



Stadtumbau Historischer Stadtkern Wächtersbach

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Kurzfassung 2018

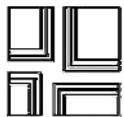


Auftraggeber:



Stadt Wächtersbach
Main-Kinzig-Straße 31
63607 Wächtersbach

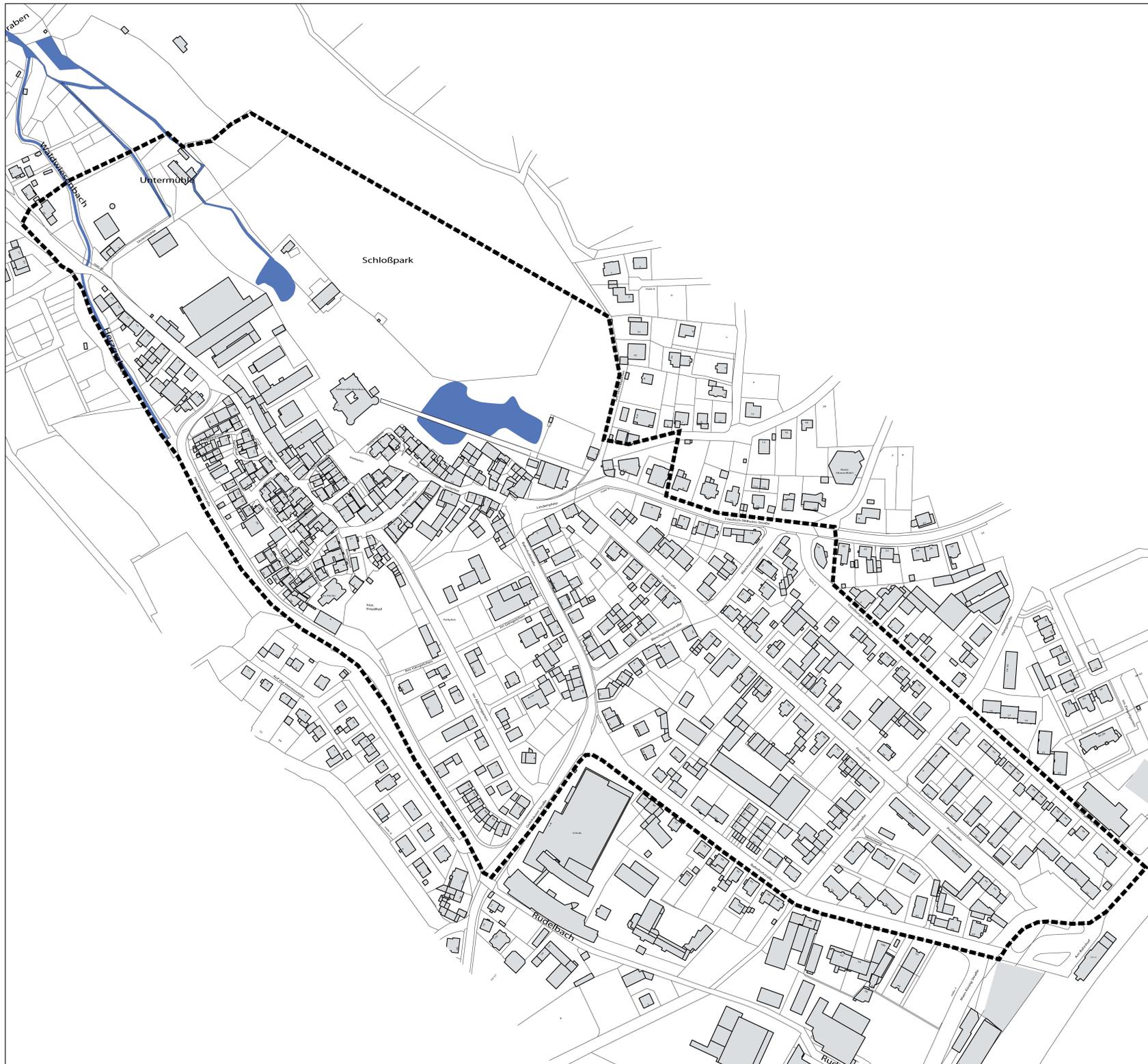
Auftragnehmer:



Rittmannsperger Architekten
Ludwigshöhstraße 9
64285 Darmstadt

Bearbeitung:

Ulrike Hesse
Sandra Herrmann
Anna Heer



Untersuchungsgebiet



Legende

- Wasser
- Untersuchungsgebiet

ISEK WÄCHTERSACH

Projekt
Bestandsaufnahme und Analyse

Bearbeitungsabschnitt

Untersuchungsgebiet

Planinhalt
28100 Hesse SH / AH
Projektnummer Projektleitung Bearbeitung

AH Sep.17 Gez. / Datum Geprüft / Datum Freigegeben / Datum

Stadt Wächtersbach
Bauherr / Auftraggeber

Rittmannsperger Architekten
GmbH
Ludwigshofstraße 9
64285 Darmstadt
Fon (06151) 96800 Fax 968012



Diese Zeichnung ist unser Eigentum und darf ohne unsere Genehmigung weder vervielfältigt oder verwendet werden, noch dürfen Mitteilungen, auch in Details, an Dritte Personen gemacht werden. | 51 vom 19.6.1901 + 518 vom 7.6.1909 (Kühnbergkarte)

Zusammenfassung

Die Stadt Wächtersbach liegt im Main-Kinzig-Kreis im östlichen Hessen nahe der Grenze zu Bayern am Ostrand des Büdinger Walds. In der Stadt leben rund 12.380 Einwohner, die sich auf acht Stadtteile (Wächtersbach als Hauptort, Aufenau, Neudorf, Weilers, Hesseldorf, Wittgenborn, Waldensberg und Leisenwald) aufteilen.

Die Städte Frankfurt am Main sowie Fulda sind jeweils ca. 55 km weit entfernt. Die als Mittelzentrum fungierende Kommune liegt rund 25 km von der formalen östlichen Grenze des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main (Planungsverband) entfernt, wobei starke Verflechtungsbeziehungen vorliegen. Während die westlich angrenzenden Kommunen (Gelnhausen, Gründau, Biebergemünd) noch zum Ordnungsraum der Metropolregion gehören, wird die Stadt Wächtersbach zum ländlichen Raum gezählt. Die landschaftlich reizvolle und verkehrsmäßig günstige Lage ist gekennzeichnet durch gute Verbindungen und Vernetzungen in das Ballungsgebiet Frankfurt/Rhein-Main, aber auch zu den Ferienebenen Vogelberg im Norden und Spessart im Süden.

Im Jahr 2016 hat sich die Stadt Wächtersbach um die Aufnahme ins Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau Hessen“ beim Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz beworben. Das Förderprogramm unterstützt Kommunen bei der Anpassung an die baulichen, infrastrukturellen und klimatischen Herausforderungen von Heute und Morgen. Ziel des Programms ist es, städtebauliche Maßnahmen zu Klimaschutz, Klimaanpassung sowie zur Anpassung an demografische und wirtschaftsstrukturelle Veränderungen in einem integrierten Ansatz zu vereinen. Anlass für den Stadtumbau in Wächtersbach ist der Strukturwandel im Bereich der ehemaligen Brauerei und des Schlosses.

Fördergebietsabgrenzung

Das ca. 32,2 ha große Untersuchungsgebiet „Historischer Stadtkern Wächtersbach“ umfasst den Innenstadtbereich des Hauptortes Wächtersbach zwischen Bahnhof und Schloss. Der Hauptort Wächtersbach liegt in einer Tallage im Nordosten des heutigen Siedlungskörpers und fächert sich in Richtung Südosten auf. Er bildet mit Schloss und Altstadt den historischen Ursprung der Stadt – die vielfach denkmalgeschützten Gebäude zeugen davon. Ende 2015 lebten im Untersuchungsgebiet 1.216 Personen. Mit der dargestellten Abgrenzung ist der Ortskern der Stadt Wächtersbach erfasst, in dem sich die wesentlichen städtebaulichen Missstände finden. Viele zentrale Funktionen des Mittelzentrums liegen im oder nahe dem Untersuchungsgebiet.

Das Untersuchungsgebiet lässt sich stadträumlich in vier Teilbereiche untergliedern: das Schlossensemble mit dem angrenzenden Schlosspark, die ehemalige Brauerei im direkten Anschluss, die überwiegend aus Fachwerkgebäuden bestehende Altstadt sowie die Stadterweiterung des 19. und 20. Jahrhunderts bis zum Bahnhof („Neustadt“).

Das Untersuchungsgebiet ist größtenteils als Mischgebiet im Flächennutzungsplan von 2000 der Stadt Wächtersbach dargestellt. Der Nordosten des Gebiets ist größtenteils durch die enge

historische Altstadtbebauung geprägt und wird als innerstädtischer Wohn- und Geschäftsbe-
reich genutzt. Der südwestliche Teil des Untersuchungsgebiets besteht vor allem aus
freistehenden Einzelgebäuden, die sowohl dem Wohnen als auch Gewerbeeinheiten dienen.

Kurzcharakteristik des Fördergebiets

Die Altersstruktur im Untersuchungsgebiet ähnelt der der Gesamtstadt: Deutlich über die
Hälfte der Bevölkerung ist im erwerbstätigen Alter, Senioren sind eine wachsende Bevölke-
rungsgruppe. Im Teilgebiet Altstadt leben mehr alte Menschen (über 75 Jahre) als im restlichen
Untersuchungsgebiet. Auswirkungen hat dies unter anderem auf den Gebäudebestand: die
Ausnutzung des bestehenden Wohnraumes ist in einigen Gebäuden sehr gering. Es besteht
bei den innerstädtischen Altbaubeständen ein fast durchweg hoher Sanierungs- und Instand-
haltungsbedarf der vielfach denkmalgeschützten Liegenschaften (vorwiegend Fachwerk). Die
„Neustadt“, der Bereich zwischen der Altstadt und dem Bahnhof, ist durch heterogene Baustile
(v.a. 20. Jahrhundert), eine im Vergleich zur Altstadt deutlich niedrigere Dichte sowie immer
wieder durch Sanierungs- und Modernisierungsbedarf gekennzeichnet.

Der Anteil ausländischer Bevölkerung liegt im Untersuchungsbereich deutlich höher als in der
Gesamtstadt. Vor allem im Bereich der Stadterweiterung des 19. und 20. Jahrhunderts findet
sich eine räumliche Konzentration mit hohem Ausländeranteil. Gründe hierfür werden u.a. in
einem umfangreichen Angebot günstigen Wohnraums in genossenschaftlichem Bestand und in
sinkenden Liegenschaftspreisen entlang der Hauptstraßen gesehen. In den letzten 10 Jahren
fand im Bereich zwischen Altstadt und Bahnhof ein verstärkter Erwerb und Ausbau von Lie-
genschaften v.a. entlang der Poststraße durch Personen mit Migrationshintergrund statt.

Das Untersuchungsgebiet liegt unmittelbar am Bahnhof, über den eine schnelle und klima-
schonende Verbindung in die Metropolregion möglich ist. Die Zuwegung zum Bahnhof
allerdings erfolgt überwiegend per Auto, die Anreize für eine Fortbewegung per Fuß oder Fahr-
rad sind aktuell gering (Stadtbild, mangelnde Fahrradinfrastruktur). Im Gebiet gibt es wenig
überörtlichen Durchgangsverkehr, es sind vor allem Quell- und Zielfahrten, die sich an einigen
Punkten (bspw. unterer Abschnitt Bahnhofstraße) ballen. Die enge Altstadt ist weitgehend ver-
kehrsberuhigte Zone, auffallendes Problem ist hier ein Mangel an Parkplätzen. Vor dem
Hintergrund neuer Nutzungen auf dem Brauerei- und Schlossareal sind für den ruhenden Ver-
kehr neue Lösungen zu suchen.

Wirtschaftlich zeigen sich im Gebiet zum einen die Auswirkungen der Entwicklung großflächiger
Gewerbegebiete mit einem für die Stadtgröße überdurchschnittlich breitem Angebot: Der
Einzelhandel des innerstädtischen Bereichs (vor allem Poststraße und Altstadt) ist stark rück-
läufig, Ladenleerstände keine Seltenheit. Vielfach sind bereits Einzelhandelsflächen in
Wohnraum umgewandelt worden. Die wenigen bestehenden Geschäfte sind gefährdet durch
ein wenig zeitgemäßes Erscheinungsbild, den wachsenden Internethandel, fehlende Ge-
schäftsnachfolgen und negativ ausstrahlende Mindernutzungen. Es fehlt fast durchgehend an
einem Einkaufserlebnis und Aufenthaltsqualitäten – für die Innenstadt droht ein städtebauli-
cher Funktionsverlust.

Zusammenfassung

Zum anderen ist für das Untersuchungsgebiet die Stilllegung der Brauerei Wächtersbach im Jahr 2008 bedeutsam. Die spezifisch für diese Nutzung errichteten und umgebauten historischen Gebäude stehen mit großen versiegelten Wirtschaftshöfen direkt am Schloss leer. Die baulichen Anlagen sind durch ihre hohe Spezialisierung eines Brauereibedarfs anderen Nutzungen nicht mehr zuzuführen. Hier sind massive städtebauliche Anpassungen erforderlich, um für dieses Gebiet eine nachhaltige Nutzung zu entwickeln.

Initialprojekt des Untersuchungsgebietes ist die Umwandlung des Schlosses selbst in ein städtisches Rathaus. Möglich wurde dies durch den kommunalen Erwerb des Schlosses und des Schlossparks im Jahr 2016. Die seit 1978 leerstehende und nicht mehr bedarfsgerechte Anlage des Schlosses soll als Verwaltungssitz – dem Kopf der Stadt Wächtersbach – langfristig genutzt werden. Der ideelle Mittelpunkt der Stadt verlagert sich so zum ehemaligen Wasserschloss direkt an der historischen Altstadt.

Herausragendes Potential für die Entwicklung der kommunalen grünen und blauen Infrastruktur bietet der Schlosspark. In seinen vielfältigen möglichen Funktionen als historisches Denkmal, Bürgerpark, Erholungs- und Freizeitraum, sozialer Treffpunkt und Naturraum weist der Park einen hohen Sanierungs- und Gestaltungsbedarf auf. Die Parkinfrastruktur eines öffentlichen Raumes fehlt nahezu vollständig, die Teiche und Wasserläufe sind in einem denkbar schlechten Zustand. Als Gegenstück zur dicht bebauten, stadtstrukturell mittelalterlichen Altstadt ohne öffentliches Grün übernimmt der Park wichtige Aufgaben im Quartier.

Räumliche Handlungsbereiche

Herauskristallisiert haben sich vier räumliche Handlungsbereiche:

- ❖ Zwischen Altstadt und Bahnhof
- ❖ Historische Altstadt
- ❖ Historische Schlossanlage und Schlosspark
- ❖ Nördliches Brauereigelände

Diese Handlungsbereiche werden bürgerschaftlich begleitet. Darüber hinaus wurde eine Lenkungsgruppe mit Vertretern der Zivilgesellschaft eingerichtet, die als zentrales Beratungsgremium im Stadtumbauprozess fungiert.

Entwicklungskonzept

Das Entwicklungskonzept beschreibt, mit welchen Maßnahmen die gesteckten Ziele innerhalb des Stadtbaus erreicht werden können und wie die einzelnen Maßnahmen ineinandergreifen. Hierzu werden die bedeutendsten Maßnahmen in einen thematischen Zusammenhang gestellt.

- ❖ Entwicklung einer neuen Stadtmitte

Initialprojekt der Gebietsentwicklung ist die Verlagerung des Rathauses vom Stadtrand in die **historischen Räume des Schlosses**. Somit wird das seit langem leerstehende und zusehends verfallende Schloss durch die kommunale Hand **saniert**. Das denkmalgeschützte Objekt des historischen Stadtsprungs wird wieder zum städtischen Mittelpunkt. Das Rathaus ist die Anlaufstelle für alle Bürger, das Schloss für viele Besucher. In dieser Doppelfunktion

wird die Aufmerksamkeit wieder auf den historischen Kern Wächtersbachs gelenkt – der Besucherverkehr kann das Areal positiv beleben. Somit rückt auch die Altstadt verstärkt ins Blickfeld, alle Entwicklungen in diesem Teilgebiet stehen im Fokus. Von einer stärkeren Frequenzierung des Rathauses und der Dienstleistungen rund um den Schlosshof kann auch die Altstadt profitieren. Die **historischen Gebäude am Schlosshof** sollen **denkmalgerecht saniert** werden und Dienstleistungen, medizinischen Versorgungseinrichtungen oder Gastronomie adäquate Räumlichkeiten bieten. Mit der **Wiederherstellung des Schlosshofes** kann ein **multifunktionaler Platz gestaltet** werden, der dem Schloss das ursprüngliche Ensemble zurückgibt.

Das benachbarte leerstehende Gewerbegelande der **ehemaligen Brauerei soll als Wohnquartier bevorzugter Lage durch die Stadt entwickelt** werden. Durch die sehr gute Verkehrsanbindung Wächtersbach bestehen hier Möglichkeiten, Familien zu gewinnen und die Metropolregion zu entlasten. Somit kann die Altersstruktur im unmittelbaren Umfeld (Altstadt) stabilisiert werden.

❖ Verdichtung touristischer Anziehungspunkte

Die Inwertsetzung der nahe beieinanderliegenden Anziehungspunkte Schlossensemble, Altstadt und Schlosspark gibt Wächtersbach ein regionales Alleinstellungsmerkmal. Das Schloss ist Anziehungspunkt für Besichtigungen und gastronomisches Erleben, aber auch Veranstaltungsort für Hochzeiten und Tagungen. Dies eröffnet perspektivisch auch die Möglichkeiten zur Erweiterung eines Übernachtungsangebotes.

Das Umfeld des Schlosses hat mit dem angrenzenden **Schlosspark** ein wichtiges Stärkenpotential. Als **öffentlicher Park und denkmalwerte Anlage** gestaltet, bietet er Raum für Naherholung und Freizeit für verschiedene Altersstufen. Integriert werden soll ein **kulturelles Angebot** – Veranstaltungen können den Park beleben und das Angebot in Wächtersbach wohltuend verbreitern. Eine Entwicklung der touristischen und kulturellen Angebote empfiehlt sich im regionalen Verbund (bspw. Tourismuskoooperation MKK). Gegenseitig können sich Wächtersbach und die benachbarten Kurorte zu einer Kette von Höhepunkten für Tages- oder Wochenendtouren etc. stärken.

Der umgebende Naturraum bietet dabei viele Anknüpfungspunkte für sanften, aktiven Tourismus – einzelne **Attraktionen** (Wanderwege, Radwege, Kletterwald, Erlebnispfade etc.) sollen in Übereinstimmung mit dem Naturraum **entwickelt** werden: hierbei im Vordergrund stehen die Zugänglichkeit und Erlebbarkeit der Umgebung sowie die inhaltliche und räumliche Anknüpfung an den Schlosspark.

Die Verbindung zum Bahnhof über die Poststraße ist augenblicklich wenig attraktiv – hier möchte die Stadt Wächtersbach im Rahmen des Stadtumbaus durch die **Umgestaltung der Poststraße** neue Aufenthaltsqualitäten schaffen, sodass der Weg über den Lindenplatz und die Altstadt bis zum Schloss einen attraktiven Zugang darstellt.

❖ Städtebauliche Entwicklung der Altstadt

Ziel der städtebaulichen Entwicklung am Schloss ist eine **positive Beeinflussung der Altstadt** durch die Verlagerung der Stadtmitte in das Gebiet. Ein anziehend gestalteter

Schlosspark verfügt über Aufenthaltsqualitäten für Jung und Alt – gerade für die dicht bebaute Altstadt eine wichtige Ergänzung. Über die Qualität einer historisch bedeutsamen Altstadt in Kombination mit einem attraktiven Grünraum im unmittelbaren Stadtzentrum sollen Bewohner neu hinzugewonnen werden, vor allem auch im Familiensektor. Mit einer **Erhöhung der Wohnqualität in der Altstadt** kann langfristig der Immobilienwert stabilisiert werden, die Bewohnerstruktur kann sich ausgeglichen entwickeln.

Vordringliches Ziel für die Altstadt muss aufgrund des hohen Sanierungs- und Modernisierungsstaus eine Anhebung der Sanierungsquote sein. Der Bestand soll in Abstimmung mit Belangen der Denkmalpflege sukzessive an die heutigen Wohnstandards angepasst werden, Barrieren im Wohnraum abgebaut werden. Zur Unterstützung Sanierungswilliger bieten sich im Rahmen des Stadtumbaus **steuerliche Anreize und Zuschüsse über ein Impulsprogramm** an. Parallel soll durch die **Gestaltung zentraler öffentlicher Plätze** das Gebiet aufgewertet werden, punktuell sind **städtebauliche Ordnungsmaßnahmen** zur Verbesserung der Wohnumfeldqualitäten vorgesehen. Die Kommune verfügt bereits heute über ein Vorkaufsrecht im Bereich der Altstadt. Über eine konsequente Wahrnehmung dieses können qualitätsvolle Sanierungen direkt oder indirekt begünstigt werden.

Die Nutzungsmischung aus Wohnen, Einzelhandel und wohnverträglichem Gewerbe soll auch im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung (Stadt der kurzen Wege) gestärkt werden.

❖ Stärkung des Einzelhandels

Aktuell ist eine strukturelle Schwächung im innerstädtischen Einzelhandel zu verzeichnen. Eine zentrale Entwicklungsachse ist daher die Erhaltung der Nahversorgung für eine älter werdende Bevölkerung und mobilitätseingeschränkte Personen. Das Investitionsklima soll über **Maßnahmen im öffentlichen Raum** und den Stadtumbau ergänzende Förderoptionen gestärkt werden. Eine Bewerbung um **Mittel der Europäischen Wirtschaftsförderung** ist daher vorgesehen. Wo eine Wiederinbetriebnahme eines Geschäftsleerstandes nicht absehbar ist und die räumlichen Möglichkeiten dies anbieten, ist eine Umwandlung in Wohnraum sinnvoll. Zentrale Maßnahme der Entwicklungsachse ist die **Umgestaltung der Poststraße** zwischen Bahnhof und Altstadt zur Aufwertung des Aufenthaltsraumes. Die fußläufige Verbindung zum Bahnhof soll so attraktiver werden, eine Verbesserung der Rahmenbedingungen für Geschäfte und Gastronomie (Besucherverkehr, Außenraumnutzung, Erhöhung der Verweildauer) erreicht werden.

❖ Mobilität und Parken

Die Veränderungen am Schloss bringen neue Nutzungsintensitäten und damit auch Veränderungen im ruhenden und fließenden Verkehr mit sich. Aktuell besteht in der Altstadt bereits eine Knappheit an Parkmöglichkeiten für Anwohner. Neue Nutzungen am Schloss verlangen darüber hinaus einen deutlichen Mehrbedarf an öffentlichen Stellplätzen. Ein **Verkehrsplanerisches Konzept zur Anbindung des Geländes** mit einer **Vertiefung auf einem Parkraumkonzept** soll verträgliche Lösungsansätze herausarbeiten. Infolgedessen ist eine **Erweiterung und Qualifizierung des bestehenden Stellplatzangebotes** vorgesehen. Aktuelle Nutzungskonflikte auf engem Raum (Parkplatz und öffentlicher Platz) wie bspw. am Marktplatz und im Schlosshof erfordern **multifunktionale Plätze**. Der Marktplatz soll demnach

neu zониert werden und als zentraler Stadtplatz um Aufenthaltsqualitäten bereichert, der **Schlossplatz kann als Neugestaltung** von Beginn an multifunktional angelegt werden.

Stadtzugänge heißen Besucher wie Bewohner willkommen – hier ist an mehreren Stellen die Situation unbefriedigend. Im Zuge der Entwicklung eines neuen Wohngebietes am Brauerei-Areal soll der **Stadtzugang sicher und ansprechend umgestaltet** werden.

Eine älter werdende Gesellschaft, bestehende Verkehrsbelastungen und die Zielsetzungen des Klimaschutzes machen deutlich: eine **Verbesserung der Nahmobilität** hat einen vielfachen Effekt. Mit **sicheren und komfortablen Fahrradverbindungen** und **barrierefreien Gehwegen** kann der Modal Split positiv beeinflusst werden.

Wächtersbach wird am bundesweiten Ausbau der Elektromobilität ebenso Teil haben wie auch der Main-Kinzig-Kreis. Hierzu ist die Installation einer **Ladesäule für Autos** und Fahrräder im Umfeld des Rathauses beabsichtigt, weitere Stationen werden sukzessive geprüft.

❖ **Stärkung sozialen und kulturellen Infrastruktur**

Aus verschiedenen Punkten der Analyse (Bevölkerungsstruktur, Sozialstruktur, Städtebau) lässt sich lesen: im Stadtumbaugebiet konzentrieren sich Potentiale einer Erweiterung bzw. Verbesserung der sozialen Angebote. Die großen Gebäude der GEWOBAU bieten bezahlbaren Wohnraum – eine **Qualifizierung der Freiräume** kann zu einer Stärkung der Wohnumfeldqualität unmittelbar beitragen. Ein **saniertes Amtsgericht** bietet mit seinen **großzügigen Freiflächen** räumliche Möglichkeiten für soziale Nutzungen im Dienste der Allgemeinheit (bspw. Tagespflege).

Zur Vielfalt und Stärke des gesamten Stadtumbauquartiers gehört ein kulturelles Angebot. Bestehende Einrichtungen sollen langfristig gesichert werden (**Sanierung Heimatmuseum**) und mit neuen Angeboten bereichert werden. Die beiden langjährigen Traditionen der **Keramikherstellung und der Bierproduktion** sollen in den historischen Gebäuden des Schlossensembles **präsentiert** werden können. Platz verschiedener räumlicher Charakteristika für **kulturelle Veranstaltungen und Festivitäten** im Außenraum bietet sich in der unmittelbaren Umgebung des Schlosses und der Altstadt. Diese sollen zur Stärkung der kulturellen Infrastruktur genutzt werden.

2 Charakteristik der Gesamtstadt (SWOT)

	Stärken	Schwächen
interne Eigenschaften	<p>(+) (+) Gute Versorgung mit Handel</p> <p>Attraktive Lage zwischen Ballungsraum und ländlichem Raum</p> <p>Nähe zur Metropolregion Rhein-Main Attraktiver umgebender Landschaftsraum --> Naherholungsqualitäten der Region</p> <p>Sehr gute Verkehrsanbindung an die Metropolregion mit MIV + ÖPNV</p> <p>Bedarfsdeckende Versorgung KiTa / KiGa/ Grundschule/ Sekundarstufe I</p> <p>aktuell ausgewogene Altersstruktur der Bevölkerung Aktive Vereinslandschaft</p> <p>Alleinstellungsmerkmal Schlossareal + Schlosspark</p>	<p>(-) (-)</p> <p>Fehlende Flächenreserven zur Wohnbauentwicklung im aktuellen Regionalplan</p> <p>Geringes kulturelles und gastronomisches Angebot</p> <p>keine Schule mit Sekundarstufe II (Abitur)</p> <p>zunehmende Abwanderung junger Erwachsener</p>
externe Einflüsse	<p>Wachstum der Region Rhein-Main</p> <p>Tourismus im Verbund (Gelnhausen, Büdingen, Wächtersbach, Bad Orb, Bad Soden/Salmünster)</p> <p>Entkopplung von Arbeits- und Wohnort durch internetgestützte Arbeitsweise</p> <p>Angespannter Wohnungsmarkt der Metropolregion --> Entwicklung als Entlastungsstandort</p> <p>Förderprogramme zur energetischen Sanierung</p> <p>Bevölkerungswachstum durch Einwanderung</p> <p>(+) (+)</p>	<p>zukünftig stark steigender Anteil älterer und alter Menschen bei gleichzeitig sinkenden Geburtenraten</p> <p>steigender Wohnflächenbedarf pro Kopf</p> <p>Konkurrenz durch Gelnhausen</p> <p>niedrige Immobilienpreise im Vgl. zur Metropolregion</p> <p>Nachverdichtung von Wohnraum innerhalb der Metropolregion</p> <p>Steigender Anteil ausländischer Zu-ziehender (Flüchtlinge, Einwanderer)</p> <p>Mangelnde Integrationskraft der Gesellschaft, Entwicklung von Parallelgesellschaften</p> <p>(-) (-)</p>
	Chancen	Risiken

Abbildung 9: SWOT-Analyse der Gesamtstadt mit Fokus Stadtumbau

Die Stadt Wächtersbach kann in den vergangenen Jahren stabile Bevölkerungszahlen nachweisen. Die natürlichen Bevölkerungsverluste werden dabei immer wieder durch Zuzug kompensiert. Die Stadt befindet sich räumlich und demografisch im Übergang zwischen der Metropolregion und dem ländlichen Raum. Der demografische Wandel zeigt sich hier hinsichtlich der Alterung (steigende Anzahl Hochbetagter) und hinsichtlich des Migrationsanteils (wachsender Zuzug durch ausländische Bevölkerung). Im regionalen Kontext ist der Ausländeranteil moderat.

Die Ambivalenz zwischen Metropolregion und ländlichem Raum wird bei der Bevölkerungsprognose deutlich: Wächtersbach verliert vor allem junge Menschen an die Großstadt (Ausbildung, Studium, Arbeitsplätze) und kann aus sich selbst heraus die Bevölkerungszahlen nicht stabil halten. Die Gesamtstadt Wächtersbach verfügt nach aktuellem Regionalplan über keine weiteren Flächenreserven zur Wohnbauentwicklung mehr. Ziel der Stadt Wächtersbach ist es daher, die raumplanerischen Voraussetzungen für eine weitere Siedlungsentwicklung zu schaffen. Eine verstärkte Innenentwicklung (Nachverdichtung und Bestandsqualifizierung) ist

für Wächtersbach aber zentrale Leitlinie der aktuellen Stadtentwicklung. Potentiale zur Hinzugewinnung von Bewohnern liegen im wachsenden Wohnraumdruck des Ballungsraumes Rhein/Main. Zielgruppen für eine Wohnentwicklung sind daher Familien, die über die Wohnqualitäten (Vorzüge des ländlichen Raums) und die sozial-infrastrukturellen Angebote (Kindergärten, Vereine, Grundschulen) gewonnen werden können. Darüber hinaus kann Wächtersbach im Rahmen der sich zunehmend lösenden Abhängigkeit von Wohn- und Arbeitsort (Homeoffice) auch Arbeitnehmer aus dem Frankfurter Raum mit einer hohen Lebensqualität (Wohnen + Freizeit) anziehen. Entscheidendes Moment ist hierbei die günstige Verkehrsanbindung im Vergleich mit anderen Randgebieten der Region (bspw. Taunus).

Sowohl mit dem MIV (Autobahnen, Bundesstraße) als auch mit dem ÖPNV (Deutsche Bahn) ist eine schnelle Verbindung in die Metropolregion und in einen attraktiven Erholungsraum (Spessart, Vogelsberg) gegeben. Bevorzugtes Bewegungsmittel innerhalb der Gesamtstadt ist das Auto. Hieraus resultieren konzentrierte Emissionsbelastungen für einzelne Straßenzüge. Es besteht ein gezielter Förderbedarf der Nahmobilität (Rad und Fuß).

Wächtersbach liegt eingebettet in den vielfältigen Landschaftsraum des nördlichen Spessart. Von jedem Punkt des Stadtgebietes aus ist der umgebende Landschaftsraum schnell erreichbar. Einzige größere innerstädtische Anlage der Erholung ist der Schlosspark im Untersuchungsgebiet mit einem großen Entwicklungspotential.

Auffallend ist der hohe Anteil an Gewerbeflächen. Dies spiegelt sich in einer überdurchschnittlichen Zentralitätskennziffer wider. Wächtersbach versorgt mit dem bestehenden Angebot im Gewerbegebiet das Umland mit. Der Arbeitsmarkt kann in Wächtersbach als stabil bezeichnet werden, die Arbeitslosenquote des Kreises liegt mit unter 5 % entsprechend dem Bundestrend historisch niedrig. Die Zahl der Arbeitsplätze ist in den vergangenen 10 Jahren um 15 % gestiegen. Ein hoher Anteil dieser liegt beim produzierenden Gewerbe und im Handel.

3 Charakteristik des Untersuchungsgebiets (SWOT)



Abbildung 10: SWOT-Analyse des Untersuchungsgebiets mit Fokus Stadtumbau

Das Untersuchungsgebiet liegt im Hauptort Wächtersbach und umfasst die Teilgebiete der historischen Schlossanlage, des historischen Ortskerns, der Stadterweiterung des 19. und 20. Jahrhunderts bis zum Bahnhof sowie der ehemaligen Brauerei.

Die Altersstruktur im Untersuchungsgebiet ähnelt der der Gesamtstadt: Deutlich über die Hälfte der Bevölkerung ist im erwerbstätigen Alter, Senioren sind mit 17,9 % eine wachsende Bevölkerungsgruppe. Im Teilgebiet Altstadt leben mehr alte Menschen (über 75 Jahre) als im restlichen Untersuchungsgebiet (10,3 % gegenüber 8,4 %). Auswirkungen hat dies unter anderem auf den Gebäudebestand: die Ausnutzung des bestehenden Wohnraumes ist in einigen Gebäuden sehr gering. Es besteht bei den innerstädtischen Altbaubeständen ein fast durchweg hoher Sanierungs- und Instandhaltungsbedarf der vielfach denkmalgeschützten Liegenschaften (vorwiegend Fachwerk). Die „Neustadt“, der Bereich zwischen der Altstadt und dem Bahnhof, ist durch heterogene Baustile (v.a. 20. Jahrhundert), eine im Vergleich zur Altstadt deutlich niedrigere Dichte sowie immer wieder durch Sanierungs- und Modernisierungsbedarf gekennzeichnet.

Der Anteil ausländischer Bevölkerung liegt im Untersuchungsbereich deutlich höher als in der Gesamtstadt (21 % zu 12 %). Vor allem im Bereich der Stadterweiterung des 19. und 20. Jahrhunderts findet sich eine räumliche Konzentration (25% Ausländeranteil). Gründe hierfür werden u.a. in einem umfangreichen Angebot günstigen Wohnraums in genossenschaftlichem Bestand und in sinkenden Liegenschaftspreisen entlang der Hauptstraßen gesehen. In den letzten 10 Jahren fand im Bereich zwischen Altstadt und Bahnhof ein verstärkter Erwerb und Ausbau von Liegenschaften v.a. entlang der Poststraße durch Personen mit Migrationshintergrund statt.

Das Untersuchungsgebiet liegt unmittelbar am Bahnhof, über den eine schnelle und klimaschonende Verbindung in die Metropolregion möglich ist. Die Zuwegung zum Bahnhof allerdings erfolgt überwiegend per Auto, die Anreize für eine Fortbewegung per Fuß oder Fahrrad sind aktuell gering (Stadtbild, mangelnde Fahrradinfrastruktur). Im Gebiet gibt es wenig überörtlichen Durchgangsverkehr, es sind vor allem Quell- und Zielfahrten, die sich an einigen Punkten (bspw. unterer Abschnitt Bahnhofstraße) ballen. Die enge Altstadt ist weitgehend verkehrsberuhigte Zone, auffallendes Problem ist hier ein Mangel an Parkplätzen. Vor dem Hintergrund neuer Nutzungen auf dem Brauerei- und Schlossareal sind für den ruhenden Verkehr neue Lösungen zu suchen.

Wirtschaftlich zeigen sich im Gebiet zum einen die Auswirkungen der Entwicklung großflächiger Gewerbegebiete mit einem für die Stadtgröße überdurchschnittlich breitem Angebot: der Einzelhandel des innerstädtischen Bereichs (vor allem Poststraße und Altstadt) ist stark rückläufig, Ladenleerstände keine Seltenheit. Vielfach sind bereits Einzelhandelsflächen in Wohnraum umgewandelt worden. Die wenigen bestehenden Geschäfte sind gefährdet durch ein wenig zeitgemäßes Erscheinungsbild, den wachsenden Internethandel, fehlende Geschäftsnachfolgen und negativ ausstrahlende Mindernutzungen. Es fehlt fast durchgehend an einem Einkaufserlebnis und Aufenthaltsqualitäten – für die Innenstadt droht ein städtebaulicher Funktionsverlust.

Zum anderen ist für das Untersuchungsgebiet die Stilllegung der Brauerei Wächtersbach im Jahr 2008 bedeutsam. Damit stehen die spezifisch für diese Nutzung errichteten und umgebauten historischen Gebäude mit großen versiegelten Wirtschaftshöfen direkt am Schloss leer. Die baulichen Anlagen sind durch ihre hohe Spezialisierung eines Brauereibedarfs anderen Nutzungen nicht mehr zuzuführen. Hier sind massive städtebauliche Anpassungen erforderlich, um für dieses Gebiet eine nachhaltige Nutzung zu entwickeln.

Initialprojekt des Untersuchungsgebietes ist die Umwandlung des Schlosses selbst in ein städtisches Rathaus. Möglich wurde dies durch den kommunalen Erwerb des Schlosses und des Schlossparks im Jahr 2016. Die seit 1978 leerstehende und nicht mehr bedarfsgerechte Anlage des Schlosses soll als Verwaltungssitz – dem Kopf der Stadt Wächtersbach – langfristig genutzt werden. Der ideelle Mittelpunkt der Stadt verlagert sich so zum ehemaligen Wasserschloss direkt an der historischen Altstadt.

Herausragendes Potential für die Entwicklung der kommunalen grünen und blauen Infrastruktur bietet der Schlosspark. In seinen vielfältigen möglichen Funktionen als historisches Denkmal, Bürgerpark, Erholungs- und Freizeitraum, sozialer Treffpunkt und Naturraum weist der

Park einen hohen Sanierungs- und Gestaltungsbedarf auf. Die Parkinfrastruktur eines öffentlichen Raumes fehlt nahezu vollständig, die Teiche und Wasserläufe sind in einem denkbar schlechten Zustand. Als Gegenstück zur dicht bebauten, stadtstrukturell mittelalterlichen Altstadt ohne öffentliches Grün übernimmt der Park wichtige Aufgaben im Quartier.

5 Leitbild und Entwicklungsziele

Aus den Ergebnissen der Bestandsanalyse werden übergreifende Oberziele zur Entwicklung des Untersuchungsgebiets abgeleitet. Diese fungieren als **übergeordnetes Leitbild** des Stadumbaues.

- ❖ Das Stadtumbaugebiet als Wohn- und Wirtschaftsstandort stabilisieren.
- ❖ Den Mittelpunkt der Stadt im historischen Zentrum verankern und entwickeln.
- ❖ Die Brache der ehemaligen Brauerei dauerhaft nachnutzen und in die Stadt integrieren.
- ❖ Den Bestand zukunftsfähig und denkmalgerecht weiterentwickeln. (Innenentwicklung)
- ❖ Den öffentlichen Raum attraktiv gestalten, ein attraktives Lebensumfeld für alle Bürger schaffen.
- ❖ Ein familien- und seniorenfreundliches Umfeld schaffen (Barrierefreiheit, Freizeit- und Erholungsangebote, Versorgung).
- ❖ Die vielfältigen Potentiale der vorhandenen grünen und blauen Infrastruktur nutzen.
- ❖ Die Verkehrsinfrastruktur nachhaltig anpassen und Nahmobilität fördern.
- ❖ Den Klimaschutz und die Klimaanpassung weiter vorantreiben.
- ❖ Das Investitionsklima für die lokale Ökonomie verbessern.

Für die Konkretisierung der Oberziele werden vier **räumliche Handlungsbereiche** definiert. Diese subsumieren die Entwicklungsziele und Maßnahmen, die in dem jeweiligen räumlichen Umgriff zur Erreichung der Oberziele beitragen und das Gebiet an die strukturellen, demografischen und klimatischen Veränderungen anpassen sollen.

- ❖ Zwischen Altstadt und Bahnhof
- ❖ Historische Altstadt
- ❖ Historische Schlossanlage und Schlosspark
- ❖ Nördliches Brauereigelände

Für diese räumlichen Handlungsbereiche werden im Folgenden **Entwicklungsziele** formuliert. Aus diesen Zielen heraus werden Maßnahmen und Projekte entwickelt, die einen Beitrag zum Abbau der identifizierten Probleme leisten sollen.

❖ **Entwicklungsziele Zwischen Altstadt und Bahnhof**

- Die Attraktivität des Gebiets als Geschäftsstandort erhöhen, Leerstände abbauen.
- Den Wohnungsbestand zukunftsfähig weiterentwickeln.
- Stadtstrukturelle Lücken schließen und Defizite im Stadtbild abbauen.
- Den öffentlichen Raum als Begegnungsort attraktiv gestalten und inszenieren.
- Den Bahnhof für Einwohner und Besucher wahrnehmbar und erlebenswert mit der Altstadt verbinden.
- Die Identität der Bewohner mit der Stadt Wächtersbach stärken.

❖ **Entwicklungsziele Historische Altstadt**

- Den Wohn- und Geschäftsstandort zukunftsfähig entwickeln.
- Eine gesunde Bevölkerungsstruktur und -mischung sichern.
- Die stadtbildprägenden, historisch wertvollen Gebäude denkmalgerecht sanieren.
- Leerstände und mindergenutzte Flächen einer nachhaltigen Nutzung zuführen.
- Den Wohnbestand an die aktuellen und zukünftigen Bedarfe der Bevölkerung anpassen.
- Den öffentlichen Raum als Begegnungsort attraktiv gestalten und inszenieren.
- Den Bedürfnissen einer älter werdenden Gesellschaft gerecht werden.
- Die Altstadt für Bewohner und Besucher anziehend gestalten und erschließen.
- Lokale Ökonomie stärken, gastronomische Angebote verbessern und kulturelle Potentiale erschließen.
- Die Umweltbedingungen in der Altstadt verbessern.
- Die Altstadt vom Verkehr entlasten und ausreichende Parkangebote schaffen.

❖ **Entwicklungsziele Historische Schlossanlage und Schlosspark**

- Das Schloss als Mittelpunkt der Stadt und Erlebnisraum für Besucher gewinnen.
- Das historische Schlossensemble herausarbeiten und zukunftsfähig nutzen.
- Den Schlosspark als denkmalgerechten, öffentlichen Park mit Aufenthaltsqualitäten entwickeln und gestalten.
- Naherholungs- und Freizeitangebote für alle Altersgruppen anbieten.
- Kulturelle Veranstaltungsorte in einem angemessenen Ambiente etablieren.
- Wasser vielfältig erlebbar machen.
- Die Angebotsbreite stärken und wichtige Versorgungszweige sichern.

❖ **Entwicklungsziele Nördliches Brauereigelände**

- Ein vielseitiges, attraktives neues Stadtquartier mit dem Schwerpunkt Wohnen entwickeln.
- Ein authentisches Stadtquartier mit historischem Bewusstsein in sensibler Umgebung entwickeln.
- Plätze und Freiräume mit Aufenthaltsqualitäten erstellen.
- Wohnraum für alle Altersgruppen schaffen.
- Ein vielfältiges Angebot für die gesamte Bevölkerung ergänzen.
- Den Stadteingang erlebbar und repräsentativ machen.

Zur Umsetzung der Ziele tragen die den räumlichen Handlungsschwerpunkten zugeordneten **Maßnahmen und Projekte** des Stadtumbaus bei. Die Maßnahmen sollen in der Umsetzung durch das Stadtumbaumanagement betreut werden. Die bereits während der Konzepterarbeitung begonnenen Arbeitskreise werden zur Fortentwicklung einzelner Maßnahmen weitergeführt. Im Sinne dieses „bottom-up-Ansatzes“ und des „lernenden Programms“ ist die Maßnahmenplanung und die Zielsetzung im Rahmen einer regelmäßigen Programmfortschreibung zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept „Historischer Stadtkern Wächtersbach“
Leitbild und Entwicklungsziele



Abbildung 50: Zuordnung von Leitbild, Handlungsbereichen und Entwicklungszielen

6 Entwicklungskonzept

Das Entwicklungskonzept beschreibt, mit welchen Maßnahmen die gesteckten Ziele innerhalb des Stadtbbaus erreicht werden können und wie die einzelnen Maßnahmen ineinandergreifen. Hierzu werden die bedeutendsten Maßnahmen in einen thematischen Zusammenhang gestellt.

6.1 Entwicklung einer neuen Stadtmitte

Initialprojekt der Gebietsentwicklung ist die Verlagerung des Rathauses vom Stadtrand in die **historischen Räume des Schlosses**. Somit wird das seit langem leerstehende und zusehends verfallende Schloss durch die kommunale Hand **saniert**. Das denkmalgeschützte Objekt des historischen Stadtursprungs wird wieder zum städtischen Mittelpunkt. Das Rathaus ist die Anlaufstelle für alle Bürger, das Schloss für viele Besucher. In dieser Doppelfunktion wird die Aufmerksamkeit wieder auf den historischen Kern Wächtersbachs gelenkt – der Besucherverkehr kann das Areal positiv beleben. Somit rückt auch die Altstadt verstärkt ins Blickfeld, alle Entwicklungen in diesem Teilgebiet stehen im Fokus. Von einer stärkeren Frequentierung des Rathauses und der Dienstleistungen rund um den Schlosshof kann auch die Altstadt profitieren. Die **historischen Gebäude am Schlosshof** sollen **denkmalgerecht saniert** werden und Dienstleistungen, medizinischen Versorgungseinrichtungen oder Gastronomie adäquate Räumlichkeiten bieten. Mit der **Wiederherstellung des Schlosshofes** kann ein **multifunktionaler Platz gestaltet** werden, der dem Schloss das ursprüngliche Ensemble zurückgibt.

Das benachbarte leerstehende Gewerbegelande der **ehemaligen Brauerei soll als Wohnquartier bevorzugter Lage durch die Stadt entwickelt** werden. Durch die sehr gute Verkehrsanbindung Wächtersbach bestehen hier Möglichkeiten, Familien zu gewinnen und die Metropolregion zu entlasten. Somit kann die Altersstruktur im unmittelbaren Umfeld (Altstadt) stabilisiert werden.

Die Entwicklung einer attraktiven Stadtmitte dient Bürgern als Identifikationsfaktor und Besuchern als Magnet gleichermaßen.

6.2 Verdichtung touristischer Anziehungspunkte

Die Inwertsetzung der nahe beieinanderliegenden Anziehungspunkte Schlossensemble, Altstadt und Schlosspark gibt Wächtersbach ein regionales Alleinstellungsmerkmal. Das Schloss ist Anziehungspunkt für Besichtigungen und gastronomisches Erleben, aber auch Veranstaltungsort für Hochzeiten und Tagungen. Dies eröffnet perspektivisch auch die Möglichkeiten zur Erweiterung eines Übernachtungsangebotes.

Das Umfeld des Schlosses hat mit dem angrenzenden **Schlosspark** ein wichtiges Stärkenpotential. Als **öffentlicher Park und denkmalwerte Anlage** gestaltet, bietet er Raum für Naherholung und Freizeit für verschiedene Altersstufen. Integriert werden soll ein **kulturelles Angebot** – Veranstaltungen können den Park beleben und das Angebot in Wächtersbach

wohltuend verbreitern. Eine Entwicklung der touristischen und kulturellen Angebote empfiehlt sich im regionalen Verbund (bspw. Tourismuskoooperation MKK). Gegenseitig können sich Wächtersbach und die benachbarten Kurorte zu einer Kette von Höhepunkten für Tages- oder Wochenendtouren etc. stärken.

Der umgebende Naturraum bietet dabei viele Anknüpfungspunkte für sanften, aktiven Tourismus – einzelne **Attraktionen** (Wanderwege, Radwege, Kletterwald, Erlebnispfade etc.) sollen in Übereinstimmung mit dem Naturraum **entwickelt** werden: hierbei im Vordergrund stehen die Zugänglichkeit und Erlebbarkeit der Umgebung sowie die inhaltliche und räumliche Anknüpfung an den Schlosspark.

Die Verbindung zum Bahnhof über die Poststraße ist augenblicklich wenig attraktiv – hier möchte die Stadt Wächtersbach im Rahmen des Stadtumbaus durch die **Umgestaltung der Poststraße** neue Aufenthaltsqualitäten schaffen, sodass der Weg über den Lindenplatz und die Altstadt bis zum Schloss einen attraktiven Zugang darstellt.

6.3 Städtebauliche Entwicklung der Altstadt

Ziel der städtebaulichen Entwicklung am Schloss ist eine **positive Beeinflussung der Altstadt** durch die Verlagerung der Stadtmitte in das Gebiet. Ein anziehend gestalteter Schlosspark verfügt über Aufenthaltsqualitäten für Jung und Alt – gerade für die dicht bebaute Altstadt eine wichtige Ergänzung. Über die Qualität einer historisch bedeutsamen Altstadt in Kombination mit einem attraktiven Grünraum im unmittelbaren Stadtzentrum sollen Bewohner neu hinzugewonnen werden, vor allem auch im Familiensektor. Mit einer **Erhöhung der Wohnqualität in der Altstadt** kann langfristig der Immobilienwert stabilisiert werden, die Bewohnerstruktur kann sich ausgeglichen entwickeln.

Vordringliches Ziel für die Altstadt muss aufgrund des hohen Sanierungs- und Modernisierungsstaus eine Anhebung der Sanierungsquote sein. Der Bestand soll in Abstimmung mit Belangen der Denkmalpflege sukzessive an die heutigen Wohnstandards angepasst werden, Barrieren im Wohnraum abgebaut werden. Zur Unterstützung Sanierungswilliger bieten sich im Rahmen des Stadtumbaus **steuerliche Anreize** und **Zuschüsse über ein Impulsprogramm** an. Parallel soll durch die **Gestaltung zentraler öffentlicher Plätze** das Gebiet aufgewertet werden, punktuell sind **städtebauliche Ordnungsmaßnahmen** zur Verbesserung der Wohnumfeldqualitäten vorgesehen. Die Kommune verfügt bereits heute über ein Vorkaufsrecht im Bereich der Altstadt. Über eine konsequente Wahrnehmung dieses können qualitätsvolle Sanierungen direkt oder indirekt begünstigt werden.

Die Nutzungsmischung aus Wohnen, Einzelhandel und wohnverträglichem Gewerbe soll auch im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung (Stadt der kurzen Wege) gestärkt werden.

6.4 Stärkung des Einzelhandels

Aktuell ist eine strukturelle Schwächung im innerstädtischen Einzelhandel zu verzeichnen. Eine zentrale Entwicklungsachse ist daher die Erhaltung der Nahversorgung für eine älter werdende Bevölkerung und mobilitätseingeschränkte Personen. Das Investitionsklima soll über **Maßnahmen im öffentlichen Raum** und den Stadtbau ergänzende Förderoptionen gestärkt werden. Eine Bewerbung um **Mittel der Europäischen Wirtschaftsförderung** ist daher vorgesehen. Wo eine Wiederinbetriebnahme eines Geschäftsleerstandes nicht absehbar ist und die räumlichen Möglichkeiten dies anbieten, ist eine Umwandlung in Wohnraum sinnvoll. Zentrale Maßnahme der Entwicklungsachse ist die **Umgestaltung der Poststraße** zwischen Bahnhof und Altstadt zur Aufwertung des Aufenthaltsraumes. Die fußläufige Verbindung zum Bahnhof soll so attraktiver werden, eine Verbesserung der Rahmenbedingungen für Geschäfte und Gastronomie (Besucherverkehr, Außenraumnutzung, Erhöhung der Verweildauer) erreicht werden.

6.5 Mobilität und Parken

Die Veränderungen am Schloss bringen neue Nutzungsintensitäten und damit auch Veränderungen im ruhenden und fließenden Verkehr mit sich. Aktuell besteht in der Altstadt bereits eine Knappheit an Parkmöglichkeiten für Anwohner. Neue Nutzungen am Schloss verlangen darüber hinaus einen deutlichen Mehrbedarf an öffentlichen Stellplätzen. Ein **Verkehrsplanerisches Konzept zur Anbindung des Geländes** mit einer **Vertiefung auf einem Parkraumkonzept** soll verträgliche Lösungsansätze herausarbeiten. Infolgedessen ist eine **Erweiterung und Qualifizierung des bestehenden Stellplatzangebotes** vorgesehen. Aktuelle Nutzungskonflikte auf engem Raum (Parkplatz und öffentlicher Platz) wie bspw. am Marktplatz und im Schlosshof erfordern **multifunktionale Plätze**. Der Marktplatz soll demnach neu zониert werden und als zentraler Stadtplatz um Aufenthaltsqualitäten bereichert, der **Schlossplatz kann als Neugestaltung** von Beginn an multifunktional angelegt werden.

Stadtzugänge heißen Besucher wie Bewohner willkommen – hier ist an mehreren Stellen die Situation unbefriedigend. Im Zuge der Entwicklung eines neuen Wohngebietes am Brauereiareal soll der **Stadtzugang sicher und ansprechend umgestaltet** werden.

Eine älter werdende Gesellschaft, bestehende Verkehrsbelastungen und die Zielsetzungen des Klimaschutzes machen deutlich: eine **Verbesserung der Nahmobilität** hat einen vielfachen Effekt. Mit **sicheren und komfortablen Fahrradverbindungen** und **barrierefreien Gehwegen** kann der Modal Split positiv beeinflusst werden.

Wächtersbach wird am bundesweiten Ausbau der Elektromobilität ebenso Teil haben wie auch der Main-Kinzig-Kreis. Hierzu ist die Installation einer **Ladesäule für Autos** und Fahrräder im Umfeld des Rathauses beabsichtigt, weitere Stationen werden sukzessive geprüft.

6.6 Stärkung sozialen und kulturellen Infrastruktur

Aus verschiedenen Punkten der Analyse (Bevölkerungsstruktur, Sozialstruktur, Städtebau) lässt sich lesen: im Stadtumbaugebiet konzentrieren sich Potentiale einer Erweiterung bzw. Verbesserung der sozialen Angebote. Die großen Gebäude der GEWOBAU bieten bezahlbaren Wohnraum – eine **Qualifizierung der Freiräume** kann zu einer Stärkung der Wohnumfeldqualität unmittelbar beitragen. Ein **saniertes Amtsgericht** bietet mit seinen **großzügigen Freiflächen** räumliche Möglichkeiten für soziale Nutzungen im Dienste der Allgemeinheit (bspw. Tagespflege).

Zur Vielfalt und Stärke des gesamten Stadtumbauquartiers gehört ein kulturelles Angebot. Bestehende Einrichtungen sollen langfristig gesichert werden (**Sanierung Heimatmuseum**) und mit neuen Angeboten bereichert werden. Die beiden langjährigen Traditionen der **Keramikherstellung und der Bierproduktion** sollen in den historischen Gebäuden des Schlossensembles **präsentiert** werden können. Platz verschiedener räumlicher Charakteristika für **kulturelle Veranstaltungen und Festivitäten** im Außenraum bietet sich in der unmittelbaren Umgebung des Schlosses und der Altstadt. Diese sollen zur Stärkung der kulturellen Infrastruktur genutzt werden.



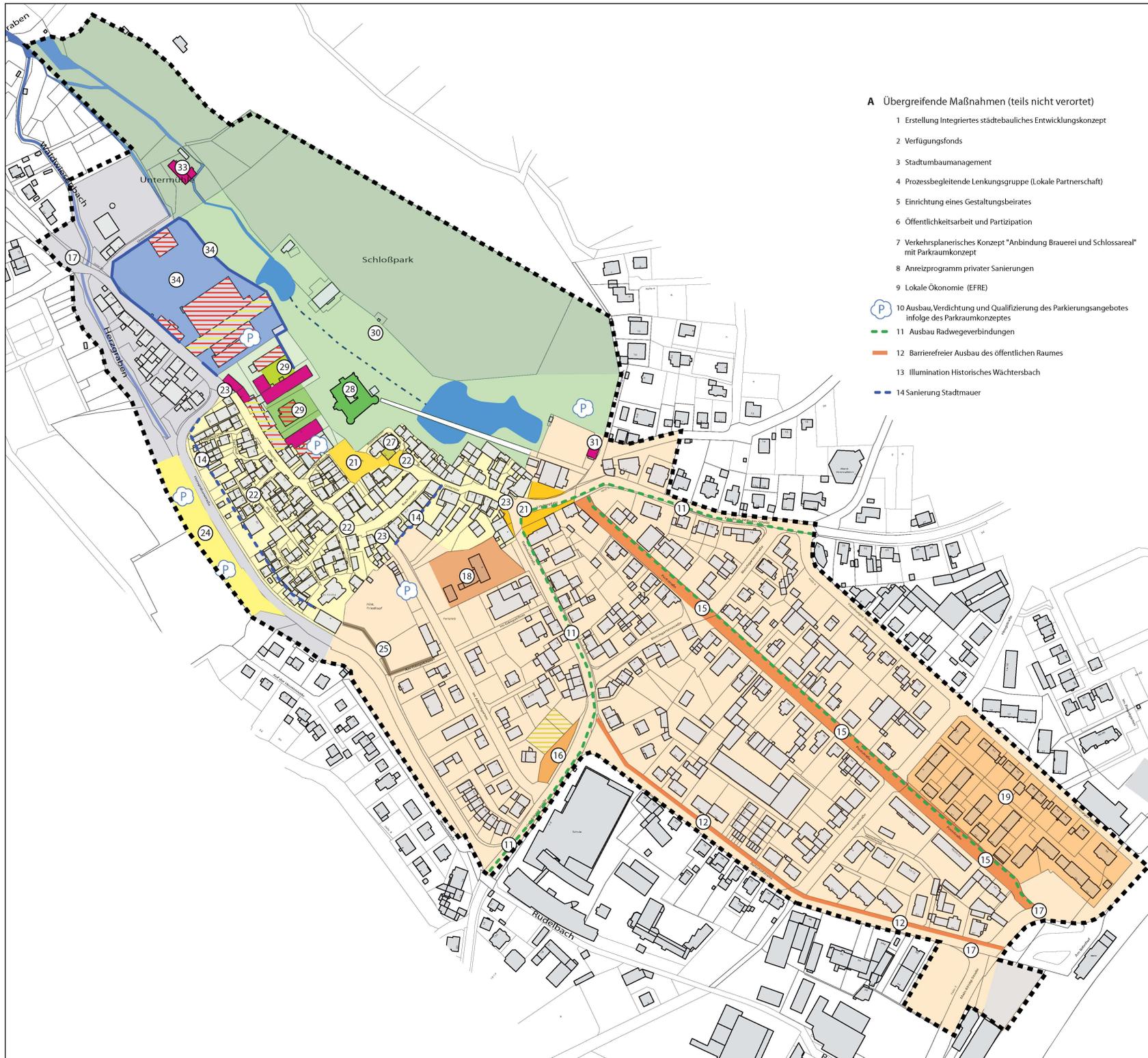
Maßnahmen und Projekte

Legende

- Wasser
- Fördergebiet
- B Zwischen Altstadt und Bahnhof**
 - 15 Aufwertung Poststraße
 - 16 Aufwertung mindergenutzte Fläche Gelnhäuser Straße
 - 17 Gestaltung Stadteingänge
 - 18 Altes Amtsgericht
 - 19 Qualifizierung Bebauungsstruktur der GEWOBAU
- C Historische Altstadt**
 - 20 Prüfung Stadtentwicklungsmaßnahmen nach BauGB
 - 21 Bedeutende Stadtplätze in der Altstadt gestalten
 - 22 Aufwertung der Kreuzungsbereiche / Straßenaufweitungen in der Altstadt (Kleinstplätze)
 - 23 Altstadt eingänge fassen und gestalten
 - 24 Grünflächengestaltung Herzgrabenstraße
 - 25 Sicherung der historischen Friedhofsmauern
 - 26 Ordnungsmaßnahmen in der Altstadt
 - 27 Sanierung historisches Gebäude des Heimatmuseums
- D Historische Schlossanlage und Schlosspark**
 - 28 Sanierung und Umnutzung des Schlosses als Rathaus (zentraler Verwaltungssitz) und Veranstaltungsort
 - 29 Nachhaltige Entwicklung des Schlosshofareals
 - 29 Gestaltung des Vorplatzes Rentkammer
 - 29 Rückbau
 - 29 Rückbau und Ergänzung
 - 29 Erhalt, Sanierung und Nachnutzung
 - 30 Entwicklung eines qualitätsvollen öffentlichen Schlossparks
 - 30 Sanierung und Verbindung der Gewässer
 - 31 Sanierung des Kulturdenkmals „Pfortnerhaus“, Ausbau zu einem barrierefreien Infrastrukturzentrum
 - 32 IWB-EFRE Programmschiene Tourismus
 - 33 Nachnutzung der historischen Mühle (Forsthaus) mit Freianlagen
- E Nördliches Brauereigelände**
 - 34 Nachhaltige Entwicklung des neuen Brauereigeländes als neues Stadtquartier
 - 34 Rückbau
 - 34 Rückbau und Ergänzung
 - 34 Erhalt, Sanierung und Ergänzung der stadtraumbildenden Mauern als Rahmen des Stadtquartiers

A Übergreifende Maßnahmen (teils nicht verortet)

- 1 Erstellung Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
- 2 Verfügungsfonds
- 3 Stadtbauammanagement
- 4 Prozessbegleitende Lenkungsgruppe (Lokale Partnerschaft)
- 5 Einrichtung eines Gestaltungsbeirates
- 6 Öffentlichkeitsarbeit und Partizipation
- 7 Verkehrsplannerisches Konzept "Anbindung Brauerei und Schlossareal" mit Parkraumkonzept
- 8 Anreizprogramm privater Sanierungen
- 9 Lokale Ökonomie (EFRE)
- P 10 Ausbau, Verdichtung und Qualifizierung des Parkierungsangebotes infolge des Parkraumkonzeptes
- 11 Ausbau Radwegeverbindungen
- 12 Barrierefreier Ausbau des öffentlichen Raumes
- 13 Illumination Historisches Wächtersbach
- 14 Sanierung Stadtmauer



ISEK WÄCHTERSACH

Projekt
Bestandsaufnahme und Analyse
 Bearbeitungsabschnitt

Maßnahmen und Projekte
 Planinhalt

28100	Hesse	SH / AH
Projektnummer	Projektleitung	Bearbeitung

AH Sep.16
 Gez. / Datum Geprüft / Datum Freigegeben / Datum

Stadt Wächtersbach
 Bauherr / Auftraggeber

Rittmannsperger Architekten
 GmbH
 Ludwigshofstraße 9
 64285 Darmstadt
 Fon 06151 96800 Fax 968012

Diese Zeichnung ist ein Projektprodukt und darf ohne unsere Genehmigung weder veröffentlicht noch weiterverbreitet werden, auch durch
 Abbildungen, auch im Detail, an dritter Personenschnittstelle. (S1 vom 19.06.1991 + s38 vom 2.6.1995/18.06.2002)





Nummer	Projekttitel	Art des Projektes	Finanzierung		kurzfristig			mittelfristig			langfristig			Abfinanzierungszeitraum	
			Stadtumbau	andere	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
A															
Übergreifende Maßnahmen															
1	Erstellung integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept	Nicht investiv	X												
2	Verfügungsfonds	Investiv	X												
3	Stadtbaumanagements	Nicht investiv	X												
	Beitrag Kompetenzzentrum	Nicht investiv	X												
4	Prozessbegleitende Lenkungsgruppe (Lokale Partnerschaft)	Nicht investiv	X												
5	Einrichtung eines Gestaltungsbeirates	Nicht investiv	X												
6	Öffentlichkeitsarbeit und Partizipation	Nicht investiv	X												
7	Verkehrsplanerisches Konzept "Anbindung Brauerei und Schlossareal" mit Parkraumkonzept	Nicht investiv	X												
8	Anreizprogramm privater Sanierungen	Investiv	X												
9	Lokale Ökonomie (EFRE)	Investiv	X												
10	Ausbau, Verdichtung und Qualifizierung des Parkierungsangebotes infolge des Parkraumkonzeptes (Herstellung von Parkplätzen)	Investiv	X												
11	Ausbau Radwegeverbindungen (enthalten im Rahmen des Straßenumbaus Poststraße, Bahnhofstraße) hier:		X												
12	Barrierefreier Ausbau des öffentlichen Raumes	Investiv	X												
	- Bahnhofstraße Fußwege (ohne Straßenraum)	Investiv	X												
	- Kreuzungsbereiche (taktile Streifen + Absenkung Bordsteine)	Investiv	X												
	- Stadtmöblierung	Investiv	X												
13	Illumination Historisches Wächtersbach	Nicht investiv	X												
	- Illuminationskonzept	Investiv	X												
	- Beleuchtung stadtbildprägender Gebäude der Altstadt	Investiv	X												
	- Beleuchtung stadtbildprägender Gebäude sonstiges Stadtumbaugebiet (im Kosten der Einzelprojekte berücksichtigt)	Investiv	X												
14	Sanierung Stadtmauer	Investiv	X												
B															
Zwischen Altstadt und Bahnhof															
15	Umgestaltung der Poststraße	Nicht investiv	X												
	- Freirauplanerisches Konzept Poststraße	Nicht investiv	X												
	- Gestaltungsrichtlinien für Freiraum, Fassaden und Werbeanlagen entlang der Poststraße	Investiv	X												
	- Umgestaltung der Poststraße (zzgl. Anliegerbeiträge)	Investiv	X												
16	Aufwertung mindergenutzte Fläche Gehnhäuser Straße	Investiv	X												
17	Gestaltung Stadtteilingänge	Investiv	X												
	- Umgestaltung Stadtteingang an der Wittgenborner Straße	Nicht investiv	X												
	- Bahnhofstraße / Main-Kinzig-Straße Städtebauliches und Verkehrsplanerisches Konzept	KIP	X												
18	Altes Amisgericht	Nicht investiv	X												
	- Machbarkeitsstudie	Investiv	X												
	- Freiflächen	Investiv	X												
19	Qualifizierung Bauungsstruktur der GEWOBAU	Investiv	X												
	- Aufwertung Freiflächen sozialer Wohnungsbau	Investiv	X												
	- Sanierung der Pavillions	Investiv	X												
C															
Historische Altstadt															
20	Prüfung Stadtentwicklungsmaßnahmen nach BauGB	Nicht investiv	X												
	- Vorbereitende Untersuchung	Nicht investiv	X												
	- Gestaltungsatzung	Investiv	X												
21	Bedeutende Stadtplätze in der Altstadt gestalten	Investiv	X												
	- Marktplatz	Investiv	X												
	- Lindenplatz	Investiv	X												
22	Aufwertung der Kreuzungsbereiche / Straßenaufweitungen in der Altstadt (4 Kleinsplätze à 50.000€)	Investiv	X												
23	Altstadteingänge fassen und gestalten (3 Stk. à 20.000€; im Altmusgarten, Lindenplatz, Oberstorstraße)	Investiv	X												
24	Grünflächengestaltung Herzgrabenstraße (Hangbefestigung)	Investiv	X												
25	Sicherung der historischen Friedhofsmauern	Nicht investiv	X												
	- Substanzuntersuchung	Investiv	X												
	- Sanierung und Sicherung der stadtbildprägenden Mauern	Investiv	X												
26	Ordnungsmaßnahmen in der Altstadt (pauschal 6 Maßnahmen) zur Herstellung einer Freifläche	Investiv	X												
27	Sanierung historisches Gebäude des Heimatmuseums (Fachwerk)	Investiv	X												



Nummer	Projekttitle	Art des Projektes	Finanzierung		kurzfristig			mittelfristig			langfristig			Abfinanzierungszeitraum		
			Stadtumbau	andere	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
D																
Historische Schlossanlage und Schlosspark																
28	Sanierung und Umnutzung des Schlosses als Rathaus (zentraler Verwaltungssitz) und Veranstaltungsort	Investiv überwiegend investiv	x	x												
29	Nachhaltige Entwicklung des Schlosshofareals	Nicht investiv	x													
	- Freiflächenkonzept "Schlossumfeld"	Nicht investiv	x													
	- Rückbau nicht wirtschaftlich sanierbarer bzw. nicht erhaltenswerter Substanz zur Herstellung einer Freifläche (Sudhaus, Marstall Bier tanks, Gewerbehalle des 20. Jhd.)	Investiv	x	x												
	- Erhalt, Sanierung und Nachnutzung der historischen Gebäude der ehemaligen Brauerei (Außenhülle Rentkammer und Marstall, Braumeisterhaus, Pumphaus)	Investiv	x	x												
	- Rückbau des Lagergebäudes Oberort und Ergänzung Neubau zum Erhalt des geschlossenen Schlosshofes (städtebaulicher Mehraufwand)	Investiv	x	x												
	- Wettbewerliches Verfahren Neubau Oberort (ehemaliges Lagergebäude)	Nicht investiv	x													
	- Ausstellung und Inszenierung der Brauerei- und Keramikgeschichte Wächersbach	Investiv	x	x												
	- Gestaltung des Schlosshofes als zentraler öffentlicher und multifunktionaler Platz	Investiv	x													
	- Herstellung Platzfläche nördlich Rentkammer	Investiv	x													
30	Entwicklung eines qualitätsvollen öffentlichen Schlossparks (grüne und blaue Infrastruktur)	Nicht investiv	x	(x)												
	- Parkpflegewerk (Gestaltungskonzept Schlosspark)	Investiv	x	(x)												
	- Sanierung und Ergänzung der Infrastruktur infolge des Gestaltungskonzeptes (Wege, Möblierung, Pflanzen, naturnaher Spielplatz, Veranstaltungsmöglichkeit)	Nicht investiv	x	(x)												
	- hydrologisches Gutachten	Investiv	x	(x)												
	- Sanierung der Gewässer (Teiche, Bachläufe)	Investiv	x	(x)												
	- Sicherung des Damms	Investiv	x	(x)												
	- Verbindung der Gewässer gemäß hydrologischem Gutachten	Investiv	x	(x)												
	- Gestaltung der Schlossparkzüge (Toranlagen)	Investiv	x	(x)												
31	Sanierung des Kulturdenkmals „Pfortnerhaus“, Ausbau zu einem barrierefreien Infrastrukturzentrums	Investiv	x													
32	IWB-EFRE Programmisierte Tourismus	Investiv	x													
33	Nachnutzung der "Alten Mühle" (Forsthaus) mit Freianlagen	Nicht investiv	x													
	- Machbarkeitsstudie Alte Mühle	Investiv	x													
	- Sanierung der Alten Mühle	Investiv	x													
	- Gestaltung Freianlagen	Investiv	x													
E																
Nördliches Brauereigelände																
34	Nachhaltige Entwicklung des nördlichen Brauereigeländes als neues Stadtquartier	überwiegend investiv	x													
	- Städtebaulicher Rahmenplan	Investiv	x													
	- Wettbewerliches Verfahren (Realisierung, Vertiefung Hochbau, Freifläche)	Investiv	x													
	- Rückbau nicht erhaltenswerter Substanz zur Herstellung einer Freifläche	Investiv	x													
	- Rückbau der versiegelten Asphaltfläche zur Herstellung von Freiflächen	Investiv	x													
	- Machbarkeitsstudie KUHstall	Investiv	x													
	- Teiltrückbau / Erhaltung städtebauliche Struktur KUHstall	Investiv	x													
	- Untersuchung Bruchsteinmauerwerk	Investiv	x													
	- Erhalt, Sanierung und Ergänzung der stadtraumbildenden Mauern als Rahmen des Stadtquartiers	Investiv	x													
	- Schaffung von Quartiersplätzen	Investiv	x													
	- Wohnumfeldmaßnahme Wohnquartier Brauerei (Begrünung, Wege, Vernetzung)	Investiv	x													
	- Neubau Wohnquartier Brauerei	Investiv	x													