachtung.de>, Stand: 15.06.2009.
- Industrie und Handelskammer (IHK)Wiesbaden: GfK Kaufkraftkennziffern 2009, in <http://www.ihk-wiesbaden.de>, Stand: 15.06.2009.
- HA Hessen Agentur GmbH (Hrsg.): Demografischer Wandel im Rheingau-Taunus-Kreis (Band 1), Wiesbaden: 2008.
- Gemeinsamer Bundesausschuss (Hrsg.): Richtlinie über die Bedarfsplanung sowie die Maßstäbe zur Feststellung von Überversorgung und Unterversorgung in der vertragsärztlichen Versorgung, Siegburg: 2007, in <http://www.g-ba.de>
- Institut Wohnen und Umwelt GmbH (Hrsg.): Leitfaden zur Erstellung kommunaler Wohnraumversorgungskonzepte in Hessen, Darmstadt: 2005.
- Deutsches Institut für Urbanistik (Hrsg.): Wohnen in der Innenstadt - eine Renaissance? Berlin: 2005.
- ARGEBAU (Hrsg.): Leitfaden zur Ausgestaltung des Städtebauförderprogramms „Stadtumbau West“, 2004.