

Abriss Werkstattgebäude
und Neubebauung
gem. B-Plan

Stadtumbau Idstein - „Im Rauental“

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Ergebnisbericht 2018

Neuordnung Grundstücke
Wohnbebauung möglich
(Steilhang)



Bach und Grünzug
erlebbar machen

Neuordnung Garagenhof
für Mieter GWB

Fußweg (Treppenweg)
zu den Schulen
herstellen

Neuordnung:
Ergänzung Werkstätten
und Wohngruppen
Kalmenhof



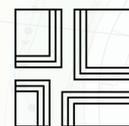
**Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat**



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**
von Bund, Ländern und
Gemeinden



**STADTUMBAU
IN HESSEN**



**Rittmannsperger Architekten
GmbH** | Reichenhäuser
Ludwigshöhstraße 9
64285 Darmstadt
Fon (06151) 96800 Fax 968012

Platz gestalten:
räumlich und flächig

Stadtumbau Idstein

„Im Rauental“ Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Ergebnisbericht September 2018

Auftraggeber: Stadt Idstein

vertreten durch:

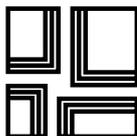
Stadtverwaltung Idstein

Bau- und Planungsamt

Herr Axel Wilz

Auftragnehmer: Rittmannsperger Architekten GmbH
64285 Darmstadt

Erarbeitet von:
Sigrid Bormann
Michael Böhme



Rittmannsperger + Architekten GmbH

Bauplanung + Stadtplanung + Sanierungsbetreuung

Ludwigshöhstraße 9, 64285 Darmstadt

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



Forschungsstelle für Frei- und Spielraumplanung

Christina Seeger

Tobias Kusterer

Birkenweg 1

35644 Hohenahr-Altenkirchen

Tel. 06444 - 9314-0

Fax. 06444 - 9314-10

Fotonachweis: Titelblatt eigene Bilder Holzstraße und Stockheimer Hof (Kalmenhof)

Stadtumbau Idstein

„Im Rauental“ Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Ergebnisbericht September 2018

Der Ergebnisbericht wurde in Abstimmung mit dem Auftraggeber erstellt. Der vorliegende Band enthält die Bestands- und SWOT-Analyse, die Entwicklungsziele und Maßnahmenvorschläge.

In Anbetracht des erst 2009 erstellten ISEK für Idstein Nord werden verschiedene für Idstein allgemein gültige Grundlagen und noch immer aktuelle Bestandsbeschreibungen und –daten nicht wiederholt, sondern es wird auf den gesamtstädtischen Analyseteil dieses Konzepts verwiesen. Dies gilt vorrangig für historische Bezüge und die Entwicklung der Stadtteile.

INHALT

„Im Rauental“ Integriertes Stadtentwicklungskonzept	3
0 Zusammenfassung der Ergebnisse des ISEK	8
1 Einführung	11
1.1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung	11
1.2 Beteiligungskonzept	12
1.3 Das Untersuchungsgebiet	14
1.3.1 Teilbereich Kalmenhof	14
1.3.2 Teilbereich Max-Kirmsse-Schule	15
1.3.3 Teilbereich Wörsbachaue	15
1.3.4 Teilbereich Hofgut Gassenbach	15
1.3 Gesamtstädtischer Zusammenhang	16
1.3.1 Lage im übergeordneten Siedlungs- und Wirtschaftsraum	16
1.3.2 Flächennutzungsplan	18
1.3.3 Klimaschutz und Klimaanpassung	19
1.3.3.1 Klimaschutzkonzept	19
1.3.3.2 Stadtklima und Biodiversität	20
2 Bestandsanalyse	22
2.1 Gesamtstadt Idstein	22
2.1.1 Bevölkerungsentwicklung	22
2.1.1.1 Altersstruktur und Entwicklung	23
2.1.1.2 Wanderungsbewegungen	25
2.1.2 Wirtschaftsstrukturelle Entwicklung	27
2.1.2.1 Zentralitätsfunktion	27
2.1.2.2 Arbeitsmarkt	28
2.1.2.3 Beschäftigungsstruktur Wohnbevölkerung	30
2.1.2.4 Einzelhandel in Idstein	32
2.1.2.5 Entwicklung der Pendlerzahlen	35
2.1.3 Wohnen in Idstein	35
2.1.3.1 Baugeschehen im Bereich Wohnen	36
2.1.4 Frei- und Wasserflächen	39

2.2 Fördergebiet „Im Rauental“	41
2.2.1 Bewohnerzusammensetzung	41
2.2.1.1 Struktur der Wanderungsbewegungen im Rauental	42
2.2.2 Wohnen im Fördergebiet	44
2.2.3 Infrastruktur	49
2.2.3.1 Wohninfrastruktur	49
2.2.3.2 Kalmenhof	53
2.2.3.3 Max-Kirmsse-Schule	56
2.2.3.4 Hofgut Gassenbach	57
2.2.4 Wirtschaftsbesatz, Arbeitsstätten und Arbeitsplätze	59
2.2.4.1 Landeswohlfahrtverband (LWV) als Arbeitgeber	59
2.2.4.2 Sonstige	60
2.2.5 Grün- und Freiflächensituation	61
2.2.6 Bauliche und gestalterische Strukturen, Defizite und Potenziale	66
2.2.7 Verkehrs- und Wegebeziehungen	70
2.3 Ergebnisse der Experten- und Beteiligteninterviews	75
2.3.1 Kalmenhof - Vitos Teilhabe gGmbH	75
2.3.2 Max-Kirmsse-Schule - Landeswohlfahrtverband LWV	76
2.3.3 Kommunale Wohnungsbaugesellschaft (KWB)	76
2.3.4 Hofgut Gassenbach	76
2.4 SWOT-Analyse	77
2.4.1 Zusammenfassung der Analyseergebnisse	77
2.4.2 Gesamtwirtschaftliches Risiko	78
2.4.3 Potenziale und Risiken im Fördergebiet	81
3 Leitbild und Maßnahmen	85
3.1 Fördergebiet	85
3.2 Leitbild und Ziele	86
3.3 Projekte – Maßnahmen – Umsetzungskonzept	89
3.3.1 Einzelkonzepte zur Vorbereitung der Maßnahmen	91
3.3.2 Flächenentwicklung Vitos / Kalmenhof	91
3.3.3 Flächenentwicklung Max-Kirmsse-Schule	97
3.3.4 Verknüpfung Naturraum Wörsbachaue mit der Altstadt	98
3.3.4.1 Bereich Kalmenhof	98
3.3.4.2 Bereich Max-Kirmsse-Schule	101
3.3.4.3 Bereich „Im Rauental“	101
3.3.4.4 Naturraum mit essbaren Wildgehölzen	103

3.3.4.5	Fischteich	103
3.3.4.6	Erlebnislandwirtschaft Gassenbacher Hof	103
3.3.4.7	Holzstraße	104
3.3.4.8	Umbau südliche Grunerstraße	105
3.2.5	Wohnungsbau In der Eisenbach KWB	105
3.2.6	Wohnungsbau Kirmsseweg KWB	106
4	Maßnahmen-, Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplanung	108
5	Anhang	111
5.1	Maßnahmenblätter	111
5.2	Literaturverzeichnis	148
5.3	Dokumentation Bürgerbeteiligung: Ideenworkshop	148

Verzeichnis der Pläne

1 Einführung

Abb.	1	Lage des Untersuchungsgebietes	14
PLAN	1	Untersuchungsgebiet mit Teilbereichen	15
Abb.	2	Lage in der Region	16
Abb.	3	Flächennutzungsplan Untersuchungsgebiet	18

2 Bestandserhebung und Analyse

PLAN	1/2/01	Nutzung der Gebäude und Freiflächen	51
PLAN	1/2/02	Bauzustand und Gestaltanalyse	69
PLAN	1/2/03	Erschließung und Verkehrsbeziehungen	73

3 Ziele und Maßnahmen

PLAN	1/3/00	Fördergebiet mit Teilbereichen	85
PLAN	1/3/01	Vorbereitende Studien und Einzelkonzepte	90
PLAN	1/3/02	Maßnahmenplan	93
PLAN	1/3/03	Vorschlag Abgrenzung Fördergebiet	95
PLAN	1/3/04	Maßnahmenplan Grünzug Wörsbachaue	99

0 Zusammenfassung der Ergebnisse des ISEK

Gesamtstädtische Analyse

Idstein liegt an der wichtigen Verkehrsachse der A3 und hat so eine sehr gute Verkehrsanbindung an das Rhein-Main-Gebiet. Die Stadt ist sehr gut erschlossen und hat eine hohe Zentralitätsfunktion für den östlichen Rheingau-Taunus-Kreis.

Anerkannt ausgezeichnete Rahmenbedingungen als Wohnort bewirkten in den vergangenen zehn Jahren ein stetiges Bevölkerungswachstum vor allem durch Zuzüge. Basis hierfür ist das Angebot kleinstädtisch-urbanen Lebens mit positivem Landschaftsbezug und die gute Wohnfolgeinfrastruktur. Ein weiterer Faktor hierfür ist nicht zuletzt das breite Einzelhandelsangebot in der Innenstadt und den Gewerbegebieten, die die wichtige Versorgungsfunktion für die Bewohner und das Umland unterstützen.

Beim Wohnungsbaugeschehen in Idstein lag der Schwerpunkt beim Einfamilienhaus- und geschosswohnungsbau, dessen Bedarf nicht nur durch Zuzüge entsteht, sondern auch durch den deutlich wachsenden Wohnflächenbedarf pro Person.

Durch seine ländliche Lage und wenig störende Industrie hat Idstein gute klimatische Bedingungen. Aufgrund des hohen Anteils an älteren Gebäuden (vor 1980) sind aber bei der energetischen Modernisierung große Anstrengungen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen notwendig.

Das Ziel des ISEKs von 2008 zum Heranführen der vorhandenen Grünzüge in die Kernstadt soll aufgenommen werden und dieser neuen, südlichen Phase des Stadtumbaus weiter verfolgt werden.

Stadtumbaugebiet Rauental als Chance für die Stadtentwicklung

Der Grünzug Wörsbachaue zieht sich von Süden nach Norden durch das Untersuchungsgebiet, ist aber kaum zugänglich, weil er nicht erschlossen ist und durch trennende Nutzungen geteilt ist. Die typische Auenvegetation ist neben den Weiden und Wiesen gut entwickelt und erhalten, der Wörsbach ist jedoch über lange Strecken verrohrt.

Das Gebiet ist vor allem durch großflächige Sondernutzungen belegt: Kalmenhof, Max-Kirmsse-Schule und Hofgut Gassenbach. Sowohl baulich als auch strukturell erleben diese drei Nutzer derzeit eine Phase der Veränderung. Diese Veränderungen sind vielschichtig und bedürfen daher einer detaillierten Bearbeitung im weiteren Verlauf des Stadtumbaus im Gebiet.

Außer einem kleinen Bereich mit Einfamilienhäusern gibt es zwei Geschosswohnungsbau-Siedlungen des regionalen Wohnungsbauunternehmens. Aufgrund der Nähe zum Grünzug und der Nähe zur Innenstadt mit guter Einzelhandelsversorgung und geringer Verkehrsbelastung kann man diesem Gebiet eine gute Wohnlage testieren. Die Wohnfolgethemen Müll und Parkplätze sind ein optisch-gestalterisches Problem im Gebiet, für die im Rahmen des Stadtumbaus eine Lösung gefunden werden soll.

Auf privater Ebene gibt es noch erheblichen Modernisierungsbedarf, die Wohnungsbaugesellschaft hat schon ungefähr ein Drittel ihrer Immobilien saniert.

Im Untersuchungsgebiet findet eine verhältnismäßig große Bevölkerungsfluktuation statt und im Vergleich zur Gesamtstadt hat es einen deutlich höheren Anteil an Bewohnern mit Migrationshintergrund (33% zu 12%). Die Zuzüge der letzten Jahre erfolgten überwiegend durch Personen nicht-deutscher Nationalität.

Ein Teil der vorhandenen Wohngebäude lässt einen Modernisierungstau erkennen. Infolge dessen weisen diese Gebäude ein niedrigeres Mietniveau auf und werden häufiger von Mietern bewohnt, die eine soziale Unterstützung erhalten. Die von diesen Gegebenheiten betroffenen Straßenzüge werden in Idstein in Teilen als „sozialer Brennpunkt“ wahrgenommen.

Wohninfrastruktur gibt es unmittelbar im Untersuchungsgebiet nur wenig, weil „das Wohnen“ im Gebiet nur Ausläufer der angrenzenden Wohngebiete ist. Aber alle notwendigen Einrichtungen und Dienstleistungen sind fußläufig innerhalb von 1 bis 2 km erreichbar. Die Wegeführung und die Wegequalität sind jedoch verbesserungsbedürftig. Der Anschluss an das städtische ÖPNV-Netz ist gewährleistet, so dass es auch eine Alternative zum Fußweg in die Schulen oder in die Innenstadt gibt.

SWOT-Analyse

Im Untersuchungsgebiet Rauental gibt es keine erheblichen städtebaulichen Missstände, demzufolge bei der Wertung der Stärken und Schwächen auch wenig Extreme. Der in großen Zügen schon vorhandene Grünzug der Wörsbachaue bietet ein großes Potenzial als Erholungsraum und Verbindungselement für die angrenzenden Wohngebiete und für die Gesamtstadt. Das nicht besonders durch Hochwasser gefährdete Gebiet ist als grüner Klimabildner vor zu großer baulicher Verdichtung zu schützen.

Die aus der Swot-Analyse herauskristallisierte Strategie für den Stadtumbau heißt, die sich bietenden Chancen zu ergreifen um vorhandene Schwächen zu eliminieren.

Leitbilder:

- Naturraumband in die Innenstadt
- Verbesserung des Stadtklimas
- Ressourcensparendes Flächenmanagement bei Wohnbauflächen wie Infrastrukturflächen durch Anpassung der Flächenressourcen an den demografischen Wandel und Verdichtung vor Neuerschließung

Ziele:

1. Verbindung der Stadtquartiere und Verknüpfungen mit der Innenstadt, insbesondere werden für Fußgänger und Fahrradfahrer bequeme und komfortable Wegebeziehungen innerhalb des Quartiers und als Verbindung in die Innenstadt angestrebt.
2. Quartiersaufwertung und Verbesserung des Erholungswerts der Wörsbachaue für alle umliegenden Wohngebiete
3. Freizeitangebote für alle Generationengruppen unter der Einbeziehung inklusiver Möglichkeiten und andere Angebote, die dem sozialen Leben im Quartier förderlich sind.
4. Gestaltung eines Teils der Flächen im Sinne der „Essbaren Stadt“, für Naturverständnis und bewusste Ernährung

5. Erhalt des Hofguts im Stadtgebiet als nicht störender Betrieb im Grünzug und im Zusammenhang mit 4.
6. Weichenstellungen/Entwicklungsperspektiven für die Vitos Teilhabe Kalmenhof, die Max-Kirmsse-Schule und das Hofguts Gassenbach in Anpassung auf Folgen des demografischen Wandels und der Notwendigkeit zur Modernisierung der in die Jahre gekommenen Gebäude
7. Verbesserung der Energiebilanz durch energetische Modernisierung und Flächenentsiegelung
8. Imageverbesserung des Viertels als Wohngebiet durch Modernisierung und Angebote für andere Mieterkreise (z. B. senioren- und familiengerechte Wohnungen)
9. Erhalt günstigen Wohnraums im Rauental trotz energetischer Modernisierung

1 Einführung

1.1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung

Die Aufgabe des Umbaus unserer Städte leitet einen grundlegenden Paradigmenwechsel in der Stadtplanung von der Steuerung der Stadtentwicklung unter Wachstumsbedingungen zur Umstrukturierung und Anpassung unter Schrumpfungsbedingungen ein. Infolge des demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandels (u.a., Veränderungen des Altersaufbaus und Rückgang der Bevölkerungszahl, Arbeitsplatzabbau und weitere Tertiarisierung) treten strukturelle städtebauliche Funktionsverluste, insbesondere Wohnungsleerstände und Unterauslastungen der städtischen Infrastruktur auf, für die optimale Anpassungs- und Steuerungsstrategien entwickelt werden müssen. Da es sich nicht um vorübergehende Entwicklungen, sondern soweit ersichtlich um dauerhafte Prozesse handelt, kristallisiert sich der Stadtumbau als das zentrale Handlungsfeld der zukünftigen Stadtentwicklung heraus.

Der wirtschaftliche und demographische Wandel und gesellschaftliche Großtrends führen auch in einer an Entwicklungspotenzialen reichen Stadt wie Idstein zu neuen Herausforderungen. Veränderte berufliche und familiäre Strukturen, die steigende Attraktivität der Großstädte für jüngere und hochqualifizierte Arbeitskräfte und die Veränderungen in Konsum und Freizeit erfordern Anpassungen gerade auch in kleineren Städten wie Idstein, wenn sie ihre Bedeutung als regionale Zentren behaupten wollen.

Ziel des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) ist es, den Anpassungsprozess, der sich aus diesen gesamtgesellschaftlichen, auf die Städte einwirkenden Trends ergibt, zu steuern und zu begleiten. Dabei sind die privaten und die öffentlichen Interessen in Einklang zu bringen, gemeinsame Ziele zu entwickeln und mit einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Stadtentwicklung zu koordinieren.

Im Untersuchungsgebiet Rauental wirkt sich der demografische Wandel auch auf die dort ansässigen Einrichtungen der Vitos gGmbH (sozialpädagogische Einrichtung der Jugend- und Behindertenhilfe) sowie der Max-Kirmsse-Schule aus, die große Flächen zur Verfügung haben, aber die Weichen auf eine u.U. geschrumpfte Gruppe der Schüler und Betreuten stellen oder ein anderes regionales Konzept entwickeln müssen (siehe Kap. 2.3).

Investitionsbereitschaft und langfristige Entwicklung zweier anderer Eigentümer brauchen Planungssicherheit, wozu das Stadtumbaukonzept beitragen soll.

Das ISEK Stadtumbau bietet den Akteuren im Rauental die Möglichkeit sich neu zu positionieren, auf die großen Herausforderungen mit Neuausrichtungen oder langfristigen Entwicklungskonzepten zu reagieren und dem Entwicklungsgebiet eine langfristige, klima- und ressourcenschonende Ausrichtung zu geben.

1.2 Beteiligungskonzept

Das Idsteiner Beteiligungskonzept unterscheidet drei Stufen der Beteiligung zwischen Beteiligten und Beteiligten.

Die **erste Stufe** der Beteiligung umfasst **die Information**.

Für die Umsetzungsphase ist der „Tag der Städtebauförderung“ nach wie vor ein regelmäßiger Termin für eine Bürgerinformation, sowie zur Rückkopplung einzelner Maßnahme. Im Rahmen der Konzepterstellung sind zwei Bürgerinformationsveranstaltungen vorgesehen. Eine während der Konzepterstellung und eine vor dem politischen Beschlussgang. Danach werden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die **zweite Stufe** der Beteiligung ist **die Konsultation**.

Im Rahmen der Erstellung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sowie während der späteren Umsetzungsphase werden Bürgerveranstaltungen tlw. mit Workshops durchgeführt. Die erste Bürgerveranstaltung fand bereits am 13.11.2017 statt. Hier wurden das Leitbild sowie einzelne Maßnahmen mit den Teilnehmern diskutiert und gemeinsam priorisiert.

Im Vorfeld zu der Veranstaltung wurde mit Studenten der Fachhochschule Geisenheim Projekte zur Entwicklung des „Grünen Bandes“ in Form von Arbeitsgruppen durchgeführt. Die entstandenen Leitideen / Testentwürfe sind Anlass für die weitere Bearbeitung der teilräumlichen Projekte.

Die Beteiligung in Form von Arbeitsgruppen / Workshop sowie die Mitmach-Aktion „Hand-in-Hand“ sollen zumindest für öffentliche Maßnahmen fortgesetzt werden, weitere Veranstaltungen sind geplant.

Die **dritte Stufe** der Beteiligung ist **die Kooperation**.

Aufgrund der Besonderheit des Idsteiner Stadtumbaugebiets wird die Zusammenarbeit mit den drei großen Grundstückseigentümern einen Schwerpunkt der Beteiligung darstellen. Nur durch eine intensive Einbindung der Privaten können die Stadtumbauziele erreicht werden. Vor diesem Hintergrund ist es notwendig, dass der Grad der Einbeziehung und der Grad der Mitwirkung besonders intensiv und vertraulich angelegt sind. Die geführten Interviews stellen in diesem Zusammenhang die Grundlage für das weitere Handeln dar.

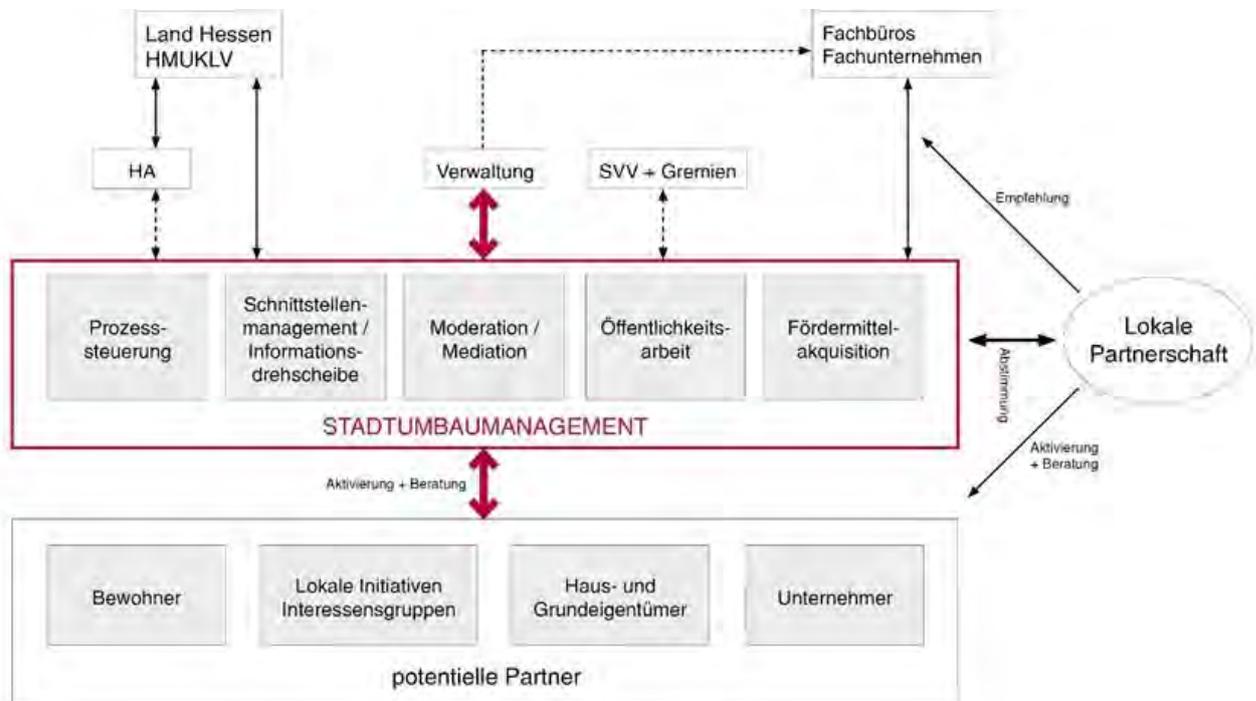
Zentrale Schnittstelle für den gesamten Prozess sowie für die Beteiligung ist das Stadtumbaumanagement. Es vermittelt und leitet Informationen an die Verwaltung, die Politik, dem Fördermittelgeber und den Stadtumbauakteuren sowie den Stadtumbauinteressierten weiter und legt zusammen mit der Verwaltung den jeweiligen nächsten Beteiligungsschritt fest. (siehe Abbildung unten).

Als dauerhaftes Begleitgremium neben der politischen Gremien fungiert die Lokale Partnerschaft. Die Lokale Partnerschaft ist ein beratendes Gremium, das in der Regel 2-3 im Jahr tagt, der Vorsitzende ist der aktuelle Bürgermeister.

Die Lokale Partnerschaft setzt sich aus Vertretern der jeweiligen Fraktionen zusammen und wird ergänzt durch private Multiplikatoren, wie der Idsteiner Handwerkerstammtisch, der Deutsch-Ausländische-Freundeskreis, der NABU (Ortsgruppe Idstein), der Idsteiner Sportbund, der BUND (Ortsgruppe Idstein), sowie den Grundstückseigentümern Vitos Teilhabe gGmbH, der Kommunalen Wohnungsbaugesellschaft Rheingau-Taunus sowie dem Landeswohlfahrtsverband.

Die erste Sitzung der Lokalen Partnerschaft fand am 29.08.2017 statt.

Beteiligungsstruktur der Stadtumbauakteure¹



¹ Quelle: Hessenagentur

1.3 Das Untersuchungsgebiet



Abb 1:
Planausschnitt aus Google Maps; eigene Bearbeitung

Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich in der Kernstadt Idstein südlich angrenzend an die Innenstadt bis an die südliche Siedlungsgebietsgrenze, die durch die Südumfahrung markiert wird.

Das Gebiet wird von Nord nach Süd durch den Verlauf des Wörsbaches geprägt. Es erscheint als verhältnismäßig großes Stadtgebiet, der Anteil unbebauter Flächen ist aber aufgrund der Art der Nutzungen und des Überschwemmungsbereichs des Wörsbaches überproportional groß.

Das Untersuchungsgebiet wird umgrenzt durch die Innenstadt im Norden (Schulze-Delitzsch-Straße), Obergasse und Taubenberg im Osten, Südumgehung im Süden und im Westen durch das Krankenhaus und die Straße „In der Eisenbach“.

Der überwiegende Teil des Untersuchungsgebiets ist nicht öffentlich zugänglich: die Bereiche des Kalmenhofs und der Max-Kirmsse-Schule sind, wie andere Einrichtungen sozialer und gesundheitlicher Versorgung dem Grunde nach verschlossen, wenn auch der Zugang nicht verhindert wird. Viele Flächen des Hofguts sind als Weiden und Auslaufgelände der Tiere ebenfalls unzugänglich. Der Rest ist Betriebsgelände, auf dem man sich nur begrenzt frei bewegen kann.

1.3.1 Teilbereich Kalmenhof

Der Bereich Kalmenhof besteht aus einem nördlichen und einem kleineren, südlichen Teil, getrennt durch die öffentliche Straße Veitenmühlberg. Das Gelände steigt vom Wörsbach sehr steil nach Osten an, so dass sich die Begehrbarkeit der unbebauten Flächen auf die befestigten Wege beschränkt.

Die Nutzung der Gebäude erfolgt fast ausschließlich durch die „Vitos Teilhabe gemeinnützige GmbH“, eine Einrichtung der Jugend- und Behindertenhilfe mit Verwaltung, Wohnhäusern, Werkstätten u.ä. (Genauerer siehe Kapitel 2.2.4). Der Hauptzugang mit Pforte erfolgt von der Grunerstraße her. Der Bereich südlich des Veitenmühlberg ist geprägt vom starken Grünbewuchs des steilen Hanges und hat mit einem Mitarbeiterwohnhaus und der ehemaligen Jugendpsychiatrie nur zwei Gebäude. Die Klinik wird aber schon einige Zeit nicht mehr genutzt.

Eine Gedenkstätte der Euthanasieopfer des Dritten Reiches des Kalmenhofs bildet den südlichsten Abschluss des Teilbereichs, der nur fußläufig erschlossen werden kann.

1.3.2 Teilbereich Max-Kirmsse-Schule

Die Nutzungen und Gebäude der Max-Kirmsse-Schule verteilen sich beidseitig des verrohrten Bachlaufs bzw. Überschwemmungsbereichs mit ihren Unterrichts-, Sport- und Verwaltungsräumen.

Die Gebäude sind seit den 60er Jahren nach und nach errichtet und sind teilweise nicht mehr genutzt.

Der Haupteingang der Schule ist am Kirmsseweg, Nebeneingang an der Straße „Im Rauental“

Westlich der Schule schließt sich ein Einfamilienhausgebiet an – Kirmsseweg und Grunerstraße. Hier gibt es neben der Wohnnutzung auch vereinzelte Handwerksbetriebe, Einzelhändler und Dienstleister.

1.3.3 Teilbereich Wörsbachaue

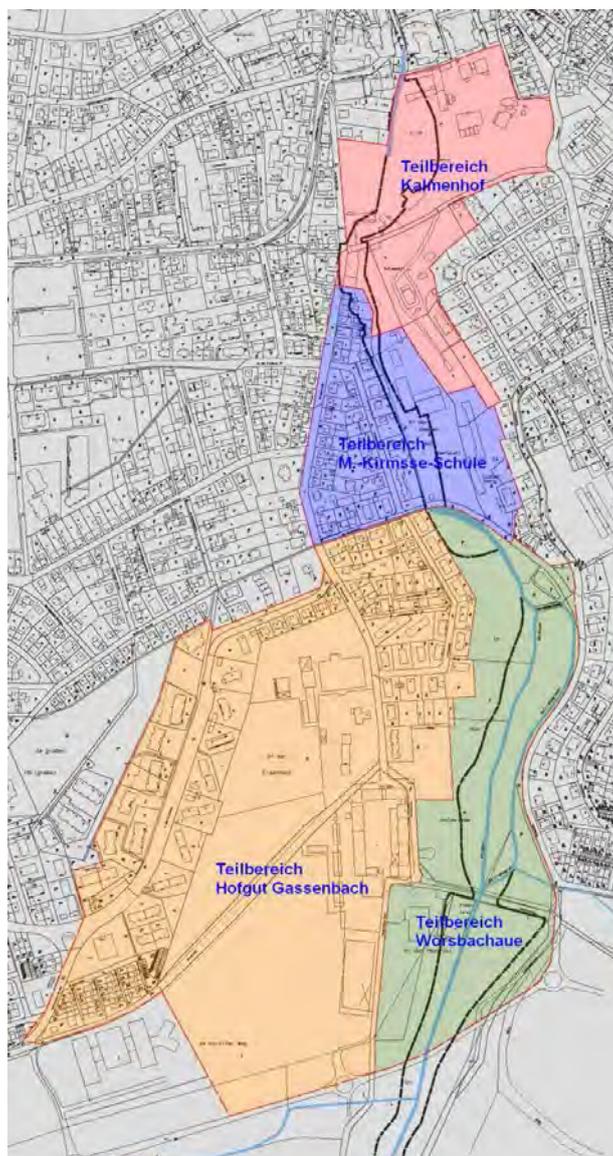
Östlich begrenzt durch die Straße Taubenberg ist der Teilbereich Wörsbachaue ohne jede Bebauung. Hier liegt der Wörsbach vollständig offen und der Überschwemmungsbereich ist relativ breit. Dieser Auenbereich ist auch weitgehend natürlich begrünt oder stellt sich als Wiese und Auenvegetation dar (siehe auch Kap 2.2.8).

1.3.4 Teilbereich Hofgut Gassenbach

Westlich daran schließt sich das Wohngebiet am Kirmsseweg mit Geschosswohnungsbau der 50-er und 60er Jahre und das Hofgut Gassenbach mit seinen Ställen und anderen Betriebsgebäuden, Weiden und Grünland an.

Nördlich des Hofguts und westlich der Grunerstraße gibt es eine große Gärtnerei der Vitos GmbH mit Betriebshof, Anzuchthallen und Gewächshaus, sowie Wohnungen für die dort beschäftigten Menschen mit Behinderungen

Der Teilbereich Hofgut Gassenbach schließt im Westen ab mit einem Streifen Geschosswohnungsbau der 70er und 80er Jahre, die östlich der Straße „In der Eisenbach“ im Zickzack angeordnet sind.



Plan 1: Untersuchungsgebiet mit Teilbereichen (ritt)

1.3 Gesamtstädtischer Zusammenhang

1.3.1 Lage im übergeordneten Siedlungs- und Wirtschaftsraum

Idstein liegt im östlichen Bereich des Rheingau-Taunus-Kreises nördlich der Landeshauptstadt Wiesbaden, und ist nach Taunusstein mit Abstand die zweitgrößte Stadt im Kreis. Es erfüllt die Funktion eines Mittelzentrums. Als solches hat Idstein vornehmlich Bedeutung für das Idsteiner Land mit Hünstetten, Niedernhausen und Waldems. Die anderen Gemeinden orientieren sich stärker an Taunusstein oder direkt nach Wiesbaden und Frankfurt.



Abbildung 2 :
Rheingau-Taunus-Kreis aus Wikipedia, bearb. ritt

Die Stadt besteht aus der Kernstadt sowie elf zum Teil sehr kleinen Stadtteilen, lediglich Wörsdorf hat mit knapp 4000 Einwohnern eine nennenswerte Größe und eine dem entsprechende Infrastrukturausstattung mit Nahversorgung und sozialer Infrastruktur.

Über die A3 oder mit der Regionalbahn kann man von Idstein aus innerhalb von 25 Minuten Wiesbaden-Mitte oder F-Flughafen erreichen oder in 37 Minuten Frankfurt Mitte. Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln (DB oder S-Bahn) ist das Rhein-Main-Gebiet innerhalb einer guten halben Stunde erreichbar. Bezüglich Erschließung und der Entfernung kann man von einer guten Erreichbarkeit der nächsten Oberzentren sprechen, die nur durch die Überlastung der Autobahnen zu den Hauptverkehrszeiten relativiert wird.

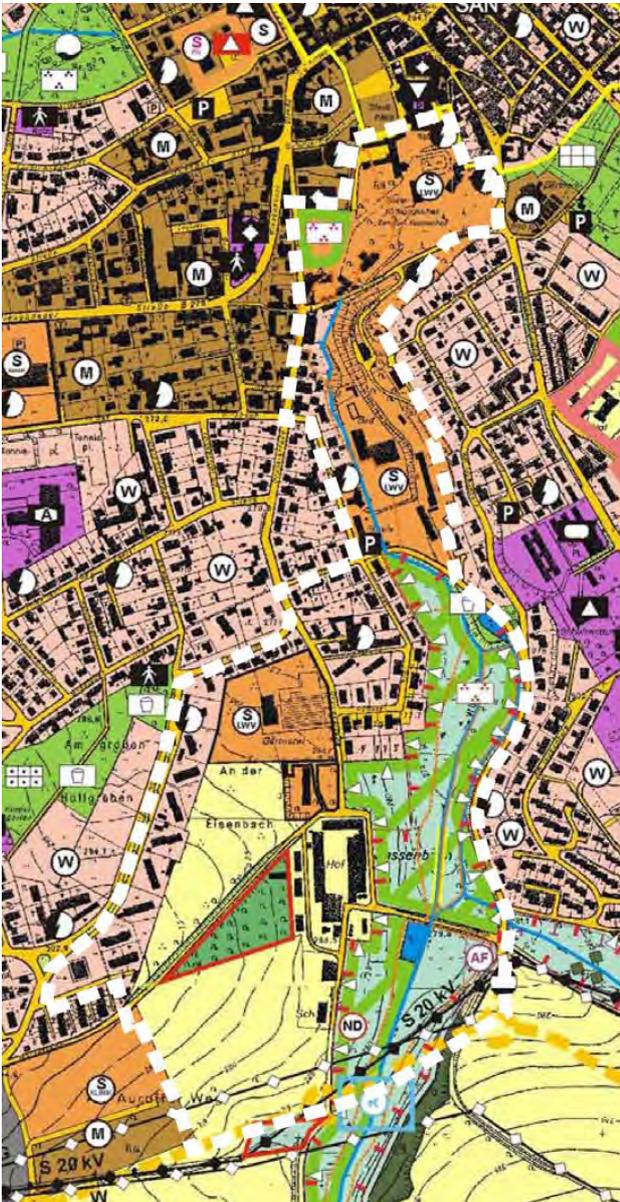
Der Wettbewerb der Städte hat sich in den letzten Jahrzehnten verschärft. Die Ursachen sind einerseits schon historischen Ursprungs (Produkte, Handelswege, etc.), resultieren aber auch aus aktuellen Entwicklungen: der wirtschaftsstrukturelle Wandel in Deutschland und die fortwährende Tertiarisierung und Verwissenschaftlichung von Warenproduktion und -zirkulation. In diesem wirtschaftsstrukturellen Wandel bilden sich neue Raumstrukturen heraus, bei denen zusätzlich zu den traditionellen Standortfaktoren – Boden, Lagegunst, das Potenzial an Arbeitskräften – weitere hinzugekommen sind, wie etwa die Qualität der Breitbandversorgung, die Nähe zu Einrichtungen der Forschung und Entwicklung und zu Ausbildungsstätten. Enorm gewachsen sind die Arbeitsteilung sowie die Verflechtung, regional, national und im Weltmaßstab, letztlich mit einer freien und schnellen Zugänglichkeit von Rohstoffen, Waren, Informationen und Know How. Die alten Standortfaktoren wie natürliche Ressourcen und Bodenschätze, haben an Gewicht verloren zugunsten der Lage in den Entwicklungsbändern, über die sie zugänglich werden.

Parallel zu den Voraussetzungen eines weltweiten Warenumschlages wuchs die Mobilität der Menschen. Betrachtet man dies im individuellen Lebenszyklus, so gehen Geburts- und Ausbildungsstätten räumlich oft auseinander und erst recht der Arbeitsplatz. Wenn nun der u.U.

mehrfache Berufswechsel zu einer normalen Erwerbsbiographie gehört, dann erst recht der Wechsel des Arbeitsplatzes, und dies häufig weit über die Region hinaus. Im Alltag setzt sich diese Mobilität fort: Arbeitsort und Wohnort fallen auseinander, ebenso die Orte, in denen man der Freizeit und den kulturellen Bedürfnissen nachgeht, und zwangsläufig sind die Orte des Konsums nicht notwendig identisch mit dem Wohnort. Die „Suburbanisierung“ hat dieses Zerfallen des täglichen Lebens in separate Teilräume seit den 60er Jahren sehr stark beschleunigt und berührt die Identität der Städte und Gemeinden: die Mehrzahl der Beschäftigten im Rhein-Main-Gebiet wie im Rheingau-Taunus-Kreis pendeln über die Gemeinde- und Kreisgrenzen hinweg zu ihrem Arbeitsplatz. Aber auch die Freizeitmobilität ist ein bemerkenswerter Faktor.

Für Idstein als gut erreichbares, attraktives Mittelzentrum in der Nähe eines boomenden Agglomerationsraumes bedeutet dies einerseits, dass es als Wohnort für die Beschäftigten im Raum Frankfurt hochinteressant ist, weil hier eher als dort bezahlbare Wohnimmobilien zu haben sind. Gleichzeitig bedeutet dies dauerhaft große Wanderungsbewegungen, aber mit einem ausgeglichenen Saldo. Andererseits hat Idstein als stabiles Mittelzentrum ein großes Entwicklungspotenzial durch seine Bedeutung für die ländliche Region. Dieses ist weniger ein Auftrag zur Wohnungsversorgung, vielmehr einer an seine Infrastruktur (weiterführend in Kap.2.1.2 Zentralitätsfunktionen).

1.3.2 Flächennutzungsplan



Die Stadt Idstein hat im Jahre 2006 ihren Flächennutzungsplan aktualisiert. Das Untersuchungsgebiet ist im Südwestteil des FNP mit allen Teilbereichen enthalten.

Der Bereich des Kalmenhofes ist vollständig als Sonderbaufläche für den Landeswohlfahrtverband (LWV) festgeschrieben.

Dasselbe gilt für die Grundstücke der Max-Kirmsse-Schule und der Gärtnerei.

Der südliche Bereich des Untersuchungsgebiets teilt sich vor allem in die landwirtschaftlichen Nutzflächen des Hofgut Gassenbach (Acker- und Weideflächen, Streuobstwiesen und Sondernutzflächen) und die geschützten Flächen der Wörsbachaue.

Alle drei Bereiche durchzieht das Überschwemmungsgebiet des Wörsbaches und begründet somit den Schutz der Wörsbachaue als eine eingetragene „Grenze der Siedlungsentwicklung“ und als Wasserschutzgebiet.

Wohngebiete befinden sich nur am Rand des Untersuchungsgebiets und außerhalb des Überschwemmungsbereiches.

Im Süden schließt das Untersuchungsgebiet mit der neuen Südumgehung ab.

2

² Flächennutzungsplan Untersuchungsgebiet als Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Idstein von 2006

1.3.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

1.3.3.1 Klimaschutzkonzept

Seit 2011 hat die Stadt Idstein ein Klimaschutzkonzept, erstellt vom e&u energiebüro gmbh aus Bielefeld, das Ziele, Maßnahmen und Umsetzungsstrategien zur Verbesserung der CO₂-Bilanz beschreibt.

Darin werden Ziele zur CO₂-Minderung formuliert (- 20 % gegenüber 2007), zum Einsatz erneuerbarer Energien (25 – 30 % Anteil am Strombedarf; 14 % am Wärmebedarf) und zum Ausbau der Kraft-Wärme-Kopplung (25 % Anteil am Strombedarf).

In seinem Hauptteil beinhaltet das Klimaschutzkonzept Maßnahmenvorschläge, wie die angestrebten Ziele erreicht werden können. Diese Maßnahmenvorschläge werden hinsichtlich ihrer Effektivität und der hierfür anfallenden Kosten bewertet. Zudem werden die volkswirtschaftlichen Effekte wie z. B. Arbeitplatzeffekte dargestellt und aufgezeigt, welche Akteure an der Umsetzung der Maßnahmen zu beteiligen sind.

Die Gebäudestruktur der Wohngebäude in Idstein ist geprägt durch ältere Gebäude. 82,8 % der Ein- und Zweifamilienhäuser sowie 89,6 % der Mehrfamilienhäuser wurden bis 1986 errichtet und verfügen damit über einen sanierungsbedürftigen Wärmeschutz.

Mit einem Anteil von 46,8 % tragen die Haushalte am meisten zu den CO₂-Emissionen in Idstein bei. Daher muss in diesem Bereich der Schwerpunkt von Klimaschutzaktivitäten liegen.

Der weitaus größte Teil der CO₂ Emissionen der privaten Haushalte entfällt auf Heizung und Warmwasserbereitung. Daher spielt die Reduzierung des Heizwärmebedarfs die größte Rolle bei der Erreichung der Klimaschutzziele in Idstein.

Die Reduzierung der CO₂-Emissionen in privaten Haushalten kann auf verschiedene Arten erfolgen. Allen gemeinsam ist, dass die Mitwirkung der Betroffenen zwingende Voraussetzung für den Erfolg der Maßnahmen ist. Fast alle Maßnahmen müssen von den Betroffenen selbst durchgeführt und finanziert werden.

Für das Untersuchungsgebiet sind vor allem Maßnahmen beschrieben, die Haushalte und Wohnungsbaugesellschaft, aber auch Gewerbe, Handel und Dienstleistungsbetriebe als Handlungsträger ansprechen. Das betrifft die energetische Sanierung und Modernisierung der Gebäude sowie die Erschließung erneuerbarer Energien.

Gleichermaßen sind aber für Stadt und Bewohner Maßnahmen zur Vermeidung von KFZ-Verkehr angesprochen, welche im Großen und Ganzen aber geknüpft sind an passende Angebote und Bewusstseinsbildung.

Quintessenz: 10 Punkte zum Klimaschutz in Idstein

1. Ohne eine deutliche Verringerung des Wärmebedarfs sind die Klimaschutzziele nicht zu erreichen.
2. Örtliche erneuerbare Energien können nur einen bescheidenen Anteil am Wärmemarkt abdecken (Solar, Pellets, ggfls. Strohheizwerk).
3. Als örtliche erneuerbare Energien zur Stromerzeugung kommen Photovoltaik und Windkraft in Frage; große Mengen können nur über Wind abgedeckt werden.

4. Aufbau von KWK (objektbezogen/Nahwärme) ist die wichtigste Maßnahme zur effizienten Stromerzeugung vor Ort.
5. Voraussetzung für die Zielerreichung ist der schnelle Aufbau von Organisationsstrukturen (Idstein-Wärme-GmbH, Bürger-Solar-Genossenschaft, Klimatisch, Klimaschutzmanager)
6. Die Stadt Idstein sollte in ihren Gebäuden vorbildlich sein.
7. Das örtliche Gewerbe muss in die Klimaschutzaktivitäten mit einbezogen werden.
8. Stadt und Kreis müssen im Rahmen ihrer Kompetenzen für die Umsetzung und Kontrolle von Gesetzen zum Klimaschutz sorgen.
9. Die Stadt Idstein muss ihre Bürger beim Klimaschutz unterstützen (Klimatisch, Beratung, Förderprogramm, Förderung von Rad und ÖPNV).
10. Die Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes muss politisch begleitet werden (Klimabeirat, Controlling durch Stadtverordnetenversammlung).

1.3.3.2 Stadtklima und Biodiversität

Die Topographie des innerstädtischen Geländes und seiner Ausläufer in das Umland bieten die Möglichkeit über „Grüne Bänder“ Biotopverbindungen zu außerstädtischen Ökosystemen herzustellen. Dadurch wird neben der Frischluftzufuhr auch die Einwanderung von Organismen in das grüne Stadtgebiet ermöglicht bzw. positiv beeinflusst.

Innerstädtischer Bewuchs insbesondere von Gehölzen erfüllt verschiedene Funktionen wie z. B. Absenkung der Umgebungstemperatur durch Transpiration, Wasserspeicherung im Untergrund durch Verschattung und CO₂-Speicherung in der Biomasse. Gehölzflächen sollten somit auf Dauer angelegt und wo möglich erweitert werden. Besonderes Augenmerk bezüglich einer nachhaltigen Bewirtschaftung ist auf die Auswahl standortgerechter und für das Stadtklima geeigneter Gehölze zu legen. Außerdem sollte sichergestellt werden, dass an künftigen Klimaveränderungen angepasste Strauch- und Baumarten zum Einsatz kommen.

Dies gilt in besonderem Maße für grundwasserferne Bestände, da aufgrund der Klimaerwärmung mit einer Erhöhung des Trockenstresses gerechnet werden muss.

Die Wörsbachaue stellt ein wichtiges Verbindungselement zwischen offener Landschaft und den Siedlungsbereichen bis in den Innenstadtkern dar. Eine Ausnahme bildet das Gelände der Kirmsse-Schule. Hier ist der Wörsbach verrohrt und die darüber liegenden Flächen sind weitgehend versiegelt. Im Bereich der Direktorenwiese im Bereich des Kalmenhofs tritt der Wörsbach in einer Parkanlage wieder zu tage.

Die beschriebene Talaue stellt bis auf das Schulgelände eine bedeutende Schneise für den Kalt- und Frischluftzufluss in die Stadtmitte dar. Die zur Belüftung der Innenstadt relevanten Kaltluftschneisen sind zu erhalten und in ihrer Funktionsfähigkeit zu verbessern. Einen zusätzlichen Beitrag dazu könnte z.B. die Entsiegelung des Schulgeländes leisten. Dies würde zusätzlich die Versickerung von Niederschlägen auf dem Grundstück ermöglichen und darüber hinaus einer Aufheizung der Innenstadt entgegen wirken. Dies auch durch die Schaffung von Verschattungen durch das Anpflanzen von geeigneten, klimaverträglichen Baumarten. Durch die neue Parkanlage würden zusätzliche Erholungsflächen geschaffen und das Mikroklima im

Stadtquartier verbessert. Bei der Beachtung der lokalen bzw. innerstädtischen Klimaverhältnisse (Kalt- und Frischluftsysteme) sollten auch deren regionale Beziehungen zum Umland berücksichtigt werden, da die Einzugsgebiete der Luftsysteme meist weit über das Stadtgebiet hinausreichen.

2 Bestandsanalyse

2.1 Gesamtstadt Idstein

Im Jahre 2008 wurde von der Planergruppe ASL Frankfurt ein Integriertes Handlungskonzept Idstein mit den Stadtumbaubereichen Nord und West erstellt. Die Bestandsanalyse der Gesamtstadt und der Stadtteile war sehr umfassend und ausführlich. Auf diese Bestandsanalyse wird zugunsten einer bezüglich der Gesamtstadt gekürzten Analyse Bezug genommen. Besonders die städtebaulichen Analysen der dörflichen Stadtteile und der „alten“ Stadtumbaugebiete im Norden und Westen der Kernstadt wird nicht eingegangen.

Neue Entwicklungen und Daten werden aktualisiert und analysiert. Dies betrifft vorrangig die Bewohnerstruktur und die Wirtschaftsdaten, aber auch allgemeine gesellschaftliche Entwicklungen der letzten zwölf Jahre. Grundlage ist das erste ISEK besonders dort, wo seine Ziele mit dem neuen Stadtumbaugebiet aufgenommen und fortgeführt werden.

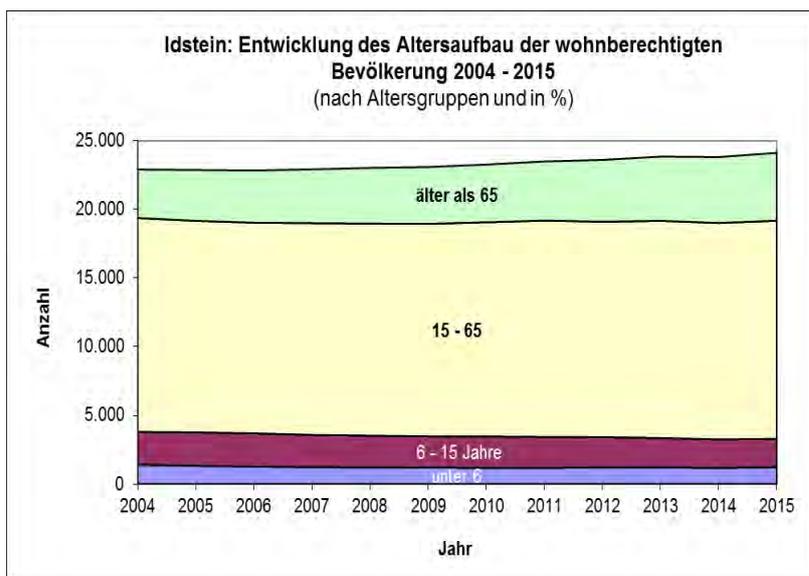
2.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Im Zuge des wirtschaftlichen und demographischen Wandels ist für die Städte zum Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitsplätze die Konkurrenz um Bewohner hinzugekommen. In fast allen westlichen Industrieländern wird die Bevölkerung in den nächsten Jahrzehnten zurückgehen, und in der Bundesrepublik gilt dies für fast alle Regionen. Davon, wie stark sich der Bevölkerungsrückgang ausprägt, hängt viel ab: wie viel Wohnraum wird dann gebraucht, welche Infrastrukturen müssen vorgehalten werden, wie wird die Auslastung der Infrastrukturen sein? Nicht zuletzt: wie werden sich dadurch die kommunalen Finanzen ändern? Dabei hat der demographische Wandel alle Städte und Gemeinden längst erreicht. Zurückgehende Geburtenzahlen sind seit Mitte der 60er Jahre überall zu verzeichnen und durchziehen schubweise und generationenversetzt die Auslastung von Kreißsälen, Kindergärten, Schulen und Hörsälen. Die Zuwanderung aus dem Ausland und die Geburten bei Migranten und deren Kindern und Kindeskindern war lange Zeit rückläufig und kompensierte den Bevölkerungsrückgang nicht. Ob künftig von einer Trendumkehr gesprochen werden kann, ist zweifelhaft.

Im Rhein-Main-Gebiet wurden diese allgemeinen Tendenzen bislang durch den Wanderungsgewinne in Teilen mehr als kompensiert. Auch in Idstein wird die negative natürliche Bevölkerungsbewegung durch einen kontinuierlichen Wanderungsgewinn ausgeglichen.

2.1.1.1 Altersstruktur und Entwicklung

Idstein verzeichnete im letzten Jahrzehnt ein leichtes Bevölkerungswachstum. Bei der Betrachtung der Entwicklung knüpfen wir an vorangegangene Untersuchungen (ISEK Idstein Nord) an, die die Entwicklung bis 2006 berücksichtigt haben. Gegenüber dem minimalen Wachstum von 1,3% zwischen 2000 und 2006 kann bis 2015 von einer klaren Verbesserung ausgegangen werden³



4

Das Diagramm zeigt, dass dieses leichte Bevölkerungswachstum aber wesentlich aus dem Zuwachs der über 65-Jährigen resultiert, der Bevölkerungsverluste bei anderen Altersgruppen ausgleicht. Die absoluten Zahlen belegen dies:

Merkmal (absolute Zahlen)	Jahr										Entwicklung 2006 - 2015 in %
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
Einwohner	22.822	22.907	23.012	23.076	23.252	23.478	23.592	23.836	23.801	24.108	5,6%
unter 6	1.272	1.229	1.219	1.198	1.181	1.179	1.216	1.218	1.170	1.234	-3,0%
6 - 15 Jahre	2.421	2.353	2.307	2.280	2.290	2.261	2.204	2.139	2.088	2.063	-14,8%
15 - 65	15.330	15.409	15.434	15.458	15.585	15.736	15.674	15.802	15.743	15.872	3,5%
älter als 65	3.799	3.916	4.052	4.140	4.196	4.302	4.498	4.677	4.800	4.939	30,0%

Quelle: Hess. Statistisches Landesamt - Gemeindestatistik bis 2015, eig. Berechnungen und Grafiken Bo/Ritt

Vergleichbar mit den größeren Städten im Ballungsraum ist ein Wachstum von 5,6 % in 10 Jahren ein bemerkenswerter Einwohnerzuwachs, wenn auch dieser überwiegend auf die Periode ab 2012 entfiel (Südeuropakrise und Flüchtlinge).

Die Anteile von Kleinkindern sowie Kindern und Jugendlichen sind trotz kleinem Bevölkerungszuwachs seit 2006 deutlich gefallen.

³ IHK Stadtumbau Idstein 2008 von ASL

⁴ Quelle: Hess. Statistisches Landesamt – Gemeindestatistik bis 2015, eig. Berechnungen und Grafiken Bo/Ritt

Bei der Alterskohorte der 15- bis 65-Jährigen gibt es einen kleinen Zuwachs von rd. 3,5%, doch sehr viel stärker wächst mit +30 % die Altersgruppe über 65-Jähriger.

Ein Vergleich mit den Nachbargemeinden Bad Camberg, Eppstein, Hünstetten, Niedernhausen und Taunusstein (Tabelle im Anhang) macht deutlich, dass Idstein mit seiner Bevölkerungsentwicklung sich dennoch positiv abhebt. Lediglich in Hünstetten verläuft die Entwicklung ähnlich, jedoch auf niedrigerem Niveau⁵. Alle anderen Vergleichsgemeinden haben in allen jüngeren Altersgruppen ein deutlicheres Minus zu verzeichnen, nur bei den über 65-Jährigen einen (wenn auch geringeren) Zuwachs.

Der Anteil der Nichtdeutschen an der Gesamtbevölkerung ist in Idstein um 0,6 % gestiegen, ein vergleichsweise geringer Wert. Die Anzahl Nichtdeutscher hat im betrachteten Zeitraum jedoch deutlich zugenommen (11,4%).

Merkmal (absolute Zahlen)	Jahr										Entwicklung 2006 - 2015 in %
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
Einwohner	22.822	22.907	23.012	23.076	23.252	23.478	23.592	23.836	23.801	24.108	5,6%
davon deutsch	20.266	20.333	20.519	20.571	20.668	20.888	21.064	21.118	21.134	21.260	4,9%
nichtdeutsch	2.556	2.574	2.493	2.505	2.584	2.590	2.528	2.718	2.667	2.848	11,4%

Quelle: Hess. Statistisches Landesamt - Gemeindestatistik bis 2015, eig. Berechnungen und Grafiken Bo/Ritt

Natürliche Bevölkerungsbewegung

Das vorne dargestellte Diagramm der Einwohnerentwicklung in Idstein macht schon deutlich, dass es mehr Sterbefälle gibt als Geburten. War bis 2005 der Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegung noch positiv, so belegen die Zahlen seit 2006 einen negativen Trend.

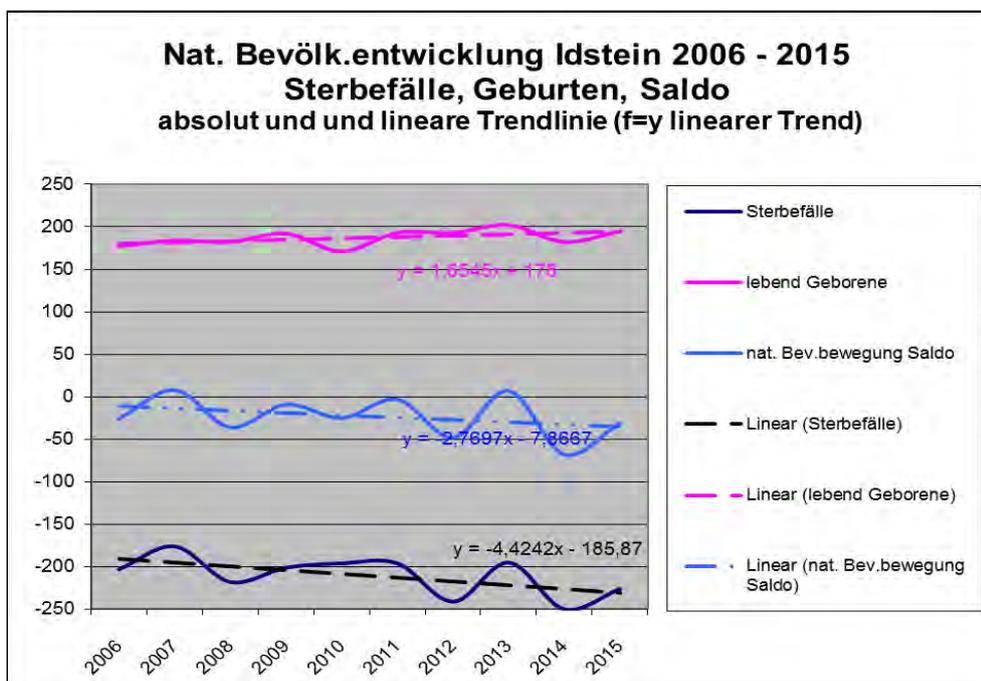


Abbildung: Zahlen-
grundlage: Hess. Ge-
meindestatistik, eigene
Berechnungen Bo/Ritt

⁵ Betrachtung Vergleichsgemeinden im Anhang

Idstein hatte aus der negativen natürlichen Bevölkerungsbewegung seit 2006 einen Einwohnerverlust von 241 Einwohnern, was einem Prozent der Bevölkerung entspricht.

Merkmal (absolute Zahlen)	Jahr										Entwicklung 2006 - 2015 in %
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
lebend Geborene	177	184	182	192	171	193	193	202	182	195	10,2%
Sterbefälle	203	176	218	201	196	196	241	195	250	226	11,3%
Saldo	-26	8	-36	-9	-25	-3	-48	7	-78	-31	

Quelle: Hess. Statistisches Landesamt - Gemeindestatistik bis 2015, eig. Berechnungen und Grafiken Bo/Ritt

2.1.1.2 Wanderungsbewegungen

Zu einem guten Stück wird der negative Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegung durch Zuzüge kompensiert oder gar übertroffen. Ein Profil der Zuziehenden ist nicht bekannt.

Die Zahl der Geburten wird kaum steigen, die Lebenserwartung wird weiter steigen, der demographische Wandel setzt sich fort, und die Ausbildungs- und Berufsmobilität wird ebenfalls weiterhin höher werden. Dadurch ist vorgezeichnet, dass junge Erwachsene erstmal aus der Gemeinde ihrer Kindheit weg- in die Städte ihrer Ausbildung umziehen. Ob sie je zurückkehren, ist mehr als fraglich: höhere Ausbildung bedeutet Spezialisierung und höhere Mobilität, und – im Lebenszyklus eben auch Wechsel des Arbeitgebers, der Arbeitsstätte und der Region. Diese Form der Abwanderung, vor allem der höher Qualifizierten und dadurch Mobileren, ist nicht zu verhindern.

Der Wanderungssaldo in Idstein war in den Jahren 2006 bis 2015 sehr stark schwankend, aber durchweg positiv.

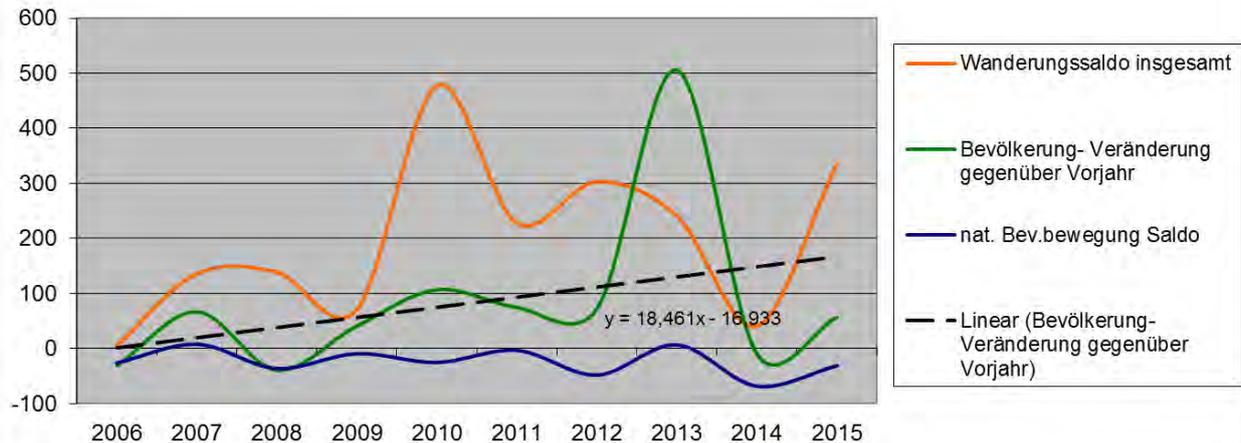
Merkmal (absolute Zahlen)	Jahr										Entwicklung 2006 - 2015 in %
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
Einwohner	22.822	22.907	23.012	23.076	23.252	23.478	23.592	23.836	23.801	24.108	5,6%
Zuzüge insg	1.320	1.436	1.571	1.436	1.636	1.651	1.675	1.639	1.646	1.775	34,5%
Zuzüge Ausländer	252	282	312	359	382	386	373	819	509	592	134,9%
Fortgezogene insg-	1.315	1.300	1.432	1.365	1.159	1.423	1.372	1.398	1.605	1.440	9,5%
fortgezogene Ausländer	283	215	351	318	275	311	301	313	518	392	38,5%
Wanderungssaldo insges.	5	136	139	71	477	228	303	241	41	335	
Wanderungssaldo Nichtdt	-31	67	-39	41	107	75	72	506	-9	200	

Insgesamt hat Idstein im betrachteten Zeitraum 2.148 Einwohner aus Zuwanderung gewonnen, etwa die Hälfte davon waren Ausländer (1.069 EW).

Bevölkerungsentwicklung Idstein 2006 - 2015

Saldo der natürlicher Bevölk.bewegung und Wanderungsbilanz

absolut und und lineare Trendlinien (f=y linearer Trend)



6

Wanderungen 2030

Indikatoren	Idstein
Zuzüge (je 1.000 Ew.)	60,8
Fortzüge (je 1.000 Ew.)	54,6
Wanderungssaldo (je 1000 Ew.)	6,2
Natürliche Bevölkerungsentwicklung (je 1000 Ew.)	-5,3

Die Bertelsmann-Stiftung wagt für Idstein bis **2030** eine Prognose, die die Tendenzen aus der Statistik in etwas abgeschwächter Version fortschreibt: das positive Wanderungssaldo wird das negative natürliche Saldo gerade noch ausgleichen können.

7

⁶ Zahlengrundlage hess. Gemeindestatistik; eigene Berechnungen Bo/Ritt

⁷ Quelle: Berechnungen Bertelsmann Stiftung; Statistische Ämter der Länder, ies, Deenst GmbH

2.1.2 Wirtschaftsstrukturelle Entwicklung

2.1.2.1 Zentralitätsfunktion

Im Regionalplan Südhessen ist Idstein als Mittelzentrum ausgewiesen. Es verfügt über alle allgemeinbildenden Schulformen und -stufen vor Ort und ist Schulzentrum mit einem Einzugsgebiet über die Grenzen des Kreises. Über die Schulen und das berufliches Ausbildungsangebot hinaus hat Idstein mit der wachsenden Hochschule Fresenius ein überregional attraktives und universitäres Angebot.

Neben den Ausbildungsangeboten hat Idstein weitere zentrale Einrichtungen: Die Helios-Klinik in Idstein hat die Funktion eines Kreiskrankenhauses. Die Einrichtungen des Vitos gGmbH für die Versorgung, Ausbildung und Beschäftigung von Menschen mit Behinderungen haben ebenfalls einen großen überörtlichen Einzugsbereich.

Das Einzelhandelsangebot in der Kernstadt sowie die Märkte in den Gewerbegebieten unterstreichen die Zentralitätsfunktion für umliegende Gemeinden. Für den Bedarf an Waren über den täglichen Bedarf an Lebensmittel hinaus, wird in Idstein weitgehend alles geboten. Auch das differenzierte gastronomische Angebot richtet sich nicht nur auf Tagestouristen aus.

Städte mit **hoher Einkaufsattraktivität** weisen Zentralitätskennziffern von über 100 aus. So hohe Werte haben in dieser Region nur Wiesbaden und Mainz-Kastel. (102 bzw 112)⁸. Die Zentralitätskennziffer gibt an, inwieweit der örtliche Einzelhandel überörtliche Kundschaft anzieht. Außer Idstein (88,4) hat nur Eltville (92,6) eine nennenswerte Zentralitätskennziffer im Rheingau-Taunus-Kreis (65,1).

Die Stadt Idstein liegt direkt an der A3 Köln/Frankfurt a.M. und ist regional sowohl durch die B275 Lauterbach/Bad Schwalbach und die B8 Elten/Passau erschlossen. Diese gut ausgebaute Verkehrsinfrastruktur sichert der Stadt eine gute Erreichbarkeit. Der Autobahnanschluss an die A3 nach Köln am Stadtrand ist für den Lastverkehr wie den Individualverkehr höchst bedeutend. Idstein hat zudem eine gute Bahnverbindung in den Ballungsraum Frankfurt.

Die Ausrichtung der Verkehrsanbindung parallel und mitten in der sogen. „Euro-Banane“, dem Entwicklungsband das sich von Rotterdam die Rheinschiene hinunter bis nach Genua und Barcelona zieht und die wachstumsstärksten und am stärksten verflochtenen Regionen Europas umfasst, schließt Idstein in diese wirtschaftsstärkste Region ein. Der Standort hat für Unternehmen beste Lagequalität.

Als gut erreichbares, attraktives Mittelzentrum in der Nähe eines boomenden Agglomerationsraumes bedeutet dies auch, dass es als Wohnort für die Beschäftigten im Raum Frankfurt hochinteressant ist, zum einen weil hier Wohnen günstiger ist, zum anderen weil die Wohninfrastruktur komplett ist und die Freizeitqualität und der Naturbezug hoch ist.

Als stabiles Mittelzentrum mit Entwicklungspotenzial hat Idstein große Bedeutung für sein ländliches Umland. Das Ensemble historischer Bauten und die Lebens- und Freizeitqualität sind Teil seiner Attraktivität als Wohn- und Schulstandort, der damit prädestiniert ist für Zuzüge aus dem eng gewordenen und überbewerteten Rhein-Main-Gebiet.

⁸ Quelle: Veröffentlichung IHK Wiesbaden 2017

Diese Attraktivität geht einher mit großen Pendlerzahlen und Wanderungsbewegungen und individuell hohen Mobilitätskosten in Zeit und Geld, sowie in den letzten Jahren auch mit steigenden Immobilienpreisen.

Die **Kaufkraft** in Idstein ist **überdurchschnittlich**:

Der Kaufkraftindex liegt aktuell bei 119,2% (Deutschland 100 %). Vergleichbare Werte hat zwar fast jeder Ort im Rheingau-Taunus-Kreis (112,8 %), aber der Idsteiner Wert wird nur übertroffen von Eltville, Niedernhausen, Schlangenbad und Walluf.

Dabei ist die Entwicklung der Kaufkraft in Idstein nur leicht schwankend und lag bei einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von 26.771 Euro/Einwohner.⁹

Wie Niedernhausen und Taunusstein hat Idstein eine sehr gute **Breitbandversorgung** für schnelles Internet, was für die hier ansässigen Firmen ebenfalls ein Standortvorteil darstellt. Durch die zunehmende Tendenz zum „home office“ ist die schnelle Internetanbindung gleichermaßen für zuzugsinteressierte Bewohner und Firmen ein wichtiges Kriterium. In dieser Beziehung stehen Idstein, Niedernhausen, Taunusstein und Eltville den großen Städten nicht nach.

2.1.2.2 Arbeitsmarkt

Der interkommunale Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitsplätze ist oft eine „um jeden Preis“, weil die schnelle und großzügige Bereitstellung günstiger Gewerbeflächen das stärkste Instrument der kommunalen Wirtschaftsförderung ist. „Um jeden Preis“ auch deshalb, weil die Erwartung künftiger Arbeitsplätze und Gewerbesteuerereinnahmen aus der Konkurrenz werbender Kommunen sich nicht immer und im erhofften Umfang realisiert.

„Der Zukunftsatlas 2016 (Prognos AG)¹⁰ klassifiziert im „Ranking der Regionen“ den Rheingau-Taunus-Kreis als „Region mit ausgeglichenen Chancen und Risiken“. Damit nimmt der Kreis eine mittlere Position bezüglich Dynamik, Zukunftschancen, oder Standortchancen ein im Vergleich zu den südlich und östlich anschließenden Kreisen mit deutlich besseren Bedingungen. „Ehrgeiziges Ziel der Wirtschaftsförderung Idstein ist es, das Profil des Standortes in der Metropolregion Frankfurt Rhein-Main und in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Top-Standorten Main-Taunus-Kreis und Hochtaunuskreis weiter zu schärfen und im Wettbewerb zu positionieren.“¹¹

Idstein hat in den vergangenen 20 Jahren erhebliche Flächen für Gewerbe entwickelt und vermarktet, die zu einem großen Teil gut angenommen wurden. Es gibt aber auch noch einige freie Kapazitäten in diesen Gewerbegebieten.

Den Strukturwandel weg vom produzierenden Gewerbe und der Land- und Forstwirtschaft hin zu privaten und öffentlichen Dienstleistungen hat Idstein anscheinend schon erfolgreich be-

⁹ Quelle: Veröffentlichung IHK Wiesbaden 2017

¹⁰ Prognos AG Berlin: Zukunftsatlas 2016

¹¹ Standortreport Idstein 2010, DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co, KG, Wiesbaden

wältigt. Wenn auch die Berechnungen der Hessen Agentur für das Gemeindedatenblatt Idsteins in der unten stehenden Tabelle einer statistischen Prüfung nicht standhalten¹², belegen sie diese sich verändernden Zahlen der Beschäftigungsstruktur der verschiedenen Branchen den Strukturwandel.

Prozentuale Verteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort nach Wirtschaftszweigen in den Jahren 2000 und 2016 im Regionalvergleich (Anteilswerte in %)					
		Idstein, St.	Rheingau-Taunus-Kreis	RB Darmstadt	Hessen
Produzierendes Gewerbe	2000	30,9%	34,3%	27,0%	30,6%
	2016	16,4%	27,0%	20,9%	25,0%
Handel, Gastgewerbe und Verkehr	2000	25,3%	20,6%	26,4%	25,1%
	2016	33,6%	23,6%	25,5%	24,4%
Unternehmensdienstleistungen	2000	20,5%	14,5%	25,1%	20,2%
	2016	24,6%	18,3%	32,0%	26,3%
Öffentliche und private Dienstleistungen	2000	21,3%	27,5%	20,1%	22,5%
	2016	37,2%	33,9%	23,6%	26,0%
Sonstiges, keine Zuordnung möglich oder anonymisiert	2000	1,9%	3,1%	1,4%	1,5%
	2016	-11,8%	-2,7%	-2,0%	-1,6%

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2017), Berechnungen der Hessen Agentur.

¹² Hessen Agentur: Gemeindedatenblatt Idstein Oktober 2017; da es sich um prozentuale Anteile der Wirtschaftszweige handelt, muss in den Zahlen von 2016 ein Fehler stecken, da die negativen Prozentanteile in diesem Fall nicht möglich sind.

2.1.2.3 Beschäftigungsstruktur Wohnbevölkerung

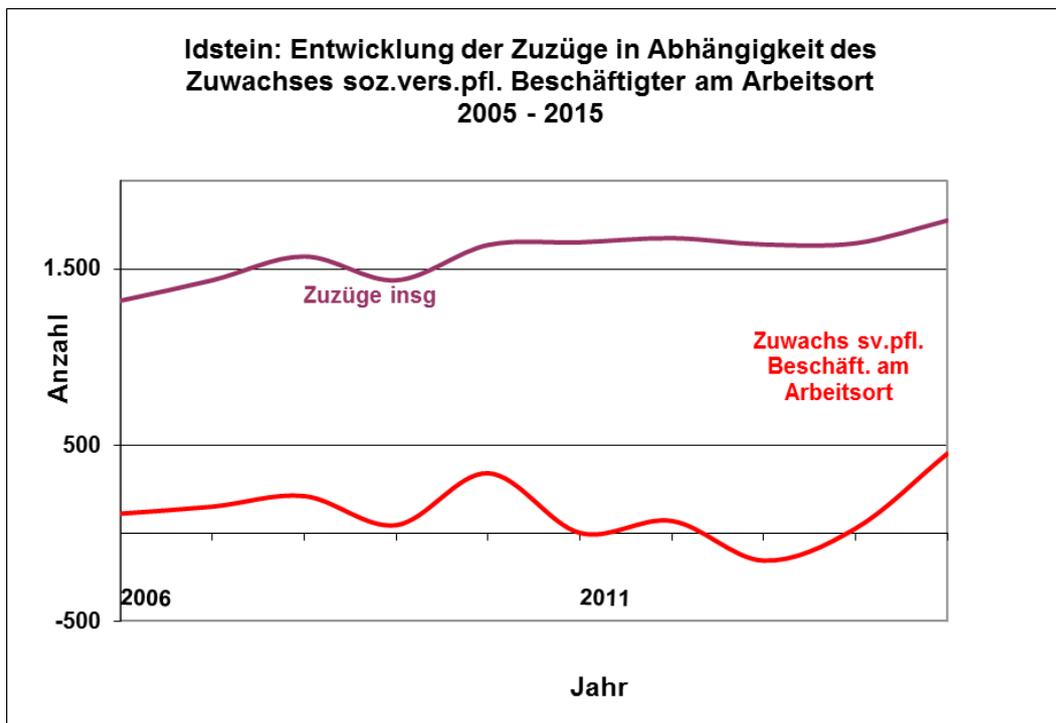
Die Daten zur Beschäftigungsstruktur in Idstein bestätigen die erfolgreiche Arbeitsmarktentwicklung. Es ist ein beträchtlicher Anstieg der Erwerbsbeteiligung der Bewohner Idsteins zu verzeichnen, insbesondere der Anteil der weiblichen Beschäftigten ist seit 2006 deutlich gestiegen (soz.vers.pfl. Beschäftigte am Wohnort).

Merkmal (absolute Zahlen)	Jahr										Entwicklung 2006 - 2015 in %
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
svpf. Beschäftigte am Wohnort	7.863	7.934	8.070	8.211	8.359	8.597	8.790	8.867	9.080	9.181	16,8%
davon svpf. weibliche Beschäftigte am Wohnort	3.542	3.532	3.672	3.803	3.915	4.006	4.069	4.139	4.199	4.299	21,4%
svpf. Beschäftigte am Arbeitsort	5.947	6.098	6.309	6.355	6.696	6.698	6.768	6.613	6.640	7.092	19,3%
davon svpf. weibliche Beschäftigte am Arbeitsort	3.268	3.368	3.502	3.498	3.648	3.623	3.576	3.426	3.403	3.684	12,7%
davon ausländische svpf. Beschäftigte am Arbeitsort	546	610	659	692	667	690	680	703	691	758	38,8%
davon Land/Fordswirtschaft	38	41	7	7	9	5	7	5	ca. 5	ca. 5	-86,8%
davon produz. Gewerbe	1.300	1.352	1.123	1.121	1.315	1.254	1.284	1.329	1.187	1.147	-11,8%
Handel Verkehr Gastgewerbe (Finanzierung/Vermietung) Unternehmensdienstleistungen	1.883	1.781	1.851	1.889	1.872	1.907	1.943	1.952	1.981	2.268	20,4%
öffentliche und private Dienstleistungen	1.359	1.562	1.975	2.028	2.095	1.993	1.965	1.669	1.622	1.683	23,8%
Zuwachs svpf. Beschäft. am Arbeitsort	1.367	1.362	1.351	1.286	1.414	1.539	1.559	1.658	1.845	1.989	45,5%
	111	151	211	46	341	2	70	-155	27	452	

Auch die Zahl der Beschäftigten von außerhalb ist angestiegen, was sich in den Einpendlerzahlen niederschlägt. Das Pendlersaldo ist aber negativ, da wohl der Arbeitsplatzmagnet Rhein-Main auch für Idsteiner größere Möglichkeiten bietet. Dies ist spezifisch für fast alle Städte dieser Größe in einem Verflechtungszusammenhang mit Oberzentren. Unter dem Strich ist die Arbeitsplatzausstattungsnummer in Idstein seit 2006 deutlich gestiegen.

Trotz deutlicher Verluste der Arbeitsplätze in Land- und Forstwirtschaft sowie im produzierenden Gewerbe ist die Zahl der Arbeitsplätze in Idstein deutlich gestiegen. Dies beruht auf einem Wachstum des Dienstleistungssektors in Idstein, vor allem bei öffentlichen und privaten Dienstleistungen. Unternehmensbezogene Dienstleistung sowie solche in Handel, Verkehr und Gastgewerbe hatten daran nur einen geringen Anteil.

Wie wichtig die positive Arbeitsplatzentwicklung für Idstein ist, wird deutlich, wenn man den Zusammenhang mit der Bevölkerungsentwicklung betrachtet: Einwohnerentwicklung und Arbeitsplatzentwicklung korrelieren positiv.



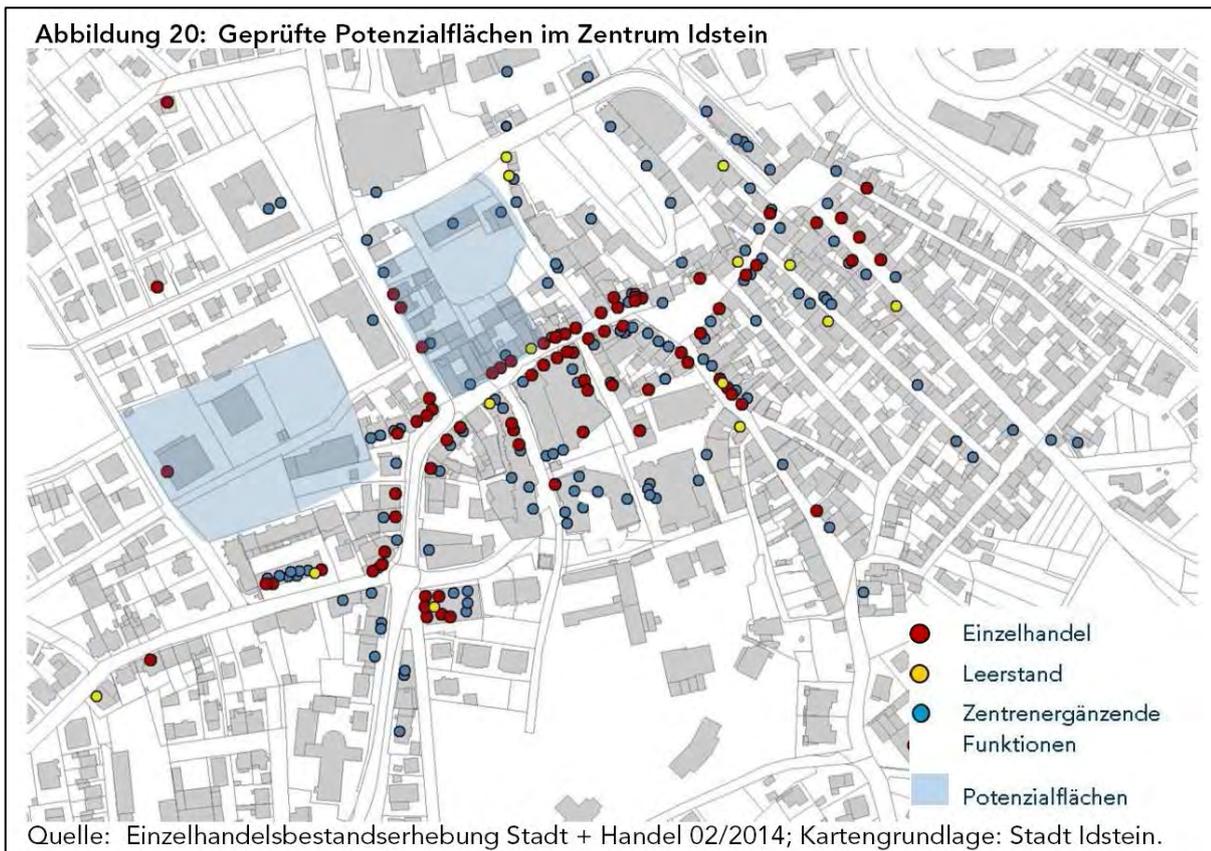
13

Nicht zuletzt wirkt sich sicher auch die gute Breitbandversorgung von Idstein auf die Beschäftigungssituation aus: für die Gewerbeflächenentwicklung ist es wichtig, und Arbeitnehmern aus dem Rhein-Main-Gebiet erleichtert es die Option auf einen Arbeitsplatz zuhause.

¹³ Eig. Grafik

2.1.2.4 Einzelhandel in Idstein¹⁴

Im Jahr 2014 hat das Büro Stadt + Handel¹⁵ für die Stadt Idstein ein Einzelhandelskonzept für Idstein erarbeitet, dessen Ziele und Strategien in der Folge von den städtischen Gremien beschlossen wurden. Auf der Grundlage der Einzelhandelsstrukturuntersuchung und einer SWOT-Analyse wurde ein Strategiekonzept erarbeitet, das die gute Versorgungssituation Idsteins für seine Bewohner und sein ländliches Umfeld auch längerfristig gewährleisten soll.



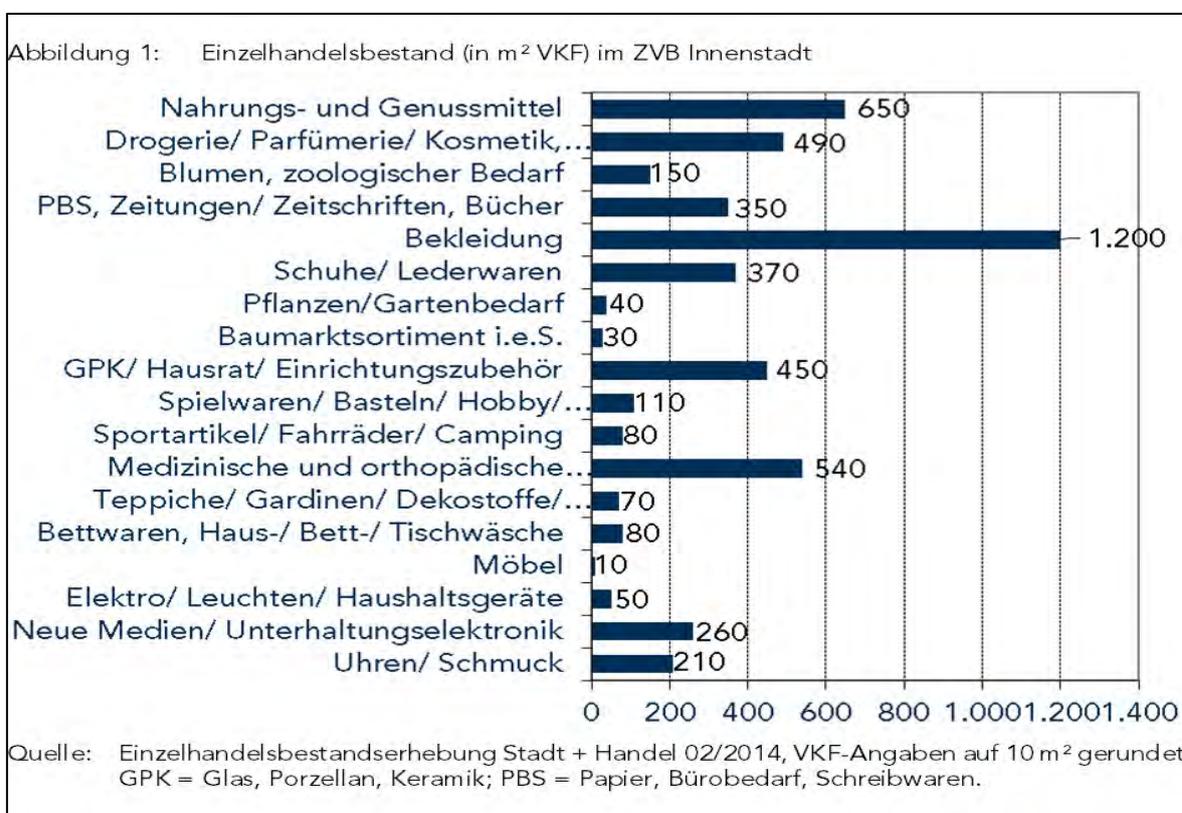
Idstein verfügt über ein relativ gutes Einzelhandelsangebot, welches sich über die Ausstattungskennziffer von 1,6 m² Verkaufsfläche je Einwohner bemisst. Von der Einkaufsattraktivität mit einem Zentralitätswert von 88-92% (je nach Quelle) war schon im Kapitel 2.1.2.1 die Rede. Die Kaufkraft der Bewohner Idsteins ist hoch. Dies sind günstige Voraussetzungen für einen funktionierenden Einzelhandel. Außerdem hat das Innenstadtzentrum einen großen Anteil kleiner Einzelhandelsbetriebe (62 Betriebe mit 4.350 m² Verkaufsfläche).

Letzteres ist aber auch ein Gefährdungsfaktor: diese Betriebe sind zum großen Teil noch inhabergeführt und verfügen über verhältnismäßig kleine Verkaufsflächen. Nur in seltenen Fällen wird so ein Betrieb von der nächsten Generation weitergeführt. Dadurch ist zumindest die

¹⁴ Alle Abbildungen ff aus:

¹⁵ Stadt + Handel Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhrer GbR: Strategiekonzept Einzelhandel für die Stadt Idstein 10/2014

Kontinuität des Geschäftssortiments gefährdet, und es besteht die Gefahr, dass kein Einzelhandel mehr in diese Räume nachzieht. Im Moment hat der Einzelhandel in der Innenstadt aber eine große Sortimentsbreite:

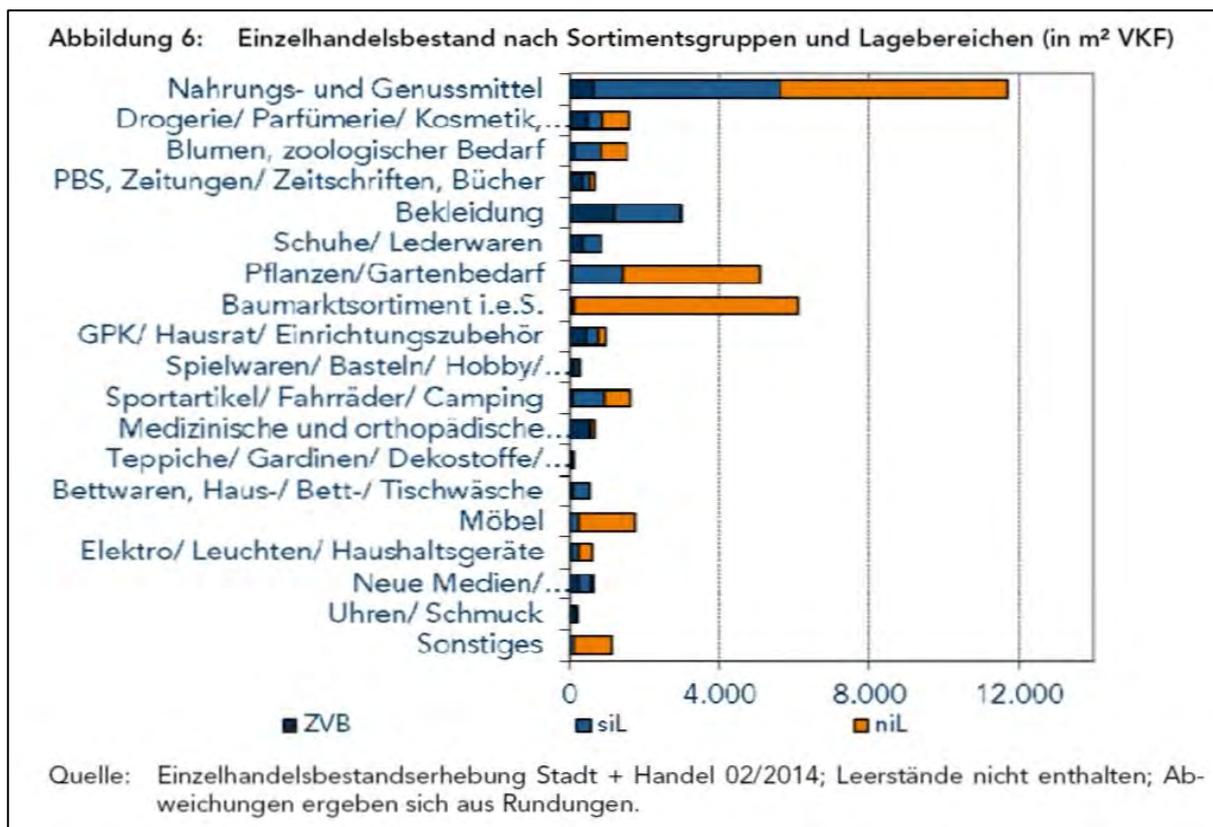


Tatsächlich haben die Innenstadtläden aber nur einen Anteil von 11% der gesamten Verkaufsfläche in Idstein.

Die „Stadt + Handel“ hat 2014 innerstädtisch noch zwei größere Potentialflächen in der Kernstadt herausgedeutet. Die westliche Fläche ist bereits durch die Hochschule verplant: seit 2016 wurde Idstein als Hochschulstandort benannt, wodurch die Hochschule einen deutlichen Wachstumsschub erfährt. Der nördlichere Standort (siehe Karte vorangegangene Seite) hingegen kann als Potenzialfläche gelten, da der jetzt dort befindliche Busbahnhof verlagert werden kann, um die Fläche mit Einzelhandel im EG und Wohnen in den Obergeschossen zu bebauen. Dazu hat die Stadt auch schon alternative Gutachten auf den Weg gebracht.

Die größeren Anteile haben die Verkaufsflächen in integrierten Lagen (35%) sowie die Betriebe in nicht integrierten Lagen (54% der gesamtstädtischen Verkaufsflächen). Diese ergänzen nicht nur das Angebot der Innenstadt, sondern bieten auch noch den Komfort der Parkplätze in Ladennähe.

Die großen Flächen der nicht integrierten Lagen beinhalten über wichtige nahversorgungsrelevante Sortimente hinaus auch Flächen für Baumärkte, Gartenbedarf- und Möbelhäuser.



Die Flächenverteilung zugunsten der Großmärkte, die ja auch im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wirken, die Tendenz zum Einkauf mit dem Pkw und der Internethandel sind in der Gesamtheit eine starke Gefährdung des innerstädtischen Einzelhandels. Einen kleinen Vorteil bietet die große Sortimentsbreite des zentralen Einzelhandels, gepaart mit Dienstleistungsangeboten, Gaststätten und die Aufenthaltsqualität der historischen Altstadt mit der innerstädtischer Lebendigkeit, auch durch die Besucher.

Da das auf die Dauer aber nicht reichen wird das Angebot zu erhalten, haben die Fachplaner von Stadt + Handel Maßnahmenvorschläge zusammengestellt, die den Erhalt der kleinen Sortimenter und die Vervollständigung des Angebots bewirken sollen. Diese Maßnahmen sind zum Teil adressiert an die Stadt, teils an die Gewerbetreibenden, und betreffen:

- Beschilderung
- Möblierung des Stadtraumes
- Pflege des Straßenraums und der Begrünung
- Professionalisierung der Schaufenstergestaltung und Warenpräsentation
- Einführung eines Ladenflächenmanagements für Steuerung der Entwicklung und Beratung der Ladeneigentümer
- Langfristig Erschließung von innenstadtnahen Reserveflächen für zentrumsrelevanten Einzelhandel.
- u.v.a.

Festzustellen ist, dass Idstein über ein gutes, breites Einzelhandelsangebot verfügt. Aufgrund der Gefährdungen – Trend zu immer größeren Einrichtungen, problematische Geschäftsübergaben und Betriebsnachfolgen, wachsender Internethandel – ist die Situation eines gegenwärtig ausreichenden Einzelhandelsangebots in der Innenstadt jedoch instabil und weist Handlungsbedarf auf.

2.1.2.5 Entwicklung der Pendlerzahlen

Merkmal (absolute Zahlen)	Jahr										Entwicklung 2006 - 2015
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
Einpendler	4.127	4.289	4.502	4.518	4.801	4.795	4.810	4.621	4.586	4.987	20,8%
Auspendler	6.043	6.125	6.263	6.374	6.464	6.694	6.832	6.875	7.035	7.059	16,8%
Pendlersaldo	-1.916	-1.836	-1.761	-1.856	-1.663	-1.899	-2.022	-2.254	-2.449	-2.072	

Quelle: Hess. Statistisches Landesamt - Gemeindestatistik bis 2015, eig. Berechnungen und Grafiken Bo/Ritt

Die ehebliche Zunahme der Einpendler erklärt sich aus dem durch die Gewerbeansiedlung mit wachsenden Arbeitsplatzangebot und dem Wachstum des Hochschulstandorts.

Der Auspendlerüberschuss ist in den zehn betrachteten Jahren größer geworden; dies ist Ergebnis der stärkeren Verflechtung und der gestiegenen Erwerbsbeteiligung der Wohnbevölkerung.

2.1.3 Wohnen in Idstein

„Die Stadt Idstein ist ein Top-Standort für Fach- und Führungskräfte: Bereits zum zweiten Mal hat die IHK Wiesbaden der Stadt das IHK-Gütesiegel „Ausgezeichneter Wohnort für Fach- und Führungskräfte“ verliehen. Idstein überzeugte im Bereich Beruf und Familie ebenso wie mit Angeboten für Neubürger sowie für Erwerbstätige aus dem Ausland. Die Stadt war bereits im April 2013 als erste Kommune im Rheingau-Taunus-Kreis und als eine der ersten in Hessen mit dem Qualitätssiegel ausgezeichnet worden. Nach der erfolgreichen Überprüfung darf Idstein nun drei weitere Jahre mit dem Siegel für sich werben. „Neben einem Arbeitsplatz brauchen Fachkräfte einen attraktiven Wohnort – hier hat die Stadt einiges in Bewegung gesetzt“, sagte IHK-Mann Florian Steidl.“¹⁶

Mit dem Qualitätszeichen „Ausgezeichneter Wohnort für Fach- und Führungskräfte“ können seit 2013 Kommunen der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main ausgezeichnet werden. Dazu ist eine Bewerbung bei der zugehörigen IHK notwendig. Die IHK prüft die sich bewerbenden Kommunen nach insgesamt 31 Kriterien. Vorrangig zählen die Leistungsangebote sowie das Serviceverhalten für Fach- und Führungskräfte. Neben harten Standortfaktoren sind diese 31 Kriterien weitem fünf Handlungsfeldern zuzuordnen:

- strategische Zielsetzung,
- Zuzug leicht gemacht,
- Beruf und Familie

¹⁶ Wiesbadener Tagblatt 28.04.2016

- ausländische Fach- und Führungskräfte
- Kultur und Freizeit

Die Stadt Idstein hat besonders das Betreuungsangebot für Kinder ausgebaut (Kindergärten, Nachmittagsbetreuung in Schulen und Tagesmüttervermittlung). Dieses Angebot ist für Familien von Arbeitnehmern und Selbständigen mit hoher Qualifikation eminent wichtig und wird in Idstein auch sehr gut genutzt.

Diese besondere Auszeichnung assoziiert bezüglich des Baugeschehens einen Schwerpunkt im Bereich Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern. Dies trifft auf Idstein aber nicht uneingeschränkt zu. Idstein hat, seiner Entwicklungsgeschichte mit vielen früheren Industriearbeitsplätzen entsprechend, einen hohen Anteil öffentlich geförderter und sozial gebundener Wohnungen. Diese wurden zu einem großen Anteil seit 2000 modernisiert, wenn auch - u.a. im Untersuchungsgebiet Rauental - noch einige Geschloßwohnungsbauten zur Modernisierung anstehen.

2.1.3.1 Baugeschehen im Bereich Wohnen

In der Siedlungspolitik geht es vorrangig darum, die ansässige Bevölkerung an den Ort zu binden und Arbeit und ein zeitgemäßes Wohnen, Konsum und Freizeit zu ermöglichen. Unter den Bedingungen einer schrumpfenden Bevölkerung geht es jedoch auch darum, für den Zuzug zu werben. In diesem Wettbewerb um Menschen sind die angestrebten Zielgruppen schwieriger zu erreichen. Die Anreize für einen Zuzug müssen über eine reine Sicherstellung der Versorgung hinausgehen. Die räumliche Lage und Verkehrsinfrastruktur vorausgesetzt, erwarten die Zielgruppen nicht nur bezahlbare Wohnungen und günstiges Bauland, sondern eine komplette Infrastruktur, vom Kindergarten, über die Schulen bis zu den Konsum- und Freizeitmöglichkeiten. Dabei geht es also nicht nur um Quantitäten im Sinne von „Versorgung“. Es geht vielmehr auch um die Qualitäten: Attraktivität des Ortes, die Qualität des Wohnens und der Freizeitgestaltung und deren Diversität. Ebenso wie betriebliche Standortentscheidungen komplex sind, sind es auch die der Zuwanderungswilligen. Und ähnlich hohe Anforderungen stellen auch die Bewohner, um zu bleiben.

Gemessen an den oben formulierten Kriterien der Entscheidung für einen Wohnort hat Idstein sehr gute Bedingungen, wie man an den Kapiteln Zentralität, Arbeitsmarkt, Einzelhandel und Wohnen herauslesen kann.

Bei den Baufertigstellungen von Wohnungen im Verlauf der letzten 12 Jahre kann man von einem positiven aber volatilen Geschehen sprechen. Große Mengensteigerungen sind immer dann zu verzeichnen, wenn mehrere Mehrfamilienhäuser fertig gestellt wurden. Den größeren Anteil am Wohnungsbaugeschehen haben aber immer noch Ein- und Zweifamilienhäuser.

Bei der Betrachtung der Wohnfläche je fertiggestellter Wohnung wird deutlich, dass bei aller Diskontinuität der Baufertigstellungen von 2006 bis 2015 eine Steigerung der Wohnfläche der neuen Wohnungen um durchschnittlich ca. 30% erfolgt ist, von 90 auf 122 qm.

Merkmal (absolute Zahlen)	Jahr										Entwicklung 2006 - 2015
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
Einwohner	22.822	22.907	23.012	23.076	23.252	23.478	23.592	23.836	23.801	24.108	5,6%
Baufertigstellungen Wohnungen	137	45	174	50	79	172	85	85	64	108	
davon in Mehrfam.Gebäuden	97	6	112	33	53	122	47	59	31	78	
fertiggestellte Wohnfläche	12.349	4.741	10.292	5.216	8.053	15.813	9.501	9.790	7.964	13.134	
Wohnfläche je fertiggestellte Wohnung	90	105	59	104	102	92	112	115	124	122	
Wohnungsbestand	10.059	10.103	10.292	10.341	10.391	10.566	11.811	11.555	11.602	11.709	16,4%
Wohnfläche in 1000qm	986	990	1.011	1.016	1.023	1.039	1.187	1.183	1.189	1.202	21,9%
durchschn. Wohnfläche/Wohnung	98	98	98	98	98	98	100	102	102	103	4,7%
qm Wohnfläche je EW	43	43	44	44	44	44	50	50	50	50	15,4%
Bestand an Wohngebäuden	4.903	4.926	4.986	5.004	5.026	5.077	5.576	5.560	5.591	5.602	14,3%
davon mit 3 und mehr Wohnungen	717	720	734	736	736	744	930	913	916	928	
Baufertigstellungen Wohnungen in Ein- und Zweifam.gebäuden	40	39	62	17	26	50	38	26	33	30	

Quelle: Hess. Statistisches Landesamt - Gemeindestatistik bis 2015, eig. Berechnungen und Grafiken Bo/Ritt

Der Bestand an Wohngebäuden ist seit 2006 um 16,4% gestiegen, und ist somit deutlich stärker als die Bevölkerungszahl, was sich u.a. durch die Tendenz zu kleineren Haushalten erklärt.

Zugleich ist die Wohnfläche stärker gestiegen als die Zahl der Wohneinheiten (21,9% zu 16,4%). Dies wiederum ist ein Effekt aus immer größeren Neubauwohnungen, besonders der in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Für die Steigerung der Wohnfläche pro Einwohner um mehr als 15 % sind nicht nur die kleineren Haushalte mit immer weniger oder gar keinen Kindern ursächlich, sondern auch die in die Jahre gekommenen Einfamilienhäuser aus den 60er bis 80er Jahren, in denen nur noch eine oder zwei Senioren leben. Angesichts des hohen und steigenden Anteils über 65-Jähriger an der Idsteiner Bevölkerung ist das ein wesentlicher Faktor¹⁷.

Die Zuwanderung zu Ausbildungsstätten und den Arbeitsplätzen in den Agglomerationszentren verdeckt, dass es zugleich weiterhin eine Suburbanisierung in Form einer Familienwanderung aus den Agglomerationszentren ins Umland gibt. Diese Abwanderung aus den Großstädten, nicht zuletzt wegen der dortigen Wohnungsknappheit und der hohen Preise, hat natürlich andere räumliche Muster als es die Suburbanisierung Ende des letzten Jahrhunderts hatte.

Durch die verkehrsgünstige Lage im östlichen Rheingau-Taunus-Kreis und am Rande des Rhein-Main-Gebiets hat Idstein als intakte Kleinstadt die Chance, für die Familienwanderung aus den Großstädten attraktiv zu sein. Hinzu kommt das gute Angebot aller Schulzweige und der Hochschule als Voraussetzung für Familien- und Bildungswanderung.

Angebotsplanung versus Bedarfsplanung – Wieviel Wachstum braucht die Stadt?

Setzt man auf diese Entwicklungschance, besteht das Dilemma, bei einer angebotsorientierten Planung ein Überangebot an Siedlungsflächen und Wohnungen zu vermeiden. Ein Überangebot würde den Wohnungsmarkt für ältere Siedlungsteile zusammenbrechen lassen, zumindest negativ auf den Reinvestitionszyklus für den Gebäudebestand wirken. Schon jetzt übersteigt der Zuwachs des Wohnungsangebots das Einwohnerwachstum. Gleichzeitig wollen Familien lieber in selbstgebaute Eigenheim wohnen als in ein Bestandsgebäude zu ziehen. Das führt

¹⁷ Siehe auch Kapitel 2.4.2 Gesamtwirtschaftliches Risiko

zu Leerständen im Bestand und zu einem Preisverfall der Immobilien. Auch der Flächenverbrauch und das Maß der Flächenversiegelung steigen, ebenso wie in neue Infrastruktur investiert werden müsste, die bei Nachnutzung frei werdender Immobilien gespart werden könnte.

Die Stadt Idstein hatte bisher keine Probleme, alle angebotenen Baugrundstücke gut zu vermarkten. Erwiesenermaßen ist es auf die Dauer günstiger im Eigenheim statt zur Miete zu wohnen. Nach einer aktuellen Studie des „Instituts der deutschen Wirtschaft“ ist aber der durchschnittliche Immobilienkäufer „relativ alt, verdient überdurchschnittlich viel Geld – und hat keine Kinder“. Diese Klientel wohnt bereits in einer eigenen Immobilie und erwirbt eine weitere Wohnung als Geldanlage. In solchen Fällen ist weder den zuzugswilligen Familien, dem Flächenverbrauch noch der demographischen Entwicklung der Stadt Idstein geholfen (vgl. auch 2.4.2). Um sich die Qualität des städtischen Wohnstandorts zu erhalten, wäre es wichtig zu wissen, welche Zielgruppe der Zuziehenden gefördert werden soll, damit das Wohnungsangebote darauf ausgerichtet werden kann. Da es um „Wohnen in der Stadt“ geht, sollten alle Möglichkeiten der Verdichtung ermittelt werden und diese Grundstücke (Baulücken sowie Flächen, die durch Rückbau entstehen) qualitativ und ggfs verdichtet neu bebaut werden.

Bei aller Attraktivität der Stadt Idstein als Wohnort für Akademiker und anderen besser verdienenden Berufsgruppen aus dem Rhein-Main-Gebiet darf die Zielgruppe der gering Verdienenden bzw. der Sozialhilfeempfänger nicht vernachlässigt werden. Die unten stehende Tabelle macht den Bedarf an günstigen Wohnungen in Idstein deutlich. Im Fall von öffentlich geförder-tem Wohnungsbau geht es also nicht nur in den Großstädten um einen Nachholbedarf, sondern auch in Klein und Mittelstädten.

Sozialwohnungsuchende Haushalte am 1. November 2017 ¹⁾														
Landkreis/Stadt/Gemeinde:														
Stadt/Gemeinde	Gesamtzahl der wohnungsuchende Haushalte mit Jahreseinkommen gem. § 5 Gesetz über die Förderung von sozialem Wohnraum in Hessen	Von der Gesamtzahl in Sp. 1 entfielen auf:							Von der Gesamtzahl in Sp. 1 entfielen					
		Schwerbehinderte	Ältere Menschen (siehe Erläuterung)	Kinderreiche Familien (siehe Erläuterung)	Junge Ehepaare (siehe Erläuterung)	Allein-erziehende	Ausländische Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter	Bezieher von Transfer- leistungen ²⁾	Sonstige Wohnung-suchende	Wohnungsnotstände (siehe Erläuterung)	Wohnungsuchende, die bisher ohne eigene Wohnung sind (Summe Spalten 5-7)	im Vermögensverhältnis ohne Untermietverhältnis z.B. junge Menschen in elterlicher Wohnung oder bei Verwandten	Sonstige Fälle in einer vorübergehenden Unterbringung, z.B. Behälterbetriebe, Unterkünfte f. Obdachlose	
	1	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	3	4	5	6	7
Aarbergen	2					1				1		0		
Bad Schwalbach	22	2	5	2	2	5	9		6	1	6			6
Eitville am Rhein	66	4	14	17	11	12	35	34	8	0	8	1	3	4
Geisenheim	96	5	14	2	8	6	28	5	28		16		8	8
Heidenrod	14	1	3	2	2	2	2		2		3		3	
Hohenstein	k.A.										0			
Hünstetten	25		2	2	1	3	20	20	0	1	20	0	0	20
Idstein	353						191				14			14
Kiedrich	1					1					0			
Lorch	k.A.										0			
Niedermhausen	34	2	1	4	4	1	28	30	2	27	24			
Oestrich-Winkel	108	10	8	14	17	15	53	0	0	0	0	0	0	0
Rüdesheim am Rhein	51	10	16	9	8	7	36	45	4	0	4	1	0	3
Schlangenberg	k.A.										0			
Taunusstein	404	5	29	61	45	43	227	296	77	230	26	13	8	5
Waldems	k.A.										0			
Walluf	18		7	1	1	1	1		4		3		2	1
insgesamt	1194	39	99	114	99	97	630	430	132	259	100	15	24	61

1) Erfassung gem. Erlass
2) insb.: ALG II, Grundsicherung, Hilfe zum Lebensunterhalt nach SGB XII

2.1.4 Frei- und Wasserflächen

Topografie

Die Tallage ist prägend für die Stadt Idstein. Die umliegenden Hügellgebiete bilden attraktive, ruhige Landschafts- und Erholungsräume. An vielen Stellen befinden sich Sichtbeziehungen in grüne Auen und Freiflächen. Dies ist in der Stadt besonders wichtig, da sich der historische Altstadtbereich und der urbane Raum der Stadt durch eine vergleichsweise dichte Bebauung auszeichnen.

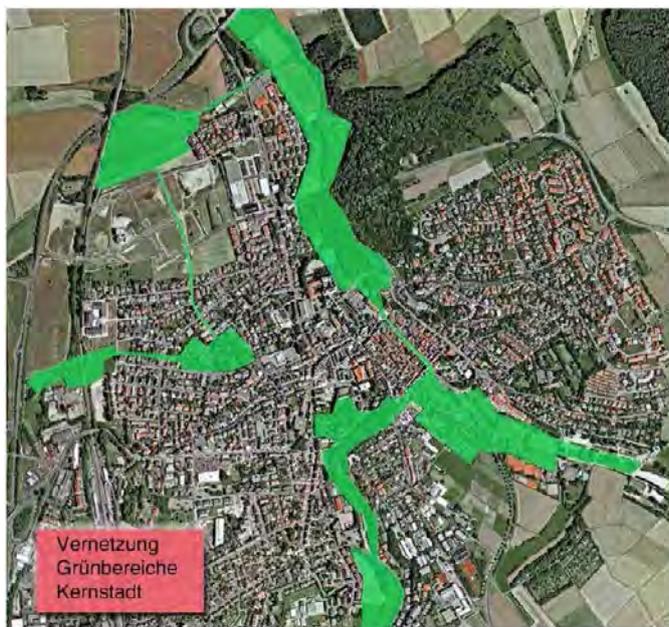


Weideflächen an der Wörsbachaue

Abgetrennte und degradierte Bachläufe / Fehlende Erlebbarkeit

Wie im ISEK-Konzept für das nördliche und westliche Idstein von 2008 von der ASL beschrieben, sind auch im aktuellen Stadtumbaugebiet große Teile Grünflächen. Da sich auch bezüglich des sich daraus ergebenden Maßnahmenkonzepts Parallelen und teilweise Fortsetzungen der Entwicklung im Stadtumbaugebiet Kernstadt abzeichnen, wird nicht nur auf die Arbeit von 2008 Bezug genommen, sondern zitiert:

„Idstein ist im Wortsinne eine Landstadt. Die ländliche Umgebung, die Höhen und Wälder des Taunus sind von fast jedem Standort aus sichtbar. Aus allen vier Himmelsrichtungen ziehen sich Grünzüge, in der Regel entlang von kleinen Fließgewässern, wie dem Wörsbach



Fingerförmig berühren und erschließen die Grünzüge die Wohnbereiche Idsteins

Grafik aus ISEK 2008 von ASL

und dem Wolfsbach in die Stadt. Größere Grünanlagen wie die Stolzweiese oder der Kalmenhof, die Wörsbachau und der Schlosspark nördlich des Schlosses, der (aufwändig restaurierte) barocke Rosengarten am Hexenturm komplettieren die Ausstattung. Selbst in der Kernstadt ist das Angebot an Freizeit- und Kleingärten großzügig. Insgesamt stehen fast 90.000 m² Gartenflächen zur Verfügung. All diese Grünflächen dienen den Bewohnern der Kernstadt, insbesondere des verdichteten Altstadtbereichs und der Gebiete mit einem hohen Geschosswohnungsanteil zur Freizeit- bzw. Naherholung.

Dennoch sind im unmittelbaren Umfeld der älteren Siedlungen – zum Beispiel Im Hahnstück, Auf der Au, Kirmsseweg - durchaus Mängel festzustellen, präsentieren sich doch gerade dort die Freiflächen nicht so, dass sie zum Aufenthalt oder zur Freizeitnutzung einladen.

Hier ergeben sich für den Stadtumbau Ansatzpunkte einer verbesserten Gestaltung und Einbindung, die zudem in der Regel zu einer verbesserten Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnquartier führen.“¹⁸

Der Wörsbach als Hauptachse im Raum Idstein ist vor allem im südlichen Stadtgebiet durch starke Hanglagen und Umzäunungen schlecht erreichbar. Im zentralen Stadtgebiet verläuft er weitgehend verrohrt oder im Schatten dichter Wohnbebauung und verschwindet somit aus der Wahrnehmung.

Erlebbar ist der Wörsbach bisher nur im nördlichen Stadtgebiet. Die durch die Nähe zum Wasser entstehenden Qualitäten für die angrenzenden Freiräume und Wohnquartiere lassen sich somit nur hier feststellen. Im restlichen Stadtgebiet ist dies bisher durch die zuvor aufgeführten Verhältnisse nicht oder nur bedingt zu verzeichnen.

¹⁸ Integriertes Handlungskonzept Stadt Idstein, Planergruppe ASL

2.2 Fördergebiet „Im Rauental“

2.2.1 Bewohnerzusammensetzung

Im großflächigen Untersuchungsgebiet wohnten 2015 nur ca. 1700 Einwohner. Das entspricht 7,1 % der städtischen Gesamtbevölkerung.

Der sehr deutliche Rückgang des Anteils der 6- bis 15-jährigen Bewohner wird durch die Bewohner anderer Altersgruppen mehr als ausgeglichen. Weil keine Zeitreihe der Bewohnerdaten vorliegt, lässt sich nicht beurteilen, ob es sich hier um eine langsame Wachstumstendenz seit 2006 handelt oder um eine Momentaufnahme des Jahres 2015. Fakt ist die um deutliche 21,6 % gestiegene Bewohnerzahl.

Einwohnerentwicklung im Untersuchungsgebiet

	2006	2015	Entwicklung 2006 - 2015 in %
Einwohner	1400	1703	21,6%
unter 6	95	109	14,7%
6 - 15 Jahre	186	156	-16,1%
15 - 65	929	1192	28,3%
älter als 65	190	246	29,5%

*Zahlen vom Statistischen Amt Idstein; eigene Berechnungen

	Entwicklung Gesamtstadt 2006-2015 in %	Entwicklung U.- geb. 2006 - 2015 in %
Einwohner	5,6%	21,6%
unter 6	-3,0%	14,7%
6 - 15 Jahre	-14,8%	-16,1%
15 - 65	3,5%	28,3%
älter als 65	30,0%	29,5%

*eigene Berechnungen

Interessant ist der Vergleich der Bewohnerentwicklung im Untersuchungsgebiet mit der Entwicklung in der Gesamtstadt Idsteins im gleichen Zeitraum:

- Die Altersgruppen der über 65-jährigen sowie die der 6- bis 15-Jährigen haben sich vergleichbar entwickelt.
- Deutlich überdurchschnittlich ist aber die Bewohnerentwicklung bei Kleinkindern, deren Anteil deutlich gewachsen ist und nicht wie in der Gesamtstadt zurückgegangen ist.
- Der Anteil der Bevölkerung im Erwerbsalter, der in der Gesamtstadt kaum verändert ist gegenüber 2006, ist im Untersuchungsgebiet deutlich angewachsen.

Aber auch bei diesem Vergleich muss darauf hingewiesen werden, dass zwar für die Gesamtstadt vom Hessischen Statistischen Landesamt kontinuierliche Daten vorliegen, die eine eindeutige Entwicklung ablesen lassen (siehe Kap. 2.1.1.1), für das Untersuchungsgebiet aber nur Zahlen von 2006 und 2015, wodurch der Verlauf nicht nachgezeichnet werden kann.

Die Vermutung einer diskontinuierlichen Entwicklung erhält dadurch Nahrung, dass man das Jahr 2015 in Erinnerung hat als das der großen Flüchtlingswanderungen, vor allem aus dem Nahen Osten. Tatsächlich begegnen einem im Untersuchungsgebiet viele anderssprachige Bewohner, was durch die Statistik bestätigt wird, wenngleich das Viertel einen gut durchmischten Eindruck macht:

Einwohnerentwicklung im Untersuchungsgebiet

	2006	2015	Entwicklung 2006 - 2015 in %	Bewohner- anteil 2015	Gesamt- stadt 2015
Einwohner	1400	1703	21,6%	100,0%	abs. 24108
davon deutsch	1044	1135	8,7%	66,6%	88,2%
nichtdeutsch	356	568	59,6%	33,4%	11,8%

*Zahlen vom Statistischen Amt Idstein; eigene Berechnungen

Auf dem ersten Blick erscheint ein Ausländeranteil von 33% im Untersuchungsgebiet Rauental sehr groß verglichen mit dem der Gesamtstadt (11,8%). Das relativiert sich etwas, wenn man die geringe Bezugsgröße betrachtet. Es gibt im Untersuchungsgebiet einige ältere Geschosswohnungsbauten, die aufgrund verhältnismäßig geringerer Mieten für Asylbewerber, Arbeitslose und andere finanzschwache Bevölkerungsgruppen zur Erstversorgung mit Wohnraum prädestiniert sind. Da es nur wenige nicht modernisierte Siedlungen in Idstein gibt, in denen es solche Wohnungen noch gibt, ist die Konzentration in Rauental geradezu zwangsläufig.

Da das „Rauental“ in Idstein ohnedies ein Image eines sozialen Brennpunkts hat, wird entscheidend sein, auf welche Weise diese aus der Notversorgung rührende Situation in den nächsten Jahren entzerrt wird.

2.2.1.1 Struktur der Wanderungsbewegungen im Rauental

Jahr		Zuzug	Fortzug	Saldo
2006	insgesamt	99	78	21
	Deutsch	67	62	5
	Ausländer	32	16	16
2015	insgesamt	198	177	21
	Deutsch	65	108	-43
	Ausländer	133	69	64

Zahlen: Stadt Idstein, Bau- u. Planungsamt, Herr Blum, eig. Berechnungen

Bei dem oben aufgeführten Vergleich der Wanderungen wird deutlich, dass sich 2015 gegenüber 2006 eine erhebliche Veränderung ergeben hat. In beiden Jahren blieb zwar letztendlich ein Saldo von 21 Zugezogenen, aber der Umfang der Wanderungsbewegungen hat sich 2015 gegenüber 2006 verdoppelt. Außerdem hat sich in beiden Jahren die Verteilung der Bewohner zugunsten der ausländischen Mitbürger verschoben, aufgrund des besonders hohen Zuzugs von Ausländern und parallel dazu der hohen Wegzugrate der deutschen Bewohner.

Betrachtet man die Provenienz der Zuziehenden aus dem Ausland bestätigt sich die Hypothese, dass das Jahr 2015 auch für das Rauental ein „Flüchtlingsjahr“ war:

Raumental 2015	Zuzug	Fortzug	Saldo	Zuzug	Fortzug
	abs.	abs.	abs.	%	%
insgesamt	198	177	21		
Deutschland	65	108	-43	33%	79%
Ausland	133	69	64	67%	21%
davon:					
EU-Ausland	22	13	9	17%	19%
sonst Europa	18	21	-3	14%	30%
Türkei	10	14	-4	8%	20%
Nordafrika	9	4	5	7%	6%
Vord. Orient	13	8	5	10%	12%
ungeklärt	60	3	57	45%	4%
übrige Welt	1	6	-5	1%	9%

Zahlen: Stadt Idstein, Bau- u. Planungsamt, Herr Blum, eig. Berechnungen

Davon ausgehend, dass der Hauptteil der Flüchtlinge seit 2015 aus dem vorderen Orient und aus (Nord-)Afrika kam, scheinen gemäß der Tabelle oben eigentlich nicht übermäßig viele von ihnen im Raumental geblieben zu sein. Diejenigen aber, deren Herkunft noch ungeklärt ist (kein Pass oder andere Auskunft) sind in großer Zahl zugezogen und noch dort wohnhaft. Bei dieser Gruppe liegt mit großer Wahrscheinlichkeit ebenfalls ein Flüchtlingsstatus aus Nordafrika oder Vorderasien vor.

Verglichen mit der Gesamtstadt muss man feststellen, dass 32% von Idsteins zugezogenen Bewohnern ausländischer Provenienz ins Untersuchungsgebiet Raumental gezogen sind. Hängt das mit den dort zur Verfügung stehenden Mietwohnungen zusammen?

Man könnte davon ausgehen, dass sich diese Situation im Raumental mit dem Rückgang der Flüchtlingswanderungen auch wieder normalisiert, z. B. auf einen Status vergleichbar 2006. Um aber das negative Image des Untersuchungsgebiets zu verbessern, werden sowohl städtebauliche, bauliche und soziale Maßnahmen zusammenwirken müssen.

2.2.2 Wohnen im Fördergebiet

Abgesehen von einigen älteren, vielfach an- und umgebauten Ein- und Zweifamilienhäusern im Kirmsseweg und In der Eisenbach gibt es im Untersuchungsgebiet vorrangig Geschosswohnungsbau.



Siedlungshäuser im Kirmsseweg



Planausschnitt aus Open Street Map

Im **Kirmsseweg** und in der Grunerstraße sind das vor allem zwei- und dreigeschossige Zweispänner aus den 50-er und 60er Jahren mit sozial geförderten Wohnungen. Die Gebäude sind veraltet und größtenteils noch nicht modernisiert. Die Lage ist aber in einer Stadt ziemlich privilegiert: fußläufig in die Innenstadt und am Rande eines unverbaubaren Naturraumes. Die Stellung der Gebäude zueinander ist im Prinzip nur eine Reihung, aber durch die kurzen Straßenabschnitte entstehen übersichtliche Stadträume mit gut eingewachsen Grünbereichen zwischen den Häusern.

Im Zusammenhang mit diesem Quartier hört man schon mal das Stichwort des „sozialen Brennpunkts“, was aber vor allem auf den veralteten Wohnungsstandard und die daraus resultierenden geringen Mieten zurückzuführen ist. In Zeiten größerer Flüchtlingswanderungen ist hier zwangsläufig ein Großteil der Bewohner ausländischer Herkunft. Mit den ausgewiesenen sozialen Brennpunkten in Großstädten ist diese Siedlung aber keineswegs vergleichbar.

Die zwei- bis dreigeschossigen Wohnungsbauten mit ihrer klaren, unverbauten Struktur und Formensprache (Fensterformate, -läden und Eingangstrepfen) haben den schlichten Charme der 50-er Jahre. Einige der Häuser sind bereits modernisiert, was sukzessive weiter verfolgt wird. Eigentümer der Wohnungen ist die KWB (Kommunale Wohnungsbaugesellschaft), Ge-

sellschafter sind sowohl Kommunen im Rheingau-Taunus-Kreis als auch der Kreis selber. Neben der Liegenschafts- / und Wohnungsverwaltung übernimmt die KWB die Aufgaben der Wohnraumversorgung.

Es besteht die Absicht der KWB, die auslaufenden Bindungsfristen zu verlängern, so dass weiterhin preisgünstiger Wohnraum angeboten werden kann. In den kommenden Jahren sollen Investitionen in Höhe von rd. 7,0 Mio EUR in die technische und energetische Infrastruktur eingesetzt werden.

Das äußere Erscheinungsbild der bereits modernisierten Häuser überzeugt nicht, weil von den Gestaltelementen der 60-er nichts übrig blieb. Diese Gestaltelemente sind bei den noch zu modernisierenden Häusern der 50-er-Jahre ausgeprägter, so dass bei der Modernisierung der Gebäudehülle alternative Methoden in Erwägung gezogen werden sollten.

Die Freiflächen zwischen den Gebäuden sind sehr einfach gestaltet mit Rasenflächen, Bäumen und Wäscheplätzen, sind aber gepflegt und sauber. Dem Anschein nach werden sie auch zum Aufenthalt im Freien durchaus gerne genutzt, vielleicht dank der schattigen Plätze mit schönem Ausblick.



modernisierte Siedlungshäuser Kirmsseweg 20,22



In sehr schlechtem Zustand sind die Garagen und Garagenhöfe. Im Allgemeinen gibt es in diesem Wohnviertel zwischen den Häusern nur wenige Garagen, nur in dem Block zwischen Im Rauental und Grunerstraße sind sie als Nutzung der Freifläche sehr negativ dominant, zumal auch die Zufahrt in das Quartiersinnere zum Garagenhof sehr heruntergekommen ist.

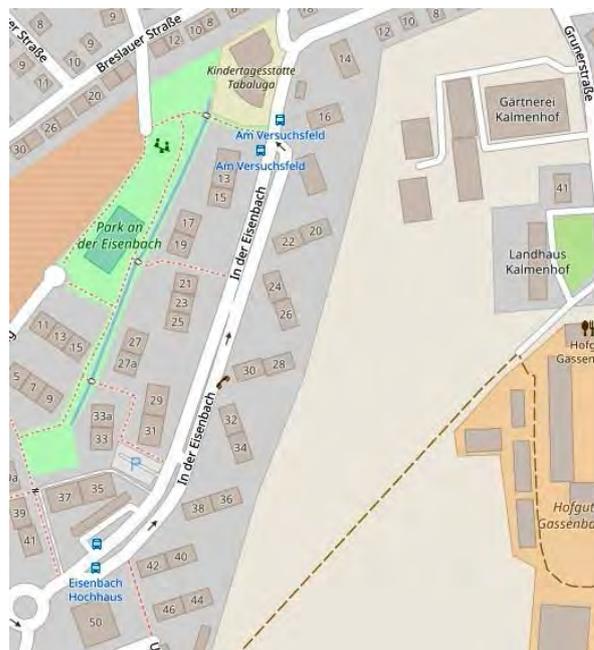


Garagenhöfe und Müllplätze

Da anscheinend jede Wohnung eigene Mülltonnen hat ist die lange Reihung zwischen den Häusern ein ästhetisches Ärgernis: dies als Aussicht vom Balkon wird potentielle Mietinteressenten spontan abschrecken – und die Wohnung nur angemietet, wenn ihnen nichts anderes übrig bleibt.

Stellplätze und Entsorgung sind in dieser Siedlung grundsätzlich neu zu konzipieren.

Das Wohnquartier **In der Eisenbach** ist durch die meist 4-geschossigen Zeilenbauten aus den 1970- und 80-er Jahren geprägt (und aus neueren auf der nicht mehr zum Untersuchungsgebiete zählenden westlichen Straßenseite). Die Mischung zwischen freifinanzierten und geförderten Mietwohnungen führt zu einer ausgeglichen sozialen Durchmischung. Das südliche Ende der Straße (der Siedlung) wird durch ein 9-geschossiges Hochhaus markiert. Auch hier ist die KWB Eigentümer der Wohnungen.



Siedlung In der Eisenbach

Die einzelnen Gebäude haben eine durchaus unterschiedliche Gestaltung, teils flache Pultdächer, teils Flachdächer, unterschiedliche Fassadenelemente, etc. Allen gemeinsam ist der Grünbezug: von der Rückseite überblickt man von oben das Wörsbachtal und weiter auf die gegenüberliegenden bewaldeten Taunushügel.

Teilweise wurden bei den Gebäuden bereits energetische Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, was sich in den o.a. unterschiedlichen Dachformen und Gestaltungselementen ausdrückt. In den kommenden Jahren sollen Investitionen in Höhe von rd. 8,4 Mio. EUR umgesetzt werden, überwiegend in technische / energetische Maßnahmen sowie in die Freiflächen.



Die Straße „In der Eisenbach“ ist von den Wohnhäusern durch einen begrünten Trennstreifen abgeteilt. Einseitig stehen hier zwischen den hohen Bäumen Schrägparkplätze für die Bewohner zur Verfügung.

Dass diese nicht ausreichend sind, machen die etwas willkürlich nachträglich aufgestellten Garagen deutlich: auf jedem Grundstück anders, dazwischen oder davor gebaut, Garagen oder Carports. Das wirkt sehr chaotisch und stört die städtebauliche Ordnung, die durch die Stellung der Gebäude, die separate Parkplatzanordnung am Mittelstreifen einmal konzipiert war. Eine Lösung des Parkplatzthemas bei so vielen Geschosswohnungen könnte unter stadtgestalterischen und Wohnumfeldaspekten eine Tiefgarage oder ein Car-Sharingkonzept für diese Siedlung sein, denn selbst nach einer Vereinheitlichung der Garagen oder Carports wären sie so dominant, dass gestalterisch nur wenig verbessert würde.



Grün- und Parkierungsstreifen In der Eisenbach

Misssächlich fallen in dieser Siedlung die wilden Müllplätze auf, Sperrmüll neben den Hausmüllplätzen sowie achtlos abgestellte statt einsortierte Müllsäcke. Insgesamt muss für die Mülltonnen ein neues Konzept entwickelt werden: auch wenn der Müll ordentlich in die Tonnen gelagert wird, nehmen die vielen Tonnen (zusätzlich vermehrt durch Mülltrennung) optisch und real zuviel Platz ein.

Die Grünflächen hinter den Häusern sind nicht besonders gestaltet: die verkrauteten Wiesen sind teilweise durch Buschwerk hausweise voneinander getrennt, sehr wenige Bäume gliedern oder verschatten kaum, höchstens gibt es ein paar Wäscheplätze. Hier ließen sich wesentlich schönere und nutzbare Freiflächen gestalten.

Insgesamt kann man das Wohngebiet im Untersuchungsgebiet Raumental schon aus der Lage als positiv bewerten:

- die fußläufige Innenstadtnähe, dies auch noch ohne wesentliche Steigungen,
- der Freiflächenbezug durch die Wörsbachau oder die landwirtschaftlichen Flächen des Hofguts, mit offenen Blickbezügen und schöner Aussicht.

Es sind weniger die baulich-städtebaulichen Faktoren, die die Qualitäten des Wohngebiets einschränken, sondern eher die geringe Qualität des direkten Wohnumfelds.

Die im Kapitel 2.2.1.1 dargestellte Wanderungsproblematik bezieht sich vorrangig auf diese beiden Siedlungen, d.h. es gibt eine verstärkte Fluktuation der deutschen Bewohner zugunsten einer Zuwanderung ausländischer Bewohner. Für den Erhalt eines gut gemischten sozialen Umfelds, müssen über die energetische Modernisierung hinaus, Konzepte für Wohnungszuschnitte und Freiflächen erstellt werden.

2.2.3 Infrastruktur

2.2.3.1 Wohninfrastruktur

Die Innenstadt mit ihrem breiten Einzelhandelsangebot ist für Bewohner des Untersuchungsgebiets Rauental relativ nah – so beträgt die Strecke z. B. vom Ende des Kirmsseweg zum Löherplatz in der Innenstadt nur 1 km. Viele Läden sind aber schon näher erreichbar.

Einzelhandel im Untersuchungsgebiet sind sehr spärlich, lediglich ein Kinderbuchladen und eine Bäckerei mit Café. Angegliedert an den Pächter des Hofguts gibt es einen Hofladen. Dieser führt ein breites Angebot an eigenem, biologischem Obst und Gemüse, Milch- und Getreideprodukten, zugekauften Bio-Feinkostprodukten, wie Tee, Kaffee, Konserven etc., durch das Qualitätsmerkmal „bio“ teurer als ein Supermarkt. Neben dem Hofladen gab es noch eine kleine Hofmetzgerei, die ebenfalls eigene Produkte wie Geflügel- und Lammfleisch verkaufte sowie ein kleines Restaurant/Café. Da Hofladen und -metzgerei direkt an den Betreiber des Hofguts gekoppelt waren, stehen Metzgerei und Café seit kurzem leer. Der Hofladen ist nur noch eingeschränkt geöffnet und in seiner Existenz nicht gesichert. Diese Lücke im Sortiment des täglichen Bedarfs wird sich für die Bewohner der angrenzenden Wohngebiete schnell bemerkbar machen und sollte mit einem neuen Betreiber des Hofguts bald wieder geschlossen werden.

Von privaten Anbietern im Untersuchungsgebiet kann man Honigprodukte und Bio-Rindfleisch beziehen.

Verschiedene Dienstleistungen wie Rentenberatung, Notariat, Kosmetik, Nagelstudio u.ä. werden ebenfalls direkt im Gebiet angeboten.

Da das Wohngebiet im Rauental nur der Rand eines westlich gelegenen größeren Stadtteils darstellt, sind **Kita und Kindergarten** nicht im Untersuchungsgebiet, sondern eher zentral im Nachbarwohngebiet

Die städtische Kita „Tabaluga“ In der Eisenbach ist fußläufig für Bewohner des Untersuchungsgebiets erreichbar, der „Zaubergarten“ oben im Taunusviertel nur mit dem Auto. Außerdem gibt es für Kinder ab 3 Jahren den kath. Kindergarten St. Martin in der Innenstadt am Anfang der Wiesbadener Straße, der für die Bewohner im Norden des Untersuchungsgebiets sicher der nächste ist. Eine private Kita U3 gibt es unten am Taubenberg.

Für Grundschüler aus dem Gebiet ist der Fußweg entlang der Straßen eigentlich zu lang:

Die nächste **Grundschule** ist die Taubenbergsschule. Das ist für Grundschulkinder aus den Wohngebieten im Untersuchungsgebiet aber schon ziemlich entfernt: 850 bis 2100 m, je nach Standort. Wünschenswert wäre eine abkürzende Quermöglichkeit und Treppenweg durch das Tal, welche den Schulweg deutlich verkürzen würde. Alternativ können die Kinder in die Montessori-Grundschule in der Wiesbadener Straße 74 gehen. Der Fußweg ist aber je nach Ausgangspunkt noch etwas weiter

Neben der o.g. Grundschule gelegen, gibt es Am Taubenberg/Seelbacher Straße die kooperative Gesamtschule Limeschule mit Realschulzweig und gymnasialer Oberstufe. Der Schulweg ist für die Schüler aus dem Untersuchungsgebiet lang, aber für Schüler ab 10 Jahren möglich und mit dem Rad zumutbar.

Das **Gymnasium** Pestalozzischule im Idsteiner Schloss in der Altstadt ist gut erreichbar.

Ein schöner, großer **Kinderspielplatz** befindet sich „In der Eisenbach“ in der 2. Reihe nach Westen. Das ist eine prima Lage für dieses Wohngebiet, nur zu weit weg für die Kinder im Wohngebiet /Kirmsseweg.

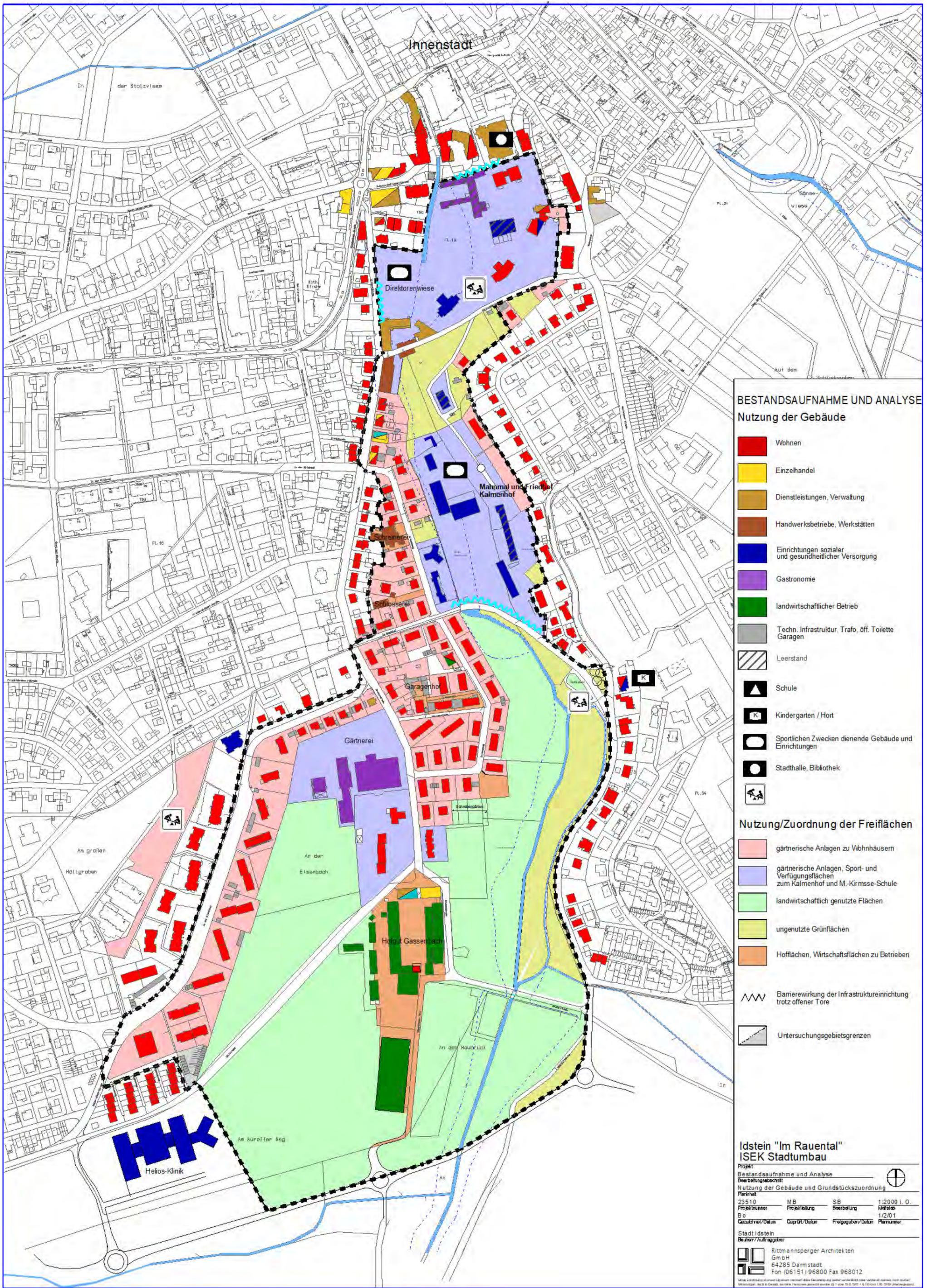
Ein zweiter Kinderspielplatz am „Taubenberg“ ist zwar in der Wörsbachau, hat aber keinen Sicht- und Wegebezug zum Wohngebiet. Spielplätze mit Sand und Geräten gibt es auch noch auf dem Gelände der Max-Kirmsse-Schule und des Kalmenhofs. Diese beiden Plätze sind aber nicht öffentlich.

Niedergelassene **Ärzte** gibt es im Untersuchungsgebiet keine, aber von den Wohnstandorten durchaus fußläufig zu erreichen in den anschließenden Vierteln. Hier befinden sich mehrere Zahnärzte und Allgemeinmediziner, sowie einige Fachärzte - in der Wiesbadener Straße, am Löhlerplatz oder im Nassau-Viertel. Die Fußläufigkeit ist hier deshalb wichtig, weil die Bewohner des Untersuchungsgebiets eher den unteren Einkommensklassen zugeordnet werden müssen, so dass nicht in jedem Fall davon ausgegangen werden kann, dass in jedem Haushalt jederzeit ein PKW zur Verfügung steht.

Am südwestlichen Rand des Untersuchungsgebiets befindet sich das **Krankenhaus**, die Helios-Klinik, die gut erschlossen ist (auch aus anderen Stadtvierteln) ohne das Wohngebiet mit Sirenen oder Verkehr zu stören.

Die **Gastronomie** im Untersuchungsgebiet beschränkt sich auf das Café (bei der Bäckerei in der Grunerstraße).

Obwohl das Untersuchungsgebiet große unbebaute und begrünte Freiflächen aufweist, kommen diese den Bewohnern nur sehr eingeschränkt zugute. Entweder sind sie eingezäunt, weil es sich um Weiden und Wirtschaftsflächen des Hofguts handelt, oder sie sind unzugänglich, weil nicht erschlossen. Den Park des Kalmenhofs kann man zwar durchqueren, als Erholungsfläche steht er aber nur seinen Bewohnern zur Verfügung. Die mangelhafte Zugänglichkeit der **Erholungsflächen** ist nicht nur ein Thema des Untersuchungsgebiets, sondern beider östlich und westlich angrenzender Stadtteile. Wie schon im Stadtumbaukonzept von 2008 bemerkt ergibt sich hier ein Ansatzpunkt zur Vernetzung mit anderen **Grünzügen in der Stadt** – konkret mit dem Grünzug Wörsbachau Nord und Handlungsfelder für eine verbesserte Nutzbarkeit und Identifikation der Bewohner mehrerer Stadtteile mit ihrem Wohnquartier und ein noch weiter verbessertes Stadtklima durch frische Durchlüftung.



BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE
Nutzung der Gebäude

- Wohnen
- Einzelhandel
- Dienstleistungen, Verwaltung
- Handwerksbetriebe, Werkstätten
- Einrichtungen sozialer und gesundheitlicher Versorgung
- Gastronomie
- landwirtschaftlicher Betrieb
- Techn. Infrastruktur, Trafo, öff. Toilette, Garagen
- Leerstand
- Schule
- Kindergarten / Hort
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Stadthalle, Bibliothek
-

Nutzung/Zuordnung der Freiflächen

- gärtnerische Anlagen zu Wohnhäusern
- gärtnerische Anlagen, Sport- und Verfügungsflächen zum Kalmenhof und M.-Kirmsse-Schule
- landwirtschaftlich genutzte Flächen
- ungenutzte Grünflächen
- Hofflächen, Wirtschaftflächen zu Betrieben
- Barrierewirkung der Infrastruktureinrichtung trotz offener Tore
- Untersuchungsgebietsgrenzen

Idstein "Im Raental"
ISEK Stadtbau

Projekt: Bestandsaufnahme und Analyse
 Bearbeitungsmaßstab: Nutzung der Gebäude und Grundstückszuordnung

Planenrät	23510	MB	SB	1:2000 i. O.
Projektleiter		Projektleitung	Bearbeitung	Maßstab
Bo				1/2/01
Gesetzblatt/Datum		Geprüft/Datum	Freigegeben/Datum	Plannummer

Stadt Idstein
 Bauherr/ Auftraggeber:

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

2.2.3.2 Kalmenhof

Der Kalmenhof wurde als Heil- und Pflegeeinrichtung im Jahre 1888 gegründet.

Die Vitos Teilhabe gemeinnützige GmbH ist eine sozialpädagogische Einrichtung der Jugend- und Behindertenhilfe mit Ausbildungs- und Lehrbetrieb, die an verschiedenen Standorten in Hessen tätig ist. Alleingesellschafter der Vitos Teilhabe gGmbH ist der Landeswohlfahrtsverband Hessen (LWV).

Der Sitz der Gesellschaft mit der zentralen Verwaltung liegt in Idstein. Bei Vitos Teilhabe arbeiten rund 1.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Damit ist die Vitos gGmbH der größte Arbeitgeber in Idstein mit sehr breit gestreuten Berufsgruppen.

Vielfältige Möglichkeiten zur Teilhabe am Erwerbsleben finden sich in der Werkstatt für behinderte Menschen mit Montage, Wäscherei, Küche und Gärtnerei sowie Außenarbeitsplätzen auf dem Gassenbacher Hof. Insgesamt stehen 90 Plätze zur Verfügung.

Weitere 48 Kinder und Jugendliche mit einer geistigen Behinderung haben ein dauerhaftes Zuhause. Sie werden entsprechend ihrer Möglichkeiten optimal gefördert, besuchen die Schule und werden umfassend pädagogisch und therapeutisch betreut.



Die älteren und repräsentativeren Gebäude des Kalmenhofs stehen unter Denkmalschutz:

- der Stockheimer Hof,
- das Hauptgebäude
- das Wäschereigebäude

19

Im Jahr 2014 hat die Vitos Teilhabe gGmbH eine bauliche Zielplanung erstellen lassen. Diese berücksichtigt die wirtschaftlichen und strukturellen Rahmenbedingungen der gGmbH. Im Rahmen der Bearbeitung wurden die vorhandenen Gebäudeflächen und Freiflächen aufgenommen (Bestandsaufnahme) und an die betriebstechnischen und betriebswirtschaftlichen

¹⁹ Karte aus WIKIpedia Von NordNordWest - OpenStreetMap and jpg by Frank Winkelmann,

Soll Vorgaben hin überprüft (Soll-Zustand und Soll-Ist-Vergleich). Darauf aufbauend wurde ein planerisches Handlungskonzept erarbeitet, welches den Rückbau, den Neubau und die Verlagerung von Nutzungseinheiten vorsieht, vor allem für die Weiterentwicklung der Flächen und Gebäude nach der Verlegung der Werkstätten und Wäscherei auf das Grundstück der Gärtnerei im Süden. Ein weiterer Neubau kann nach gültigem Bebauungsplan auf der sogen. Direktorenwiese errichtet werden. Ziel der Stadt ist, diesen Bereich über einem städtebaulichen Rahmenplan mit dem Eigentümer zu klären, um die Direktorenwiese von Bebauung freizuhalten, dem Eigentümer trotzdem Entwicklungsflächen zu schaffen.

Die Geschäftsführung der vitos Teilhabe sitzt im Hauptgebäude, dessen Fassade frisch saniert wurde. Die Werkstätten und das Sternenhaus sind schon weitgehend leergeräumt, hier sollen Neubauten errichtet werden und eine städtebauliche Öffnung bzw. Anbindung an die Innenstadt bewirkt werden. Anders als im FNP festgelegt, soll dieses und das modernisierte R.-Ehlers-Haus daneben nicht mehr mit Sondernutzungen, sondern mit Mischnutzungen festgelegt werden.



Verwaltungsgebäude



Stockheimer Hof

Rudolph-Ehlers-Haus, Loni-Franz-Haus und Buchenhaus sind Gruppenhäuser der Bewohner (Wohnen und Versorgung) und bleiben als solche erhalten.

Der Stockheimer Hof ist im Kern das älteste Gebäude des Kalmenhofs und inzwischen im Eigentum eines Architekturbüros.

Das Rosenhaus ist ein Gruppenhaus. Es soll aber umgenutzt und die Bewohner in einem Neubau untergebracht werden.

Südlich der Straße „Veitenmühlberg“ gibt es die Wäschereiwerkstatt und das ehemalige Krankenhaus, in dem die Jugendpsychiatrie des Kalmenhofs untergebracht war, und dessen Gebäude schon länger leer steht. Ein Teil der Wäscherei steht unter Denkmalschutz, die Nutzung Wäscherei soll ausgelagert werden. Aber eine Zielplanung seitens Vitos gGmbH ist zu diesen beiden Bestandsgebäuden noch nicht bekannt.

Auf dem Gelände der Gärtnerei Grunerstraße 41 plant die Vitos Teilhabe mit Neubauten und Modernisierungen erhebliche bauliche Veränderungen. In der Nordwestlichen Ecke des Grundstücks errichtet die Vitos Teilhabe derzeit einen Neubau. Zukünftig soll hier die Wäscherei untergebracht werden (derzeit noch Grunerstraße / Ecke Veitenmühlberg).

Unter anderem soll die alte, unwirtschaftlich gewordene Wäscherei hierher umgesiedelt werden. Da ein Teil dieses Gebäudes unter Denkmalschutz steht, muss ein Nutzungs- und Modernisierungskonzept für diese Gebäudeteile (ggfs. mit Abriss und Neubau der nicht geschützten Gebäudeteile) seine Bedeutung klären.

Die Freiflächen des Kalmenhofs sind gepflegt und beinhalten außer großen alten Bäumen, den schönen gärtnerischen Anlagen und Mitarbeiterparkplätzen vor allem Spiel- und Sportplätze für die Bewohner. Der Wörsbach, der das Gelände von Süden nach Norden durchfließt, ist hier fast vollständig verrohrt und nur auf einer kurzen Strecke westlich der Werkstattgebäude sichtbar.



Wäschereigebäude



Mahnmal

Auch zum Kalmenhof gehörig ist ein Mahnmal auf dem Veitenmühlberg für die Missbrauchs- und Euthanasieopfer der NS-Zeit, die hier in Massengräbern „verscharrt“ wurden. Die Eingrenzung des vermuteten Gräberfeldes ist nur ansatzweise bekannt. Abseits von wichtigen Wegen im stark hängigen Gelände ist es ein ruhiger, beschaulicher Ort, wo man selten Bewohnern oder anderen Besuchern begegnet.

2.2.3.3 Max-Kirmsse-Schule



Planausschnitt: Open Street Map

Die Max-Kirmsse-Schule ist eine der ältesten Schulen Idsteins. Sie ist „aus der Arbeit des 1888 gegründeten Kalmenhofes entstanden, 1954 auf das südlich angrenzende Grundstück am Fuße des Taubenberges ausgegliedert und für nicht auf dem Kalmenhof beheimatete Schüler geöffnet“. Schulträger ist der Landeswohlfahrtsverband Hessen. Es ist eine Schule mit Förderschwerpunkt „geistige Entwicklung“ und beinhaltet ein Sonderpädagogisches Beratungs- und Förderzentrum.

Die Gebäude aus den 60er bis 80er Jahren sind in die Jahre gekommen und müssen mindestens energetisch modernisiert werden. Neben den Schul- und Aufenthaltsräumen gibt es auf dem Schulgelände größere Flächen für Sporteinrichtungen. Die Sporthalle (das ehemalige Hallenbad) wurde in den letzten Jahren modernisiert. Ein

Außenschwimmbecken schließt sich nördlich an die Sporthalle an, ist aber seit Jahren nicht in Benutzung.

Seit einigen Jahren wird ein erheblicher Schülerschwund verzeichnet, „sodass die Schule mittlerweile auf die Hälfte ihrer eigentlichen Kapazitäten und ihres jahrelangen Bestandes geschrumpft ist.“²⁰ Die Anzahl der Schüler ist seit dem Schuljahr 2010/11 rückläufig, was im Wesentlichen auf die Veränderungen im Förderschwerpunkt zurückzuführen ist. Waren es in 2010/11 noch 206 Schüler/-innen so sind es im Jahr 2014/15 nur noch 107 Schüler/-innen.

Gemäß Schulentwicklungsplan 2014 werden ab dem Schuljahr 2013/14 im Rahmen einer Übergangsphase von 5 Jahren der Förderschwerpunkt „Lernen“ auslaufen, um künftig nur noch den Förderschwerpunkt „geistige Entwicklung“ zu realisieren. Es wird davon ausgegangen, dass die Anzahl der Schüler/-innen dadurch noch leicht weiter abnimmt.

Vor diesem Hintergrund muss die Flächennutzung am Standort planerisch begleitet werden. Innerhalb der bestehenden Flächen wird es zu Neuorganisationen kommen müssen. So finden



²⁰ Wiesbadener Kurier 25.7.2015

auf engstem Raum Schrumpfungs- und Stabilisierungsprozesse statt, die intensiv gesteuert werden müssen.

2.2.3.4 Hofgut Gassenbach

Die Ursprünge des Hofguts Gassenbach gehen zurück auf das ehemalige, gleichnamige Dorf aus dem 13./14. Jhd. 1811/1812 erfolgte der Neubau des Hofhauses als Pisébau (Stampflehmbau).



Foto von Konrad Conrad - Eigenes Werk, , <https://commons.wikimedia>.



Um 1818 wurde hier eine Musterwirtschaft in Verbindung mit der Gründung der Landwirtschaftlichen Schule Idstein eingerichtet, der ersten Landwirtschaftsschule des westlichen Deutschland.

„Die ehemals vierseitig-geschlossene Anlage ist heute nur noch ansatzweise erkennbar. Das ehemalige Hofhaus nimmt eine Schmalseite ein. Im Westen finden sich eine Reihe von Scheunen und Stallungen mit Spitztonnendächern. Diese wurde größtenteils 1923 als Ersatz von vier abgebrannten Scheunen erbaut. Die nördliche Scheune stammt noch aus dem 19. Jahrhundert, wurde allerdings umfangreich verändert.“²¹

²²

Grund und Gebäude des Hofguts sind Stiftungsvermögen und werden vom Landeswohlfahrtsverband (LWV) verwaltet.



Gassenbacher Hof im Innenhof

²¹ Aus: Denkmaltopographie Rheingau-Taunus-Kreis

²² Planausschnitt: Open Street Map



Das Hofgut Gassenbach wurde viele Jahre durch die Domäne Mechtildshausen bewirtschaftet²³, ein bei Wiesbaden-Erbenheim ansässiger landwirtschaftlicher Betrieb, der als Sozialeinrichtung der Wiesbadener Jugendwerkstatt geführt wird. „Die heutige Pachtung durch die Wiesbadener Jugendwerkstatt verfolgt den Zweck, benachteiligte Jugendliche auszubilden

und Langzeitarbeitslose in das Berufsleben zu reintegrieren. Insgesamt werden an den verschiedenen Standorten der Domäne heute 500 Jugendliche in zahlreichen unterschiedlichen Berufen ausgebildet.“ „Zu den angebauten Produkten der Domäne gehören über 80 verschiedene Gemüsearten, diverse Kern- und Steinobstsorten sowie Beerenobst.“²⁴

Neben einer kleinen Rinderherde ist die Geflügelhaltung zur Eier- und Geflügelfleisch-Produktion Hauptzweig der Bewirtschaftung im Hofgut Gassenbach. Aber auch Ziegen und Schafe für entsprechende Milchprodukte gehören zur Produktpalette.



Kühe des Hofes in der Wörsbachaue



Freilauf der Hühner

Manches Gebäude des Hofguts scheint überdimensioniert oder teils leer stehend. Inwieweit alle Gebäude vollständig genutzt und gebraucht werden ist nicht bekannt.

²³ Der aktuelle Pachtvertrag mit der Domäne Mechtildshausen ist ausgelaufen, so dass auch alle Einrichtungen, Aktivitäten und Angebote des Hofguts nicht gesichert sind. Metzgerei und Restaurant/Café sind schon geschlossen.

²⁴ Wikipedia

Das Hofgut beinhaltet für die Öffentlichkeit unter anderem einen großen Hofladen. Der Hofladen ist nur noch eingeschränkt geöffnet und in seiner Existenz nicht gesichert.



Kuhstall



Hofladen

Neben den voll beschäftigten Angestellten gab es eine ausgelagerte Gruppe der Behindertenwerkstatt des Kalmenhofs am Hofgut und im Laden tätig.

Die Gebäude des Hofguts wurden in den vergangenen Jahren den Notwendigkeiten und neuen Nutzungen (z.B. Hofladen) kontinuierlich angepasst. Diese Veränderungen waren eher baulichen Maßnahmen der Nutzer, weniger der Stiftung. Inwieweit hierbei auch energetische Modernisierung (bei den Ställen?) berücksichtigt wurden ist nicht bekannt.

Ein Spaziergang um die Hofgebäude und in den Innenhof bietet Einblick in die Haltung der verschiedenen Tiere: Hühner in Freilandhaltung oder Bodenhaltung, Kühe, Ziegen und Schafe auf der Weide. Dies ist in dieser Region und in der Stadt – mit Gerüchen und Geräuschen - durchaus eine Attraktion für Kinder. Der Hofladen mit den landwirtschaftlichen Produkten rundet einen „kleinen Lehrpfad“ ab.

In Verbindung mit Erholungsflächen an der Wörsbachaue ist der Gassenbacher Hof in Idstein etwas Besonderes.

2.2.4 Wirtschaftsbesatz, Arbeitsstätten und Arbeitsplätze

2.2.4.1 Landeswohlfahrtsverband (LWV) als Arbeitgeber

Die **Vitos Teilhabe** gemeinnützige GmbH ist eine sozialpädagogische Einrichtung der Jugend- und Behindertenhilfe mit Ausbildungs- und Lehrbetrieb, die an verschiedenen Standorten in Hessen tätig ist. Alleingesellschafter der Vitos Teilhabe gGmbH ist der Landeswohlfahrtsverband Hessen (LWV).

Der Sitz der Gesellschaft mit der zentralen Verwaltung liegt in Idstein. Bei Vitos Teilhabe arbeiten rund 1.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Damit ist die Vitos gGmbH einer der größten Arbeitgeber in Idstein mit sehr breit gestreuten Berufsgruppen. Das reicht von medizinischen und therapeutischen Berufen (Ärzte, Therapeuten jeder Art, Pflegekräfte), pädagogischen Berufen (Erzieher, Sozialarbeiter, Sozialpädagogen), verschiedenen handwerklichen Berufen (z. B. Gärtner und Textilfach) bis hin zu Verwaltungsfachleuten.

Die **Max-Kirmsse-Schule** stellt als Förderschule mit ca. 100 Schülern nur relativ wenige Arbeitsplätze, vor allem Förderschullehrer, Sozialpädagogen und Erzieherinnen und Erzieher sind die hauptamtlichen Arbeitnehmer. Hinzu kommen die Mitarbeiter des Landeswohlfahrtsverbandes, FSJ'ler und Ehrenamtliche.

Die vom **Hofgut Gassenbach** bewirtschaftete Fläche beträgt ca. 140 ha. Durch die Vielfalt der Aktivitäten von der Weidewirtschaft über die Haltung verschiedener Tiere, das Café, der Hofladen und die Metzgerei war die Art der Arbeitsplätze bis vor Kurzem sehr vielfältig, auch auf dem Hofgut arbeiteten Bewohner des Kalmenhofs. In diesem Fall waren aber nicht der LWV Arbeitgeber, sondern die Wiesbadener Jugendwerkstatt.

2.2.4.2 Sonstige

Als Einzelhändler hat nur die Bäckerei eine nennenswerte Zahl an Mitarbeitern. Die Bäckerei hat im Untersuchungsgebiet ihren Hauptsitz mit Backstube, Laden und Café, zusätzlich aber in Idstein noch zwei zu versorgende Filialen.

Der Kinderbuchladen und die privaten Anbieter sind als Arbeitgeber vernachlässigbar.

Anders verhält es sich mit den Handwerksbetrieben im Untersuchungsgebiet, als da sind ein Tischlerei, ein Metallbaubetrieb und die Wäscherei des Kalmenhofs. Wieviele Arbeitnehmer in diesen Betrieben beschäftigt sind, ist nicht bekannt. Dasselbe gilt für die Dienstleister (Rechtsanwalt und Notar, sowie Ingenieurbüro).

2.2.5 Grün- und Freiflächensituation

Der verrohrte Wörsbach

Im Bereich des Stadtumbaugebietes „Im Rauental“ verläuft der Wörsbach auf voller Länge von Süd nach Nord. An der Straße „Im Rauental“ befindet sich ein Einlaufbauwerk gegenüber der Max-Kirmsse-Schule, welches den Bach in eine unterirdische Verrohrung übergibt. Diese führt vom besagten Querungspunkt „Im Rauental“ bis zum Eckgrenzpunkt des ehemaligen Schwimmbadgeländes der Vitos Teilhabe. Auf Höhe des Grundstücks Kirmsseweg 4 befindet sich ein Schachtbauwerk, welches über eine Treppenanlage begehbar ist. Von der Nachbarparzelle des Schwimmbadgeländes ausgehend liegt der Wörsbach zunächst wieder offen, bis er an der Wäscherei der Vitos Teilhabe erneut in die Verrohrung übergeht.

Unterhalb der Vitos Teilhabe bzw. VWL Liegenschaft Kalmenhof verläuft der Wörsbach komplett verrohrt und tritt auf der nördlichen Grundstücksgrenze der Direktorenwiese wieder zu Tage. Hier bildet er eine natürliche Grenze zwischen den Handwerksstätten der Vitos Teilhabe und der angrenzenden Wohnbebauung.



Der Wörsbach fließt in den Kanal

Überschwemmungsbereich

Die hier zugrundeliegenden Überschwemmungsbereiche beziehen sich maßgeblich auf die Ausdehnungsfähigkeit des Wörsbachs bei Starkregen oder Schneeschmelze. Von Süden ausgehend bilden die Bereiche an der Heubrücke und in der Amtswiese Übertrittszonen im Bereich der Wörsbachaue. Da die umliegende Bebauung durch die talartige Lage des Wörsbachs auf einem relativ hohen Geländeneiveau liegt, sind hier keine Hochwassergefährdungen zu befürchten.

Im Bereich der Verrohrung des Wörsbachs sind ebenfalls Hochwasserzonen eingetragen. Diese verteilen sich jedoch so, dass keine Hochbauten betroffen sind. Ein Großteil wird durch die Sportanlage der Kirmsse-Schule gebildet.

Nach der Verrohrung verläuft der Wörsbach in einem ausgeprägten Bachgraben, welcher bedingt, dass die umliegende Bebauung von Hochwasserständen verschont bleiben soll.

Im Bereich der Vitos Teilhabe bzw. des LWV dient die Grünfläche zwischen den Werkstätten im Norden und dem auf dem Grundstück gelegenen Spielplatz als Hochwasserspeicher und betrifft somit keine Wohnbebauung. Lediglich die Werkstätten könnten hier betroffen sein.

Bachlauf und Aue zwischen Fischteich und Max-Kirmsse-Schule

Die abwechslungsreiche Auenlandschaft mit Resten eines Bacheschenwaldes, bachbegleitenden einheimischen Gehölzen als Ufersaum, mit extensiv genutzten Weideflächen, mit ausgeprägten Hochstaudenfluren vor allem im nördlichen Abschnitt, garantiert die Wörsbachaue nicht nur eine hohe Artenvielfalt, sondern auch eine Erlebnisvielfalt für Bürger und Besucher.

Wiesen und Baumbestand als Erholungsgebiet

Im Bereich des Kalmenhofs befindet sich die sogenannte Direktorenwiese. Mit ihrem alten Bestand an Kastanienbäumen und der unmittelbaren Lage zur Innenstadt, ist sie als besonders wertvolle Naherholungsfläche einzustufen. Angrenzend verläuft zudem eine Birkenallee, welche entlang der bestehenden Wegeführung durch das Kalmenhofareal führt. Auch hier sind freie Wiesenflächen angegliedert. Im weiteren Bereich des Kalmenhofs befindet sich zudem ein Spielplatz, welcher hauptsächlich aus Spielgeräten besteht.

An der alten Wäscherei befindet sich zwar auch eine Wiesenfläche, jedoch ist diese als Feuchtwiese einzustufen und derzeit nicht als Erholungsfläche nutzbar.



Direktorenwiese 1



Auenwiesen

Die Auenflächen im südlichen Bereich des Betrachtungsgebietes sind zwar bedingt begehbar, jedoch befinden sich hier keine Angebote für die Naherholung. Diese beschränkt sich auf einen eindrucksvollen Blick in die schönen Wiesenflächen mit verschiedenen sinnlich anregenden Standorten.

Die Holzstraße

Eine Sonderstellung in der Nähe des Gassenbacher Hofes nimmt der historische, beidseitig eichenbestandene Hohlweg ein. Er bildet einen Teil der direkten Fußwegverbindung des südwestlichen Wohngebiets und des Krankenhauses mit dem Gassenbacher Hof und weiter über die Grunerstraße die Kernstadt. Durch seinen ausgeprägten Unterwuchs stellt dieser breite Hohlweg ein wertvolles Biotop für Insekten, Kleintiere und Vögel dar. Über die Jahre mussten einige der Bäume entnommen werden, so dass aktuell einige Leerstellen auffallen. Die vorhandene Krautschicht und Strauchschicht sowie die von der Stieleiche dominierte Baumschicht enthält ebenfalls viele einheimische Pflanzenarten.



Holzstraße

Durch ihre Lage bildet Holzstraße ein grünes Tor in die südliche Wörsbachau und leitet ein in ein Gebiet voll erlebbarer Natur. Er bietet darüber hinaus durch den dichten Bewuchs einen attraktiven Sichtschutz zur benachbarten Bebauung.

Gassenbacher Hof

Der Gassenbacher Hof ist derzeit durchaus attraktiv für Pflanzen- und Tierarten. Das in Teilen sicher historische Gebäudeensemble lässt vermuten, dass sich dort Kulturfolger wie z.B. Schleiereule, Steinkauz, verschiedene Singvögel wie z.B. Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Hausrotschwanz, Grauschnäpper und Bachstelze angesiedelt haben. Das Vorkommen von verschiedenen Fledermausarten kann vorausgesetzt werden. Die große Vielfalt an verschiedenen Nutztieren garantiert auch eine Vielfalt landwirtschaftlicher Nutzungsformen insbesondere im Grünland, dies hat zu einer an diese Bedingungen angepassten, hohen Artenvielfalt geführt.

Fischteich als Biotop

Die Geschichte des ehemaligen Fischteichs ist unklar - es ist aber davon auszugehen, dass der Teich über ein offizielles Genehmigungsverfahren als "Fischwasser" in den 1960er Jahren entstanden ist.

Nach der Aufgabe als Forellen- oder Karpfenteich infolge zu geringer Zulaufmengen und/oder zunehmender Einträge nährstoffreicher Abwässer aus der benachbarten Viehhaltung hat sich nach und nach der jetzige - stark vernachlässigte - Zustand eingestellt. Die Wasserfläche zeigt mit einer fast geschlossenen Besiedlung durch die Wasserlinse (*Lemna spec.*) die frühere und/oder noch anhaltende Eutrophierung. Die Ufervegetation wird durch einen dichten Saum an Bäumen und Sträuchern dominiert (Eine detaillierte Bestimmung ist wegen der fehlenden Zugänglichkeit derzeit nicht möglich.). Die für offene Teiche typische Ufervegetation fehlt, ebenso die üblicherweise angrenzende Hochstaudenflur mit Mädesüss, Blutweiderich, Flatterbinse u.a.. Neben der Stockente konnten bei den aktuellen Begehungen keine anderen Tiere am und im Wasser nachgewiesen werden.

Grün- und Freiflächen der Wohnungsbaugesellschaft

Die Grün- und Freiflächen auf den Grundstücken der Wohnungsbaugesellschaft zeichnen sich maßgeblich durch gut eingewachsene Grünbereiche zwischen den Häusern aus. Die Gestaltung ist hier vorrangig schlicht gehalten und beschränkt sich weitgehend auf einige zweckmäßige Hochstamm und Gehölzpflanzungen im Sinne der Markierung von Grenzverläufen.

Denkmalsituation

Das Denkmal für der Euthanasie-Opfer des Kalmenhofs liegt auf einer Anhöhe in der Hanglage am Veitenmühlberg. Im Stadtbild ist es durch seine Lage kaum präsent und wenig erkennbar. Zugänglich ist es über einen Weg aus Rasenpflastersteinen, welcher in einem kleinen Ausblickpunkt und dem als Kreis gestalteten Denkmal mündet. Von dort aus überblickt man über die längliche Rasenfläche des Friedhofs, welche linksseitig vom ansteigenden Hang und rechtsseitig durch eine Hecke begrenzt ist.



Wenige nutzbare Grünstrukturen in der südlichen Stadt

Im Süden der Stadt Idstein befinden sich zwar die Auen in der Amtswiese und an der Heubrücke sowie die landwirtschaftlich genutzten Flächen des Gassenbacher Hofes, jedoch sind nutzbare Grünzüge im urbanen Bereich des Stadtumbaugebiets rar. Die Anlagen im Kalmenhof sind bis auf die Spielplatzfläche zwischen den Hauptgebäuden und den Werkstätten begrünt haben aber durchaus Potenzial für Verbesserungen der Freiflächengestaltung und der Aufenthaltsqualität. Durch die Umzäunung, Tore und Verbotsschilder sowie durch die Lage im Innenhof der Vitos Teilhabe wird aktuell deutlich gemacht, dass das Gelände nicht für die Öffentlichkeit gedacht ist.

Die an die Straße „Veitenmühlberg“ angrenzenden Grünflächen sind entweder durch starke Hanglage schwer nutzbar, oder liegen als Feuchtwiesen vor und bieten derzeit somit kein Nutzungspotenzial. Das sich ebenfalls in diesem Areal befindliche Kalmenhof-Denkmal ist durch seine Lage wenig präsent.

Zwei Spielanlagen im „Kirmsseweg“ und „Im Rauental“ weisen ebenfalls ein höheres Maß an Möblierung als an Grünraumcharakter auf:

Spielplatz „Im Rauental“

Der Spielplatz „Im Rauental“ zeichnet sich weitgehend durch Möblierungselemente für jüngere Kinder aus. Hier gibt es konzeptionslos angeordnete Spielelemente wie ein Wipptier, Spielhäuser, eine Doppelschaukel, eine Sandkiste, eine Rutsche, ein Doppelreck und einen Multifunktionsspielturm. Die Elemente benötigten eine Aufbereitung, da sich der Spielplatz im Schatten von hohen Gehölzen befindet. Es gibt neben Moosbildung bereits Einwüchse in den Sandflächen. Die einzige Verweilmöglichkeit bietet eine Sitzbank. Die Frequentierung muss als gering eingestuft werden.

Spielplatz „Kirmsseschule“



Am Kirmsseweg, angegliedert an die Max-Kirmsse-Schule befindet sich ein Spielplatz, welcher für größere Kinder vorgesehen ist. Hier befinden sich neben einer Doppelschaukel unter anderem eine Rutsche und ein Multifunktionsspielgerät. Die Spielelemente sind um den Baumbestand gruppiert, ansonsten fällt die Gestaltung des Spielplatzes schlicht aus und ist nicht öffentlich. Der Spielwert wird als eher gering eingestuft.

2.2.6 Bauliche und gestalterische Strukturen, Defizite und Potenziale

Heterogenes Stadtbild

Das heterogene Stadtbild ist durch fehlende stadträumliche Qualitäten (fehlende Gestaltung der Straßenräume, undefinierte/ungestaltete Übergänge im urbanen Raum, ungeordnete/ungenutzte Freiflächen) an zahlreichen Stellen geprägt.

Insgesamt ist das Gebiet städtebaulich wenig harmonisch durch die vielfältigen unterschiedlichen Nutzungsstrukturen und ihre jeweiligen baulichen Ausprägungen bezüglich Gebäudehöhe und Ausdehnung (Kalmenhof, Schule, Gewächshaus, Einfamilienhäuser, Geschosswohnungsbauten aus unterschiedlicher Zeit, Hofgut).

Zusammenbindendes Element ist der Grünzug, in den man von vielen Standorten aus Einblick hat, wenn er auch kaum zugänglich ist und in einigen Bereichen nicht erlebbar ist (Schule).



Der Straßenzug Kirmsseweg mit den Einfamilienhäusern wirkt durch die unterschiedliche Stellung zur Straße, verschiedene Geschossigkeit und Dachformen, vielfache An- und Umbauten wenig harmonisch. Auch das Umfeld mit Vorgärten oder Stellplatzvorzonen, Garagen und unterschiedliche Einfriedungen wirken chaotisch. Die dreigeschossigen Unterrichtsgebäude der M-K-Schule fallen in der Umgebung der Einfamilienhäuser als Maßstabssprung auf.



Dazu im positiven Kontrast steht der Bereich der Siedlungshäuser. Ob bereits modernisiert oder noch im Originalzustand ist die Stellung der Gebäude, Geschossigkeit, und Proportionen ähnlich. Besonders die Begrünung der Vor- und Zwischenzonen strahlen positiv auf die Straße aus. Aktuell eher einfach gestaltet, stellen sie ein Aufwertungspotenzial für dieses Gebiet dar.



Sowohl die Einfamilienhäuser als auch ein Großteil der Siedlungshäuser sind energetisch noch nicht oder noch nicht vollständig modernisiert. Hier ist für eine bessere CO₂-Bilanz des Gebiets noch erheblicher Nachholbedarf.

Alle anderen Gebäude stehen im Grünzug der Wörsbachau oder in einer adäquat gestalteten Grünanlage (z.B. Kalmenhof). Dadurch ordnen sie sich in ihrer unterschiedlichen Gestalt durch Bauzeit, Volumen und Fassadengestaltung dem Landschaftsbezug unter.



Am Ende der Grunerstraße öffnet sich diese vor dem Hofgut zu einem Platz. Dieser ist trotz des Alters des Hofguts nicht als solcher gestaltet, sondern „entstanden“.

Dabei sollte er eigentlich ein Aushängeschild der öffentlichen Nutzungen des Hofguts²⁵ sein, sowie Vorplatz des denkmalgeschützten Gebäudes. Momentan ist er ein Kundenparkplatz mit Schotterbelag und wilde Rasenfläche mit Baum und Trampelpfaden.

Dies ist ein Potenzial, das aber durch Neugestaltung noch deutlich gemacht werden muss.



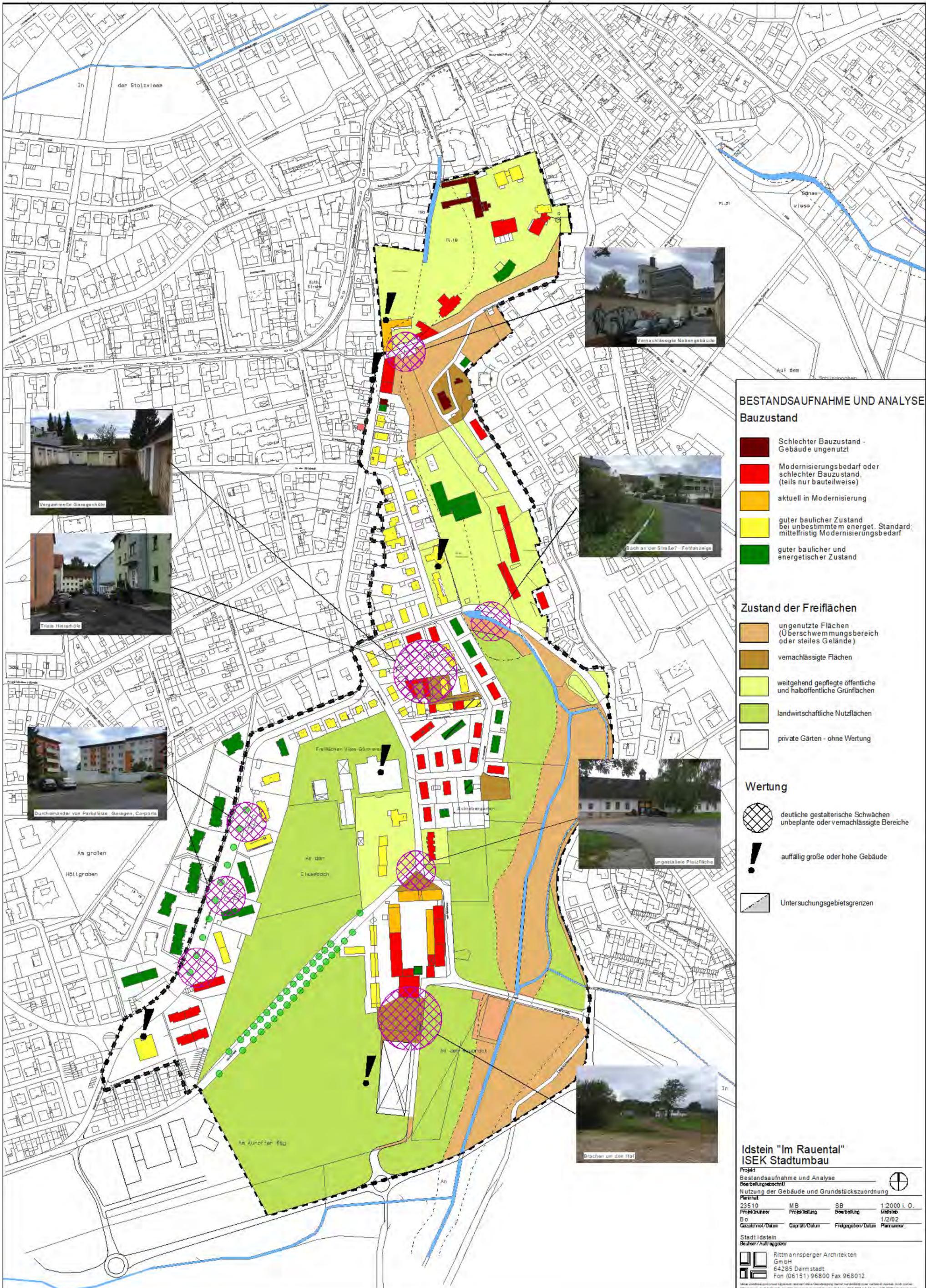
Wie der erhaltenswerte Hohlweg (Holzstraße), der als Fußweg vom Hofgutvorplatz zum Krankenhaus führt kann man sich so manchen Weg auch im Auengrünzug vorstellen. Hier bilden beeindruckende Bäume einen schönen, schattigen Fußweg über die Weiden.

Hier fehlt lediglich ein Ruheplatz.



Der baumbestandene Mittelstreifen „In der Eisenbach“ gibt der „wildern“ Bebauungsanordnung beidseits der breiten Straße Struktur und Halt. Außerdem ist auf diese Weise ein Teil der Autos unauffällig untergebracht. Die Wohnstraße hat so eine durchaus angenehme Atmosphäre.

²⁵oder zukünftiger Nachfolgenutzungen



BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE
Bauzustand

-  Schlechter Bauzustand - Gebäude ungenutzt
-  Modernisierungsbedarf oder schlechter Bauzustand, (teils nur bauteilweise)
-  aktuell in Modernisierung
-  guter baulicher Zustand bei unbestimmtem energet. Standard; mittelfristig Modernisierungsbedarf
-  guter baulicher und energetischer Zustand

Zustand der Freiflächen

-  ungenutzte Flächen (Überschwemmungsbereich oder steiles Gelände)
-  vernachlässigte Flächen
-  weitgehend gepflegte öffentliche und halböffentliche Grünflächen
-  landwirtschaftliche Nutzflächen
-  private Gärten - ohne Wertung

Wertung

-  deutliche gestalterische Schwächen un geplante oder vernachlässigte Bereiche
-  auffällig große oder hohe Gebäude
-  Untersuchungsgebietsgrenzen

Idstein "Im Raental"
ISEK Stadumbau

Projekt: Bestandsaufnahme und Analyse
 Bearbeitungsschritt: Nutzung der Gebäude und Grundstückszuordnung

Planmaß	23510	MB	SB	1:2000 i. O.
Projektleiter		Projektleitung	Bearbeitung	Mai 2012
Gezeichnet/ Datum		Geprüft/ Datum	Freigegeben/ Datum	Plannummer

Stadt Idstein
 Bauherr/ Auftraggeber: Rittmannsperger Architekten GmbH
 64285 Darmstadt
 Fon (06151) 96800 Fax 968012



2.2.7 Verkehrs- und Wegebeziehungen

Trennungswirkung durch Infrastruktur

Die vorliegenden Strukturen in Bezug auf die Infrastruktur wirken sich derzeit durch die Bereiche Kalmenhof und Max-Kirmsse-Schule, welche in Reihe zueinander angeordnet sind, trennend auf die umliegenden Wohnviertel aus.

Auch die derzeit umzäunte Aue in der Amtswiese trennt die Stadtgebiete voneinander. Kurze Laufwege sind hier nicht möglich, da sie entweder über die Straße „Im Rauental“ oder Taubenberg umgangen werden müssen – dies ist durch den mangelhaften Ausbau für Fußgänger und Fahrradfahrer jedoch nicht wegesicher.

Innenstadt Orientierung

Die Orientierung in Richtung Innenstadt ist bisher weitgehend auf den automobilen Verkehr ausgelegt. Die Innenstadt ist zwar fußläufig zu erreichen, jedoch muss dies hier entlang einer der Straße erfolgen. Eine für Fußgänger wenig attraktive Verbindung in den urbanen Raum. Alternativ könnte der Weg durch das Gelände der Vitos Teilhabe, bzw. des LWV gewählt werden. Gleiches gilt auch für den Radwegverkehr.

Erschließung

Im Untersuchungsgebiet Rauental gibt es kein Problem mit Durchgangsverkehr. Alle externen Verbindungsverkehre von außerhalb in die Kernstadt, zu den Gewerbegebieten oder zur Autobahn gehen über die Umgehungsstraßen und Landesstraßen außerhalb. Es handelt sich beim aufkommenden Kfz-Verkehr im Rauental also nur um internen Erschließungsverkehr, bei dem keine der Straße als besonders belastet auffällt.

Die Grunerstraße hat eine Sammelfunktion in die Stadtmitte, ist aber im letzten Stück Einbahnstraße, so dass kein Verkehr über diese Straße aus der Innenstadt in das Untersuchungsgebiet läuft. Funktional ist der südliche Bereich der Grunerstraße zwischen dem Hofgut und der Straße „Am Taubenberg“ nicht ausreichend, weil die Straße hier als landwirtschaftlicher Weg keine klare Zuordnung eines Fußgängerbereichs hat. Da hier nicht viel Kfz-Verkehr herrscht, ist es bislang nicht problematisch aufgefallen.

Von Süden wird das Gebiet entweder über die Robert-Koch-Straße / In der Eisenbach erschlossen oder über Am Taubenberg / Im Rauental. Bei beiden Erschließungsvarianten verteilt sich der Verkehr aber frühzeitig auch in andere Wohnviertel. Der mittlere Kreis der Südumgehung ist eine langfristig angelegte Erschließungsmaßnahme: er könnte das Hofgut gesondert erschließen, ist aber dafür nicht weiter ausgebaut und die Straße am Rinderstall ist dafür ebenfalls nicht vorgesehen.

Die Straße **Im Raental** quert die Wörsbachaue, erschließt die Kirmsseschule, den Spielplatz und die Taubenberg- und Limeschule, trotzdem fehlt einseitig der Bürgersteig. Dies ist problematisch, weil sie durch eine leichte Kurve und einen starken Grünwuchs nicht weit einsichtig ist. Zudem ist diese Straße auch notwendiger Schulweg. Obwohl bachbegleitend, hat diese Straße keinen gestalterischen Bezug zu Bach und Wasser: man hört ihn wohl, sieht ihn aber nicht. Um diese Besonderheit erlebbar zu machen ist für diese Straße eine Umgestaltung notwendig



Zwar gibt es an den Straßenverläufen kein Änderungsbedarf, jedoch befinden sich einige Straßenzüge im verbesserungswürdigen Zustand. Ausbrüche der Deckschichten in den Randbereichen und das Fehlen von Fußgängerwegen sind an einigen Stellen auffällig. Das gilt auch für Radwege.

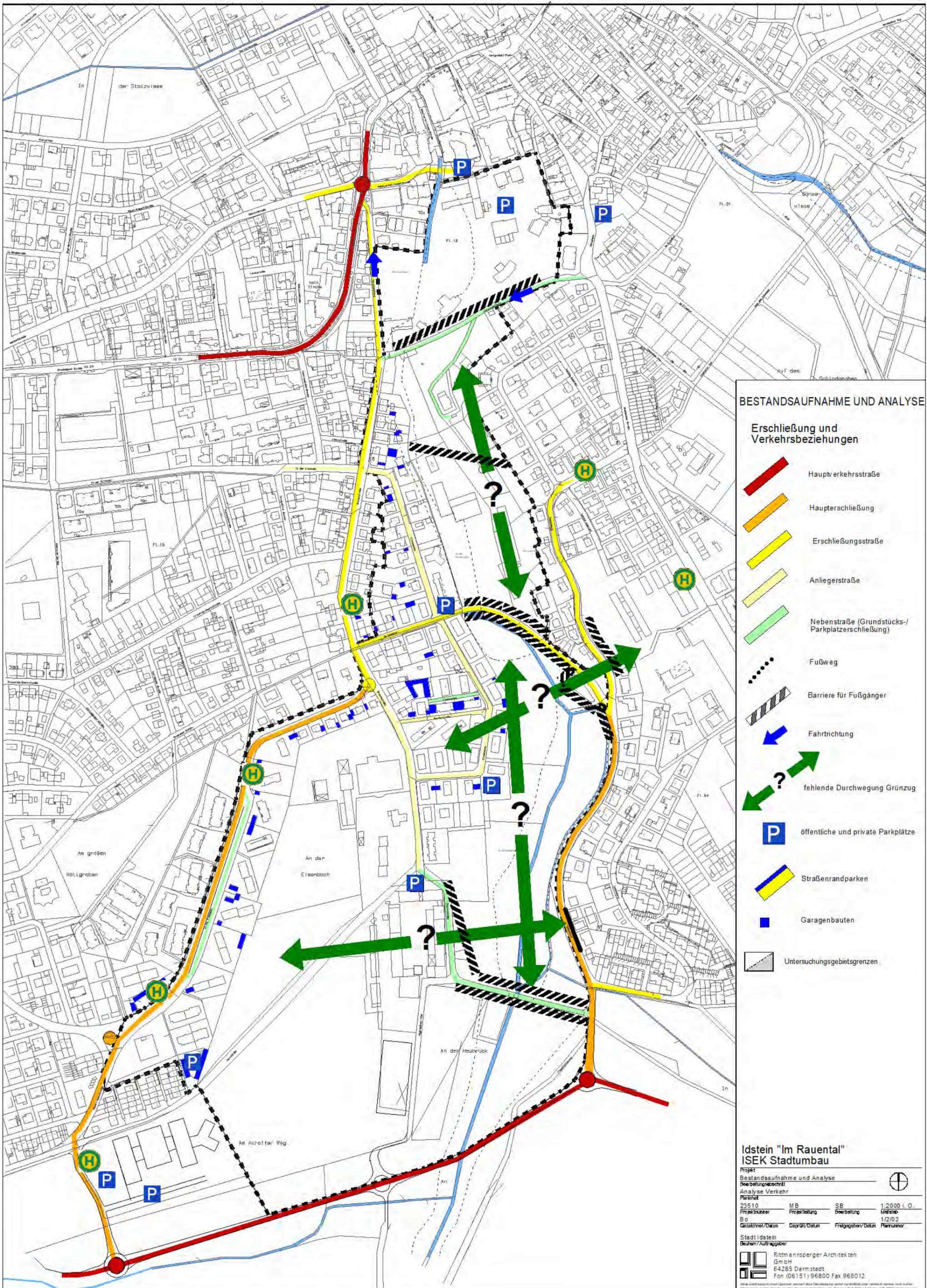
Radwege sind nicht gesondert ausgewiesen, aber in Anbetracht der geringen Verkehrsbelastung, ist die Straße als Radweg zumutbar, für radelnde Kinder die Bürgersteige.

Trotzdem ist die unzureichende Querung des Tals für Fußgänger, vor allem auch Schüler zu bemängeln, denn die Kfz-Straßen verbinden die beiden Seiten des Wörsbachtals wegen des steilen Geländes nur über große Umwege. Ein Treppenweg von der Straße Am Taubenberg hoch zu den Schulen wäre eine echte Abkürzung.

Für Radfahrer und Fußgänger fehlt ein bachbegleitender Weg. Die Fahrstraßen müssen hochwassersicher sein und bieten sich wegen der Umwege und ihrer Gestalt nicht als angenehme Wege aus dem Süden in die Innenstadt an. Ein Fuß- und Radweg kann auch mal kurzzeitig wegen Hochwassers unbenutzbar sein. Hier bieten sich Umgestaltungsmaßnahmen für Wege an, die sich zudem mit den Maßnahmen im Bereich der nördlichen Wörsbachaue ergänzt.

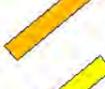
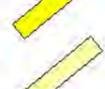
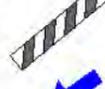
Eine Buslinie verbindet den Bahnhof im Westen Idsteins mit dem Friedhof im Osten und fährt durch das Untersuchungsgebiet. Damit sind auch die Schulen am Taubenberg sowie die Innenstadt per **ÖPNV** erschlossen.

Thematisiert werden muss der **ruhende Verkehr** im Untersuchungsgebiet. Unter Gestaltaspekten wurden schon die überall eingestreuten Garagen bemängelt, besonders solche in schlechtem Erhaltungszustand, wie die in der Siedlung Kirmsseweg. Aber auch In der Eisenbach sind sie gestalterisch wenig integriert und offensichtlich zu wenige. Hierzu muss eine neue Lösung gesucht werden. Das Parken am Straßenrand ist in den meisten Straßen möglich und Usus, und seitens der Stadt in etwas stärker befahrenen Straßen auch organisiert.



BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

Erschließung und Verkehrsbeziehungen

-  Hauptverkehrsstraße
-  Haupteerschließung
-  Erschließungsstraße
-  Anliegerstraße
-  Nebenstraße (Grundstücks-/Parkplatzerschließung)
-  Fußweg
-  Barriere für Fußgänger
-  Fahrtrichtung
-  fehlende Durchwegung Grünzug
-  öffentliche und private Parkplätze
-  Straßenrandparken
-  Garagenbauten
-  Untersuchungsgebietsgrenzen

Idstein "Im Raumental"
ISEK Stadtbau

Projekt
 Bestandsaufnahme und Analyse
 Bearbeitungszeitraum
 Analyse Verkehr

Planmaß	1:2000 i. O.
Projektskizze	MB
Projektplanung	SB
Bearbeitung	1/2/03
Gezeichnet/Datum	Geprüft/Datum
Freigegeben/Datum	Plannummer

Stadt Idstein
 Bauherr / Auftraggeber

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

2.3 Ergebnisse der Experten- und Beteiligteninterviews

Der Stadtumbauprozess startet zum richtigen Zeitpunkt. Die Grundstückseigentümer stehen aktuell vor großen Herausforderungen. Die Veränderungsprozesse der letzten Jahre führen dazu, grundlegende Entscheidungen für die Zukunft zu treffen. Insbesondere der Landeswohlfahrtsverband ist mit den Liegenschaften der Max-Kirmsse-Schule sowie des Hofguts Gassenbach besonders betroffen.

Der Stadtumbau kann somit private und städtische bzw. öffentliche Interessen vereinen, in dem flächen- und grundstücksübergreifend nachhaltige Lösungen gefunden werden.

Visionen wie bspw. „das Grüne Band“ gehen als eine der Kernmaßnahmen aus dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept hervor. Hieran können sich die Betroffenen orientieren. Standort- und Nutzungsfragen können zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht für alle Bereiche im Untersuchungsgebiet vollständig beantwortet werden. Studien und Konzepte müssen hierzu erst noch erarbeitet werden. Teilweise können diese Studien und Konzepte auch im Rahmen des Stadtumbaus gefördert werden. Insofern trägt der Stadtumbau aktiv zur Neustrukturierung der vom Wandel betroffenen Liegenschaften bei.

2.3.1 Kalmenhof - Vitos Teilhabe gGmbH

Die Vitos Teilhabe steht strukturell vor einem Erneuerungsprozess.

Denn bei der Betreuung, Ausbildung und Beschäftigung behinderter Menschen spiegelt sich der Demografiewandel wieder: Lag bislang der Schwerpunkt der betreuten Bewohner bei der Altersgruppe der Auszubildenden und Berufstätigen, gibt es zunehmend Wohngruppen für ältere Betreute, die nicht mehr arbeiten können. Für diese neue Situation muss entsprechender Wohnraum geschaffen werden, gleichzeitig muss das (Pflege-)Personal erhöht werden.

Der bauliche Erneuerungsprozess der Vitos Teilhabe soll in Teilen durch Grundstücksverkäufe finanziert werden. Eine bauliche Zielplanung wurde in 2014 als strategische Grundlage erstellt. Aus ihr gehen der Rückbau der mindergenutzten Lager- und Werkstattgebäude und der Turnhalle hervor, sowie die Verlagerung der Wäscherei und der Neubau von Wohnhäusern auf dem südlichen Areal. Für das Areal südlich der Gärtnerei sind die Entwicklungsmöglichkeiten im weiteren Planungsprozess zu klären.

Neben den Grundstücksverkäufen stehen die energetische und brandschutztechnische Modernisierung der vorhandenen, teilweise unter Denkmalschutz stehenden Gebäude an.

Durch die Grundstücksverkäufe soll die bauliche Erneuerung im Wesentlichen finanziert werden. Bislang liegen mangels Finanzierung keine konkreten Modernisierungs- und Umbaukonzepte vor. Die Vitos Teilhabe erhofft sich für ihren Bereich eine Unterstützung bei den weitreichenden baulichen Veränderungen ihrer Einrichtung.

Unter dem Vorbehalt hinreichender Entwicklungsmöglichkeiten ist die Vitos Teilhabe durchaus aufgeschlossen für eine Offenlegung des verrohrten Wörsbaches und die öffentliche Durchwegung der Anlage von der Innenstadt nach Süden, da mit der Verlagerung von Wohngruppen auf den südlichen Standort keine Restriktionen für die Bewohner zu erwarten sind.

2.3.2 Max-Kirmsse-Schule - Landeswohlfahrverband LWV

Die Standortfrage der Max-Kirmsse-Schule ist gegenwärtig unklar.

Die Schüler mit dem Förderschwerpunkt „geistige Entwicklung“ gehören nur in wenigen Fällen zur Gruppe derjenigen, die mit dem Gesetz zur Inklusion gezielt in allgemeinbildende Schulen integriert werden sollen. Das heißt, die Aufgaben der MKS werden durch die Bemühungen um Inklusion nicht obsolet. Dennoch hat sich schon in den vergangenen Jahren die Schülerzahl sehr reduziert – Schulgebäude und -gelände sind aber auf eine deutlich größere Schule zugeschnitten. Ein Teil der vorhandenen Gebäude steht schon leer, andere Gebäude müssen bezüglich Ausstattung und Energiestandard modernisiert werden.

Es gab Überlegungen, die Klassen an der Taubenbergsschule anzugliedern. Alternativ bestünde die Möglichkeit im Stadtgebiet kompakter neu zu bauen und das Gelände für andere Nutzungen frei zu machen. Diese Flächen müssten jedoch vom LWV erworben werden.

Demografie, Wirtschaftlichkeit und Alternativen sollen in einer Machbarkeitsstudie konkretisiert werden. Der LWV hat hierzu bereits eine Studie in Auftrag zur Schulentwicklung gegeben.

2.3.3 Kommunale Wohnungsbaugesellschaft (KWB)

Die KWB hat durchaus Vorstellungen zur Weiterentwicklung ihrer Immobilien mit

- Fortführung der Modernisierung, vor allem energetisch
- Um- und Neugestaltung der Freiflächen,
- Verdichtung

Besonders die letzten beiden Punkte betreffend, sollen aber über ein Bebauungs- und Gestaltungskonzept zunächst die Möglichkeiten dazu ermittelt werden. Zugleich sollen die Weichenstellungen des Gebiets durch das ISEK berücksichtigt werden.

Bei den Freiflächen um die Gebäude herum sieht die KWB erheblichen Handlungsbedarf, diese für die Bewohner besser nutzbar zu machen.

2.3.4 Hofgut Gassenbach

Zum Hofgut wurde zunächst der LWV als Grundeigentümer befragt. Das Hofgut hat einen befristeten Pachtvertrag, der im Jahr 2019 zunächst ausläuft. Auch hier sind die Rahmenbedingungen, unter denen ein Folgevertrag vereinbart wird noch nicht ganz geklärt.

Die Grundstücke gehören zu einem Stiftungsvermögen, das durch den LWV verwaltet wird. Inwieweit die Hofnutzung an die Grundstücke gekoppelt sind oder auch eine anderen Nutzung rechtlich möglich ist, ist noch nicht bekannt (Stiftungsrecht ist zu prüfen). Darüber hinaus sind folgende Rahmenbedingungen zu klären:

- Stiftungsrechtlicher Rahmen
- Wirtschaftlichkeit unter Berücksichtigung der desolaten Baukörper
- Flächenbedarf
- Änderung Planungsrecht

2.4 SWOT-Analyse²⁶

Die aus der Betriebswirtschaftslehre übernommene SWOT-Analyse, mit der die Positionierung von Unternehmen und Produkten auf dem Markt eingeordnet werden, hat sich insgesamt bewährt, um die Stellung von Städten oder Gebietsteilen in der Konkurrenz zu anderen Kommunen und Stadtteilen systematisch zu erfassen.

Es geht darum, Merkmale und Einschätzungen zu analysieren, welche fördernden und hemmenden Wirkungen („push“- und „pull-Faktoren“) von außen auf ein Gebiet einwirken. „Von außen“ kann dabei heißen, dass dies Einflusskräfte aus der direkten Konkurrenz (z.B. anderer Gebiete) handelt, es können auch solche sein, die sich aus wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Trends oder dem politischen Umfeld ergeben.

Mit dieser Erweiterung eines einfachen Profils der Stärken und Schwächen als einer Momentaufnahme eines Gebietszustandes um erkennbare Chancen und Risiken wird das Bild dynamisiert zu einer Einschätzung der Zukunftsfähigkeit eines Gebiets. Mehr noch: über die SWOT-Analyse und die Berücksichtigung von Außeneinflüssen aus Wirtschaft und Gesellschaft soll die erfolversprechende Handlungsstrategie bestimmt werden.

Im ISEK veranschaulicht die SWOT-Analyse die Stärken und Schwächen sowie die Chancen und Risiken des betrachteten Raumes. Diese relativen Größen können je nach Betrachter unterschiedlich bewertet und gewichtet werden. Die hier vorliegende Analyse basiert auf den Standpunkten der Stadt- und der Landschaftsplanung. Die einzeln betrachteten Strukturmerkmale werden zusammengefasst und bilden die Grundlage für räumliche und strukturelle Entwicklungsszenarien und ein städtebauliches Konzept. Diese werden in den weiteren Bearbeitungsphasen entwickelt.

2.4.1 Zusammenfassung der Analyseergebnisse

Idstein, gesamtstädtisch gute Bedingungen

Idstein liegt an einer wichtigen Verkehrsachse und hat so eine sehr gute Verkehrsanbindung an das Rhein-Main-Gebiet. Die Stadt ist sehr gut erschlossen und hat eine hohe Zentralitätsfunktion für den östlichen Rhein-Taunus-Kreis.

Anerkannt ausgezeichnete Rahmenbedingungen als Wohnort bewirkten in den vergangenen zehn Jahren ein stetiges Bevölkerungswachstum vor allem Zuzüge. Basis hierfür ist das Angebot kleinstädtischen urbanen Lebens mit positivem Landschaftsbezug und die gute Wohnfolgeinfrastruktur. Ein weiterer Faktor hierfür ist nicht zuletzt das breite Einzelhandelsangebot in der Innenstadt und den Gewerbegebieten, die die wichtige Versorgungsfunktion für die Bewohner und das Umland unterstützen.

Beim Wohnungsbaugeschehen in Idstein lag der Schwerpunkt beim Einfamilienhausbau, dessen Bedarf nicht nur durch Zuzüge entsteht, sondern auch durch den deutlich wachsenden Wohnflächenbedarf pro Person.

²⁶ „SWOT = strength, weakness, opportunities, threats“ – Stärken-, Schwächen, Chancen und Risiko-Analyse

Durch seine ländliche Lage und wenig störende Industrie hat Idstein gute klimatische Bedingungen. Aufgrund des hohen Anteils an älteren Gebäuden (vor 1980) sind aber bei der energetischen Modernisierung große Anstrengungen notwendig zur Reduzierung der CO₂-Emissionen.

Das Ziel des ISEK von 2008 zum Heranführen der vorhandenen Grünzüge in die Kernstadt soll aufgenommen werden und in dieser neuen Phase des Stadtumbaus weiter verfolgt werden.

Stadtumbaugebiet Rauental als Chance für die Stadt

Der Grünzug Wörsbachaue zieht sich von Süden nach Norden durch das Untersuchungsgebiet, ist aber kaum zugänglich, weil er nicht erschlossen und durch abgeschlossene Nutzungen geteilt ist. Die typische Auenvegetation ist neben den Weiden und Wiesen gut entwickelt und erhalten, der Wörsbach ist aber über lange Strecken verrohrt.

Das Gebiet ist vor allem durch großflächige Sondernutzungen belegt: Kalmenhof, Max-Kirmsse-Schule und Hofgut Gassenbach. Die Zukunft dieser drei Nutzer muss neu ausgerichtet werden; Kalmenhof und Schule u.a. wegen des demografischen Wandels, das Hofgut wegen der Wirtschaftlichkeit und der Pachtsituation des Betriebs.

Außer einem kleinen Bereich mit Einfamilienhäusern gibt es zwei Geschosswohnungsbau-Siedlungen des regionalen Wohnungsbaunternehmens. Aufgrund der Nähe zum Grünzug und der Nähe zur Innenstadt mit guter Einzelhandelsversorgung und geringer Verkehrsbelastung kann man diesem Gebiet eine sehr gute Wohnlage testieren. Die Wohnfolgethemen Müll und Parkplätze sind ein optisch-gestalterisches Problem im Gebiet, für die im Rahmen des Stadtumbaus eine Lösung gefunden werden soll.

Auf privater Ebene gibt es noch erheblichen Modernisierungsbedarf, die Wohnungsbaugesellschaft hat schon ein Drittel ihrer Immobilien modernisiert.

Im Untersuchungsgebiet findet eine verhältnismäßig große Bevölkerungsfuktuation statt und im Vergleich zur Gesamtstadt hat es einen deutlich höheren Anteil an Bewohnern mit Migrationshintergrund (33% zu 12%). Die Zuzüge der letzten Jahre erfolgten überwiegend durch Personen nicht-deutscher Nationalität.

Wohninfrastruktur gibt es im Untersuchungsgebiet unmittelbar nur wenig, weil „das Wohnen“ im Gebiet nur der Ausläufer der angrenzenden Wohngebiete ist. Aber alle notwendigen Einrichtungen und Dienstleistungen sind fußläufig innerhalb von 1 bis 2 km erreichbar. Die Wegführung und die Wegequalität sind jedoch verbesserungsbedürftig. Der Anschluss an das städtische ÖPNV-Netz ist gewährleistet, so dass es auch eine Alternative zum Fußweg in die Schulen oder in die Innenstadt gibt.

2.4.2 Gesamtwirtschaftliches Risiko

In den Städten fehlen Zehntausende Wohnungen – doch in ländlichen Kreisen werden weit mehr Häuser gebaut als nötig. Weil die Kommunen alle Baugrundstücke auch vermarkten können, weisen diese sie auch großzügig aus, um neue Familien anzusiedeln. „Und die (Fa-

milien) bauen lieber etwas Neues", schrieb IW-Immobilienexperte Michael Voigtländer in seiner im Kölner Institut der Deutschen Wirtschaft (IW)²⁷. Begünstigt wird dies auch durch die erheblich gestiegene Grunderwerbssteuer²⁸. Die negativen Folgen aktuell: Zersiedelung, Leerstände und Preisverfall. Bislang trifft dies vor allem Kleinstädte im ländlichen Raum.

Ob aber die Trends des Immobilienbooms aus der Vergangenheit (und bis heute) einfach fortzuschreiben sind, oder ob sie sich angesichts des demografischen Wandels kurzfristig umkehren, müsste genau geprüft werden. Vor allem in vielen Landkreisen werden derzeit vor allem deutlich mehr neue Eigenheime gebaut, als angesichts schrumpfender Einwohnerzahlen und bevorstehender Leerstände sinnvoll wäre, was eine verstärkte Zersiedelung zur Folge hat.

Falls die Bauherren von heute ihre Häuser in der Zukunft wieder verkaufen wollen, werden sie sich nach Einschätzung des IW-Wissenschaftlers schwer tun. Da in den nächsten 10 Jahren ein demografischer Umbruch zu erwarten ist (auch in Idstein), fällt die Nachfrage langfristig weg. Das wirkt sich natürlich auf die Preisentwicklung aus. Neben sinkenden Preisen sind aber auch Leerstände in den Wohnetagen der Ortszentren und bei älteren Einfamilienhäusern vorzusehen.

Befördert wird die ungünstige Entwicklung laut IW-Studie von den Niedrigzinsen der vergangenen Jahre, die den Kauf einer Immobilie vergleichsweise günstig machen. Kauf und Modernisierung eines älteren Einfamilienhauses sind offensichtlich nicht übermäßig beliebt. Mit dem Blick auf eine langfristige Gesamt- und Innenentwicklung müsste man aber gleichzeitig leer stehende alte Häuser abreißen. Sinnvoll wäre im Interesse einer nachhaltigen Stadtentwicklung auch in den kleineren Kommunen eine Fokussierung auf die Anpassung des Wohnungsbestands an heutige und künftige Wohnwünsche.

Um diese Entwicklung steuern zu können, sollten Städte und Kommunen nur vorsichtig neue Baugrundstücke erschließen und freigeben, eher innerstädtische Verdichtung betreiben, Neubauten an den Abriss von alten Häusern koppeln und die Ortskerne attraktiver machen.

Idstein ist ein sehr interessanter Wohnungsstandort für zuzugswillige Familien. Mit dem Blick auf die vorne dargestellte demografische und gesamtwirtschaftliche Entwicklung Idsteins wurde auch das Untersuchungsgebiet auf Verdichtung und Ergänzung mit neuen Einfamilienhäusern abgeprüft. Unter dem Aspekt der Topografie sind die Möglichkeiten hier sehr beschränkt, aber nicht unmöglich. Die sozioökonomischen Entwicklungstrends für Idstein sowie die demografischen Alters- und Haushaltsstrukturen in den großen, bestehenden Einfamilienhausgebieten Idsteins wären eine Untersuchung wert, um die Risiken für die Gesamtstadtentwicklung in der Wechselwirkung von Wohnungsbestand und Neubau besser einzuschätzen und Chancen und Risiken abzuwägen. Hierzu gehört auch eine Analyse und Prognose der Perspektiven, die Idstein als Standort für Gewerbe und Dienstleistungen hat und in ein Gesamtkonzept zu integrieren.

Wirtschaftlich beinhalten die großen Wohnneubaugebiete für die Kommunen wenig Risiko, da man den Projektentwicklern und Bauträgern die Vermarktung überlassen kann. Die Tücke, mit

²⁷ Handelsblatt 19.06.2017: Immobilienmarkt „Viel zu viele Häuser auf dem Land“

²⁸ Die Grunderwerbssteuer wird bei bebauten Grundstücken auf den gesamten Kaufpreis erhoben, also Grundwert und Gebäuderestwert. Der Hebesatz wurde in Hessen zuletzt im Jahr 2014 von 5% auf 6% angehoben, nachdem er nach 1998 noch bei 3,5 % und davor bei 2% gelegen hatte. Hierdurch entstand für den Neubau ein erheblicher Kostenvorteil gegenüber der Modernisierung von Bestandsgebäuden.

Neubaugebieten den Wohnungsmarkt zu steuern, liegt in einer „moralischen Entwertung“ des Wohnungsbestands, für den bei einem Überangebot von Neubauflächen die erforderliche Reinvestition ausbleibt und dann der Desinvestitionszyklus in Gang kommt, an dessen Ende dann genau die vernachlässigten Altbauten stehen, die am Anfang der Stadterneuerung in Idstein standen. Und es ist ja wohl erinnerlich, wie zeit- und kostenintensiv die Wiederherstellung der Altstadt war, und wie aussichtslos diese ohne die umfangreiche Städtebauförderung gewesen wäre.

Nun gilt es, die älteren Wohn- und Gewerbegebiete im engeren Stadtgebiet nach Grundstücken zu untersuchen, die entweder sofort für eine Neubebauung/Verdichtung zur Verfügung stehen oder solchen, die über den Generationenwechsel leer fallen und/oder deren Modernisierung oder Umnutzung unwirtschaftlich wären, so dass mittels Abriss und Neubebauung neuer Wohnraum zu schaffen möglich wäre. Ziel muss sein, eine im Vergleich zum Wohnen im einem Einfamilienhausgebiet am Stadtrand urbanere und qualitätvollere – vielleicht innovativere – Wohnform zu schaffen.

2.4.3 Potenziale und Risiken im Fördergebiet

Außeneinflüsse auf die Gebietsentwicklung

Chancen, Optionen

- Lage und Verkehrsgunst von Idstein
- direkte Autobahnanbindung
- gute Bedingung bezüglich Wirtschaft, Wohnen, Ausbildung und Freizeit
- Vorsprung gg.über den Nachbargemeinden (Größe, Mittelzentrum, Alleinstellungsmerkmal historische Altstadt)
- schöne Altstadt als Besuchermagnet und Imagefaktor
- wirtschaftl. Stärke der Stadt: Kaufkraft + Beschäftigung
- Branchenvielfalt des Arbeitsplatzangebots
- Wachstumschancen Wirtschafts- und Wohnentwicklung
- günstige Immobilienpreise im Vgl. zu Rhein-Main
- Angebotsvielfalt der Wohnformen (EFH, GWB, etc., Miete, Eigentum)
- Vitos Teilhabe gGmbH als Arbeitgeber und soz. Einrichtung
- Gute Ausstattung Wohnfolgeeinrichtungen in Idstein
- Naherholungsqualität

Risiken und Gefährdungen

- Sogkraft der Wachstumskerne aus Rhein-Main auf Betriebe und junge Einwohner
- Konkurrenz der Wirtschaftsstandorte
- demografischer Wandel
- Berufs- und Bildungsmobilität
- wachsende Mobilität bezügl. Freizeit und Konsum
- Expansions- und Verdichtungsanforderungen Wohnungsbau auf das U.-Geb.
- der Wunsch nach Verdichtung und Erweiterung des Wohnungsbaus im Untersuchungsgebiet durch die KWB
- günstiger Wohnraum durch Trend zu aufwendigen Modernisierungen gefährdet

Innere Stärken des Untersuchungsgebiets

Städtebauliche Stärken

- fußläufige Nähe zur Innenstadt (Einzelhandel, Kultur)
- geringe Verkehrsbelastung der Straßen
- hohe Wohnumfeldqualität
- Verbindung der Stadtquartiere und Verknüpfung mit der Innenstadt
- Erholungsflächenpotenzial, auch für die angrenzenden Wohngebiete
- günstiger Wohnraum
- Hofgut als Attraktion auch für externe Idsteiner
- wertvolle natürliche Ressourcen durch Baumbestand und Auenvegetation
- Grünzug Wörsbachaue als Chance zur Verbesserung des Stadtklimas
- keine Belastung durch Fremdverkehr

Wirtschaftliche und gesellschaftliche Stärken

- Angebotsvielfalt der Wohnformen (EFH, GWB, etc., Miete, Eigentum)
- Umstrukturierung Kalmenhof und Schule als Potenzial für den Grünzug

Innere Schwächen des Untersuchungsgebiets

Städtebauliche Schwächen

- schwieriges Baugelände: teilweise sehr steil
- heterogenes Stadtbild
- Trennungswirkung der Sondernutzungen
- Kinderspielplatz ohne Bezug zum Wohngebiet
- Bewohnerzusammensetzung: hoher Anteil Bewohner mit Migrationshintergrund
- Auenbereich nicht erschlossen, keine Durchwegung, nicht als Erholungsgebiet genutzt
- fehlende Erlebbarkeit des prägenden Elements Wörsbach

Wirtschaftliche u. gesellschaftliche Schwächen

- negatives Image als " sozialer Brennpunkt"
- veralteter Wohnungsbau
- Nahversorgung mangelhaft

- Entwicklungsunsicherheit durch externe Eigentümer und Entscheidungsträger (LWV, KWB, Wiesb. Jugendwerkstatt)
- großer Flächenanteil belegt durch Weiden und freiflächenintensive Nutzungen (Schule, Kalmenhof)
- Überschwemmungsgebiet / Retentionsgebiet nicht bebaubar
- empfindliche Biotope

Stärken und Schwächen und Entwicklungen der Gesamtstadt wirken sich natürlich auf jedes einzelne Stadtgebiet aus, auch können einzelne politische Weichenstellungen erhebliche Konsequenzen auf die Entwicklung einzelner Stadtteile haben. Allerdings können allgemeine Stärken und Schwächen der Gesamtstadt meist nicht die Entwicklung in einem Stadtteil wesentlich beeinflussen, es sei denn, man könne z.B. ein neues Gewerbe- oder Wohngebiet entwickeln oder eine historische Altstadt sanieren, wie in den 80-er Jahren.

Manche Schwäche eines Stadtteils kann allerdings mit kleinen Eingriffen vor Ort in Stärken umgewandelt werden. Dies gilt in hohem Maß für das Untersuchungsgebiet Rauental. Wertet man die aufgeführten Stärken und Schwäche (- - - 0 +++) erschließen sich auch schon Handlungsansätze:

Die 'SWOT-Analyse als Instrument der Strategieentwicklung



Unter den Handlungsstrategien lassen sich vier Grundtypen vorstellen, wobei die Übergänge fließend sind:

- innere Stärken plus Chancen aus dem Umfeld > Chancen ergreifen
- innere Schwächen bei Chancen aus dem Umfeld > Schwächen beseitigen
- innere Stärken bei Risiken > Risiken durch Stärken abwehren
- innere Schwächen und gleichzeitig Risiken > Verteidigungsstrategien

Im Untersuchungsgebiet Rauental gibt es keine wesentlichen städtebaulichen Missstände, demzufolge bei der Wertung der Stärken und Schwächen auch wenig Extreme:

Die 'SWOT-Analyse als Instrument der Strategieentwicklung



Sich anbietende Strategie:



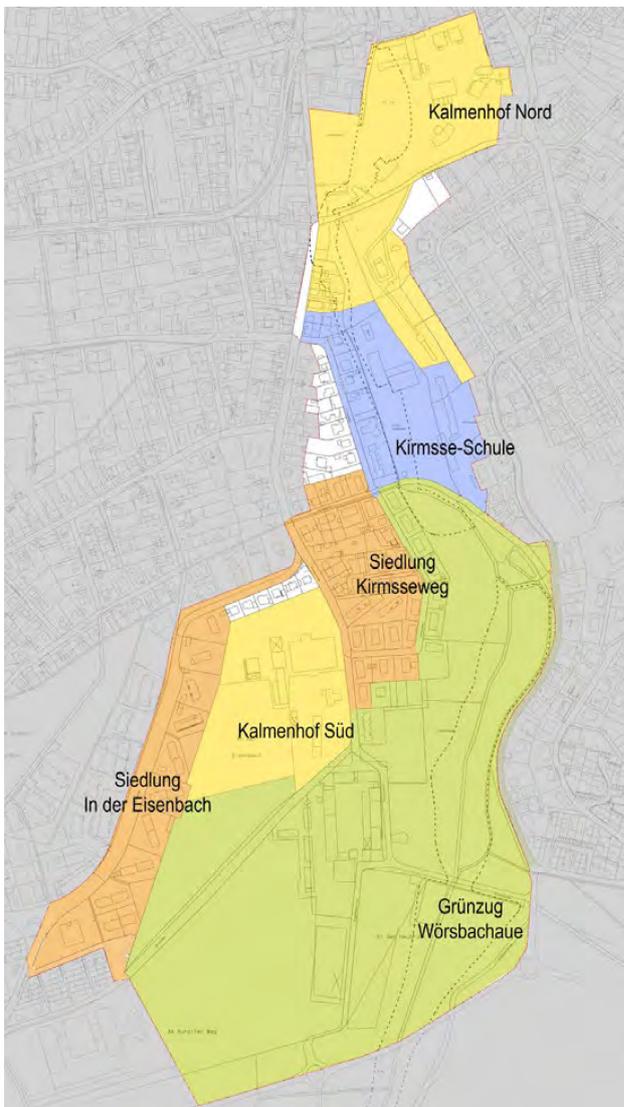
Chancen ergreifen und Schwächen eliminieren

3 Leitbild und Maßnahmen

3.1 Fördergebiet

Das vorgeschlagene Fördergebiet soll vorrangig den Landschaftszug Wörsbachaue zwischen Innenstadt im Norden und Südumgehung im Süden beinhalten. Das schließt die darin enthaltenen großflächigen Nutzungen Kalmenhof, Max-Kirmsse-Schule und Hofgut Gassenbach ein. Auch eine Teilfläche des Grünzugs ist ein Teil der Siedlung Kirmsseweg mit den Geschosswohnungsbauten aus den 50-er Jahren. Hinzu kommt der südliche Teil der Straße im Rauental, weil von hieraus ggfs ein bis zwei Zugänge zum Grünzug hergestellt werden.

Mit der Arrondierung der Flächen von Schule und Kalmenhof sind einige Einfamilienhäuser entlang Kirmsseweg und Grunerstraße eingeschlossen. Nicht mehr unbedingt zum Grünzug gehören die Geschosswohnungsbauten in der Eisenbach. Da die hier notwendigen Maßnahmen aber in das Programmprofil des Stadtumbaus gehören werden auch diese Grundstücke mit der Straße einbezogen.



Im Vergleich zum Untersuchungsgebiet sind die in der nebenstehenden Karte weiß erscheinenden Flächen im Fördergebiet nicht mehr enthalten.

Hierbei handelt es sich um die Einfamilienhäuser jenseits des Kirmsseweg und „In der Eisenbach“, ein paar Grundstücke am Veitenmühlberg und ein paar Straßenflächen der Grunerstraße sowie des Kirmsseweg.

Für diese Grundstücke sind keine Maßnahmen geplant, die dem Stadtumbau Idsteins förderlich wären. Natürlich wäre es grundsätzlich wünschenswert, dass hier gestalterische oder energetische Maßnahmen ergriffen würden. Die Entwicklung auf diesen Grundstücken sollte im Rahmen der Umsetzung weiter beobachtet werden.

1/3/00 reduziertes Fördergebiet mit Teilbereichen

3.2 Leitbild und Ziele

Leitbild:

- **Naturraumband in die Innenstadt**

Erweiterung des „Grünen Bandes“, welches sich von Süd nach Nord durch das gesamte Stadtgebiet erstreckt. Im Rahmen des Stadtumbaugebietes „Nord“ konnten in den vergangenen Jahren wichtige Impulse für das Wohnen und die Naherholung in der Stadt gesetzt werden.

Die Grünzüge im Verlauf der Wörsbachaue stellen wichtige landschaftsräumliche Verbindungen dar. Als durchgehendes Freiraumband, hat die Wörsbachaue eine hohe Bedeutung als Erholungsraum und Auswirkungen auf das Stadtklima, welches durch eine dichte Altstadtbebauung von den offenen Frischluftkanälen der Auen profitiert.

Im Stadtumbaugebiet „Im Rauental“ sind dies hauptsächlich die Flure an der Heubrücke und in der Amtswiese. Hier verläuft der Wörsbach weitgehend offen und bildet ein blaues Band, das sich durch die Aue zieht.

- **Verbesserung des Stadtklimas**

mit allen im Bestand vorhandenen Möglichkeiten (Flächenkonversion, Entsiegelung und Begrünung, Nachverdichtung, Energiekonzepte für Neu- und Bestandsbauten, Verkehrsreduzierung, etc). Gute Durchlüftung der bebauten Stadtteile durch Heranführen der Grünzonen in die Kernstadt,

Die Reduzierung der CO₂-Emissionen durch Unterstützung der Bürger beim Klimaschutz durch Beratung zu CO₂ Einsparung und Förderung von Rad- und Fußwegen und ÖPNV durch die Stadt

- **Ressourcensparendes Flächenmanagement bei Wohnbauflächen wie Infrastrukturflächen durch Anpassung der Flächenressourcen an den demografischen Wandel und Verdichtung vor Neuerschließung**

Ziele:

1. **Verbindung der Stadtquartiere und Verknüpfungen mit der Innenstadt**
2. Insgesamt bietet der Wörsbach als natürliches und bleibendes "Verbindungselement" innerhalb der Stadt ein großes Potential für Natur und Mensch.
3. Sowohl die die Wörsbachau querenden Fußwege als auch solche entlang des Grünzugs würden Fuß- und Radwege zwischen den Wohngebieten, zu den Schulen und für Erledigungen in der Innenstadt wesentlich verkürzen und angenehmer machen und damit mittelfristig hoffentlich die PKW-Nutzung für kurze Wege reduzieren.
4. **Quartiersaufwertung und Verbesserung des Erholungswerts der Wörsbachau für alle umliegenden Wohngebiete**
5. Die Erschließung von Grünflächen, das Naturerlebnis Wasser, Ruhebänke, Kommunikationspunkte, Spielangebote für Jung und Alt tragen zum Erholungswert gleichermaßen bei wie zum höheren Wohnwert der Anrainer. Dagegen ist die jetzige Situation, einen Grünzug als Erholungsgebiet in der Nähe der Wohnung, ohne diesen nutzen zu können, ein Widerspruch in sich.
6. Um den Wörsbach in der Stadt wieder erlebbar zu machen, ist dieser teilweise aus der Verrohrung zu holen und wieder oberirdisch sichtbar zu machen. Hier können zudem Angebote eingebunden werden, die Nähe zum Wasser darstellen und somit positive Qualitäten für die angrenzenden Freiräume und Wohnquartiere entstehen lassen.
7. **Freizeitangebote für alle Generationengruppen unter der Einbeziehung inklusiver Möglichkeiten und andere Angebote, die dem sozialen Leben im Quartier förderlich sind.**
8. Über die in den Wohngebieten rundum Lebenden hinaus sind in diesem südlichen Teil der Wörsbachau die Bewohner zu berücksichtigen, die eine wie auch immer geartete Behinderung haben.
9. Zur Aufwertung der Quartiere ist es im Zuge des Stadtumbaus möglich, an diversen Stellen zusätzliche Kommunikationspunkte und Quartiersplätze zu schaffen. Diese wirken sich positiv auf die Integration, Inklusion und das soziale Leben in den betreffenden Quartieren aus.
10. **Gestaltung eines Teils der Flächen im Sinne der „essbaren Stadt“, für Naturverständnis und bewusste Ernährung**
11. Die landwirtschaftliche Nutzung des Grünzugs der südlichen Wörsbachau als einer Besonderheit und Unterscheidungsmerkmal gegenüber dem Teil nördlich der Kernstadt sollte Prinzip für den Gestaltungsentwurf sein.
12. **Entwicklung/Unterstützung des Hofguts im Stadtgebiet sowie als Gesamtanlage innerhalb des Grünzugs und im Zusammenhang mit 4.**
13. Wiederbelebung des Hofladens zur Sicherung der Nahversorgung und für das Gesamtkonzept im Sinne von Vermarktung der vor Ort erzeugten Produkte, im Wissen, dass sich der Erhalt des Hofladens vermutlich nicht in allen eingebrachten Szenarien verwirklichen lässt.

- 14. Weichenstellung/Entwicklungsperspektive für die Zukunftsfähigkeit des Kalmenhofs, Max-Kirmsse-Schule und Hofgut in Anpassung auf Folgen des demografischen Wandels und der Notwendigkeit zur Modernisierung der in die Jahre gekommenen Gebäude**
15. In Zusammenarbeit mit den Trägern und Betreibern dieser Einrichtungen sind diese Maßnahmen des Stadtumbaus so zu entwickeln, dass damit sowohl Ziele des Klimaschutzes (energetische Modernisierung und Flächenentsiegelung) als auch die früheren Ziele der Verknüpfung der Idsteiner Grünzüge umgesetzt werden. Zugleich sollten sie an die Anforderungen aus dem demografischen Wandel angepasst und die Gebäude an zeitgemäße Standards herangeführt werden.
- 16. Verbesserung der Energiebilanz durch energetische Modernisierung und Flächenentsiegelung**
17. Über die Gebäude des Landeswohlfahrverbandes hinaus sollen auch Wohnungsbau-gesellschaft und Private aufgefordert und beraten werden, ihren Beitrag zur CO₂-Einsparung zu leisten.
- 18. Imageverbesserung des Viertels als Wohngebiet durch Modernisierung und Angebote für andere Mieterkreise (z. B. senioren- und familiengerechte Wohnungen)**
19. Im Zuge der Modernisierung der Geschosswohnungsbauten soll durch Umbauten zugunsten behinderter Bewohner und Senioren, durch Zusammenlegung kleinerer Wohnungen u.s.w. das Wohnungsangebot an die Wohnwünsche anderer Mietergruppen angepasst werden, um eine größere soziale Durchmischung zu erreichen.
- 20. Erhalt günstigen Wohnraums im Rauental trotz energetischer Modernisierung**

3.3 Projekte – Maßnahmen – Umsetzungskonzept

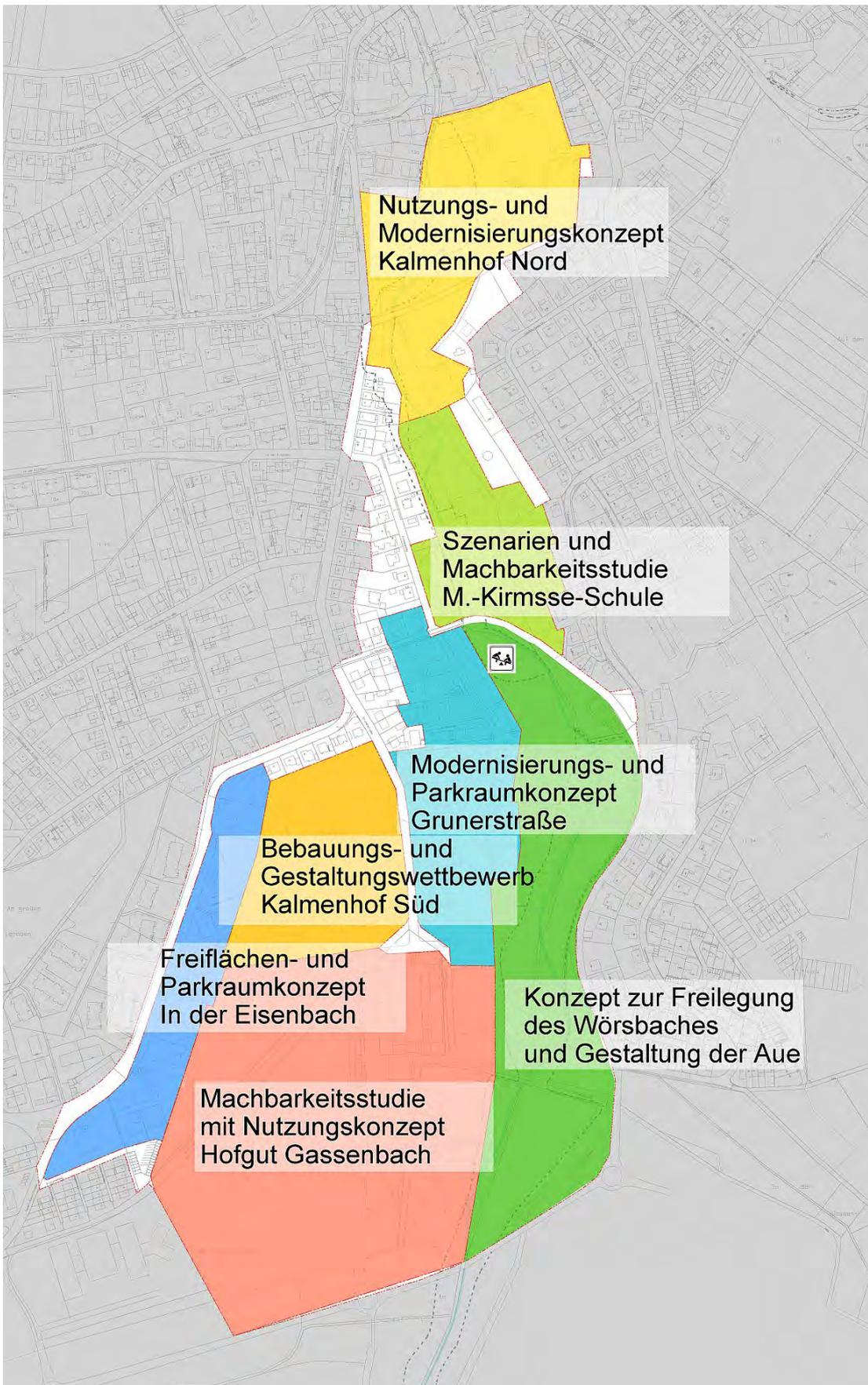
Oberstes Ziel ist das „Grünen Band“ von Süden in die Innenstadt mit Priorität auf der Renaturierung der Wörsbachaue und durchgehender Fußwege.

Dieses „Grüne Band“ ist in Ansätzen durch die Weiden und die natürliche Begrünung in Teilen des Überschwemmungsgebiets ja schon vorhanden, aber leider nicht durchgehend und weitgehend nicht erlebbar, gar nicht nutzbar.

Zur konsequenten Umsetzung der Maßnahme Renaturierung der Wörsbachaue gibt es bereichsweise unterschiedliche Maßnahmenpakete, die sich an die Voraussetzungen des jeweiligen Bereichs andocken.

Parallel zur landschaftsplanerischen Optimierung des „Grüne Bandes“ müssen strukturelle und bauliche Voraussetzungen geschaffen werden, die die Freiflächenmaßnahmen auf den Privatgeländen des Kalmenhofs und der Kirmsse-Schule möglich machen sollen. Dies geht mit den Zielen des Stadtumbauprogramms zur Anpassung der Stadtgebiete an die demografische Entwicklung und an energetische Standards einher und schafft so erst die Voraussetzungen zum landschaftsplanerischen Eingriff in die Flächen.

Die einzelnen Maßnahmen sind durchnummeriert, damit die chronologisch aneinandergefügtten Maßnahmen-Formblätter wieder in ihren Gesamtzusammenhang zurückverfolgt werden können.



3.3.1 Einzelkonzepte zur Vorbereitung der Maßnahmen

Vor der Umsetzung eines Großteils der freiflächenbezogenen und baulichen Maßnahmen in diesem Gebiet Rauental gilt es für die großen Grundstückseigentümer und Betreiber, ihre Vorstellungen zur Zukunftsfähigkeit ihrer Einrichtungen zu klären. Sei es durch Wirtschaftlichkeitsgutachten, sei es durch Ausarbeitung von Szenarien, sei es durch Wettbewerbe und Machbarkeitsstudien konkretisieren sich Möglichkeiten und Wahrscheinlichkeiten als Voraussetzung zur fundierten Investition.

Als Voraussetzung für die baulichen und gestalterischen Maßnahmen stehen diese vorbereitenden Studien und Planungen als Umsetzungsstrategie am Anfang der Investitionen besonders für die zentralen Maßnahmen zur Verknüpfung des Naturraums Wörsbachaue mit der Kernstadt.

Diese Konzepte sind im Einzelnen:

1. Nutzungs- und Modernisierungskonzept Kalmenhof Nord
2. Bebauungs- und Gestaltungskonzepts Kalmenhof Süd über Teilnehmerwettbewerb
3. Machbarkeitsstudie Max-Kirmsse-Schule
4. Bebauungs- und Freiflächenkonzept Max-Kirmsse Schule
5. Konzept zur Freilegung des Wörsbaches
6. Machbarkeitsstudie mit Nutzungskonzept Hofgut Gassenbach
7. Freiflächen- und Parkraumkonzept „In der Eisenbach“

3.3.2 Flächenentwicklung Vitos / Kalmenhof

Projektbeschreibung:

Anpassung der baulichen Strukturen und der Infrastruktur an die sozialen und technischen Anforderungen der Gesellschaft - Zukunftsfähigkeit gestalten.

Darüber hinaus gibt es für das Kalmenhofareal Nord freiflächen- und landschaftsbezogene Maßnahmen, die aber im Kapitel 3.3.4 (Freilegung und Renaturierung Wörsbachaue) zusammengefasst und begründet werden.

Maßnahmen:

Werkstätten und Wäscherei des Kalmenhofs sind technisch und funktional veraltet. Für die bauliche Sanierung und organisatorische wie energetische Modernisierung der Altbauten im Kalmenhof sind vorbereitende Baumaßnahmen notwendig. Beide Arbeitsorte sollen südlich der Gärtnerei neu errichtet werden. Aber auch zukünftig sollten Arbeitsorte und Wohnorte der Beschäftigten in Wäscherei, Gärtnerei und Handmontagewerkstatt wieder einen engen räumlichen Bezug haben, was die Verlagerung auch eines Teils der Wohnungen in das südliche Kalmenhofareal bedeutet. Gleichmaßen können die historischen Wohnhäuser erst modernisiert werden, wenn die Bewohner umgezogen sind:

8. Neubau einer Wäscherei im Bereich Kalmenhof Süd, sowie
9. Ersatzbau für die Werkstätten für Handmontage
10. Neubau Wohnhäuser in Nähe des Arbeitsortes
Leerzug Rosenhaus sowie Landhausgruppen 2,3, und 5
11. Sobald die Neubauten fertig und bewohnt sind, können die dann größtenteils leeren Altbauten umgebaut und modernisiert werden, energetische und brandschutztechnische Sanierung sowie barrierefreier Umbau von denkmalgeschützten Gebäuden, Erneuerung Heizungsanlage und Elektroinstallationen
12. Umnutzung, energetische und brandschutztechnische Sanierung sowie barrierefreier Umbau des ehemaligen Krankenhauses (z.B. Seniorenwohnen) oder Neuordnung des Geländes und Zuführung einer neuen Nutzung.
13. Rückbau von mindergenutzten Gebäuden wie dem Wirtschaftsgebäude, der Turnhalle und der Werkstätten bzw. Lagerhallen.
14. Verlagerung/ Umzug Wäscherei, Betriebstechnik Maschinen, etc.
15. Zwischennutzungskonzept bzw. Nachnutzungskonzept für das leergezogenen Wäschereigebäude; ggfs. Abbruch der nicht denkmalgeschützten Bauteile

Nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen im Kalmenhof Nord können auch die Freiflächen gemäß Grünzugkonzept umgesetzt werden (siehe 3.2.4.1):

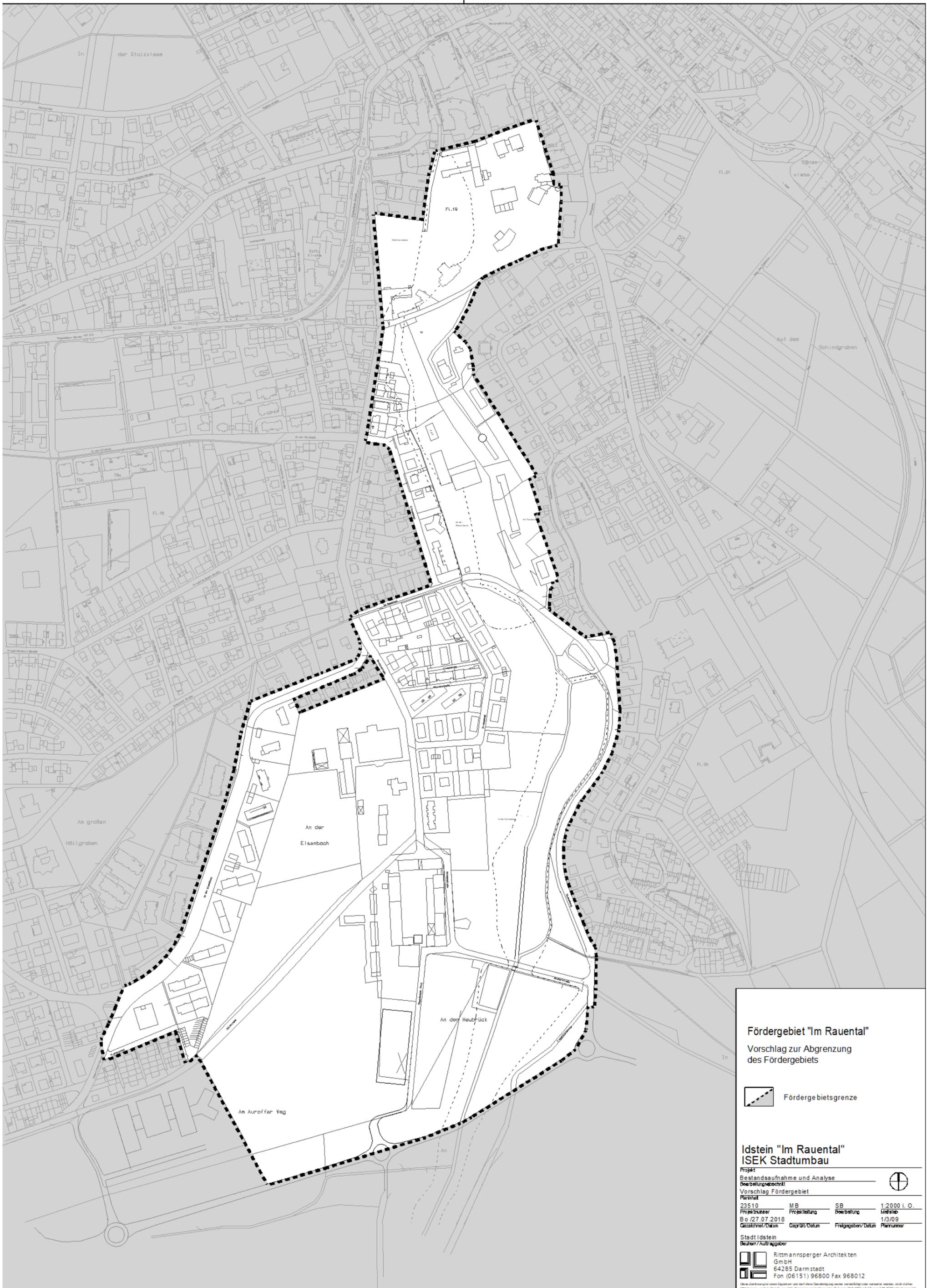
- Freilegung des verrohrten Wörsbaches sowie weitere Realisierung von Entsiegelungs- und Ausgleichsmaßnahmen – Kalmenhof als Teil des Grünzugs Wörsbachaue Maßnahmen 20 ff
- Halböffentliche Fußwegeverbindung aus der Innenstadt zum Veitenmühlberg

Umsetzungsstrategie

- Gutachten Kalmenhof Nord zu Umnutzungen und Sanierungen
- wettbewerbliches städtebauliches Verfahren Kalmenhof Süd mit hochbaulichen und freiraumplanerischen Vertiefungen
- Konzept zur Freilegung des verrohrten Bachlauf

Zuordnungsschwerpunkt - Handlungsfelder:

Demografischer Wandel:	Anpassung an die sozialen und technischen Entwicklungen
Grüne und Blau Infrastruktur:	Grünzug Wörsbachaue
Stadtklima/Klimaschutz:	Energetische Modernisierung der historischen und technischen Gebäude



Fördergebiet "Im Raental"

Vorschlag zur Abgrenzung
des Fördergebiets



Fördergebietsgrenze

Idstein "Im Raental"
ISEK Stadtbau

Projekt
Bestandsaufnahme und Analyse

Bearbeitungsschritt

Vorschlag Fördergebiet

Planinhalt

23510 M.B. SB 1:2000 i. O.

Bo / 27.07.2018 Projektion Bearbeitung Maßstab

Gezeichnet/Datum Geprüft/Datum Freigegeben/Datum Plannummer

Stadt Idstein
Beauftragter

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

Diese Zeichnung ist unser Eigentum und darf ohne Genehmigung weder vervielfältigt oder sonstwie weitergegeben werden, noch dürfen
Abbildungen, auch in Details, an Dritte (Personen) gemietet werden (§ 1 vom 18.6.1991 + § 10 vom 7.06.1993 Urhebergesetz).

3.3.3 Flächenentwicklung Max-Kirmsse-Schule

Projektbeschreibung

Anpassung der baulichen Strukturen an die demografischen und gesellschaftlichen Anforderungen – Zukunftsfähigkeit gestalten.

Entwicklungsszenarien zur MKS

- a) Reduzierung des Flächen- und Gebäudebedarfs auf die für die Entwicklung der Schülerzahlen und des demografischen Wandels zu erwartende Größe, Freigabe der Flächen für Innenentwicklung der Stadt und der Wörsbachau.
- b) Aufgabe des Standorts, Eingliederung in die Schulinsel Am Taubenberg (oder ganz neuer Standort), Verkauf der Grundstücke oder Freigabe der Flächen für Innenentwicklung der Stadt und der Wörsbachau
- c) Erhalt des Schulstandorts in seiner gesamten Größe bei erweitertem Konzept mit der Möglichkeit der Durchwegung während der unterrichtsfreien Zeit

Je nachdem, welches Szenario das realistischste sein wird, unterscheiden sich die Maßnahmen etwas. Festgehalten werden soll aber an der Maßgabe der Durchführung des Grünzugs durch das Schulgelände und sei es nur mit einer stärkeren Begrünung des schulischen Freigeländes und einer schmalen Durchwegung für die Öffentlichkeit. Bei der Beschreibung der Maßnahmen wird vom Szenario a) ausgegangen.

Maßnahmen:

16. Rückbau nicht mehr benötigter Schulgebäude
17. Entsiegelung und Umgestaltung des Schulgeländes
18. Neuordnung der Grundstücke
19. Energetische Sanierung der Schulgebäude
20. Durchwegung/Erschließung des neuen Grünzugs und der Wohngrundstücke zwischen „Am Rauental und Gedenkstätte bzw. Friedhof

Umsetzungsstrategie:

- Entwicklungskonzept MKS durch LWV
- Wettbewerblicher Dialog zur (Rest-)Flächenverwertung
- Freiflächenkonzept zur Entsiegelung der Hofflächen und Neugestaltung sowie fußläufige Vernetzung zur Altstadt

Zuordnungsschwerpunkt - Handlungsfelder :

Demographischer Wandel:	hier Anpassung der baulichen sozialen Infrastruktur
Grüne Infrastruktur:	hier v.a. durch Entsiegelung von Flächen,
Stadtklima/Klimaschutz:	Energetische Sanierung

3.3.4 Verknüpfung Naturraum Wörsbachaue mit der Altstadt

Projektbeschreibung:

Renaturierung des Wörsbaches in 5 Teilabschnitten.

Erhaltung der Kalt- und Frischluftschneise zur Belüftung der Innenstadt durch Bauleitplanung

Wörsbachaue

Im Jahr 2012 wurde ein Eingriffs- und Ausgleichsplan zur Renaturierung des Wörsbach in der Kernstadt erarbeitet. Aufgeteilt in 5 Abschnitten wurden die Biotopwertgewinne ermittelt.

Abschnitt 1 bildet der Schlossteich,

Abschnitt 2 liegt im Bereich des Kalmenhofs,

Abschnitt 3 ist die restliche Fläche im Fördergebiet.

Die Abschnitte 4 und 5 liegen jenseits der Südtangente und bilden zusammen den flächenmäßig größten Teil.

3.3.4.1 Bereich Kalmenhof

Zuordnungsschwerpunkt:

- Grüne und Blaue Infrastruktur
- Verbindung der Stadtquartiere und Verknüpfungen mit der Innenstadt
- Freizeitangebote für alle Generationengruppen zur Förderung des sozialen Lebens in den Wohngebieten; Imageverbesserung.

Die Entstehung eines „Tores“ am nördlichen Ende der Liegenschaft Kalmenhof – hin zur Innenstadt – ist durch Rückbau der sich hier befindlichen Werkstätten zu erreichen. Der gewonnene Platz kann so gestaltet werden, dass hier eine Torsituation aus der Innenstadt in den Grünzug einlädt.

Im Verlauf des Geländes ist die

21. Freilegung des Wörsbaches und Renaturierung der Aue eine wichtige Maßnahme.

Die Renaturierung des hier verrohrten Wörsbaches sollte eher langfristig angestrebt werden, denn eine Umsetzung ist erst sinnvoll, wenn die den Platz prägenden Kastanien aus Altersgründen abgängig werden und/oder größere Baumaßnahmen an den vorhandenen Verkehrsflächen geplant sind. In diesem Sinn ist auch die von Birken gesäumte offene Fließstrecke des Wörsbaches zwischen Direktorenwiese und dem „Tor zur Altstadt“ zu betrachten.

Der Erhalt des Baumbestandes an der Direktorenwiese ist in jedem Fall einzuhalten, da die alten Kastanien als natürlicher Sonnenschutz wirken und dem Platz gleichzeitig einen Rahmen geben. Generell ist es im Sinne der Gelenkfunktion zwischen urbanem Raum und grünem Quartier, sinnvoll auf eine naturnahe Gestaltung des Bereiches Wert zu legen, da so ein fließender Übergang städtischer Gestaltungsweisen in natürliche Strukturen erreicht wird.



Mit der Renaturierung des Wörsbachs in diesem Bereich durch Anlegen eines neuen, künstlichen Bachlaufes im Bereich zwischen den Gebäuden der Vitos Teilhabe und deren Werkstätten, wird die Erstellung eines „Blauen Bandes“ erzielt, welches sich durch die Stadt Idstein zieht. Durch die Renaturierung des Wörsbachs wird eine Verbesserung des Stadtklimas erreicht und das Element Wasser insbesondere an dieser Stelle durch Konzeptionierung eines Quartiersplatzes erlebbar gemacht.

Für das Grüne Quartier sind Treff- und Kommunikationsräume ein essentieller Bestandteil. Sie bilden die Grundlage für das soziale Leben in der Stadt und wirken sich positiv auf das Wohnklima in der Anwohnerschaft aus.

22. Quartiersplatz Direktorenwiese

In der Anlage Kalmenhof ist ein spezieller Kommunikations-, Verweil- und Spielpunkt vorgesehen. Insbesondere die Aufnahme von Wasser als belebendes Element wirkt hier zusätzlich als Publikumsmagnet, da vor allem das Verweilen am und das Spiel mit Wasser stets attraktiv ist. So kann hier die Präsenz des „Blauen Bandes“ in der Stadt Idstein beispielsweise durch die Ausbildung eines oberflächlichen Wasserspiels den weiterführenden Verlauf des Wörsbachs nachzeichnen, der in diesem Bereich noch verrohrt ist.

Im Rahmen des Umbaus des angrenzenden Spielplatzes und bei Eingrünungsmaßnahmen, der Aufstellung von Info- und Verweilpunkten im Bereich der Direktorenwiese ist auf Verwendung heimischer Pflanzen Wert zu legen.

In unmittelbarer Nähe zur Direktorenwiese befindet sich derzeit ein Spielplatz für Vitos-Bewohner. Dieser soll in den Quartiersplatz integriert werden, wofür hier Neuordnungs- und Umgestaltungsmaßnahmen notwendig werden. In diesem Zug kann der Spielplatz gleichzeitig so konzipiert werden, dass hier alle Generationen angesprochen werden, der auch das umliegende Umbaugebiet mit einbezieht.

Um die Direktorenwiese für alle Nutzergruppen auch erlebbar zu gestalten, ist es wichtig, eine barrierefreie und sicher begehbare Fläche, bzw. Wegeführung zu schaffen. Dies ist im Sinne sozialer Integration eine unumgängliche Grundvoraussetzung, da auch Menschen mit Handicap Möglichkeit zur Teilhabe am öffentlichen Leben gegeben werden muss.

23. Hieraus ergibt sich die **Teilverlegung der bestehenden Verbindungsstraßen.**

Im südlichen Bereich des Kalmenhofs liegen die Gebäude der alten Wäscherei. Diese werden von der Vitos Teilhabe aufgegeben und sollen veräußert werden. Nach Abbruch überflüssiger Nebengebäude gilt es einen adäquaten Übergang in den südlich davon gelegenen Grünraum herzustellen. Hier bietet sich ein Verweil- und Kommunikationsraum an.

24. Wege zum Übergang „Grünes Band“

Im Zuge dieser Maßnahme liegt es nahe, die Zuwegung des von hier aus erreichbaren Kalmenhof-Denkmals neu zu organisieren, ohne seine Ruhe zu stören. Im Sinne der Gedenkstätte gilt es, das Denkmal im Stadtbild „sichtbarer“ zu platzieren und präsent zu machen.

3.3.4.2 Bereich Max-Kirmsse-Schule

Zuordnungsschwerpunkte:

- Grüne Infrastruktur; hier v.a. durch Entsiegelung von Flächen

Zugunsten des „Grünen Bandes“ wird bei der Maßnahmenbeschreibung von strukturellen Voraussetzungen ausgegangen, die dieses Ziel unterstützen.

17. Voraussetzung ist für beide Szenarien die **Entsiegelung des Schulhofes** (auch 3.2.3)

Szenario a) – Reduzierung des Flächen- und Gebäudebedarfs und Freigabe der Flächen für Innenentwicklung der Stadt und der Wörsbachau (siehe 3.2.3)

20. Die Fortführung des „Grünen Bandes“ kann in diesem Fall über eine **neue Wegeföhrung** an den reduzierten Schulflächen vorbei hergestellt werden.

Eine verkehrsberuhigte Einbahnstraße für die Erschließung gewonnener Grundstücke würde gleichzeitig eine gefahrlose Fuß- und Radwegeverbindung ermöglichen. Die Verbindung mit dem regulären „Grünen Band“ in südlicher Richtung wird dann über einen Treff- und Kommunikationspunkt im Bereich des bestehenden Einlaufbauwerks des Wörsbachs in der Querung der Straße „Im Rauental“ erreicht.

Szenario b) – Aufgabe des Schulstandortes

Die Aufgabe des Schulstandortes der Max-Kirmsse-Schule eröffnet ein großes Potenzial für Wohnbebauung kombiniert mit Grüner Infrastruktur, etwa als „Wohnen am Stadtgarten“

Hier können neben standortgerechter Bebauung auch Flächen der „Essbaren Stadt“ entstehen. Neben dem Anlegen von Straßenbegleitgrün im Sinne der „Essbaren Stadt“ ist es möglich, hauseigene Bewirtschaftungsflächen ähnlich der Schrebergärten anzulegen.

3.3.4.3 Bereich „Im Rauental“

Im Übergang der Max-Kirmsse-Schule über die Straße „Im Rauental“ quert der neue Fuß- und Radweg im Grünzug die einzige Verbindungsstraße zwischen Ost- und Westufer des Wörsbachs. Durch Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und Straßengestaltung ist eine gefahrlose Nutzung und Überquerung zu ermöglichen.

25. Umgestaltung „Im Rauental“ als Straße mit besonderem, flächigen Querungsbedarf, z.B. mit Gestaltungsprinzipien und –elementen von „Shared Space“ zugunsten Querung im Grünzug, Schulweg und Spielplatz (Generationentreff)

Abgesehen vom fehlenden Bürgersteig ist der Böschungsbereich der Straße hinunter zum Wörsbach wegen des abrupten Abfalls des Geländes so zu gestalten, dass nicht nur der Gefahrensituation, sondern auch die bachbegleitende Situation gestalterisch Rechnung getragen wird:

Hier tritt der Wörsbach aus der Verrohrung unter dem Gelände der Kirmsseschule wieder zutage und wird von einem Strauch- und Gehölzstreifen begleitet. Das relativ steile Ufer verhindert die Annäherung an das Gewässer. Eine teilweise Abflachung des Uferbereichs ließe die Ausbildung von Flachwasserbereichen zu und zwischen ihnen, durch das Einbringen von größeren Bruchsteinen, Anstauungen mit kleineren Katarakte entstehen. Die Abfolge von träge und rasch fließendem Wasser ermöglicht die Besiedelung durch unterschiedliche wasserlebende Insekten und Larven.

26. Generationenpark „Im Rauental“

An diesem Kreuzungspunkt der stadteilverbindenden Straße „im Rauental“ und den kreuzenden Wegen im Auenbereich ist ein Treff- und Verweilpunkten angemessen. Der vorhandene Spielplatz wird in den künftigen südlichen Generationenpark verlegt und bleibt den anliegenden Quartieren somit erhalten. Zudem erhält er durch die Konzeption in Form eines Generationenparks eine deutliche Aufwertung.

Entsprechend des Generationentreffs im Kalmenhof Nord soll hier ein weiterer Naturerlebnisraum mit Spiel-, Treff- und Verweilmöglichkeiten im Sinne des Gesamtkonzeptes „Grünes Band“ entstehen.

Für die Interaktion im Stadtleben sind die entstehenden Begegnungsräume von besonderer Wichtigkeit, da sie zusammen mit den Anlagen im Stadtgebiet Nord eine Achse durch die Stadt bilden, welche beispielsweise als Naherholungsausflug für junge Familien Angebote durch die ganze Stadt hindurch bildet. Die Nähe zum Wörsbach schafft an dieser Stelle nochmals besondere Qualitäten durch die Erlebbarkeit des Elements Wasser.

Um so einen Treffpunkt zu gestalten, ist es notwendig, das Wiesengrundstück in städtischen Besitz zu überführen.

27. Grunderwerb des Grundstücks ca. 0,8 ha für

Zuordnungsschwerpunkte:

- Verbindung der Stadtquartiere und Verknüpfungen mit der Innenstadt
- Freizeitangebote für alle Generationengruppen zur Förderung des sozialen Lebens im Quartier; Imageverbesserung.

3.3.4.4 Naturraum mit essbaren Wildgehölzen

Östlich des Wörsbaches liegen momentan ungenutzte Grünflächen, welche stellenweise Kleinbiotope ausbilden. Hier sind die Eingriffe nach Möglichkeit gering zu halten. Zu empfehlen ist die Ergänzung von Wildgehölzen mit essbaren Früchten. Die sich hier befindliche Böschung ist durch ihre Westexponierung und damit ihre hohe Sonneneinstrahlung besonders geeignet für die Ansiedlung wärmeliebender Pflanzen und Tiere.

Entlang dieser Böschung oder/und entlang des Baches soll ein neuer Fußweg die Aue von Süd nach Nord erschließen:

28. Die Wörsbachaue soll in diesem Bereich nicht nur als Verbindungsweg, sondern auch als **Informations- und Entdeckerweg** angelegt werden.

Auf dem Großteil der Flächen ist die Fortsetzung der extensiven Beweidung erwünscht, um das derzeit „halboffene“ Landschaftsbild zu erhalten. Sollte die dauerhafte, naturverträgliche Nutzung durch Vieh nicht garantiert werden, wäre zumindest die Entwicklung zu einer wenig pflegeintensiven Hochstaudenflur zuzulassen. Die umfangreiche, illegale Grünschnittentsorgung an der Böschung entlang der Straße Taubenberg ist zu unterbinden.

3.3.4.5 Fischteich

Das Potential dieser Wasserfläche für den Naturschutz, aber auch als Erlebnisraum für den Menschen ist ohne umfangreiche Maßnahmen gut ausbaufähig. Wichtigste Voraussetzung ist die Beendigung des ohnehin unzulässigen Nährstoffeintrags aus den oberhalb liegenden Grünlandflächen und vor allem aus dem großen offenen Viehstall für die Viehhaltung. Durch einen höheren Frischwasserzulauf würde die Wasserqualität weiter erhöht.

29. Der den Teich umgebende Baumbestand und ein Teil der Gehölze des Ufersaums sollten auf der Nordseite und ggf. der Westseite abschnittsweise entfernt werden, damit sich bei stärkerer Besonnung eine typische Ufervegetation ausbildet. Der vorhandene Maschendrahtzaun ist komplett zu entfernen; entlang der Straße ist ein Holzzaun ausreichend.

Von hier aus sind es nur noch ein paar Wegmeter nach Süden durch die Unterführung unter der Südtangente in die „freie Landschaft“.

3.3.4.6 Erlebnislandwirtschaft Gassenbacher Hof

Projektbeschreibung

Integration des Hofguts in Stadt und Grünzug

Entwicklungsszenarien

- a) Nutzung und Standort Hofgut bleiben erhalten (alter oder neuer Pächter), Integration der Weideflächen in das Erholungsflächenkonzept Wörsbachaue
- b) Neuer Pächter und neues Hofkonzept Generationenpark und Erlebnislandwirtschaft

- c) Landwirtschaftliche Nutzung wird aufgegeben (Auflösung des Pachtvertrages), denkmalgeschützte Gebäude werden mit neuer Nutzung umgebaut, restliche Ställe und Nutzungen werden abgerissen

Mit seinen Tieren ist das bewirtschaftete Hofgut eine echte Attraktion im Grünzug. Mit Hofladen und Café/Restaurant würde ein wichtiger Beitrag zur Versorgung der umliegenden Wohngebiete geleistet, weswegen diese Nutzungen unbedingt wiederhergestellt werden sollten.²⁹ So wünschenswert, es ist, den Betrieb zu erhalten, können dem jedoch wirtschaftliche Fragen entgegenstehen. Egal, welches Szenario eintritt, sind verschiedene Maßnahmen von grundsätzlicher Bedeutung.

Maßnahmen:

- 30. Gestaltung des Platzes vor dem Hofgut
- 31. Energetische Modernisierung der denkmalgeschützten Gebäude, Erhalt des Vierseithofs
- 32. Definition von Besichtigungspunkten für die Öffentlichkeit (Erlebnislandwirtschaft)
- 33. Abbruch nicht mehr genutzter Gebäude und Gebäudeteile

Im Zuge einer Reorganisation des landwirtschaftlichen Betriebes bietet der Gassenbacher Hof die Möglichkeit, ein Konzept für eine Erlebnislandwirtschaft mit Bildungs- und Erfahrungscharakter umzusetzen.

Die umliegenden Streuobstwiesen, aber auch die vorhandenen Weideflächen, lassen sich dauerhaft allerdings auch nur bei Fortsetzung der bisherigen Bewirtschaftung erhalten. Da die Zukunft dieser Hofstelle ungeklärt ist, werden derzeit keine konkreten Vorschläge für Maßnahmen zur Verbesserung genannt. Insgesamt ist mit weitreichenden Veränderungen der Wiesen und Weideflächen in der Umgebung zu rechnen, falls das ökonomische Konzept des Gassenbacher Hofes verändert wird.

Umsetzungsstrategie:

- Machbarkeitsstudie / Nutzungs- und Modernisierungskonzept zum Hofgut
- Enge Beteiligung und Zusammenarbeit mit den Betreibern (Pächtern)

3.3.4.7 Holzstraße

In der Abwägung zwischen einer eher an ästhetischen Gesichtspunkten ausgerichteten zukünftigen Freistellung der alten Eichen mit der Beseitigung der begleitenden Gebüsch und einer Sicherung/Ergänzung der bestehenden Heckenstruktur wird von uns die zweite Variante empfohlen. Wichtigster Grund dafür ist, dass die bereits bestehende „Naturnähe“ der vorhandenen Gehölze einer Vielzahl von Tierarten ganzjährig Nahrung und Deckung bietet. Da über die Jahre hinweg einige der Bäume entfernt wurden, sind diese Lücken in den Baumreihen zu schließen.

34. Ergänzung Eichenreihe, Gestaltung eines Anfangs- und Endpunkts

²⁹ Mit dem gesamtstädtischen Konzept wie Erhalt des Hofguts mit seiner Nutzung ist flankierend auch ein Café/Restaurant/Biergarten wünschenswert, weil der „Ausflug mit der Familie“ regelmäßig in einer Restauration abschließt.

Bei der Ergänzung der Holzstraße ist darauf zu achten, den Unterwuchs zu schonen, um die Kleinbiotope nicht zu schädigen. Die gewachsene Struktur macht darüber hinaus aufwendige Pflegemaßnahmen entbehrlich. Lediglich dort wo Lücken bestehen oder aus Gründen der Verkehrssicherheit einzelne Eingriffe notwendig sind, wird die Nachpflanzung der Eichen empfohlen. Über die Allee als Erlebnisraum für die Menschen sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sollte an einem geeigneten Punkt informiert werden.

3.3.4.8 Umbau südliche Grunerstraße

Die südliche Grunerstraße (am Fischteich vorbei) ist in diesem Bereich der Wörsbachaue Verbindungsstraße zwischen dem Gassenbacher Hof und den östlichen Stadtgebieten. Sie ist nicht besonders stark befahren, dennoch ist der Weg auch für Fußgänger zu sichern, denn es gibt zurzeit keine Flächenzuordnung für Fußgänger.

35. Es ist eine Wegesicherheit für Passanten und Fahrradfahrer herzustellen.

3.2.5 Wohnungsbau In der Eisenbach KWB

Projektbeschreibung:

Umsetzung des Freiflächen- und Parkraumkonzepts, in dem im Vorfeld die Möglichkeiten der Reorganisation des Parkplatzbedarfs der Bewohner ermittelt wurden.

Wohnwertsteigerung der Geschosswohnungssiedlung durch Umgestaltung der Freiflächen und Schaffung von Aufenthaltsplätzen entlang halböffentlicher Zonen.

Gezielte Flächenaktivierung im Siedlungsbereich: in Anlehnung an das städtische Programm „Blühendes Idstein“ und die Initiative „Essbare Stadt“ werden die Freiflächen besonders entwickelt, um eine deutliche Verbesserung des Naturhaushalts und der Lebensqualität zu erreichen.

Maßnahmen:

36. Abbruch der Garagen- und Carportbauten, Schaffung neuer Parkplätze (z.B. Tiefgarage unter der Straße oder unter dem Hang LWV Kalmenhof Süd)

37. Neugestaltung der Freiflächen

- Zonierung mit Müll/Fahrradgaragen (neues Müllkonzept)
- Schaffung von Spiel- und Aufenthaltszonen
- Blumen-, Obst- und Gemüsegärten für Mieterbeteiligung („essbare Stadt“)

38. direkter Fußweg in den Grünzug

Die Grünzone des westlich anschließenden Wohngebiets „In der Eisenbach“ und deren Fußwege soll mittels eines neuen Fuß- und Radweges durch die Siedlung und an der Neubebauung Kalmenhof Süd vorbei, direkt bis in den Grünzug Wörsbachaue geführt werden. Mit dem Ziel kurzer, angenehmer Wege in die Kernstadt sowie der fußläufigen Verbindung der Stadtteile untereinander.

39. Energetische Modernisierung der restlichen Geschosswohnungsbauten unter Berücksichtigung der Mietstruktur

40. Seniorengerechter Umbau eines Teils des Bestands (Erschließung, Sanitäreinrichtung, Größe der Wohnungen, etc)
41. Pilotmaßnahmen durch die KWB für gebäudebezogene Maßnahmen die zur Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes beitragen
- hochwertiger Sonnenschutz,
 - Optimierung der Fensterflächen,
 - Nachtlüftungskonzept,
 - aktivierbare Speichermassen,
 - Gründächer mit der zusätzlichen Möglichkeit der Integration von Solaranlagen auf sonnenzugewandten Dachflächen
 - Kraft-Wärme-Koppelung (KWK)
 - regenerative Energien im Neubau und Bestand
42. Umstellung und der damit verbundene Umbau der Entwässerung vom Misch- in Trennsystem

Umsetzungsstrategie

- Freiflächen- und Parkraumkonzept,
- Energie- und Klimaschutzkonzept auf Quartiersebene

Zuordnungsschwerpunkt - Handlungsfelder:

demografischer Wandel und Klimaschutz:

Anpassung der baulichen Struktur der sozialen und technischen Infrastruktur.

Imageverbesserung des Gebiets

3.2.6 Wohnungsbau Kirmsseweg KWB

Projektbeschreibung:

Wohnwertsteigerung der Geschosswohnungssiedlung durch Modernisierung, für eine größere Attraktivität und Mischung des Wohnungsangebots.

Gezielte Flächenaktivierung im Siedlungsbereich:

in Anlehnung an das städtische Programm „Blühendes Idstein“ und die Initiative „Essbare Stadt“ werden die Freiflächen besonders entwickelt, um deutliche Verbesserung des Naturhaushalts und der Lebensqualität zu erreichen.

Schaffung von Aufenthaltsplätzen entlang von halböffentlichen Zonen.

Maßnahmen:

43. Abriss und Neubebauung vereinzelter Siedlungshäuser gemäß Bebauungsstudie zur Diversifizierung der Bewohnerstruktur (Senioren, Studenten, größere Familien, u.ä.) – auch Reihen- oder Doppelhäuser
44. Seniorengerechter Umbau eines Teils des Bestands (Erschließung, Sanitäreinrichtung, Größe der Wohnungen, etc)

45. Energetische Modernisierung der restlichen Geschosswohnungsbauten unter Berücksichtigung der Mietstruktur
46. gebäudebezogene Maßnahmen die zur Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes wie Kraft-Wärme-Koppelung oder/und regenerative Energien im Neubau und Bestand
47. Umstellung und der damit verbundene Umbau der Entwässerung vom Misch- in Trennsystem
48. Neugestaltung der Freiflächen
 - Zonierung mit Müll/Fahrradgaragen (neues Müllkonzept)
 - Aufenthaltsbereiche mit Spiel- und Aufenthaltszonen
 - Blumen-, Obst- und Gemüsegärten für Mieterbeteiligung („essbare Stadt“)
49. Neuordnung des Quartierinnenbereichs Kirmsseweg/Grunerstraße Abbruch der Garagen, Schaffung neuer Parkplätze (z.B. Tiefgarage)
50. direkte Anbindung aus den Siedlungsfreiflächen an das Fuß- und Radwegnetz Wörsbach-
aue für kürzere Wege (entspricht Maßnahme Nr. 38)

Umsetzungsstrategie

- Städtebaulicher Wettbewerb oder Bebauungsstudie mit Prüfung von Nachverdichtung im Bestand sowie Nachverdichtungsoptionen durch Neubau für Maß und Art der Verdichtung, sowie Parkraumkonzept, Energie- und Klimaschutzkonzept auf Quartiers-
ebene

Zuordnungsschwerpunkt - Handlungsfelder:

demografischer Wandel und Klimaschutz

Anpassung der baulichen Struktur der sozialen und technischen Infrastruktur

Imageverbesserung der Siedlung

4 Maßnahmen-, Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplanung



Stadtbau Idstein Maßnahmen-, Kosten- und Zeitplan zum ISEK 2018

geschätzter Investitionsrahmen	45.790.000 €
davon über Stadtbauamt	9.822.000 €
Annahme Förderquote 50%	4.911.000 €
jährliche Summe im städtischen HH	491.100 €

KG	Maßn.-Nr.	Kostenart	Priorität	Kostenrahmen Einzelmaßnahme (gesamt)	Kostenrahmen Stadtbau	davon kassenwirksam im Jahr										Ausfinanzungszeitraum			
						2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029		
I		Vorbereitung der Maßnahmen		230.000 €	230.000 €														
	0	Integriertes Stadtentwicklungskonzept		30.000 €	30.000 €														
	1	Nutzungs- und Modernisierungskonzept Kalmenhof Nord	1	35.000 €	35.000 €														
	2	Wettbewerb Bebauungs- und Gestaltungskonzept Kalmenhof Süd	1	30.000 €	30.000 €														
	3	Machbarkeitsstudie Max-Kirmsse-Schule	1	25.000 €	25.000 €														
	4	Bebauungs- und Freiflächenkonzept Max-Kirmsse-Schule	2	25.000 €	25.000 €														
	5	Konzept Freilegung und Renaturierung Wörsbach	1	30.000 €	30.000 €														
	6	Machbarkeitsstudie und Nutzungskonzept Hofgut Gassenbach	1	35.000 €	35.000 €														
	7	Freiflächen- und Parkraumkonzept "In der Eisenbach" und Kirmsseweg	1	20.000 €	20.000 €														
II		Steuerung		750.000 €	750.000 €														
		Beitrag Kompetenzzentrum Stadtbau in Hessen		150.000 €	150.000 €														
		Stadtbauamtmanagement ohne treuhänderische Wahrnehmung		600.000 €	600.000 €														
III		Vergütung für Beauftragte		0 €	0 €														
IV		Öffentlichkeitsarbeit		50.000 €	50.000 €														
				50.000 €	50.000 €														
V		Grunderwerb		65.000 €	65.000 €														
	27	Grunderwerb Wiesenfläche/Weide südl. "Am Rauental"	1	65.000 €	65.000 €														
VI		Ordnungsmaßnahmen		370.000 €	370.000 €														
	13	Rückbau von mindergenutzten Gebäuden Kalmenhof	2	270.000 €	270.000 €														
	16	Rückbau nicht mehr benötigter Schulgebäude	2	100.000 €	100.000 €														
VII		Verbesserung der verkehrlichen Erschließung		1.505.000 €	752.500 €														
	20, 23, 24, 25, 35, 38, 50	Straßen, Wege, Verbindungen, Brücken	2-3	1.280.000 €	640.000 €														
	36	Parken "In der Eisenbach"	3	225.000 €	112.500 €														
VIII		Herstellung und Gestaltung von Freiflächen		4.540.000 €	2.822.500 €														
	17	Entsiegelung Schulhof	2	375.000 €	375.000 €														
	18	Freiflächenentwicklung Schulgelände	2	675.000 €	187.500 €														
	22	Gestaltung öffentlicher Aufenthalts- und Spielplätze, hier: Bereich Kalmenhof/Quartiersplatz Direktorenwiese	3	200.000 €	200.000 €														
	26	Gestaltung öffentlicher Aufenthalts- und Spielplätze, hier: Generationenpark "Im Rauental"	3	300.000 €	300.000 €														
	29	Freistellung Fischteich	3	30.000 €	30.000 €														
	30	Platzgestaltung vor dem Gassenbacher Hof	3	210.000 €	105.000 €														
	34	Ergänzung Holzstraße	2	50.000 €	25.000 €														
	37	Neugestaltung und Aufwertung der Freiflächen, hier: "In der Eisenbach"	3	800.000 €	400.000 €														
	21, 28	Freilegung Wörsbach und Renaturierung Auenbereiche	2-3	1.500.000 €	1.000.000 €														
	48, 49	Neugestaltung und Aufwertung der Freiflächen, hier: "Kirmsseweg"	3	400.000 €	200.000 €														
IX		Neubau von Gebäuden		2.400.000 €	500.000 €														
	8	Neubau der Wäscherei Grunerstraße	2	800.000 €	167.000 €														
	9	Neubau der Vitos-Werkstatt Grunerstraße	2	800.000 €	166.000 €														
	10	Neubau Vitos-Wohnheim	2	800.000 €	167.000 €														



X		Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		35.380.000 €	3.982.000 €														
11		Modernisierung und Umnutzung Verwaltung und Buchenhaus Kalmenhof	3	1.800.000 €	180.000 €														
12		Modernisierung und Umnutzung Rosenhaus Kalmenhof	3	760.000 €	76.000 €														
15		Modernisierung ehem. Wäscherei	3	1.320.000 €	66.000 €														
19		Modernisierung Schulgebäude Max-Kirmsse-Schule	3	1.500.000 €	0 €														
31		Modernisierung der denkmalgeschützten Gebäude des Gassenbacher Hofes	3	4.800.000 €	2.400.000 €														
39-42		Modernisierung Geschosswohnungsbauten "In der Eisenbach"	3	7.700.000 €	385.000 €														
43, 44		Umbau der Siedlung Kirmsseweg für ein breiteres Wohnungsangebot	2	7.000.000 €	350.000 €														
45-47		Modernisierung Siedlung Kirmsseweg	2	10.500.000 €	525.000 €														
XI		Sicherungen denkmalgeschützter Gebäude		0 €	0 €														
XII		Zwischennutzung		200.000 €	200.000 €														
15		Zwischen- und Nachnutzung Wäschereigebäude	2	200.000 €	200.000 €														
XIII		Verlagerung von Betrieben oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen von Betrieben		300.000 €	100.000 €														
14		Verlagerung und Umzug des Wäschereibetriebs	2	300.000 €	100.000 €														
XIV		Ausgaben für Rechtsstreitigkeiten		0 €	0 €														
XV		Ausgaben für die Rechnungsprüfung		0 €	0 €														
XVI		Verfügungsfonds		0 €	0 €														
XVII		Anreizprogramm		0 €	0 €														
Gesamtsumme				45.790.000 €	9.822.000 €														

5 Anhang

5.1 Maßnahmenblätter

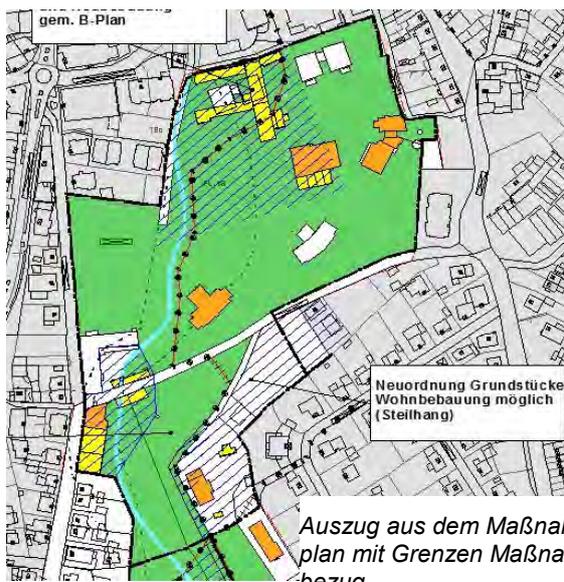
Einzelmaßnahmenbeschreibung Idstein „Im Rauental“

5.1.1 Einzelkonzepte zur Vorbereitung der baulichen Maßnahmen

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Nutzungs- und Modernisierungskonzept Kalmenhof Nord
Einzelmaßnahmennummer	1
Durchführungszeitraum	2019-20
Träger der Einzelmaßnahme	Vitos Teilhabe gGmbH
Eigentümer der Einzelmaßnahme	
Nutzer der Einzelmaßnahme	

II. Projektbeschreibung:



Auszug aus dem Maßnahmenplan mit Grenzen Maßnahmenbezug

Als Voraussetzung für die Umnutzungsmaßnahmen und der energetischen Modernisierung stehen diese vorbereitenden Studien als Umsetzungsstrategie und für die Kostensicherheit. Auch für die zentralen Maßnahmen zur Öffnung des Geländes zur Verknüpfung des Naturraums Wörsbachaue mit der Kernstadt Beauftragung eines externen Gutachtens für bauliche Sanierung und Nutzungsmöglichkeiten der teils denkmalgeschützten Gebäude mit Kostenschätzung, Abrisskosten für die in dieser Form nicht mehr benötigten Gebäude, Festlegung von Baufenstern für Neubauten. Konzeptbereich Kalmenhof Nord: ca. 4,8 ha

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	35.000 €
Förderfähige Kosten (Stadtumbau)	35.000 €
Förderpriorität	1

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Wettbewerb Bebauungs- und Gestaltungskonzept Kalmenhof Süd
Einzelmaßnahmennummer	2
Durchführungszeitraum	2019-20
Träger der Einzelmaßnahme	Vitos Teilhabe gGmbH
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Vitos Teilhabe gGmbH
Nutzer der Einzelmaßnahme	

II. Projektbeschreibung:

Ein Teil der Werkstätten und Wohnhäuser des nördlichen Bereichs (grundlegenden Modernisierung notwendig) des Kalmenhofs soll in Neubauten im südlichen Bereich untergebracht werden. Die Fläche („An der Eisenbach“) ist im Besitz der Vitos Teilhabe gGmbH und ist zur Zeit eine Weide – vom Hofgut Gassenbach genutzt.

Nutzungsverteilung, Gestaltung und externe Ansprüche (z.B. ein öffentlicher Weg durch das Gelände oder Stellplätze für Bewohner der Geschosswohnungsbauten oberhalb) sollen über einen Wettbewerb geklärt werden.

Fläche Wettbewerb: ca. 3,5 ha



III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	30.000 €
Förderfähige Kosten (Stadtumbau)	30.000 €
Förderpriorität	1

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Machbarkeitsstudie Max-Kirmsse-Schule
Einzelmaßnahmennummer	3
Durchführungszeitraum	2019
Träger der Einzelmaßnahme	Landeswohlfahrtverband (LWV)
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Landeswohlfahrtverband (LWV)
Nutzer der Einzelmaßnahme	

II. Projektbeschreibung:

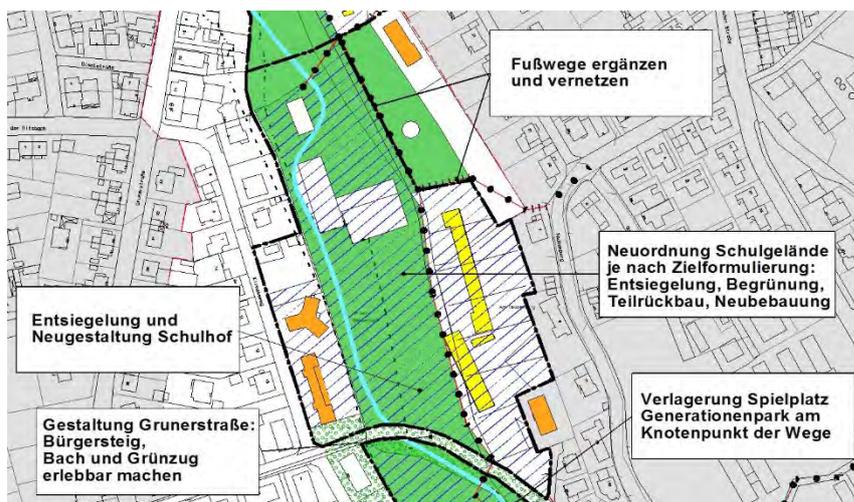
Beauftragung eines externen Gutachters

Anpassung der baulichen Strukturen an die demografischen und gesellschaftlichen Anforderungen – Zukunftsfähigkeit gestalten.

Entwicklungsszenarien zur MKS

- d) Reduzierung des Flächen- und Gebäudebedarfs auf die für die Entwicklung der Schülerzahlen und des demografischen Wandels zu erwartende Größe, Freigabe der Flächen für Innenentwicklung der Stadt und der Wörsbachau.
- e) Aufgabe des Standorts, Eingliederung in die Feldbergschule in der Schützenhausstraße (oder ein ganz neuer Standort), Verkauf der Grundstücke oder Freigabe der Flächen für Innenentwicklung der Stadt und der Wörsbachau
- f) Erhalt des Schulstandorts in seiner gesamten Größe bei erweitertem Konzept mit der Möglichkeit der Durchwegung während der unterrichtsfreien Zeit

nach Entscheidung des LWV als Schulträger für eines der Entwicklungsszenarien soll dieses mit den städtebaulichen Zielen des Stadtumbaus abgestimmt und wirtschaftlich beziffert werden.



Auszug aus dem Maßnahmenplan mit Grenzen Maßnahmenbezug

Fläche Machbarkeitsstudie: ca. 2,6 ha

III. Finanzierung

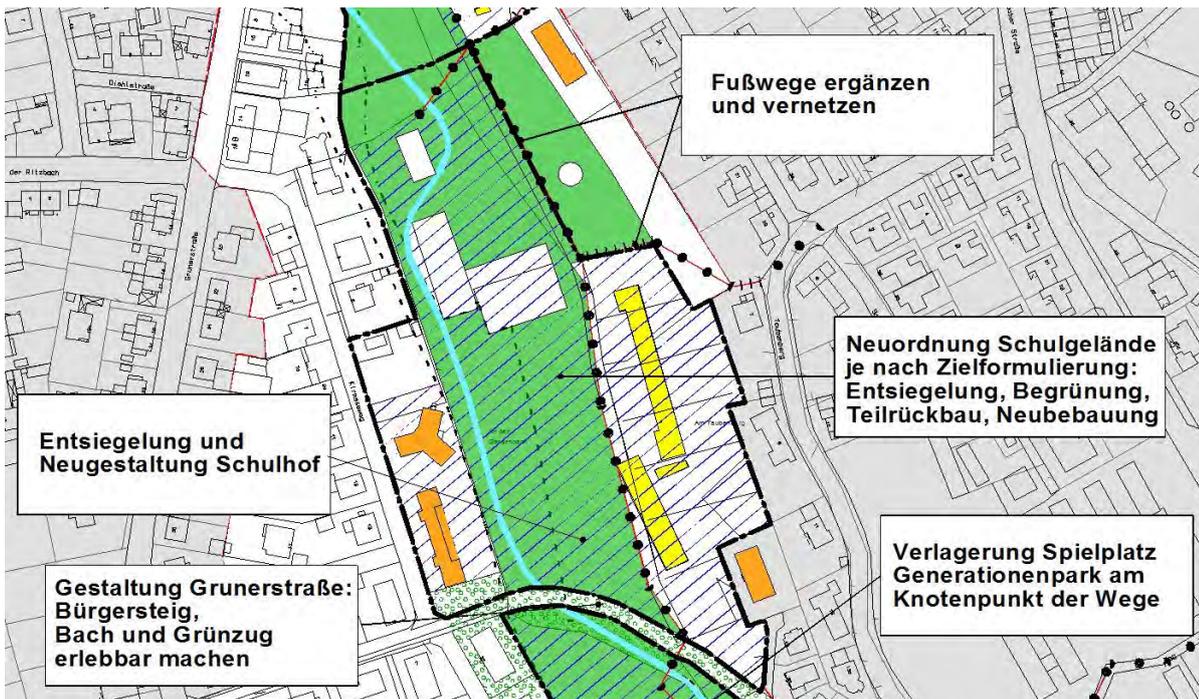
Geschätzte Gesamtkosten	25.000 €
Förderfähige Kosten (Stadtumbau)	25.000 €
Förderpriorität	1

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Bebauungs- und Freiflächenkonzept Max-Kirmsse-Schule
Einzelmaßnahmennummer	4
Durchführungszeitraum	2020-21
Träger der Einzelmaßnahme	LWV
Eigentümer der Einzelmaßnahme	LWV
Nutzer der Einzelmaßnahme	

II. Projektbeschreibung:

Je nachdem, welches Szenario das realistischste sein wird, unterscheiden sich die Maßnahmen etwas. Eines der bereits jetzt schon feststehenden Kernziele ist die Durchführung des Grünzugs durch das Schulgelände. Zumindest soll eine stärkere Begrünung des schulischen Freigeländes und eine schmale Durchwegung für die Öffentlichkeit erreicht werden. Das Bebauungs- und Freiflächenkonzept soll den Bereich mit Abrissmaßnahmen, Neubauten, Modernisierung alter Schulgebäude, Entsiegelung der Flächen und Wegeverbindungen klären.



Auszug aus dem Maßnahmenplan mit Grenzen Maßnahmenbezug

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	25.000 €
Förderfähige Kosten (Stadtumbau)	25.000 €
Förderpriorität	2

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Konzept Freilegung und Renaturierung Wörsbach
Einzelmaßnahmennummer	5
Durchführungszeitraum	2018-19
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Idstein
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Idstein
Nutzer der Einzelmaßnahme	

II. Projektbeschreibung:

Beauftragung eines externen Gutachters für die Planung von Freilegung des Wörsbaches, mögliches Maß der Renaturierung der Aue, Wegeführung und Bepflanzung der freigewordenen Flächen

Einzubeziehende Fläche: ca. 25 ha

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	30.000 €
Förderfähige Kosten (Stadtumbau)	30.000 €
Förderpriorität	1

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Machbarkeitsstudie und Nutzungskonzept Hofgut Gassenbach
Einzelmaßnahmennummer	6
Durchführungszeitraum	2019-20
Träger der Einzelmaßnahme	LWV zusammen mit der Stadt Idstein
Eigentümer der Einzelmaßnahme	LWV
Nutzer der Einzelmaßnahme	

II. Projektbeschreibung:

Beauftragung eines externen Gutachters zu einer Machbarkeitsstudie mit Prüfung mehrerer Entwicklungsszenarien

- d) Nutzung und Standort Hofgut bleiben erhalten (alter oder neuer Pächter), Integration der Weideflächen in das Erholungsflächenkonzept Wörsbachaue
- e) Neuer Pächter und neues Hofkonzept Generationenpark und Erlebnislandwirtschaft
- f) Landwirtschaftliche Nutzung wird aufgegeben (Auflösung des Pachtvertrages), denkmalgeschützte Gebäude werden mit neuer Nutzung umgebaut, restliche Ställe und Nutzungen werden abgerissen

Inkl. Modernisierungskonzepte für die Gebäude und wirtschaftl. Aspekte der Nutzung und Modernisierung

Ziel: langfristige Integration des Hofguts in Stadt und Grünzug

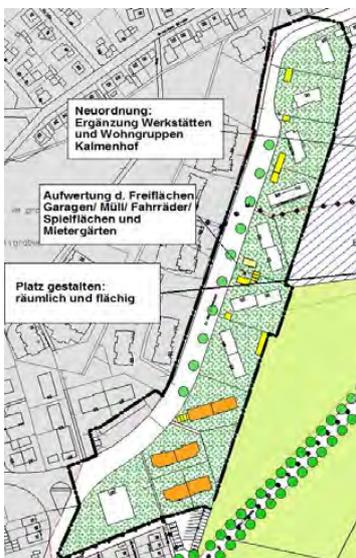
III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	35.000 €
Förderfähige Kosten (Stadtumbau)	35.000 €
Förderpriorität	1

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Freiflächen- und Parkraumkonzept "In der Eisenbach" und Kirmsseweg
Einzelmaßnahmenummer	7
Durchführungszeitraum	2018-19
Träger der Einzelmaßnahme	KWB Kommunale Wohnungsbaugesellschaft
Eigentümer der Einzelmaßnahme	KWB
Nutzer der Einzelmaßnahme	

II. Projektbeschreibung:



Entwicklung eines Konzepts zur Umgestaltung der Freiflächen für die Verbesserung des Naturhaushalts und der Aufenthalts- und Lebensqualität für die Bewohner mit dem Ziel:

- Zonierung mit Müll/Fahrradgaragen (Freianlagen- und Mobilitätskonzept)
- Schaffung von Spiel- und Aufenthaltszonen
- Blumen-, Obst- und Gemüsegärten für Mieterbeteiligung („essbare Stadt“)
- Schaffung eines direkten Fußwegs in den Grünzug
- Prüfung von Möglichkeiten zur Schaffung ausreichender Parkplätze (z.B. Tiefgarage unter der Straße oder unter Hang LWV Kalmenhof Süd) trotz Abbruch der Garagen- und Carportbauten

In der Eisenbach (3,4 ha)



Auszüge aus dem Maßnahmenplan mit Grenzen Maßnahmenbezug

Kirmsseweg (3,6 ha)

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	20.000 €
Förderfähige Kosten (Stadtumbau)	20.000 €
Förderpriorität	1

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Neubau der Wäscherei Grunerstraße
Einzelmaßnahmennummer	8
Durchführungszeitraum	2018-19
Träger der Einzelmaßnahme	Vitos Teilhabe gGmbH
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Vitos Teilhabe gGmbH
Nutzer der Einzelmaßnahme	Betreute Bewohner und Beschäftigte des Kalmenhofs

II. Projektbeschreibung:

Für die veraltete Wäscherei an der Grunerstraße wird ein Neubau im südlichen Kalmenhofgelände errichtet. Die noch gebrauchsfähigen Maschinen und Geräte müssen verlagert werden.

Neubau 800.000 €

Betriebsverlagerung 250.000 €

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	800.000 €
Förderfähige Kosten (Stadtumbau)	167.000 €
Förderpriorität	2

5.1.2 Flächenentwicklung Vitos / Kalmenhof

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Neubau der Vitos-Werkstatt Grunerstraße
Einzelmaßnahmennummer	9
Durchführungszeitraum	2020-21
Träger der Einzelmaßnahme	Vitos Teilhabe gGmbH
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Vitos Teilhabe gGmbH
Nutzer der Einzelmaßnahme	Vitos

II. Projektbeschreibung:

Die Werkstatt für Handmontage ist gebäudetechnisch und funktional veraltet. Das Konzept für die funktionale Organisation der Vitos Teilhabe sieht vor, neue Arbeitsstätten im südwestlichen Areal des LWV südlich der Gärtnerei neu zu errichten im Zusammenhang mit neuen Wohnstätten für die dort arbeitenden Vitos-Betreuten. Diese wohnen z.Zt. noch in den denkmalgeschützten, aber ebenfalls modernisierungsbedürftigen Wohnhäusern im nördlichen Areal.

Neubau 800.000 €

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	800.000 €
Förderfähige Kosten (Stadtumbau)	166.000 €
Förderpriorität	2

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Neubau Vitos-Wohnheim
Einzelmaßnahmennummer	10
Durchführungszeitraum	2019-21
Träger der Einzelmaßnahme	Vitos Teilhabe gGmbH
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Vitos Teilhabe gGmbH
Nutzer der Einzelmaßnahme	Bewohner und Betreute der Vitos

II. Projektbeschreibung:

Zurzeit wohnt noch ein Großteil der Vitos Betreuten in den modernisierungsbedürftigen, teils denkmalgeschützten Wohnhäusern des Kalmenhofareals Nord. Nach der Einrichtung der neuen Werkstätten im Areal Süd sollen die dort Arbeitenden in der Nähe ihrer Arbeitsstätte untergebracht werden. Dazu sollen ein neues Wohnheim auf dem Areal Süd errichtet werden.

Dabei ist auch eine Kooperation mit der KWB und öffentlich geförderten Wohnungsbau als Projekt der Inklusion zu prüfen

Erst wenn die Bewohner aus den Altbauten ausgesiedelt sind, können diese modernisiert werden und ggfs. neuen Nutzungen zugeführt werden.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	800.000 €
Förderfähige Kosten (Stadtumbau)	167.000 €
Förderpriorität	2

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Modernisierung und Umnutzung von Bestandsgebäuden Kalmenhof
Einzelmaßnahmennummer	11, 12
Durchführungszeitraum	Ab 2022
Träger der Einzelmaßnahme	LWV
Eigentümer der Einzelmaßnahme	LWV
Nutzer der Einzelmaßnahme	Bürger

II. Projektbeschreibung:

Bauliche und energetische Modernisierung der denkmalgeschützten Bestandsgebäude im Kalmenhofareal Nord. Umbau für barrierearme Erschließung, Brandschutz und neue Nutzungen.

Sobald die Neubauten des Kalmenhofs fertig und bezogen sind, können die dann größtenteils leeren Altbauten umgebaut und modernisiert werden. Dies betrifft v.a.: Rosenhaus und Buchenhaus.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	2.560.000 €
Förderfähige Kosten (Stadtumbau)	256.000 €
Förderpriorität	3

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Rückbau von mindergenutzten Gebäuden Kalmenhof
Einzelmaßnahmennummer	13
Durchführungszeitraum	2022-23
Träger der Einzelmaßnahme	Vitos Teilhabe gGmbH
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Vitos Teilhabe gGmbH
Nutzer der Einzelmaßnahme	Bürger

II. Projektbeschreibung:

Abbruch von Werkstätten und Wäschereianbau des Kalmenhofs, die technisch, funktional und energetisch veraltet sind. Beide Arbeitsorte sollen auf dem Grundstück der Gärtnerei Grunerstraße 41 neu errichtet werden.

Die Umstrukturierung des Bestandes im Kalmenhofgelände dient nicht nur der Modernisierung der Einrichtung für Behinderte, sondern auch als Vorbereitung des Kalmenhofs als Teil des Grünzugs Wörsbachaue, zur Freilegung des verrohrten Wörsbaches und der Fußwegeverbindung im Grünzug von und zur Innenstadt.

Gebäudeabbruch Kalmenhof siehe Maßnahmenplan (gelb).

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	270.000 €
Förderfähige Kosten (Stadtumbau)	270.000 €
Förderpriorität	2

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Verlagerung und Umzug des Wäschereibetriebs
Einzelmaßnahmennummer	14
Durchführungszeitraum	2020
Träger der Einzelmaßnahme	Vitos Teilhabe gGmbH
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Vitos Teilhabe gGmbH
Nutzer der Einzelmaßnahme	Bürger

II. Projektbeschreibung:

Sobald der Wäschereineubau Grunerstraße 41 fertiggestellt ist, kann der Betrieb aus dem denkmalgeschützten Altbau umziehen und den Altbau zur Umnutzung und Modernisierung freimachen.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	300.000 €
Förderfähige Kosten (Stadtumbau)	100.000 €
Förderpriorität	3

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Zwischen- und Nachnutzung Wäschereigebäude
Einzelmaßnahmennummer	15
Durchführungszeitraum	Ab 2020
Träger der Einzelmaßnahme	Vitos Teilhabe gGmbH
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Vitos Teilhabe gGmbH
Nutzer der Einzelmaßnahme	Bürger

II. Projektbeschreibung:

Sobald der Wäschereialtbau ausgeräumt ist, ist für den denkmalgeschützte Bau ein Konzept zu Modernisierung und Umnutzung zu erstellen. In der Zwischenzeit sind Interimsnutzungen sind bis zur Aufnahme der Modernisierungsarbeiten wünschenswert.

Sobald eine nachhaltige Nachnutzung gefunden ist, ist das denkmalgeschützte Gebäude zu modernisieren und umzubauen.

Sanierungs- und Nutzungskonzept 30.000 €

Herrichten des Gebäudes für Zwischennutzung 170.000 €

Modernisierung im Zuge der zukünftigen Nutzung: 1.320.000 €

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	1.520.000 €
Förderfähige Kosten (Stadtumbau)	266.000 €
Förderpriorität	2

5.1.3 Flächenentwicklung Max-Kirmsse-Schule

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Rückbau nicht mehr benötigter Schulgebäude
Einzelmaßnahmennummer	16
Durchführungszeitraum	2020-21
Träger der Einzelmaßnahme	LWV
Eigentümer der Einzelmaßnahme	LWV
Nutzer der Einzelmaßnahme	Bürger

II. Projektbeschreibung:

Nach Feststellung des künftigen Flächenbedarfs der Schule durch das in Maßnahmenblatt 3 und 4 erarbeiteten Konzepts:

Abbruch nicht mehr benötigter Schulgebäude und Konzentration des benötigten Flächen- und Gebäudebedarfs auf die für die Entwicklung der Schülerzahlen und des demografischen Wandels zu erwartende Größe.

Ziel: Freigabe der Flächen für Innenentwicklung der Stadt und der Wörsbachaue.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	100.000 €
Förderfähige Kosten (Stadtumbau)	100.000 €
Förderpriorität	2

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Bereich Max-Kirmsse-Schule Freiflächenentwicklung und Entsiegelung Schulhof, Freilegung des Wörsbaches und Gestaltung des öffentlichen Fuß- und Radweges durch das Areal der MKS
Einzelmaßnahmennummer	17, 18, 20, 21
Durchführungszeitraum	Ab 2020
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Idstein
Eigentümer der Einzelmaßnahme	LWV
Nutzer der Einzelmaßnahme	Bürger

II. Projektbeschreibung:

Entsiegelung des Schulhofs und Flächengestaltung im Sinne der Grünraumverbindung (Grünes Band) (12)

Freilegung des Wörsbaches

Herstellung eines Fuß- und Radweges am Gelände der Schule vorbei (ggfs. auch als verkehrsberuhigte Erschließungsstraße einer Neubebauung), inkl. Querverbindungen zum Wohngebiet (Taubenberg).

(21) Freilegung Wörsbach 500.000 €

(17) Entsiegelung Schulhof: 375.000 €

(18) Freiflächenentwicklung Schulgelände 675.000 €

(20) Straßen, Wege 110.000 €

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	1.660.000 €
Förderfähige Kosten (Stadtumbau)	1.381.000
Förderpriorität	2

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Modernisierung Schulgebäude Max-Kirmsse-Schule
Einzelmaßnahmennummer	19
Durchführungszeitraum	Ab 2023
Träger der Einzelmaßnahme	LWV
Eigentümer der Einzelmaßnahme	LWV
Nutzer der Einzelmaßnahme	Bürger

II. Projektbeschreibung:

Die nach Feststellung des künftigen Flächenbedarfs der Schule weiterhin benötigten Schulgebäude sollen im Sinne der Verbesserung des Stadtklimas energetisch modernisiert werden. Das betrifft hier vorrangig Dach und Fassaden, Energieträger sowie Sanitäreinrichtungen.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	1.500.000 €
Förderfähige Kosten (Stadtumbau)	0 €
Förderpriorität	3

5.1.4 Verknüpfung Naturraum Wörsbachau

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Bereich Kalmenhof Freilegung des Wörsbaches, Gestaltung öffentlicher Aufenthalts- und Spielplätze und Gestaltung des öffentlichen Fuß- und Radweges durch das Areal des Kalmenhofs
Einzelmaßnahmennummer	21, 22, 23 und 24
Durchführungszeitraum	Ab 2020
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Idstein
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Vitos Teilhabe gGmbH
Nutzer der Einzelmaßnahme	Bürger

II. Projektbeschreibung:

(21) Freilegung des Wörsbaches

(23) Herstellung von Wegen im Bereich Kalmenhof ggfs abweichend vom aktuellen Verlauf des Weges

Gestaltung von 1-2 Torsituationen an Ein- und Ausgang

Herstellung einer kl. Fußwegbrücke über den Wörsbach

(22) Gestaltung eines öffentlichen Treffpunktes (Quartiersplatz Direktorenwiese /Generationentreff) mit Aufenthaltszonen, Spielplatz für Jung und Alt, Wasserbezug, u.a.

(24) Herstellung und Gestaltung eines Fuß- und Radweges südlich des Veitenmühlbergs

(23) bis zum Gelände der Schule, ggfs. unter Nutzung der Straße unterhalb des ehem. Krankenhauses, inkl. Querverbindungen zum Wohngebiet (Schöne Aussicht) und Erschließung des Denkmals. In diesem Bereich sind etliche Rampen und Treppenwege notwendig, ebenso wie eine Ruhezone.

Freilegung Wörsbach: 500.000 €

Wege, Flächen 200.000 €

Gestaltung öffentl. Aufenthaltsflächen 200.000 €

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	1.000.000 €
Förderfähige Kosten (Stadtumbau)	500.000 €
Förderpriorität	3



I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Umgestaltung Straße „Im Rauental“
Einzelmaßnahmennummer	25
Durchführungszeitraum	Ab 2021
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Idstein
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Idstein
Nutzer der Einzelmaßnahme	Bürger

II. Projektbeschreibung:

Im Übergang der Max-Kirmsse-Schule über die Straße „Im Rauental“ quert der neue Fuß- und Radweg die einzige Verbindungsstraße zwischen Ost- und Westufer des Wörsbachs, deshalb sollen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung so umgesetzt werden, dass eine gefahrlose Nutzung und Überquerung in der Gestaltung der Straße möglich ist. Außerdem ist diese Straße als Schulweg einseitig z. Zt. nicht für Fußgänger eingerichtet.

Umgestaltung als Straße mit besonderem flächigen Querungsbedarf, z.B. mit Gestaltungsprinzipien und -elementen von „Shared Space“ zugunsten Querung im Grünzug, Schulweg und Spielplatz (Generationentreff)

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	320.000 €
Förderfähige Kosten (Stadtumbau)	160.000 €
Förderpriorität	3

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Gestaltung öffentlicher Aufenthalts- und Spielplätze. Hier: Generationenpark / Treffpunkt „Am Rauental“
Einzelmaßnahmennummer	26
Durchführungszeitraum	Ab 2020
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Idstein
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Idstein
Nutzer der Einzelmaßnahme	Bürger

II. Projektbeschreibung:

An diesem Kreuzungspunkt der stadteilverbindenden Straße „Im Rauental/Taubenberg“ und den kreuzenden Wegen im Auenbereich ist ein Treff- und Verweilpunkten geplant. Der vorhandene Spielplatz wird in den künftigen Generationenpark Wörsbachaue Süd verlegt und neugestaltet in Form eines Generationenparks. An dieser Stelle erfüllt er die Funktion einer Verbindung der beiden angrenzenden Wohngebiete. Die Nähe zum Wörsbach schafft an dieser Stelle nochmals besondere Qualitäten durch die Erlebbarkeit des Elements Wasser

Neugestaltung / Integration des Bachufers im Übergang zum Gelände; begleitende und verbindende Wege

Spiel- und Sportgeräte für alle Generationen

Sitzbereiche / Ruhezonen

Generationenpark u.ä.

300.000 €

III. Finanzierung

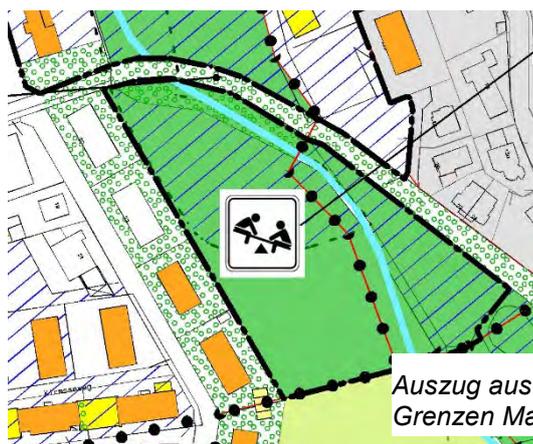
Geschätzte Gesamtkosten	300.000 €
Förderfähige Kosten (Stadtumbau)	300.000 €
Förderpriorität	3

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Grunderwerb Wiesenfläche/Weide südl. "Am Rauental"
Einzelmaßnahmennummer	27
Durchführungszeitraum	2019
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Idstein
Eigentümer der Einzelmaßnahme	privat
Nutzer der Einzelmaßnahme	Bürger

II. Projektbeschreibung:

Bei der schrittweisen Renaturierung der Wörsbachaue ist das betreffende Grundstück ein Schlüsselgrundstück, weil es an der wichtigsten Querung des Auenbereichs durch eine öffentliche Straße ist. Hier kreuzen sich zukünftig Auenwege und die stadteilverbindende Straße „Im Rauental“. An dieser Stelle sollen Maßnahmen umgesetzt werden, den Wörsbach und die Aue so umzugestalten, dass sie auch im Durchfahren und Queren erlebbar werden, z. B. Spielplatz mit Wasser, Sitzstufen hinunter auf die Wasserebene, Generationentreff u.a. Die Stadt Idstein ist nicht Eigentümerin dieses Grundstücks. Für die Umsetzung des Renaturierungskonzepts ist der dauerhafte Erwerb dieser Fläche zwingende Voraussetzung. Erst dann können hier bauliche, gestalterische und Umnutzungsmaßnahmen umgesetzt werden.



Auszug aus dem Maßnahmenplan mit Grenzen Maßnahmenbezug

Größe des Grundstücks: ca. 8.150 m²

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	65.000 €
Förderfähige Kosten (Stadtumbau)	65.000 €
Förderpriorität	1

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Renaturierung Auenbereich Wörsbach (südl. Hälfte), Fuß- und Radweg entlang der Aue
Einzelmaßnahmennummer	28
Durchführungszeitraum	Ab 2021
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Idstein
Eigentümer der Einzelmaßnahme	LWV
Nutzer der Einzelmaßnahme	Bürger

II. Projektbeschreibung:

Östlich des Wörsbachs liegen momentan ungenutzte Grünflächen, welche stellenweise Kleinbiotope ausbilden. Hier sollten die Eingriffe nach Möglichkeit gering gehalten werden. Zu empfehlen ist das Kultivieren essbarer Wildgehölze. Die Wörsbachaue in diesem Bereich soll auch als Informations- und Entdeckerweg angelegt werden, der sowohl als Verbindungsweg, als auch als informativer Bildungsweg genutzt werden kann.

Auf dem Großteil der Flächen ist die Fortsetzung der extensiven Beweidung erwünscht, um das derzeit „halboffene“ Landschaftsbild zu erhalten. Sollte die dauerhafte, naturverträgliche Nutzung durch Vieh nicht garantiert werden, wäre zumindest die Entwicklung zu einer wenig pflegeintensiven Hochstaudenflur zuzulassen.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	1.000.000
Förderfähige Kosten (Stadtumbau)	500.000
Förderpriorität	3

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Freistellung Fischteich
Einzelmaßnahmennummer	29
Durchführungszeitraum	2025
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Idstein
Eigentümer der Einzelmaßnahme	LWV
Nutzer der Einzelmaßnahme	Bürger

II. Projektbeschreibung:

Wiederherstellung des Fischteichs durch Entfernen der Zäune und Freischneiden von zu dichtem Gehölz zugunsten besserer Besonnung, Herstellen eines Frischwasserzulaufs vom Wörsbach.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	30.000€
Förderfähige Kosten (Stadtumbau)	30.000€
Förderpriorität	3

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Platzgestaltung vor dem Gassenbacher Hof
Einzelmaßnahmennummer	30
Durchführungszeitraum	2023-24
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Idstein
Eigentümer der Einzelmaßnahme	LWV
Nutzer der Einzelmaßnahme	Bürger

II. Projektbeschreibung:

Der Platz vor dem Haupteingang zum Gassenbacher Hof stellt sich z.Zt. als geschotterte Fläche dar. Als Standort des Hofladens sowie der Hofgastronomie und der biologischen Landwirtschaft als besondere Attraktion im Untersuchungsgebiet mit Kundenfrequenz zu Fuß und mit Pkw bedarf der Platz einer angemessenen Gestaltung unter funktionalen und ästhetischen Vorgaben.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	210.000 €
Förderfähige Kosten (Stadtumbau)	105.000 €
Förderpriorität	3

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Modernisierung der denkmalgeschützten Gebäude des Gassenbacher Hofes
Einzelmaßnahmennummer	31
Durchführungszeitraum	Ab 2022
Träger der Einzelmaßnahme	LWV
Eigentümer der Einzelmaßnahme	LWV
Nutzer der Einzelmaßnahme	Bürger

II. Projektbeschreibung:

Das historische Hauptgebäude und ein Teil der Ställe stehen unter Denkmalschutz. Das Hauptgebäude mit Einzelhandel- und Gastronomienutzungen (nur ggfs. die Ställe) sollen energetisch modernisiert werden, damit die in den letzten Jahren erfolgten Umbauten und Modernisierungen dadurch nicht ad absurdum geführt werden.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	4.800.000 €
Förderfähige Kosten (Stadtumbau)	2.400.000 €
Förderpriorität	3

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Beschränkte Öffnung des Gassenbacher Hofes für Besucher
Einzelmaßnahmennummer	32
Durchführungszeitraum	2025
Träger der Einzelmaßnahme	LWV und Stadt Idstein
Eigentümer der Einzelmaßnahme	LWV
Nutzer der Einzelmaßnahme	Bürger

II. Projektbeschreibung:

Im Zuge einer Reorganisierung des landwirtschaftlichen Betriebes nach Maßgabe der Machbarkeitsstudie mit Wirtschaftlichkeitsgutachten (Maßnahme 6) bietet der Gassenbacher Hof ein großes Potenzial, hier ein Konzept für eine Erlebnislandwirtschaft mit Bildungs- und Erfahrungscharakter umzusetzen. Hier könnten Kinder Einblick in verschiedene Formen der Tierhaltung und der Lebensmittelproduktion erhalten, Jugendliche Praktika bei der Bewirtschaftung der verschiedenen Bereiche machen, etc.

Die umliegenden Streuobstwiesen, aber auch die vorhandenen Weideflächen lassen sich dauerhaft nur durch die Fortsetzung der bisherigen Bewirtschaftung erhalten.

Vor dem Hintergrund der höchst ungeklärten Zukunft dieser Hofstelle werden derzeit keine konkreten Vorschläge für Maßnahmen zur Verbesserung genannt.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	?
Förderfähige Kosten (Stadtumbau)	?
Förderpriorität	-

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Abbruch nicht mehr benötigter Gebäude des Hofguts
Einzelmaßnahmennummer	33
Durchführungszeitraum	2025
Träger der Einzelmaßnahme	LWV
Eigentümer der Einzelmaßnahme	LWV
Nutzer der Einzelmaßnahme	Pächter

II. Projektbeschreibung:

Im Zuge einer Reorganisation des landwirtschaftlichen Betriebes nach Maßgabe der Machbarkeitsstudie mit Wirtschaftlichkeitsgutachten (Maßnahme 6) werden u. U. einzelne Gebäude oder Gebäudeteile nicht mehr benötigt.

Da dies aber nicht bekannt ist, werden keine weiteren Finanzierungsposten dafür vorgesehen.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	?
Förderfähige Kosten (Stadtumbau)	?
Förderpriorität	-

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Ergänzung Holzstraße
Einzelmaßnahmennummer	34
Durchführungszeitraum	2023-24
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Idstein
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Idstein
Nutzer der Einzelmaßnahme	Bürger

II. Projektbeschreibung:

Sicherung/Ergänzung der bestehenden Heckenstruktur

Ergänzung der fehlenden Eichen

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	50.000 €
Förderfähige Kosten (Stadtumbau)	25.000 €
Förderpriorität	2

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Maßnahmen zur Wegesicherheit entlang der südlichen Grunerstraße
Einzelmaßnahmennummer	35
Durchführungszeitraum	2019
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Idstein
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Idstein
Nutzer der Einzelmaßnahme	Bürger

II. Projektbeschreibung:

Sicherung des Fußwegs entlang der südlichen Grunerstraße, da es im Bereich zwischen Vorplatz Hofgut und Taubenberg keine Trennung zwischen Fußweg und Fahrbereich gibt. Nach Prüfung der Verbesserungsmöglichkeiten, können die Maßnahmen können sehr einfach sein, z. B. in Form einer Markierung, da die Straße sehr schmal ist, so dass auch Begegnungsverkehr schwierig ist. Sie zu verbreitern mit beidseitigem Fußweg würde das Verkehrsaufkommen u.U. vergrößern, was nicht wünschenswert ist.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	50.000 €
Förderfähige Kosten (Stadtumbau)	25.000 €
Förderpriorität	2

5.1.5 Wohnungsbau In der Eisenbach

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Parken "In der Eisenbach"
Einzelmaßnahmennummer	36
Durchführungszeitraum	2022-23
Träger der Einzelmaßnahme	kwb
Eigentümer der Einzelmaßnahme	kwb
Nutzer der Einzelmaßnahme	Mieter und Bürger

II. Projektbeschreibung:

Abbruch der Garagen- und Carportbauten, Schaffung neuer Parkplätze.

Eine Tiefgarage unter der Straße oder unter dem Hang LWV Kalmenhof Süd wäre einer einfachen Neuordnung an der Straße und auf den Grundstücken vorzuziehen, weil sonst die Überpräsenz der PKW im Straßenraum und im Wohnumfeld nicht gelöst wäre.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	225.000 €
Förderfähige Kosten (Stadtumbau)	112.500 €
Förderpriorität	3

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Neugestaltung und Aufwertung der Freiflächen „In der Eisenbach“
Einzelmaßnahmennummer	37
Durchführungszeitraum	2024-25
Träger der Einzelmaßnahme	kwb
Eigentümer der Einzelmaßnahme	kwb
Nutzer der Einzelmaßnahme	Mieter

II. Projektbeschreibung:

Wohnwertsteigerung der Geschosswohnungssiedlungen durch Umgestaltung der Freiflächen und Schaffung von Aufenthaltsplätzen entlang von öffentlichen, halböffentlichen Zonen.

- Zonierung mit Müll/Fahrradgaragen (neues Müllkonzept)
- Schaffung von Spiel- und Aufenthaltszonen
- Blumen-, Obst- und Gemüsegärten für Mieterbeteiligung („essbare Stadt“)

Gezielte Flächenaktivierung im Siedlungsbereich: in Anlehnung an das städtische Programm „Blühendes Idstein“ und die Initiative „Essbare Stadt“ werden die Freiflächen besonders entwickelt, um eine deutliche Verbesserung des Naturhaushalts und der Lebensqualität zu erreichen. Aktivierung der Bewohner, sich an der Umgestaltung und Bewirtschaftung der blühenden und „essbaren“ Freiflächen zu beteiligen.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten ⁸	800.000 €
Förderfähige Kosten (Stadtumbau)	400.000 €
Förderpriorität	2

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Neuer, direkter Fußweg in den Grünzug
Einzelmaßnahmennummer	38 und 50
Durchführungszeitraum	Ab 2020
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt
Nutzer der Einzelmaßnahme	Mieter, Bürger

II. Projektbeschreibung:

Mit dem Ziel kurzer, angenehmer Wege in die Kernstadt sowie der fußläufigen Verbindung der Stadtteile untereinander, soll die Grünzone des westlich anschließenden Wohngebiets „Am großen Höllgraben“ und deren Fußwege mittels eines neuen Fuß- und Radweges durch die Siedlung und an der Neubebauung Kalmenhof Süd vorbei, direkt bis in den Grünzug Wörsbachau geführt werden.

Dieser Weg sollte zusammengeführt werden mit einem Weg durch die Siedlung Kirmsseweg. Zu vermeiden ist eine Zerstückelung der Weideflächen durch Wege und Zäune.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	220.000 €
Förderfähige Kosten (Stadtumbau)	110.000 €
Förderpriorität	3

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Modernisierung der Geschosswohnungsbauten „In der Eisenbach“
Einzelmaßnahmennummer	39, 40, 41 und 42
Durchführungszeitraum	Ab 2021
Träger der Einzelmaßnahme	kwb
Eigentümer der Einzelmaßnahme	kwb
Nutzer der Einzelmaßnahme	Mieter

II. Projektbeschreibung:

Seniorenrechter Umbau eines Teils des Bestands (Erschließung, Sanitäreinrichtung, Größe der Wohnungen, etc)

Energetische Modernisierung der restlichen Geschosswohnungsbauten unter Berücksichtigung der Mietstruktur

Pilotmaßnahmen durch die KWB für gebäudebezogene Maßnahmen die zur Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes

- hochwertiger Sonnenschutz,
- Optimierung der Fensterflächen,
- Nachlüftungskonzept,
- aktivierbare Speichermassen,
- Gründächer mit der zusätzlichen Möglichkeit der Integration von Solaranlagen auf sonnenzugewandten Dachflächen
- Kraft-Wärme-Koppelung (KWK)
- regenerative Energien im Neubau und Bestand

Umstellung und der damit verbundene Umbau der Entwässerung vom Misch- in Trennsystem

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	7.700.000 €
Förderfähige Kosten (Stadtumbau)	385.000 €
Förderpriorität	3

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Umbau der Siedlung Kirmsseweg für ein breiteres Wohnungsangebot
Einzelmaßnahmennummer	43 und 44
Durchführungszeitraum	Ab 2019
Träger der Einzelmaßnahme	kwb
Eigentümer der Einzelmaßnahme	kwb
Nutzer der Einzelmaßnahme	Mieter

II. Projektbeschreibung:

Seniorengerechter Umbau eines Teils des Bestands (Erschließung, Sanitäreinrichtung, Größe der Wohnungen, etc.)

Abriss und Neubebauung vereinzelter Siedlungshäuser gemäß Bebauungsstudie zur Diversifizierung der Bewohnerstruktur (Senioren, Studenten, größere Familien, u.ä.) – in der Übergangszone ggfs. auch Reihen- oder Doppelhäuser.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	7.000.000 €
Förderfähige Kosten (Stadtumbau)	350.000 €
Förderpriorität	2

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Modernisierung Siedlung Kirmsseweg
Einzelmaßnahmennummer	45, 46, 47
Durchführungszeitraum	Ab 2018
Träger der Einzelmaßnahme	kwb
Eigentümer der Einzelmaßnahme	kwb
Nutzer der Einzelmaßnahme	Mieter

II. Projektbeschreibung:

Energetische Modernisierung der restlichen Geschosswohnungsbauten unter Berücksichtigung der Mietstruktur

gebäudebezogene Maßnahmen die zur Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes wie Kraft-Wärme-Koppelung oder/und regenerative Energien im Neubau und Bestand

Umstellung und der damit verbundene Umbau der Entwässerung vom Misch- in Trennsystem.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	10.500.000 €
Förderfähige Kosten (Stadtumbau)	525.000 €
Förderpriorität	2

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Neugestaltung und Aufwertung der Freiflächen Kirmsseweg
Einzelmaßnahmennummer	48, 49
Durchführungszeitraum	2022-23
Träger der Einzelmaßnahme	kwb
Eigentümer der Einzelmaßnahme	kwb
Nutzer der Einzelmaßnahme	Mieter

II. Projektbeschreibung:

Neugestaltung der Freiflächen

- Zonierung mit Müll/Fahrradgaragen (neues Müllkonzept)
- Grünflächen mit Spiel- und Aufenthaltszonen
- Blumen-, Obst- und Gemüsegärten für Mieterbeteiligung („essbare Stadt“)

Neuordnung des Quartierinnenbereichs Kirmsseweg/Grunerstraße Abbruch der Garagen, Schaffung neuer Parkplätze (z.B. Tiefgarage),

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	400.000 €
Förderfähige Kosten (Stadtumbau)	200.000 €
Förderpriorität	3

5.2 Literaturverzeichnis

Planergruppe ASL. Stadtumbau in Hessen, Integriertes Handlungskonzept Stadt Idstein, Frankfurt 2008

Stadtumbau Hessen:

Regelgliederung Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

Stadt und Handel, Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR: „Strategiekonzept Einzelhandel für die Stadt Idstein“, 2014

e&u energiebüro: Klimaschutzkonzept Idstein, 2010

DSK: Gewerbeflächenkonzeption Idstein, April 2012

Bertelsmann Stiftung: Wegweiser Kommune Demografiebericht und Sozialbericht

Wikipedia: Kalmenhof Idstein

5.3 Dokumentation Bürgerbeteiligung: Ideenworkshop

Stadtumbau Idstein „Im Rauental“

Vorstellung Stadtumbaugebiet und Ideenpool

Dokumentation des Ideenworkshops

In der Stadthalle am 13. November 2017 von 19:00 – 22:00 Uhr



Veranstalter: Stadt Idstein

Moderation und Dokumentation: Rittmannsperger Architekten

Darmstadt, 14.11.2017

Inhalte der Dokumentation

Bürgerbeteiligung Begrüßung und Ablauf.....	3
Aufgabenstellung.....	4
Ergebnisse der Arbeitsgruppen.....	5



Abbildung 1: Bürger bei der Begrüßungsrunde

Bürgerbeteiligung am 13.11.2017

Zu Beginn der Veranstaltung wurden die teilnehmenden Bürger Idsteins durch den Bürgermeister Christian Herfurth begrüßt. Nach einer Einführung und kurzen Erläuterung über den Ablauf des Programms und den aktuellen Stand von Seiten des Architekturbüros Rittmannsperger fanden sich die Teilnehmer in fünf Arbeitsgruppen mit 4-5 Personen ein.

Die inhaltliche Auseinandersetzung in den Arbeitskreisen setzte sich aus zwei Dialogphasen zusammen. Ziel des Abends war es Ideen, Vorstellungen, Erwartungen, Befürchtungen und Anregungen der Bürger zum neuen Stadtumbaugebiet zu sammeln. Die Ergebnisse wurden schriftlich festgehalten um sie in den weiteren Planungsprozess mit einfließen zu lassen.

Jeder Gruppe wurde zu Beginn ein „Tisch“ als Arbeitsgrundlage zugeteilt, auf dem eine Plangrundlage des Gebiets zu sehen war sowie eine Stellwand mit einem Luftbild. Nach der ersten Dialogphase intensiver Arbeit in den Kleingruppen hatten die Bürger Zeit sich ein Bild von den Ergebnissen der anderen Gruppen zu machen und ihre Ergebnisse zu präsentieren und zusammen zu tragen. Anschließend ging es in die Dialogphase 2 über, in der die Bürger direkt am Luftbild arbeiten konnten und Maßnahmen verorten konnten.

Die einzelnen Ergebnisse der Arbeitsgruppen werden in der folgenden Dokumentation festgehalten.



Abbildung 2: Vorstellung erster Ideen der Bürger

Aufgabenstellungen

Dialogphase 1:

Die Teilnehmer fanden sich in Kleingruppen von 4-6 Personen zusammen und sollten ihre Erwartungen, Vorstellungen und auch Befürchtungen untereinander austauschen. Grundlage waren für diese Phase Fragen über das bestehende Gebiet in seinem heutigen Zustand: *Was soll verändert werden? Und Was/ Welche Qualität soll erhalten bleiben? Und wie wird der Stadtumbau für Sie als Bürger ein Erfolg?*

Im Anschluss wurden die Ideen aller Bürger präsentiert und auf drei Stellwänden gesammelt.

Dialogphase 2:

In der zweiten Dialogphase sollten dann Ideen für die Nutzung des Gebiets diskutiert und gesammelt werden. Hier wurde die Frage „*Was soll Neues hinzukommen? Welche neuen Qualitäten sollen entstehen*“ als Fragestellung gegeben.

Die Bürger sammelten ihre Ideen schriftlich auf Kärtchen und pinnten diese an die vorbereiteten Stellwände. Als weiteres Hilfsmittel konnten die Bürger ihre Ideen mit Hilfe von Kordeln verorten.



Abbildung 3: Die Bürger bringen Ideen ein

Ergebnisse der Arbeitsgruppen

Dialogphase 1:

Was soll verändert werden?

- Werkstattgebäude Kalmenhof kann entfallen
- Sozialwohnungen in die Innenstadt (nicht in die Randbereiche)
- Bebauung westl. Straße am Taubenberg
- Denkmalschutz für die historischen Gebäude auf dem Kalmenhof-Gelände
- Kalmenhof-Park sollte gegenüber der Stadt geöffnet werden
- Die Wörsbachau sollte keine Bebauung bekommen da es sowieso Sumpfbereich ist (Rauental/Kimsseweg) Auch sollte die Wörsbach eine Flurbereinigung erhalten und das Flußbett so umgebaut werden sodaß keine Wasserfälle entstehen
- Revitalisierung Wörsbachau; Anpflanzung von Bäumen/Obstbäumen; Schaffung kleiner Wasserbiotope
- Erlebbarkeit Wörsbach (Freilegung)
- Sternensaal
- Entsiegelung + Begrünung der Freiflächen Max-Kimsse-Schule
- Verrohrte Bachläufe öffnen, wo möglich
- Das hässliche Gebäude der Kimsse Schule sollte nicht bleiben
- Wegfall Stallgebäude Gassenbach
- Renaturierung des Wörsbachs; Schaffung Retentionsraum; keine Bebauung!
- Freigabe Durchgang „Direktorenwiese“ für Öffentlichkeit zur Förderung des Kontakts mit Bewohnern
- Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit des Spielplatzes im Rauental
- Gelebte Inklusion; Arbeiten der Bewohner in Cafés im Bereich „Neue Mitte Kalmenhof“



Abbildung 4: Diskussion der Ideen zusammen mit dem Büro Rittmannsperger

Was /Welche Qualität soll erhalten bleiben?

- Öffnung + Erhalt des Kalmenhofparks
- Erhalt und ausreichende Hof- / Wirtschaftsfläche Gassenbacher Hof
- Erhalt der historischen Gebäude auf dem Kalmenhof-Gelände!!! Anm. Wirtschaftsgebäude / Turnhalle (1890/1908), Pensionat (1902) u. Betriebsgebäude (1913) von Simon Ravenstein
- Historische Gebäude auf dem Vitos-Gelände erhalten!
- Zentrale Unterbringung der Vitos-klienten erhalten
- Wörsbach-Aue erhalten! Für Bürger öffnen
- Erhalt der gelebten Inklusion in Idstein
- Erhaltung der jetzigen Nutzung des Gassenbacher Hofes
- Erhalten: Rosenhaus, Buchenhaus
- Grünzone am Wörsbach sollte erhalten bleiben! Mehlschwalbenjagdgebiet!
- Kalmenhof-Gedenkstätte erhalten und aufwerten; Altes Kalmenhof-Krankenhaus neue Nutzung bei Gewährleistung Gedenkträumlichkeiten
- Hofgut Gassenbach aufwerten und erhalten
- Erhaltung des Hofgutes sowie Erneuerung der Gebäude nach Denkmalschutz als landwirtschaftliches Geschäft
- Historischer Kalmenhofgebäude sollten erhalten bleiben
- Grünflächen im gesamten Stadtgebiet sollten erhalten bleiben
- Erhalt Kirmsseschule als Schulbetrieb
- Hofgut Gassenbach erhalten
- Renaturierung Wörsbach wo immer möglich!
- Erhalt des grünen Bandes von Wörsbachaue bis Kalmenhof, einschließlich dessen Parkcharakter
- Erhaltung der Wörsbachaue im offenen Bereich
- Der offene Bachlauf soll offen bleiben ;Kalmenhof mit den Tieren ist positiv
- Keine Privatisierung des Kalmenhof
- Kalmenhof-Park sollte als Park und direktorenweise erhalten bleiben. Der Wörsbach sollte weiter Richtung Verwaltungsgebäude Kalmenhof freigelegt werden
- Hofgut Gassenbach sollte erhalten bleiben (Gebäude inkl. Landwirtschaftliche Produktion)

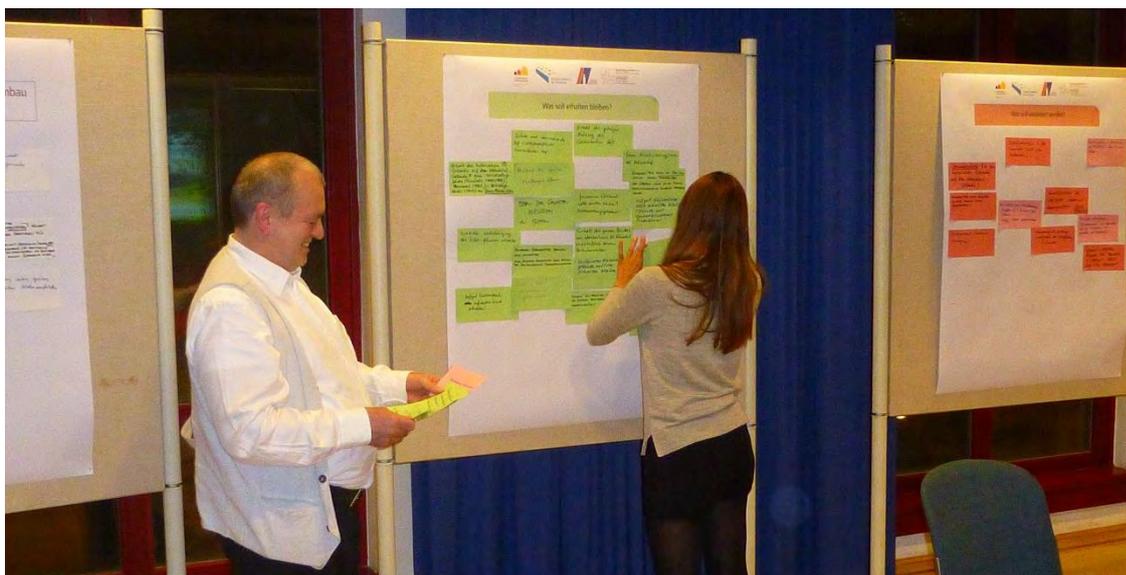


Abbildung 5: Vorstellung Arbeitsergebnisse

Was ist Ihnen besonders wichtig, dass der Stadtumbau erfolgreich wird?

- Breiter Konsens in der Stadtverordnetenversammlung
- Weitere energetische Sanierung der KLUB-Bauten
- Neue Mitte Kalmenhof
- Gleichberechtigter Fahrrad- und Fußverkehr (im Verhältnis zu PKW-V.)
- Chance für eine gesellschafts- und Altersübergreifende Wohnform
- Lockere Wohnbebauung, 2-geschossig mit ausgebautem Dachraum
- Öffnung des Kalmenhofparks für Jedermann
- Präsentation im Internet (ausführlich mit Plänen und Erarbeitungen der Beteiligten)
- Grünes Band (Fahrrad + Fußweg); Kalmenhofpark Max-Kirmsse-Gedäude Wörsbachtal-Süd
- Bestandsschutz und Werterhaltung privater Häuser
- Bezahlbarer Wohnraum a) f+r sozialen Wohnungsbau 5-6 €/m² b) f+r mittlere Einkommen 7-8 €/m²
- Generell zukunftsfähiges Konzept bei Erhaltung der Wörsbachhaue mit Lösungen (ggf. Vorstufen) für Teilnutzungen: Vitos Kalmenhof (Ergänzung Konzentration Tier; Max-Kirmsse-Schule (ggf. Verlagerung); Gassenbacher Hof (Arbeitsstätten für Behinderte); Entwicklung entlang Südtangente
- Förderung eines grünen lebenswerten Wohnumfelds
- Kwb (Gebiet 3) Sanierung oder Neubau barrierearm/ -frei
- Gute Wegebeziehung, schöne Wege im Grünen mit geringer Steigung für Fußgänger, Radfahrer von der Innenstadt bis ins südliche Umbaugebiet; Autoverkehr fließend und ruhend soll nicht dominieren



Abbildung 6: Zusammen werden Ideen und Anregungen erläutert und diskutiert

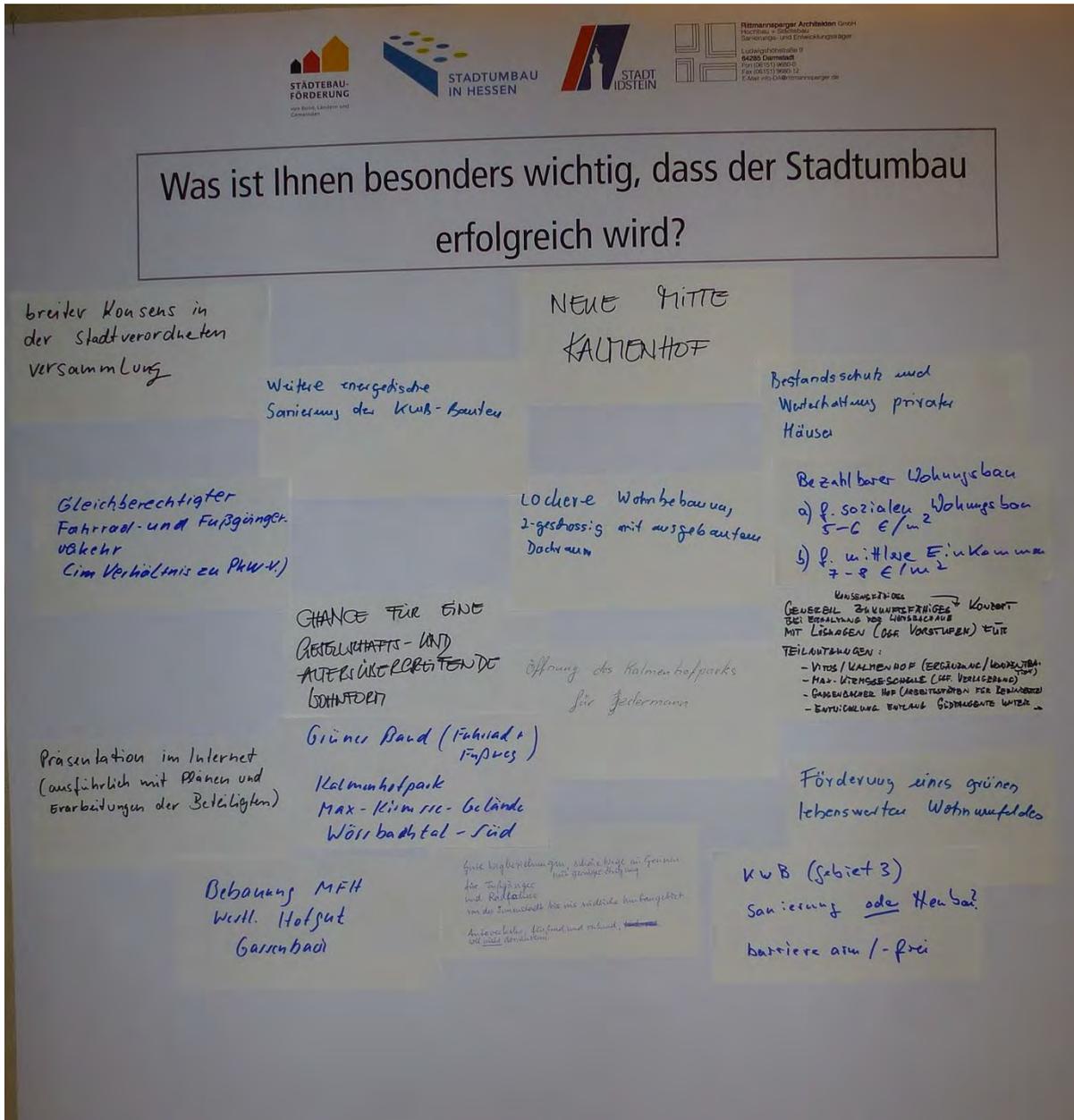


Abbildung 7: Wünsche und Anregungen aus dem Ideenpool



Abbildung 8: Ergebnisse Dialogphase 1

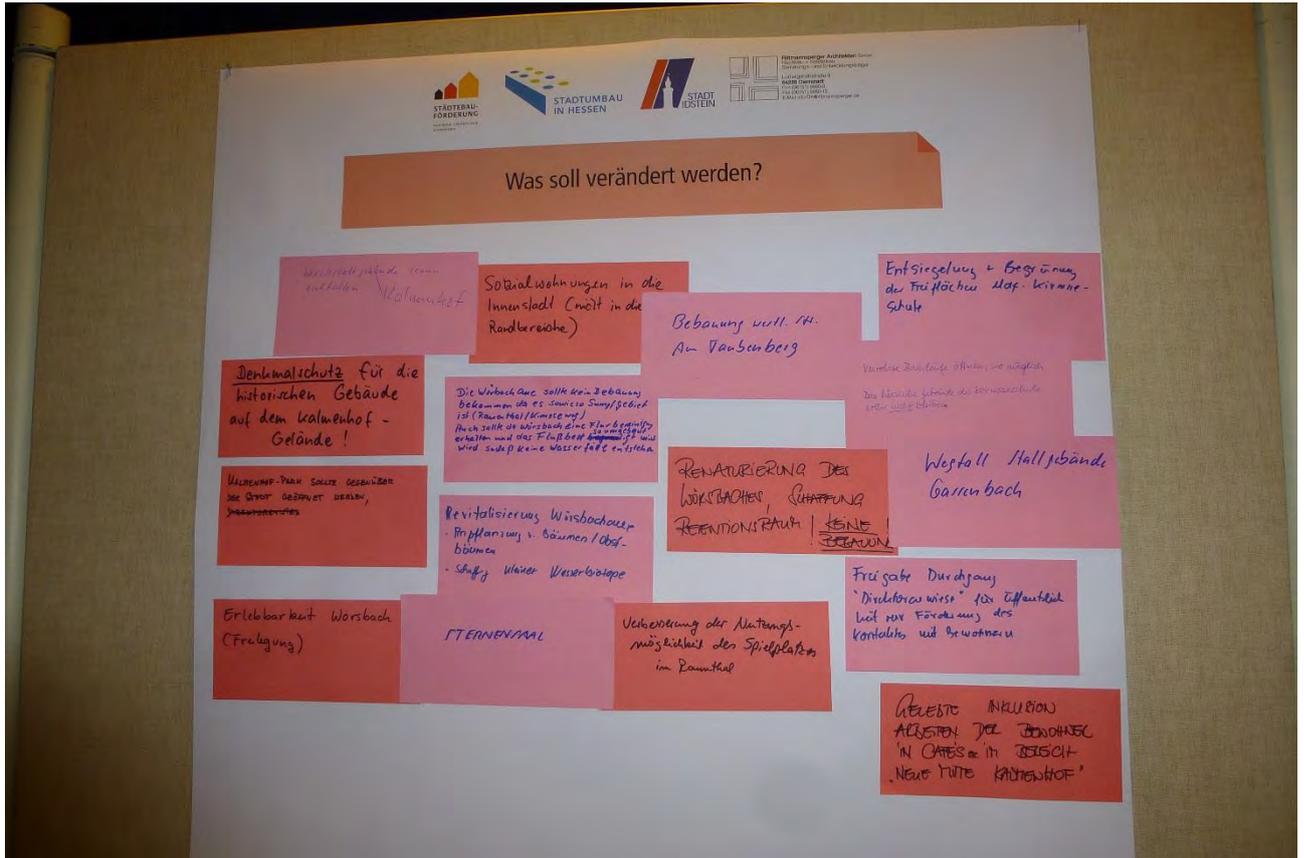


Abbildung 9: Ergebnisse Dialogphase 1

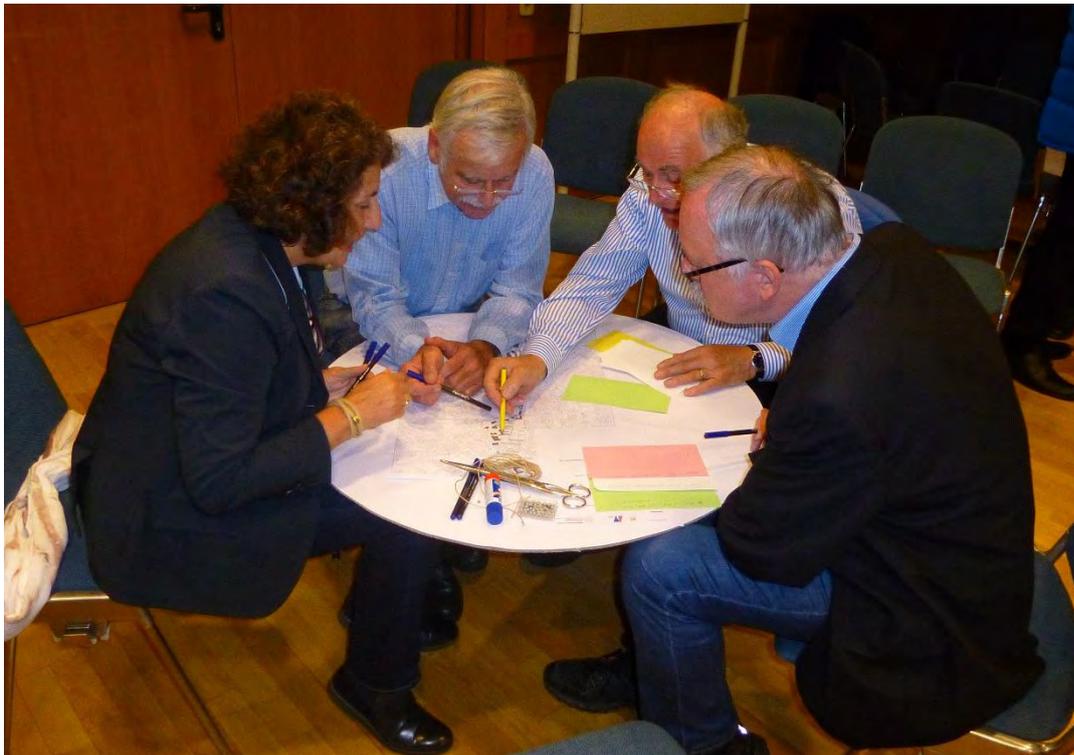


Abbildung 10: Diskussionsrunde innerhalb der Arbeitsgruppe

Dialogphase 2:

In der zweiten Dialogphase sollten die Bürger ihre Ideen konkretisieren und verorten. Die zwei folgenden Leitfragen sollten in den bestehenden Kleingruppen beantwortet werden.

Was soll Neues hinzukommen? Welche neuen Qualitäten sollen entstehen?

Pro Leitfrage schrieben die Gruppen ihre Antworten zu den Fragen auf „Posts“. Konnten diese räumlich eindeutig zugeordnet werden, wurden sie auf einem großen Übersichtsplan montiert und mit einem Faden verortet.

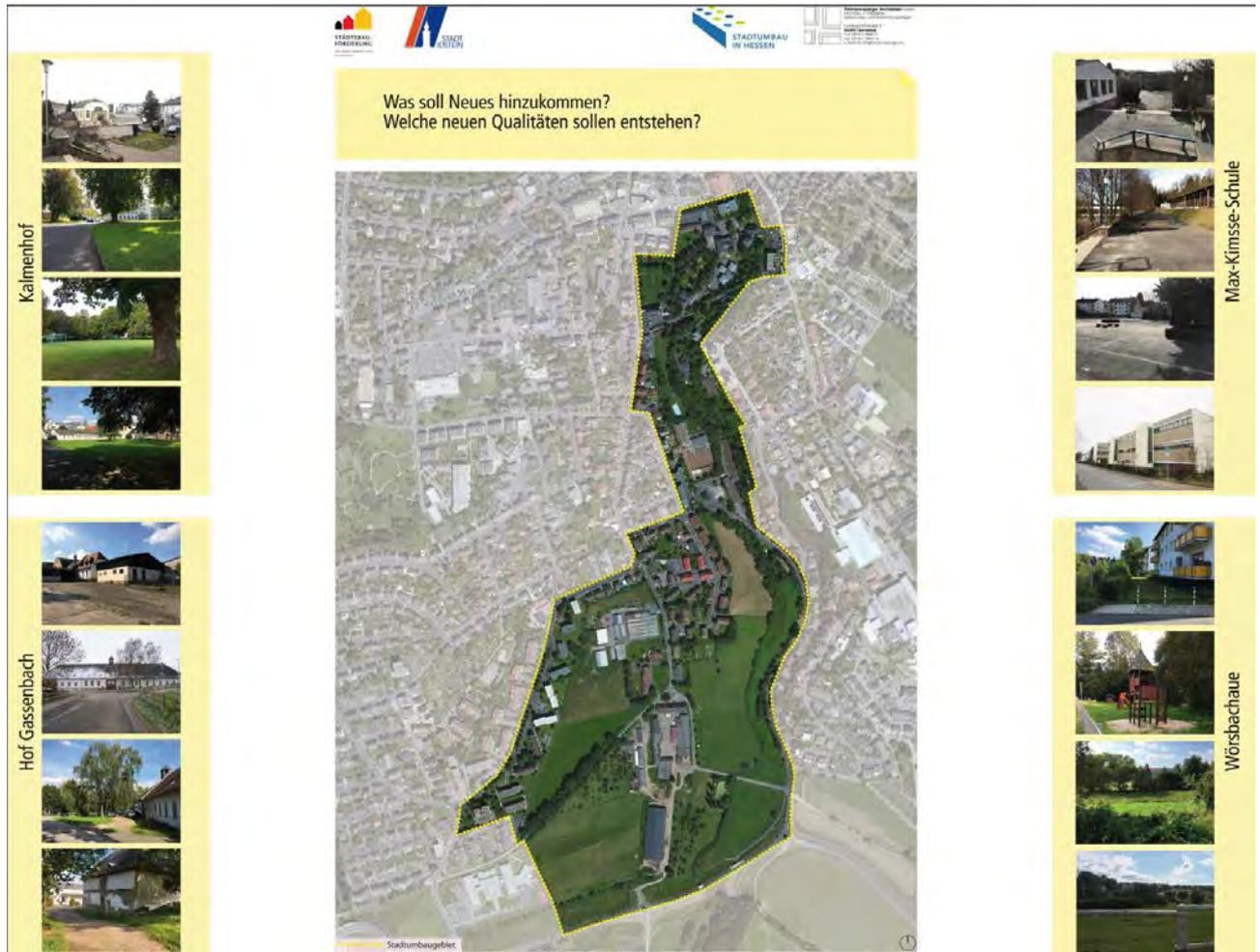


Abbildung 7: Planungsgrundlage Dialog 2 für die Bürger



Abbildung 8: Ergebnisse Gruppe 1



Abbildung 9: Ergebnisse Gruppe 2



Abbildung 10: Ergebnisse Gruppe 3

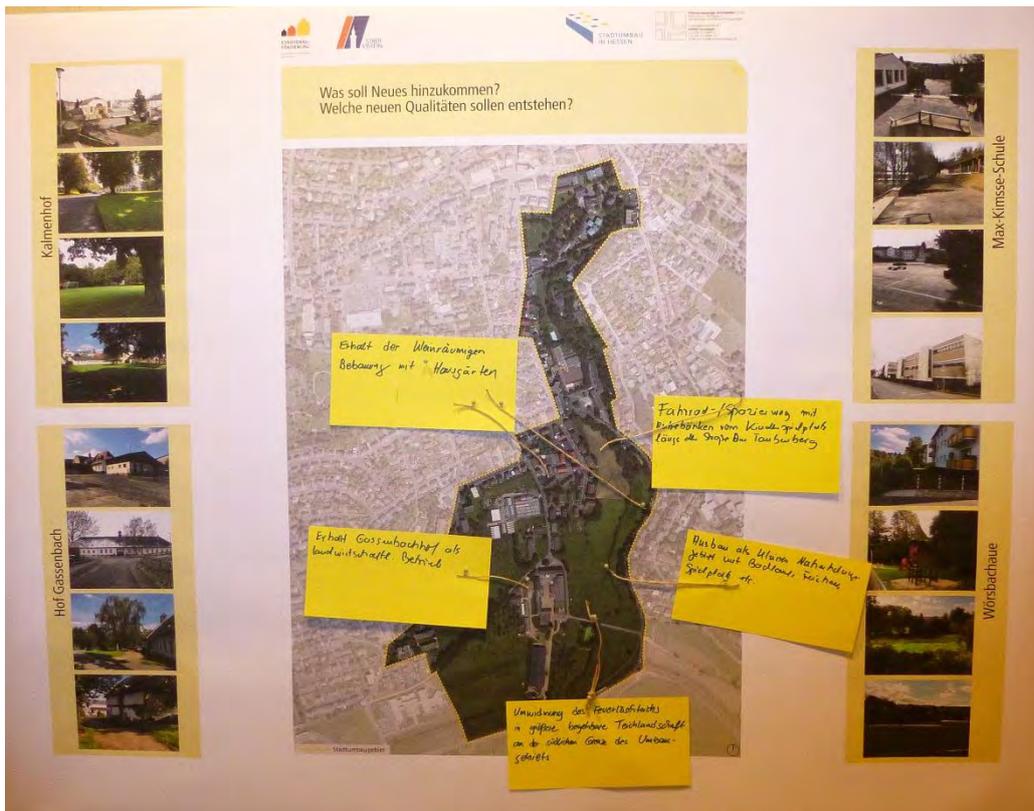


Abbildung 11: Ergebnisse Gruppe 4

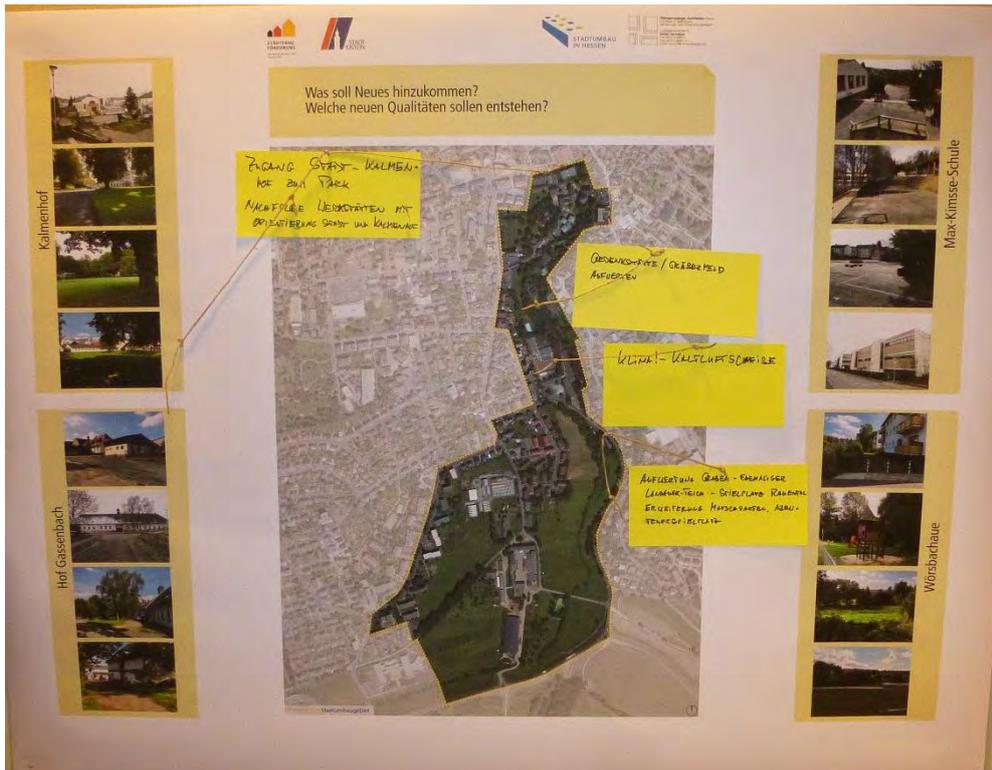


Abbildung 12: Ergebnisse Gruppe 5



Abbildung 13: Diskussion über die Ergebnisse