

# STADTUMBAU IDSTEIN NORD & WEST

A B S C H L U S S B E R I C H T  
K E R N S T A D T I D S T E I N



2008 - 2023



# INHALT

4	GRUSSWORT DES BÜRGERMEISTERS	
		6
10	STIMMEN AUS DER STADTGESELLSCHAFT	
		14
20	STADTUMBAU IDSTEIN NORD   DAMALS UND HEUTE	
		46
80	UMBAU-BILANZ	

# **GRUSSWORT DES BÜRGERMEISTERS**

Ist das 2004 aufgelegte Förderprogramm „Stadtumbau in Hessen“ ein Gewinn für die Hochschulstadt Idstein? Konnten unsere Bürgerinnen und Bürger davon profitieren? Das sind die Kernfragen, die ich mir als Bürgermeister beim Abschluss eines solchen großen Projekts stelle.

Bereits 2005 wurde Idstein als eine der ersten Kommunen überhaupt in das Förderprogramm aufgenommen. Definiert wurden damals zwei Fördergebiete: „Idstein-Nord“ mit dem Wohngebiet Im Hahnstück / Im Altenhof und der Wörsbachaue sowie „Idstein-West“, geprägt vom Bahnhofsumfeld dies- und jenseits der Gleise und dem Busbahnhofsbereich.

Knapp 20 Jahre später können wir eine beachtenswerte Bilanz ziehen. Der „Stadtumbau Nord“ startete mit einem städtebaulichen Realisierungswettbewerb für das Wohngebiet „Im Hahnstück“. Dort sollten die um 1950 erbauten Wohngebäude der Kommunalen Wohnungsbaugesellschaft Rheingau-Taunus (*kwb*) durch eine neue zeitgemäße Bebauung ersetzt werden. Ab 2011 entstand auf Basis des städtebaulichen Rahmenplans „Im Hahnstück / Im Altenhof“ ein völlig neues Wohnquartier mit zeitgemäßem Charakter. Ergänzt wurde es durch die Neugestaltung der nahegelegenen Wörsbachaue nach einer intensiven Planungs- und Beteiligungsphase. Heißt: Bürgerinnen und Bürger durften sich mit vielen Ideen in die Pläne für den „Generationenpark Wörsbachaue“ einbringen. Zahlreiche Vorschläge konnten wir umsetzen. Das Konzept der Bürgerbeteiligung hat bei vielen Projekten im Rahmen des Stadtumbaus nicht nur die Akzeptanz, sondern auch die Qualität befördert. Bürgerinnen und Bürger waren in unterschiedlichsten Formaten zum Mitdenken und Mitplanen aufgefordert – und Idstein ist kreativ!

2010 konnte die Stadt Idstein das Güterbahnhofs-gelände mit der denkmalgeschützten, ehemaligen Güterladehalle von der Deutschen Bahn erwerben. Dies war die Initialzündung für die Aufwertung des gesamten Geländes um den Idsteiner Bahnhof. Nach

dem Ausbau der heutigen Straße „Am Güterbahnhof“ wurde mit der Hochschule Fresenius 2012 ein Kooperationsprojekt zur Nutzungsänderung der historischen Güterladehalle für kulturelle Zwecke abgeschlossen. Eine gelungene Zusammenarbeit: Der „Kulturbahnhof“ hat sich seit seiner Einweihung 2014 erfolgreich als Veranstaltungsort etabliert und ist heute Begegnungsort für Menschen aller Generationen.

Mit dem 2019 eröffneten Neubau der „Idsteiner Tafel“ des Diakonischen Werks Rheingau-Taunus, in dem auch die ökumenische Kleiderkammer Platz fand, ist auf der Freifläche nördlich des Kulturbahnhofs ein „Sozial-Campus“ entstanden, der diese wichtigen Institutionen an zentraler, verkehrsgünstiger Lage zusammenfasst – modern und zweckmäßig. Der in die Jahre gekommene Busbahnhof wurden mit luftigen, gut beleuchteten Überdachungen ausgestattet und ist zudem barrierefrei gestaltet.

Zum Abschluss der Fördermaßnahmen konnten 2023 noch zwei Projekte realisiert werden: Der Schlossteich wurde saniert. Zahlreiche Menschen wissen diesen schönen Bereich unweit des Stadt-zentrums nun wieder zu schätzen. Außerdem wurde das Wohnumfeld im Bereich der Straße „Am Weißen Stein“ als Gemeinschaftsprojekt mit der Kommunalen Wohnungsbaugesellschaft Rheingau-Taunus (*kwb*) deutlich verbessert.

Gemeinsam mit zahlreichen Beteiligten – dem Idsteiner Bauamt, dem Stadtumbaumanagement Rittmannsperger Architekten, der *kwb* und der Diakonie – haben wir mit dem Förderprogramm „Stadtumbau in Hessen“ unterschiedlichste Projekte verwirklicht. Sie alle machen unsere Stadt noch attraktiver und fügen sich hervorragend ein, in das, was wir sein wollen: Eine lebenswerte Stadt, die ihren Bürgerinnen und Bürgern ein qualitativ hochwertiges Umfeld bietet. Das Ergebnis dieses „Stadtumbaus“ ist damit ein Gewinn für uns alle. Dafür gebührt den Beteiligten mein ausdrücklicher Dank!

**Christian Herfurth**

Bürgermeister der Hochschulstadt Idstein



**STADT UMBAUEN!  
EINSTIEG INS THEMA**

LEITER DES BAU- UND PLANUNGSAMTS AXEL WILZ

Die Idsteiner Stadtentwicklung widmete sich in den 80er und 90er Jahren des letzten Jahrhunderts vollkommen zurecht zunächst der Sanierung der wichtigen und prägenden Altstadt sowie danach der Entwicklung von neuen Stadtquartieren wie dem Gänsberg, dem TaunusViertel oder dem NassauViertel. Das Förderprogramm „Stadtumbau in Hessen“ hat es uns im Anschluss ermöglicht, in der Idsteiner Stadtentwicklung auch für bis dahin eher vernachlässigte Stadträume wertvolle Impulse zu setzen und neue Wege einzuschlagen.

Am Anfang des Prozesses in 2005 war offensichtlich, dass die beiden Fördergebiete „Idstein Nord“ und „Idstein West“ vor großen Herausforderungen stehen. Brachflächen und Kümmernutzungen auf der „nicht beachteten“ Güterbahnhofsseite, vernachlässigte und leerstehende Backsteinruinen aus der Gerberindustrie im Bereich „Kalkofen“ sowie nicht mehr sanierungsfähige Mehrfamilienhäuser „Im Hahnstück“ aus der Nachkriegszeit, verbunden mit erheblichen Defiziten im Wohnumfeld, verdeutlichten als drängende Beispiele den wirtschaftlichen Strukturwandel sowie Veränderungen in unserer Gesellschaft auch in Idstein. Der Gegensatz zur sanierten Fachwerkalstadt und den Neubaugebieten war offensichtlich. Wie so oft haben sich bei einem Prozessverlauf von über 15 Jahren Anpassungen bei den Maßnahmen und Projekte ergeben: Hinzu kamen neue Anforderungen an eine nachhaltigere Mobilität und Barrierefreiheit, aber auch Bedarf an zusätzlicher sozialer Infrastruktur. Dies hat zu großen Veränderungen im Umfeld des Idsteiner Bahnhofs geführt, die in diesem Umfang so zu Beginn nicht absehbar waren. Die kontinuierlich wachsende Bedeutung von Naherholungsflächen mit hohem ökologischem Wert sowie Klimaschutz und Klimaanpassung schlug sich insbesondere in der Wörsbachau nördlich der Innenstadt nieder. Mit Unterstützung der Bundes- und Landesmittel und viel Engagement auf städtischer Seite zeigt Idstein heute in den beiden Stadtumbaugebieten ein ganz anderes Gesicht.

An dieser Stelle möchte ich exemplarisch drei Stadtumbauprojekte herausgreifen, die auf ganz unterschiedliche Art und Weise neue Impulse in Idstein setzen konnten.

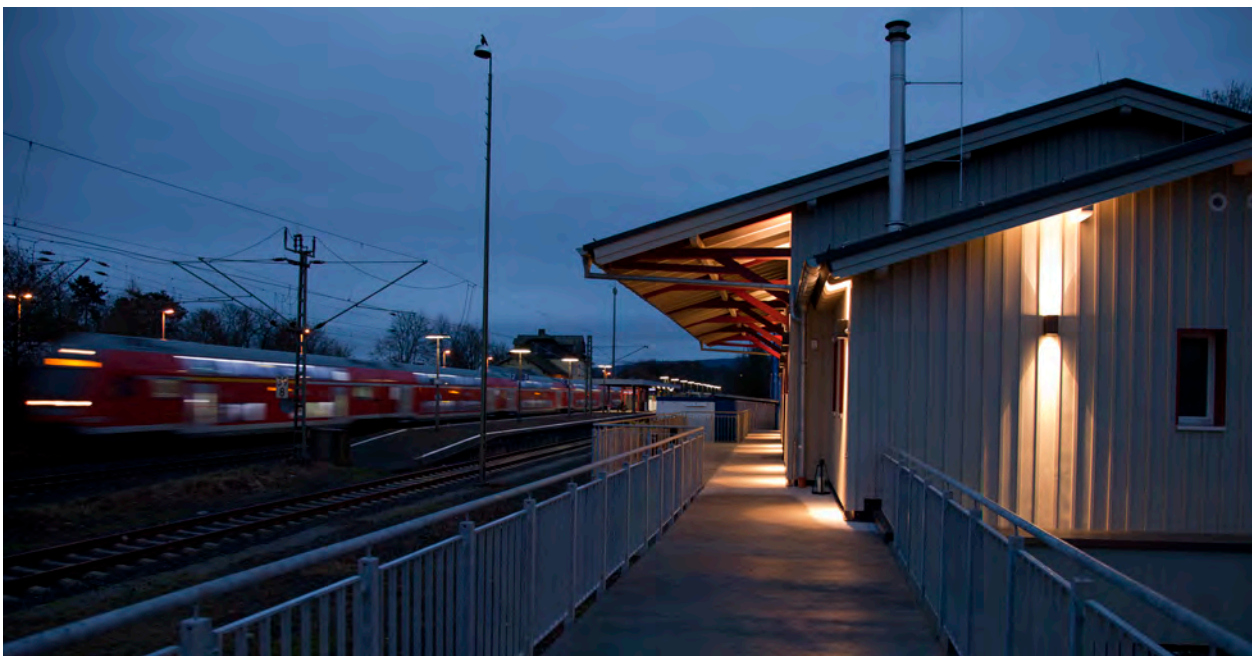
Gemeinsam mit der *kwb* nahm die Stadt Idstein den Stadtumbau zum Anlass, die Siedlung „Im Hahnstück / Im Altenhof“ umfassend neu zu gestalten. Die in die Jahre gekommene, in den 1950er Jahren entstandene Geschosswohnungssiedlung wurde und wird seit 2009 in einem Transformationsprozess aus Rückbau und Neubau neugeordnet. Über den zu Prozessbeginn zusammen mit der *kwb* ausgelobten städtebaulichen Realisierungswettbewerb konnten wir die Grundlagen für eine hohe stadträumliche und architektonische Qualität legen. Gerade auch durch den Wettbewerb an sich und die konstruktiv-kritische Auseinandersetzung anhand von Planungsalternativen wurden damit neue Maßstäbe in der Idsteiner Stadtentwicklung gesetzt. Dank des durch den Stadtumbau initiierten Wettbewerbs, verbunden mit einem Rahmenplan für die ganzheitliche Gebietsentwicklung, wurde der planerische Instrumentenkoffer erweitert. Damit bleibt auch nach der Förderperiode ein qualitätsvoller und umfassender Umbauanspruch für das neuen Quartier Wörsbachau erhalten.



Es wäre allerdings viel zu kurz gegriffen, Stadtumbau auf Rückbau und Neubau zu reduzieren. Die ehemalige Lederfabrik in der Maximilianstraße – heute auch bekannt als „Loft Kalkofen“ – konnte mithilfe des Stadtumbaus als letztes Industriedenkmal in der Kernstadt wieder zu neuem Leben erweckt werden. Das Förderprogramm Stadtumbau wirkte hier als Impulsgeber, widmete sich in Persona des Stadtumbaumanagements mit Ausdauer und erheblichem Zeiteinsatz den augenscheinlichen Entwicklungssackgassen und den komplexen Aktivierungshindernissen. Durch das Zusammenwirken von Privatpersonen und öffentlich-rechtlichen Institutionen konnte ein Weg für die Liegenschaftsentwicklung eröffnet werden, mit dem die Strukturen aufgebrochen wurden, die seit langem jegliche Entwicklung verhindert hatten. Mit großem persönlichem und finanziellem Engagement übernahm dann im Anschluss eine private Investorengruppe die unsanierte Liegenschaft und modernisierte sie mit hohem gestalterischem Anspruch, der den Gebäudecharakter als Zeitzeuge der Industrie- und Lederkultur in Idstein bewahren konnte. Aus meiner persönlichen Sicht ist die ehemalige Lederfabrik das Projekt im Stadtumbau, das die schwierigsten Startvoraussetzungen hatte. Mit der Bewahrung des letzten verbliebenen Fabrikgebäudes der Gerberindustrie in Idstein – allein ermöglicht durch das beispielgebende Zusammenwirken von städtischem und privatem Engage-

ment – wird dieses Projekt für eine lange Zeit Idstein sehr viel zurückgeben.

Jede Menge Mut und Engagement war auch zu Prozessbeginn beim heutigen Idsteiner Kulturbahnhof gefragt: Die heruntergekommene ehemalige Güterbahnladehalle stand kurz vor Abbruch oder Verkauf – der Deutschen Bahn als Eigentümerin lagen nur Angebote von für solche Lagen typische Nutzungen wie z.B. Gebrauchtwagenhandel auf dem Tisch. Es war eine starke Vision erforderlich, die den damaligen Grunderwerb durch die Stadt rechtfertigte. Heute sind wir froh, dass wir es gewagt haben, den Transformationsprozess zu starten und gemeinsam mit der Hochschule Fresenius und weiteren Partnern eine soziokulturelle und zivilgesellschaftliche Veranstaltungsorte zu initiieren. Die Sicherung der Gestaltungshoheit durch den städtischen Erwerb war der erste Meilenstein, der sich heute – über 10 Jahre später – mehr als bezahlt gemacht hat. Die großen Veränderungen auf dem ehemaligen Güterbahnhofsareal – darunter fallen neben dem Kulturbahnhof auch der Neubau „Die Tafel“ und der „Kleiderkammer“ sowie nicht zu vergessen die Bahnladestraße selbst – unterstreichen die Bedeutung einer mutigen Planungskultur, die vorausdenkt, vorangeht und dabei Kooperationen zwischen öffentlichen und privaten Institutionen anstößt.







Ebenjene Kooperationen waren essentiell für den zurückliegenden Stadtumbauprozess: Zahlreiche Partnerinstitutionen haben im Prozess mitgewirkt, sich engagiert und Ressourcen investiert. Mein besonderer Dank gilt dabei der Kommunalen Wohnungsbau Gesellschaft *kwb* und ihrem Geschäftsführer Ditmar Joest, der Diakonie Rheingau-Taunus sowie der Hochschule Fresenius, den privaten Investoren, hier exemplarisch den Eigentümern des Loft Kalkofen, die anknüpfend an die Stadtumbauimpulse unsere Stadt weitergebaut haben, und allen Mitgliedern der „Lokalen Partnerschaft“, die den Prozess über so viele Jahre konstruktiv begleitet haben. Nicht zuletzt möchte ich mich bei meinem Team im Bau- und Planungsamt, der gesamten Stadtverwaltung sowie unserem Stadtumbaumanagement vom Büro Rittmannsperger Architekten bedanken, ohne die der Prozess und die Erfolge nicht möglich gewesen wären.

Im wahrsten Sinne des Wortes haben wir die Idsteiner Fördergebiete umgebaut und damit die Ziele des bundesweiten Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau“ auf lokaler Ebene verwirklichen können. Die beiden Quartiere wurden in ihren (städte-)baulichen Strukturen angepasst und sind heute fit für die Zukunft. Natürlich bleibt weiter viel zu tun: So ist der Umbau im Quartier „Im Hahnstück“ noch nicht abgeschlossen und der Bahnhof Idstein wird mit der Sanierung des Bahnhofsgebäudes und der beiden Bahnsteige weiter auf Vordermann gebracht. Die Grundlagen für diese weiteren positiven und wichtigen Entwicklungen hat dabei der erfolgreiche Stadtumbauprozess gelegt.

Ich freue mich, nach über 15 Jahren Stadtumbau „Idstein Nord und West“ auf zahlreiche Projekte zurückblicken zu dürfen, die nicht nur die Stadtentwicklung und den Umbau unserer Stadt entscheidend vorangebracht haben, sondern auch den Idsteinern und Idsteinerinnen neue (Lebens-)Räume erschlossen haben.

**Axel Wilz**

Leiter des Bau- und Planungsamts





„Ich habe in Idstein den **Stadtumbau als positiven Treiber der Stadtentwicklung** kennengelernt.

Die konstruktive Zusammenarbeit aller Akteure, Stadt Idstein, Büro Rittmannsperger und kwb Rheingau-Taunus konnte die Umsetzung wichtiger Vorhaben für die Stadt bewirken, die andernfalls nicht realisiert worden wären.“

#### **Ditmar Joest**

Geschäftsführer der Kommunalen Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus

„**Vor dem Umbau habe ich die alte Güterhalle oft gesehen und gedacht, dass man daraus doch etwas machen müsse.** Als dann Ehrenamtliche für den neuen Kulturbahnhof gesucht wurden, habe ich mich sofort gemeldet. Von Anfang an habe ich die Veranstaltungstechnik aufgebaut und betreut. Auch wenn sich inzwischen die Organisationsstruktur völlig verändert hat, bin ich nach wie vor mit Begeisterung dabei. In der Anfangszeit war Musik ein großes Thema. Heute liegt der Schwerpunkt auf Kleinkunst und Comedy, denn Angebote entwickeln sich weiter. Für die Zukunft wünsche ich dem Kulturbahnhof vor allem mehr jüngere Besucher.“

Als dann Ehrenamtliche für den neuen Kulturbahnhof gesucht wurden, habe ich mich sofort gemeldet. Von Anfang an habe ich die Veranstaltungstechnik aufgebaut und betreut. Auch wenn sich inzwischen die Organisationsstruktur völlig verändert hat, bin ich nach wie vor mit Begeisterung dabei. In der Anfangszeit war Musik ein großes Thema. Heute liegt der Schwerpunkt auf Kleinkunst und Comedy, denn Angebote entwickeln sich weiter. Für die Zukunft wünsche ich dem Kulturbahnhof vor allem mehr jüngere Besucher.“

#### **Matthias Loggen**

Ehrenamtlich im Idsteiner Kulturbahnhof tätig als Betreuer der Technik

„Funktional, barrierefrei und gut zu erreichen – mit dem Neubau für die Idsteiner Tafel und die Kleiderstube sind wir, die Regionale Diakonie Rheingau-Taunus, als Träger für die Zukunft gut aufgestellt. Möglich wurde der Bau durch das Stadtumbauprogramm und die engagierte und gute Zusammenarbeit mit allen Beteiligten. Für uns ist das Projekt **sichtbare Wertschätzung der Menschen mit niedrigem Einkommen und der vielen ehrenamtlich Engagierten.**“

#### **Ulrike Gürlet**

Leiterin Regionale Diakonie Rheingau-Taunus

„Idstein ist eine wunderschöne Stadt, die viel zu bieten hat. Mit dem Stadtumbau-Programm haben wir es geschafft, Bereiche aufzuwerten, die zum Beispiel durch Nutzungsänderungen etwas aus dem Blick geraten waren. Aus der leerstehenden, ungepflegten Güterhalle ist ein neuer, außergewöhnlicher Kulturort für unsere Bürgerinnen und Bürger geworden. Die Wörsbachaue wurde als Generationenpark zum stadtnahen Erholungsgebiet für Jung und Alt. **In beiden Gebieten hat sich das komplette Umfeld positiv entwickelt.** Das Programm ist der Beweis dafür, dass man mit Ideen, Zeit und Geld vieles zum Guten verändern kann. Das passt zu unserem Denken in Idstein: Wir bieten Lebensqualität in einem attraktiven Umfeld. Daran arbeiten wir jeden Tag und entwickeln uns weiter – für unsere Bürgerinnen und Bürger, aber ebenso für die Studierenden in Idstein und für unsere Unternehmen.“

#### **Sabine Fritz**

Referatsleiterin Wirtschaftsentwicklung, Stadtmarketing und Kultur, Hochschulstadt Idstein

„Das neu gestaltete Außengelände „Am Weißen Stein“ wird von den Anwohnern und der Nachbarschaft gerne genutzt. Man kann oft Eltern mit Kindern dort antreffen und miteinander ins Gespräch kommen, da auch die vielen Sitzmöglichkeiten zum Verweilen einladen. Sehr gut gefällt mir, dass die Sportangebote, Basketballkorb und Calisthenics-Geräte **verschiedene Altersgruppen ansprechen.**“

**Maria Seemann**

Leiterin des städtischen Jugendtreffs in der Stube Am Weißen Stein, Amt für Soziales, Jugend und Sport

**„Die Hochschule Fresenius hat zusammen mit der Stadt Idstein das Projekt Kulturbahnhof entwickelt** und mit finanzieller Beteiligung umgesetzt. Unter Steuerung und Moderation des Stadtumbaumanagements Büro Rittmannsperger konnte der alte Güterbahnhof zu einer modernen Veranstaltungslocation entwickelt werden. Die Hochschule nutzt den Kulturbahnhof als offenen Treffpunkt für die Studierenden, die in Selbstverwaltung einen Ort zum Austausch, zum Lernen und Feiern geschaffen haben. Über Vorträge und die Beteiligung an der Familien- und Seniorenakademie nutzt die Hochschule die Möglichkeit, mit den Menschen in Idstein und Umgebung in den Diskurs zu treten. Das gesamte Stadtentwicklungsprogramm hat dazu beigetragen, die ausgewählten Stadtbereiche attraktiver zu gestalten.“

**Olaf Pütz**

Koordinator Kulturbahnhof der Hochschule Fresenius

**Dennis May**

Standortleitung Idstein, Hochschule Fresenius

„Besonders angetan bin ich von der gemeinsam mit der *kwb* getragenen Umgestaltung des Wohnumfeldes „Am Weißen Stein“. Diese hat zu einer deutlichen **Erhöhung der Wohnqualität geführt.**“

**Alfred Strauß**

Mitglied der lokalen Partnerschaft

„Die bisherigen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen haben wesentlich dazu beigetragen, **bürgernahe Begegnungs- und Bewegungsräume** zu errichten und tragen somit auch dem Wunsch der Sozialraumentwicklung bei. Besonders bemerkenswert ist es, dass gesellschaftsübergreifende Projekte wie z. B. der Mehrgenerationsspielplatz im partizipativen Ansatz entwickelt wurden – das schafft eine positive Akzeptanz für die erreichten Ergebnisse.“

**Jörg Jansen**

Amtsleitung, Amt für Soziales, Jugend und Sport

„Die Stadt Idstein hat sich während der letzten Jahrzehnte als Wohn- und Wirtschaftsstandort mit mittelzentraler Funktion kontinuierlich weiterentwickelt. Dabei ging es gleichwohl nie allein um Stadterweiterung, sondern entscheidend auch um städtebauliche Attraktivierung: Darunter fallen sowohl die Erhaltung der historischen Bausubstanz aus der Zeit der Nassauischen Residenz und deren Einbindung in ein modernes urbanes Leben in der Stadtmitte als auch die Neugestaltung vormaliger Industriestandorte sowie sanierungsbedürftiger Wohnquartiere aus der frühen Phase des sozialen Wohnungsbaus. **Und es ging um die „Nachrüstung“ der sozialen, der technischen und der verkehrlichen Infrastruktur, aber auch der Freiflächen und Freizeit- und Erholungsnutzung, also um Lebensqualität.**

Ohne die Aufnahme in verschiedene Förderprogramme der Hessischen Landesregierungen, die damit verbundene finanzielle Unterstützung und fachliche Flankierung hätte die Stadt Idstein die Vielzahl der Maßnahmen schwerlich bewältigen können. So aber konnten zwischen 1980 und 2002 die Altstadtsanierung durchgeführt und damit das die Kernstadt prägende historische Stadtzentrum enorm aufgewertet werden. 2005 folgten die Stadtumbauprojekte Idstein-West und -Nord, deren Förderung nun ausläuft. Aber auch die dörflichen Stadtteile haben von den Fördermaßnahmen des Landes profitiert, z.B. mit den zwischen 1991 und 1999 in Gang gesetzten Projekten im Rahmen des Dorferneuerungsprogramms im Stadtteil Wörsdorf, von 2000 bis 2008 die Dorferneuerung im östlichen Stadtteil Nieder-Oberrod und von 2011 bis 2019 die Dorferneuerung in den westlichen Stadtteilen Ehrenbach, Eschenhahn, Nieder- und Oberauroff. Mit dem aktuell in „Mache“ befindlichen Stadtumbauprojekt „Rauental“ wird der von der Stadt eingeschlagene erfolgreiche Weg fortgesetzt.

Dank gebührt dabei der Hessischen Landesregierung für die wiederholte Aufnahme in die von ihr aufgelegten Förderprogramme. Er gebührt aber ebenso den Mitgliedern der politischen Gremien der Stadt, die jeweils die nicht unerheblichen von ihr zu erbringenden Eigenleistungen beschlossen und die Inangriffnahme der geplanten Maßnahmen ermöglicht haben. Ganz besonders gebührt er zudem den Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen der Verwaltung, namentlich des städtischen Bauamts, die die Umsetzung der in Zusammenarbeit mit dem Stadtumbaumanagement sowie externen Planungsbüros erarbeiteten Vorhaben mit großem Engagement verfolgt haben.“

### **Gerhard Krum**

Bürgermeister der Stadt Idstein von 2002 bis 2014

# **DAS FÖRDERPROGRAMM „STADTUMBAU“**

## „Nichts ist so beständig wie der Wandel“.

Im Jahr 2005 wurde die Stadt Idstein als **Modellkommune** in die erste Förderperiode des **Förderprogramms „Stadtumbau in Hessen“** aufgenommen. Definiert wurden zwei Fördergebiete: „Idstein Nord“ mit dem Wohngebiet Im Hahnstück und der Wörsbachau sowie „Idstein West“, welches das Bahnhofsumfeld auf beiden Seiten der Gleise umfasst. Die Fördergebiete standen vor großen Herausforderungen, die mithilfe des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau“ angegangen wurden. Mit der finanziellen Unterstützung von Bund und Land wurden die beiden Gebiete im wahrsten Sinne des Wortes bis 2023 umgebaut.



### WAS VERBIRGT SICH HINTER DEM BEGRIFF „STADTUMBAU“?

Das Förderprogramm „Stadtumbau in Hessen“ wurde ins Leben gerufen, um Kommunen bei dem Wandel unserer Lebenswelten zu unterstützen. Ziel ist es, die Lebensqualität in Städten und Gemeinden zu erhalten und zu verbessern.

Der (Stadt-)Umbau wurde und ist aus vielerlei Gesichtspunkten notwendig:

- der **technologischen Wandel und die Digitalisierung** verändern unser aller Alltag
- die Globalisierung macht die Erde komplexer, vernetzter und schneller
- Industrie und Produktion haben an Bedeutung verloren
- der Handel und die **Innenstädte verändern sich rasant**
- wissensbasierte Dienstleistungen gewinnen an

Wichtigkeit

- **Gewerbe-, Militär und Bahnflächen fallen brach**
- die Gesellschaft lebt anders und individueller als im vergangenen Jahrhundert
- Wohnungsbestände müssen an die heutigen und künftigen Bedarfe angepasst werden
- **Wohnraum** in lebendigen, mischgenutzten Quartieren muss gesichert und attraktiviert werden
- intakte **Gemeinwesen** sind sicherzustellen
- unsere Fähigkeit zur **Inklusion und Teilhabe** von älteren und hochbetagten Mitmenschen, Migranten und Migrantinnen und sozialen Randgruppen wird immer stärker gefordert
- der **Klimawandel** zieht dramatische Folgen für uns und unsere Städte nach sich

All diese Veränderungen schlagen sich direkt in unseren Stadtstrukturen und der gebauten Umwelt nieder.

Das **Bund-Länder-Förderprogramm „Stadtumbau West“**, welches 2004 ins Leben gerufen wurde, unterstützt Städte wie Idstein bei diesen großen Herausforderungen. Das Stadtumbauprogramm ist Teil der **Städtebauförderung**, die den großen Rahmen bildet und der Oberbegriff für eine Gruppe von Förderprogrammen von Bund und Länder ist.

Die Förderprogramme in der Städtebauförderung funktionieren dabei alle nach dem gleichen Prinzip: **Der Bund stellt den Ländern Mittel bereit, die diese - wiederum nach festen Förderbedingungen und ergänzt um einen Landesanteil - an die Kommunen weitergeben.** Die Kommunen tragen einen Eigenanteil bei und können mit den Fördermitteln sehr vielseitige Projekte realisieren.

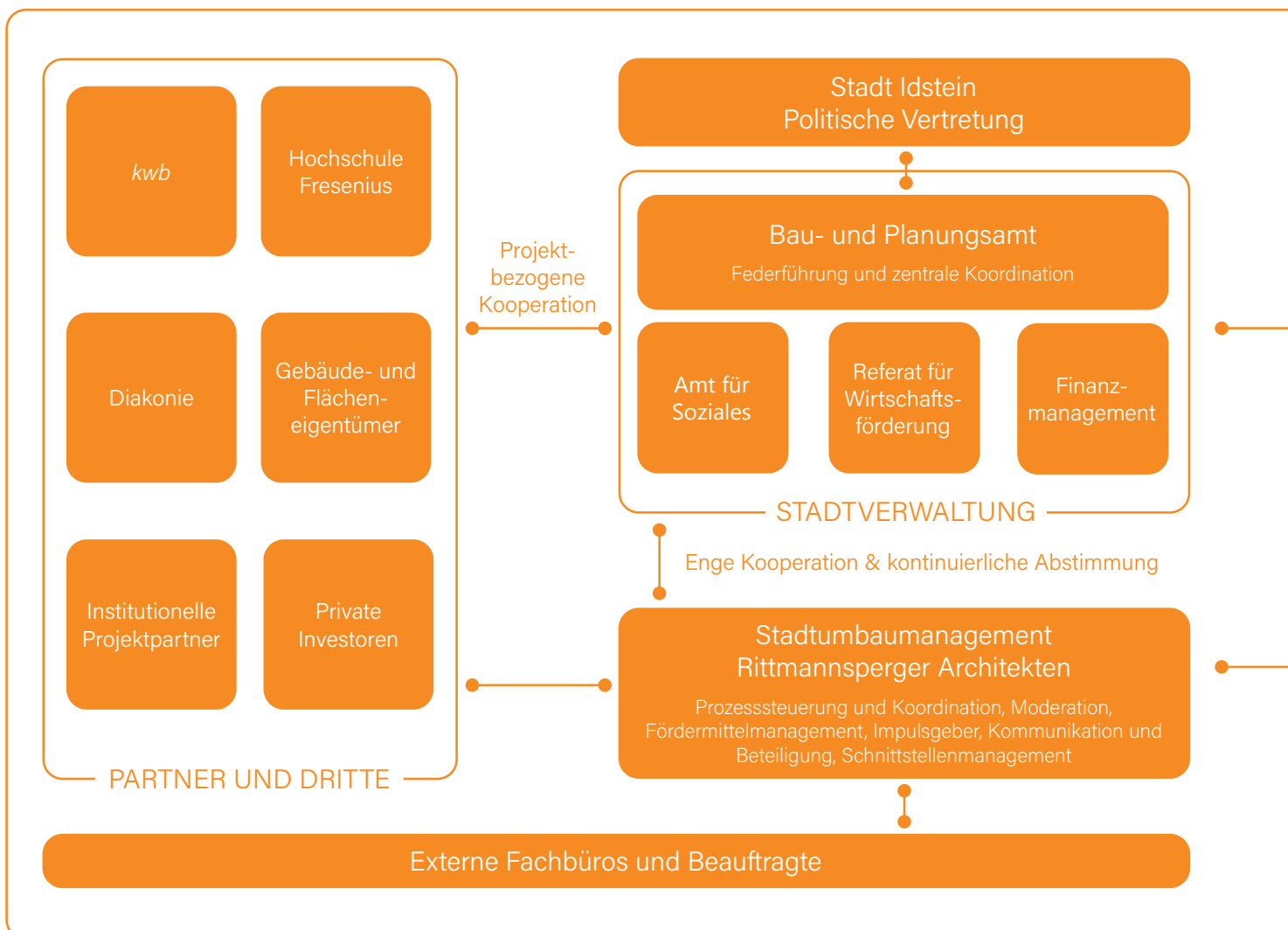
So können mit vereinten Kräften **Liegenschaften revitalisiert, Gebäude umgebaut und modernisiert, Flächen entwickelt, Plätze und Parks aufgewertet, der öffentliche Raum und Mobilitätsräume gestaltet sowie lebenswerte Orte für die Bürgerschaft geschaffen werden.**

# ORGANISATION DES STADTUMBAUS UND LOKALE AKTEURE

An der Umsetzung der Gesamtmaßnahme „Stadtumbau Idstein Nord und West“ waren **zahlreiche Institutionen** beteiligt. Die **Kooperationen** ermöglichten es, die Stadtumbauprojekte zu realisieren und den Stadtumbauprozess über viele Jahre kontinuierlich fortzusetzen.

Nicht zuletzt auf Basis der anfangs geschaffenen Struktur konnte der Stadtumbau in Idstein verankert werden. Als wirksam erwies sich das gemeinsame Verständnis des Stadtumbaus als Gemeinschaftsaufgabe und umfassender Prozess, der die Stadt-

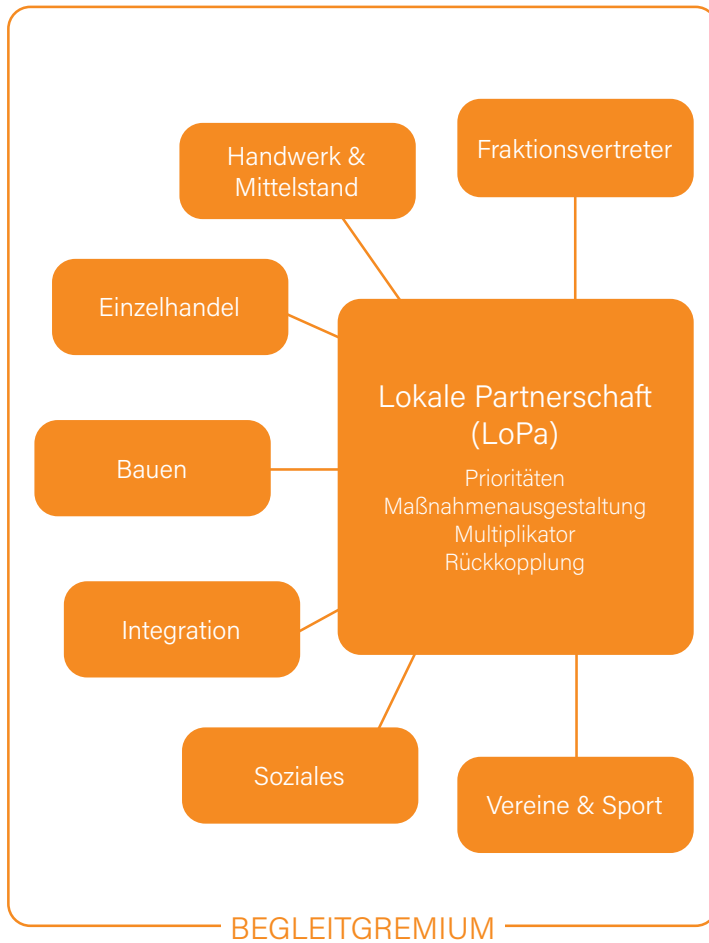
entwicklung Idsteins über das Zusammenspiel vieler Einzelprojekte prägt. Das regelmäßige Zusammenwirken der lokalen Akteure ermöglichte direkte Kommunikationswege und eine vertrauensvolle Kooperation.







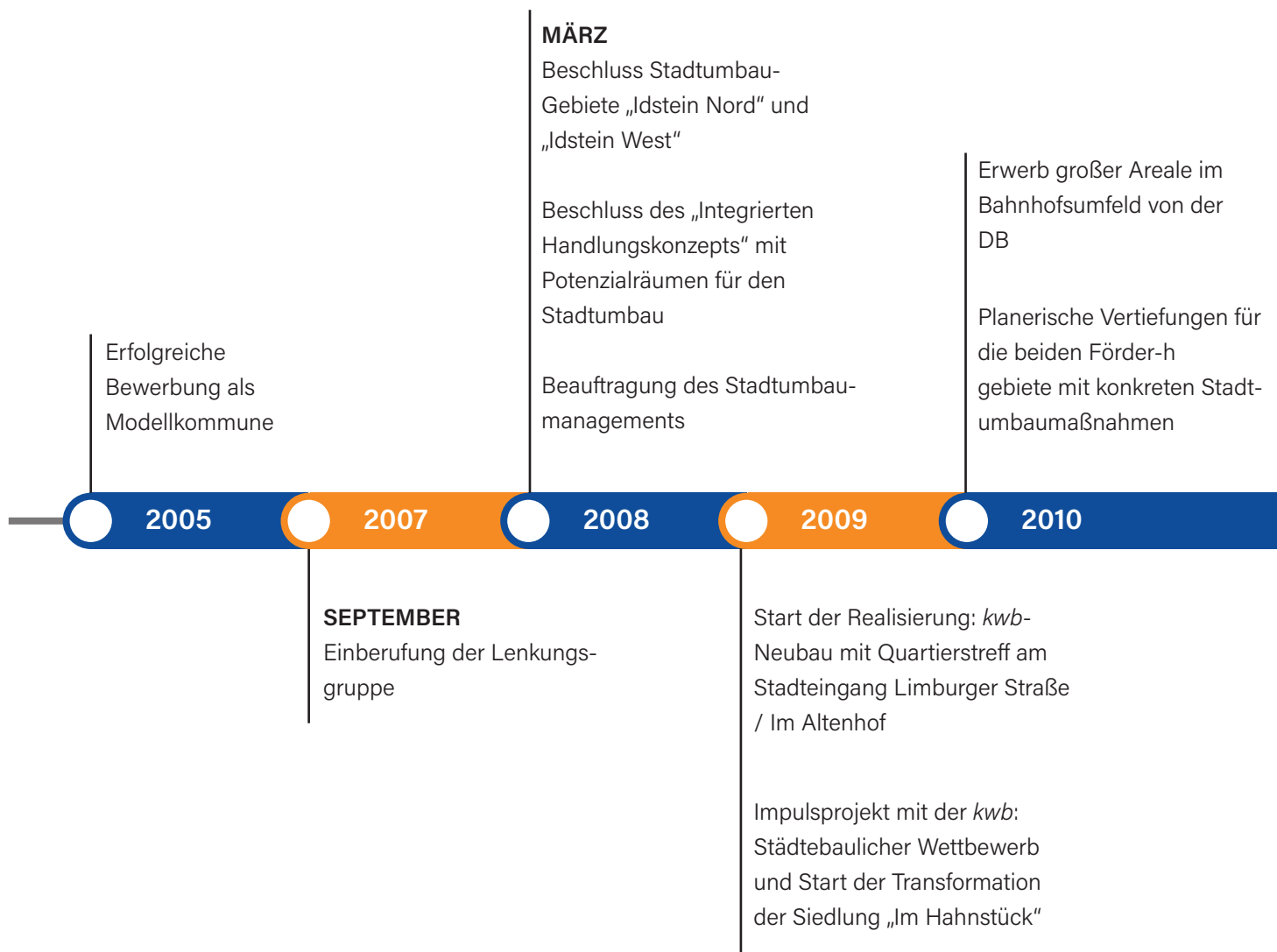
Beratung

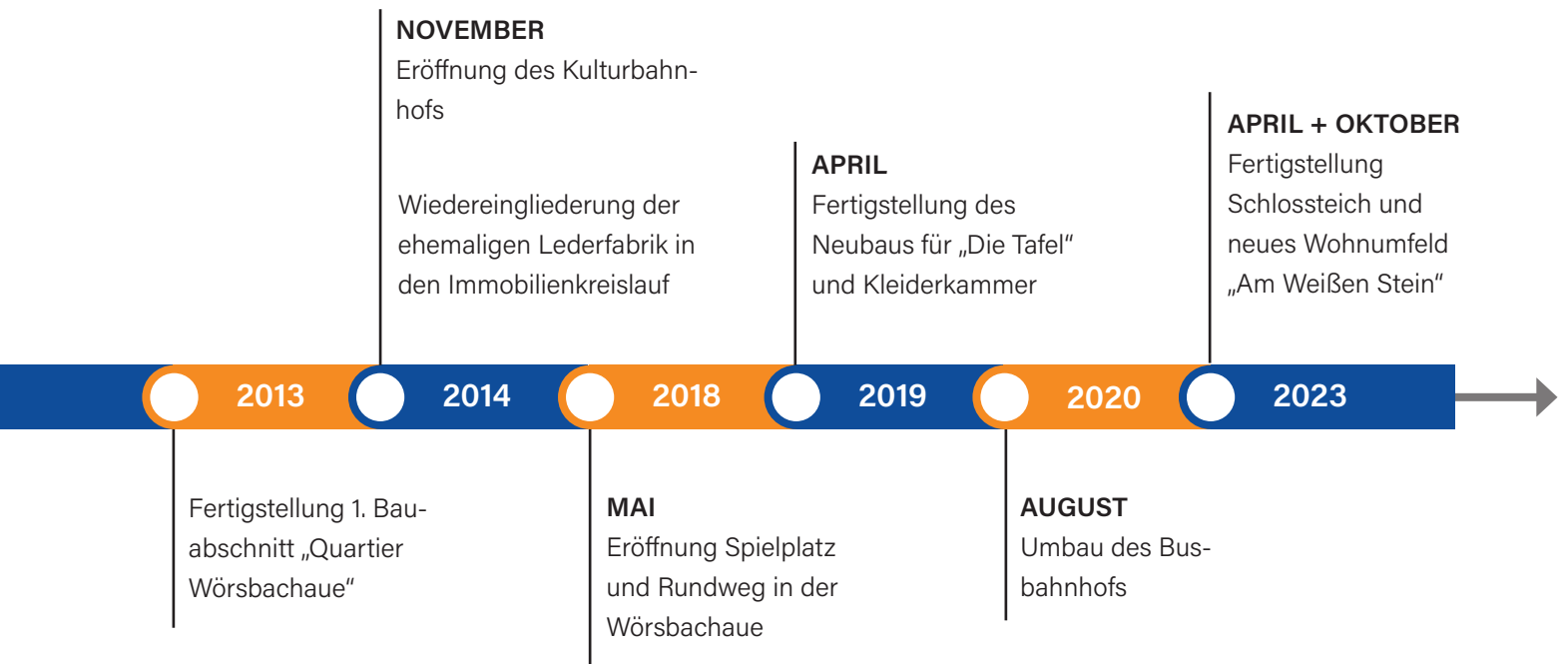


Öffentlichkeitsarbeit  
Projektbezogene  
Beteiligung

ZIVILGESELLSCHAFT

## ZENTRALE MEILENSTEINE DES STADTUMBAUPROZESSES







**STADTUMBAU IDSTEIN NORD |  
DAMALS UND HEUTE**

## AUSGANGSLAGE | UMBAU NÖTIG! IDSTEIN NORD 2008

Brachliegende Gewerbeflächen, veraltete Wohngebäude und Grünflächen entlang des Wörsbachs, die nicht nutz- und erlebbar waren – so stellte sich die Situation vor Beginn des Stadtumbauprozesses in 2008/2010 dar. Der kritische Blick im damaligen Stadtumbaukonzept einschließlich „Vertiefung Nord“ zeigte auf, wo gehandelt werden musste und die städtebauliche Situation mithilfe des Stadtumbaues verbessert werden sollte.

### A. Wohnen östlich der Limburger Straße

Viele Gebäude der Geschosswohnungsbausiedlung „In Hahnstück / Im Altenhof“ waren dringend sanierungs- und modernisierungsbedürftig – mangelhafte Bausubstanz sowie nicht mehr zeitgenmäßige Wohnungsgrundrisse und Ausstattungsstandards erforderten ein komplettes Neudenken des Wohngebiets durch die *kwb*. Die Bevölkerungsentwicklung war rückläufig und insbesondere in der 1950er-Siedlung bündelten sich soziale Herausforderungen. Die Verkehrs- und Freiflächen waren unattraktiv und undefiniert. Einzelne Gewerbe- und Brachflächen strahlten negativ auf die Wohnqualität aus. Die unmittelbar angrenzenden Grünflächen der Wörsbachaue waren nicht nutzbar, da Angebote wie Spiel- und Sportgeräte und Aufenthaltsbereiche fehlten.



## B. Gewerbe westlich Limburger Straße

Der wirtschaftliche Strukturwandel hatte sich in diesem Areal besonders stark wahrnehmbar niederschlagen: Die Liegenschaften in der Maximilianstraße (ehemalige Lederfabrik und Umgebung) waren mindergenutzt oder standen leer. Die Bausubstanz war teilweise desolat - erhebliche städtebauliche Missstände lagen vor. Zahlreiche gewerblich genutzte Flächen waren mit Altlasten belastet und größtenteils versiegelt. Ferner wurde die mangelhafte Integration des Nassau Carrés in den Stadtraum als Schwäche identifiziert, gerade weil es wichtig für die Nahversorgung im Gebiet ist.



## C. Zissenbachpark

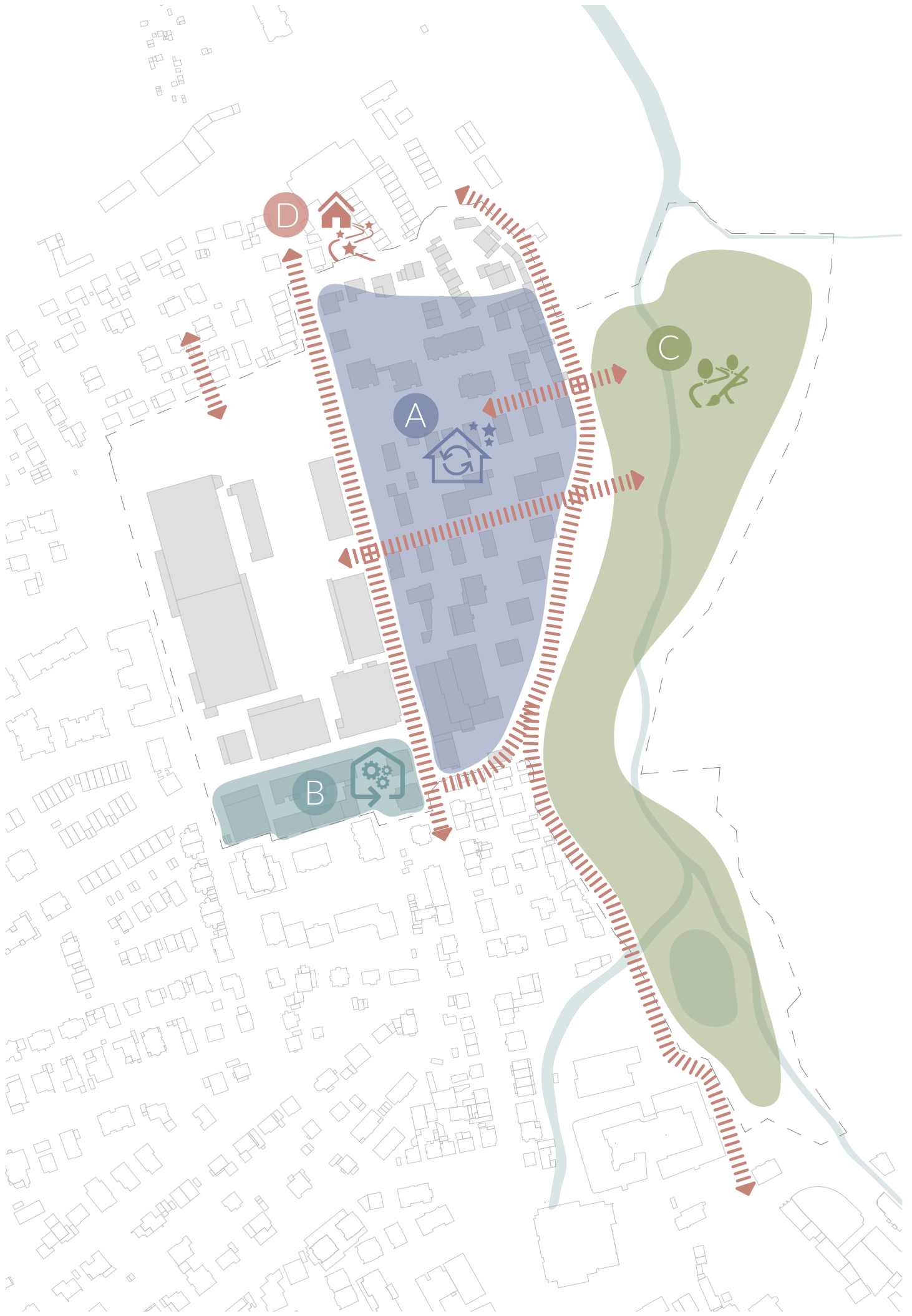
Grün und wertvoll, aber ungenutzt – beim Grünzug entlang des Wörsbachs mit seiner Wegeverbindung in die Innenstadt handelte es sich um ein großes Potenzial, das 2010 kaum gestaltet war. Angebote für Spiel und Naturerleben fehlten. Aus der Siedlung – speziell von der Limburger Straße aus – gab es keine attraktiven Verknüpfungen in die Landschaft hinein.

## D. Stadteingang Limburger Straße / Verbindungen

Wer die Limburger Straße entlang fuhr, wurde mit Baulücken, vernachlässigter Bausubstanz und unmaßstäblicher Bebauung konfrontiert. Ferner fehlten die Verknüpfungen zwischen den unterschiedlichen Nutzungen sowie die Verbindungen in Richtung Wörsbachau.









# ENTWICKLUNGSZIELE IDSTEIN NORD

## A. Wohnen östlich der Limburger Straße

2008/2010 stand im Zielfokus:

- **die Wohnqualität aufwerten**
- die stark modernisierungsbedürftigen Gebäude ersetzen
- die Grünflächen erlebbar machen und gestalten
- den Verkehrsraum neu ordnen
- die negative Entwicklung der Sozialstruktur und Bevölkerungsentwicklung umkehren
- mit der Kommunalen Wohnungsbau Gesellschaft *kwb* exemplarisch aufzeigen, wie öffentlich-private Partnerschaften einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Verbesserung der Wohnsituation und des Wohnstandards leisten können
- die gewerblich bzw. untergenutzten Flächen im Bereich Im Altenhof / Gerberweg neuordnen und vorzugsweise zu Wohnzwecken entwickeln

## B. Gewerbe westlich Limburger Straße

Zielsetzung des Handlungskonzepts 2010 waren:

- die **Gebäude im Bereich der ehemaligen Lederfabrik umnutzen und sanieren**
- die Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe reduzieren
- die fußläufige Erreichbarkeit und Begrünung des Nassau Carrés verbessern

## C. Zissenbachpark

Um das Potenzial des Zissenbachparks zu nutzen, war avisiert

- ein **Naherholungsangebot für alle Bewohnergruppen** zu schaffen
- den Grünzug durch die Stärkung der Fuß- und Radwegeverbindung in die Innenstadt und in den Stadtwald besser mit der Stadt zu verknüpfen

## D. Stadteingang Limburger Straße / Verbindungen

Mit dem Stadtumbau wurde angestrebt,

- die Stadt- und Quartiersstraßen zu begrünen
- **attraktive Raumkanten durch Bebauung, Begrünung und Fassadenaufwertung** zu schaffen
- den Austausch und die Mobilität zwischen den Stadtquartieren zu fördern
- ein Fußwegenetz aufzubauen und die Grünachsen weiter zu entwickeln
- die Zäsurwirkung der Limburger Straße zu mildern

## **DIE REALISIERTEN PROJEKTE**



Limburger Str. 63:  
Quartiersbüro



Neuordnung der Siedlung "Im  
Hahnstück" zum Quartier  
Wörsbachau



Gestaltung Wörsbachau:  
Spielplatz und Rundweg



Kunstprojekt  
"Hand-in-Hand"



Bürgergarten



Aktivierung und  
Modernisierung Ehemalige  
Lederfabrik



Neugestaltung und  
Sanierung des Schlossteichs

## QUARTIERSBÜRO UND FREIFLÄCHE LIMBURGER STRASSE 63 UND 63 A

### Das Bauvorhaben

Als Starterprojekt des Stadtumbaus erwarb die Kommunale Wohnungsbau Gesellschaft *kwb* die Flächen des ehemaligen Opel-Schneider-Geländes im Norden der Kernstadt und investierte dort in eine neue Wohnbebauung. Das Bauvorhaben war der erste Meilenstein im Transformationsprozess, indem es vor dem Rückbau erster Wohngebäude „Im Hahnstück“ neuen Wohnraum bereitstellte. Damit konnte die sukzessive Aufwertung der Geschosswohnungssiedlung starten.

Auf dem Areal des ehemaligen Autohauses am Wolfskin-Kreisel in der Limburger Straße erbaute die *kwb* 2008/09 zwei Wohngebäude im KfW40-Standard mit insgesamt 22 Wohneinheiten und durchschnittlich 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Im Erdgeschoss des Baukörpers 63a entstand ein öffentlich nutzbares Quartiers- und Stadtumbaubüro, welches aus Stadtbaumitteln gefördert wurde. Verschie-

dene soziale Angebote von örtlich aktiven Trägern und Vereinen, Stadtumbauberatungen sowie der Mietertreff bzw. -beratung durch die *kwb* nutzen die Räumlichkeiten und begleiten den Wandlungsprozess im Quartier. Darüber hinaus wurde die zum öffentlichen Straßenraum hin liegende Freifläche mit Spiel- und Aufenthaltsbereichen neugestaltet.

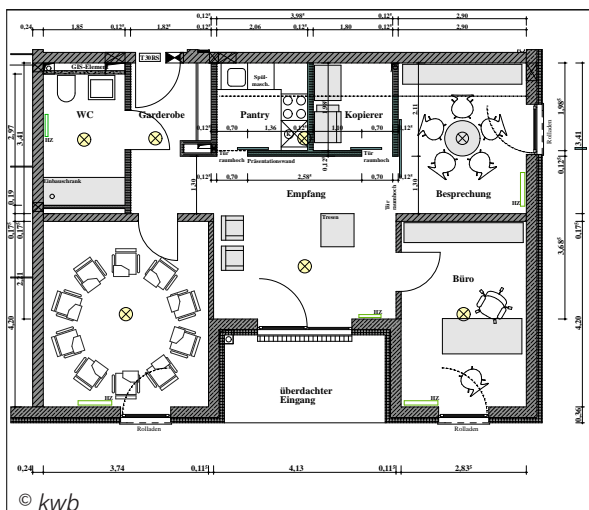
### Laufzeit

2008-2009

### Investition und Finanzierung

Investitionsvolumen im Stadtumbauprogramm: ca. 155.000 €, davon rund 54 % Bundes- und Landesmittel („Quartierstreff und Stadtumbaubüro sowie Freiraumgestaltung Quartiersplatz Im Hahnstück / Limburger Straße 63“)

Gesamtinvestition der *kwb* für die Neubauten 63 und 63a: rund 3,9 Mio. €





Bauphase

# QUARTIER WÖRSBACHAU

## Neuordnung der Siedlung „Im Hahnstück“ zum Quartier Wörsbachau



### Das Bauvorhaben

Nicht mehr zeitgemäße Wohnstandards, veraltete Ausstattung, schlechte energetische Gebäudebilanzen sowie unattraktive Freiräume zwischen den sanierungsbedürftigen Mehrfamilienhäusern – in der Geschosswohnungssiedlung „Im Hahnstück / Im Altenhof“ musste dringend gehandelt werden. Soziale Problemlagen flankierten die baulich-räumlichen Defizite; immer mehr Bewohner verließen die Siedlung - das Image war wenig positiv. Die Liegenschaften, welche vornehmlich in den 50er Jahren des letzten Jahrhunderts errichtet wurden, befinden sich nahezu vollständig im Besitz der Kommunalen Wohnungsbaugesellschaft Rheingau-Taunus *kwb*. Der erhebliche Modernisierungsbedarf hinsichtlich Bausubstanz und Wohnstandards führte letztlich zu der Entscheidung, dass der Wohnungsbestand Zug um Zug komplett rückgebaut und anschließend in hoher städtebaulicher Qualität neugebaut wird. Bereits mit der Bewerbung für das Stadtumbaupro-



gramm visierten *kwb* und Stadt Idstein die komplette Umstrukturierung der Wohnsiedlung aus der Nachkriegszeit an. Es galt, wertigen Mietwohnraum in einer guten sozialen Durchmischung zu schaffen bzw. zu sichern.

Anfang 2009 lobten die Stadt Idstein und die *kwb* gemeinsam einen städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit hochbaulichen und landschaftsplanerischen Vertiefungstatbeständen aus. Ziel des Wettbewerbs war, Vorschläge für eine umfassende Neustrukturierung der Siedlung zu einem Wohnquartier mit hoher stadträumlicher, freiräumlicher und architektonischer Qualität zu erhalten. Aus dem Wettbewerb mit acht vielfältigen eingereichten Arbeiten von Architektur- und Stadtplanungsbüros ging „03 Arch“ in Kooperation mit dem Landschaftsarchitekturbüro Keller + Damm aus München als 1. Preisträger hervor. Der Wettbewerbsbeitrag bestach durch seine klare und kleinteilige städtebauliche Figur, die Offenheit hin zur Freifläche Wörsbachaue und durch die hohe Flexibilität in der Grundrissgestaltung. Die Hanglage wird genutzt, um die unterschiedlichen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereiche in Terrassen zu gliedern.

In der Folge wurde aus dem Siegerentwurf die Rahmenplanung für das Quartier Wörsbachaue entwickelt, die im April 2011 der Öffentlichkeit vorgestellt wurde. Diese Rahmenplanung bildete die Basis für die weitere hochbauliche Planung und Bautätigkeiten der *kwb*.



Durch das freiwerdende Grundstück am Kreisverkehr (Limburger Straße 63 und 63a) konnte die *kwb* in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Bestandsgebäuden vor Beginn der Abbrucharbeiten mit dem Bau von sozial geförderten Wohnungen das erste Signal für den Quartiersumbau und die Aufwertung setzen. Der dort entstandene geförderte Wohnraum wird durch freifinanzierte Mietwohnungen im Bereich „Im Hahnstück“ ergänzt.

In insgesamt fünf Bauabschnitten wurde und wird die ehemalige Siedlung „Im Hahnstück“ durch die Investitionen der *kwb* sukzessive zum Quartier Wörsbachaue transformiert. Die erste Bauetappe in diesem revolvierenden Ablauf von Abbruch und Neubau startete im Frühjahr 2010 mit dem Rückbau der ersten Häuser zwischen der Straße „Im Hahnstück“ und dem Fußweg entlang der Wörsbachaue.







Die ersten Bewohner zogen 2013 ein; der zweite Bauabschnitt wurde 2016 fertiggestellt. Schrittweise weicht der Gebäudetypus „Zeile“ quadratischen Stadthäusern, deren erste Gebäude in der Ansicht und Silhouette der Wörsbachau wenige Jahre nach Fertigstellung selbstverständlich geworden sind. Zum Zeitpunkt des Abschlusses des Stadtumbauprozesses realisiert die *kwb* 2023/24 den dritten Bauabschnitt „Im Altenhof“. In Vorbereitung befinden sich weitere zwei Bauetappen, die die Transformation vervollständigen werden.

Die realisierten Bauabschnitte im Quartier Wörsbachau sind heute ein sehr beliebter Wohnstandort. Im Zusammenspiel mit dem Generationenpark in der angrenzenden Auenlandschaft hat das Stadtquartier entscheidend an Attraktivität und Lebendigkeit gewonnen.



## Laufzeit

Wettbewerb, Planung und 1. Bauabschnitt:  
2008 bis 2013

Fortführung und bauliche Realisierung durch *kwb*  
seitdem bis über 2024 hinaus

## Investition und Finanzierung

Investitionen für Realisierungswettbewerb und  
Rahmenplan: knapp 50.000 €

Zuschuss an die *kwb* für den Abbruch im 1. Bauab-  
schnitt (unrentierliche Maßnahmen): 95.000 €

Sämtliche darüberhinausgehenden Investitionen  
in das Gesamtquartier Wörsbachaue mit einem  
Volumen von rund 28 Mio. € werden von der *kwb*  
finanziert



## Quartier Wörsbachaue in Zahlen

**140** neue Wohneinheiten  
in **5** Bauabschnitten  
mit ca. **28 Mio. €** Invest



1. Bauabschnitt (Im Hahnstück 8-14), 2013

**20** Wohneinheiten

**4,04 Mio. €** Gesamtinvestition

2. Bauabschnitt (Im Hahnstück 4-6), 2016

**25** Wohneinheiten

**6,12 Mio. €** Gesamtinvestition

3. Bauabschnitt (Im Altenhof 7-13),

2023/24 im Bau

**25** Wohneinheiten

**13,8 Mio. €** Kostenschätzung



4. und 5. Bauabschnitt in Entwicklung

(Im Hahnstück 1-7 sowie Ecke Limburger Straße/  
Im Altenhof)

**21** und ca. **30** Wohneinheiten



# MAXIMILIANSTRASSE 4

## Aktivierung und Modernisierung ehemalige Lederfabrik Berninger

### Das Bauvorhaben

Das Idsteiner Ledergewerbe lässt sich bis ins 17. Jahrhundert zurückverfolgen: Als eine von mehreren Fabrikanlagen wurde die Lederfabrik Am Kalkofen (heutige Maximilianstraße) von Carl Lückel und Heinrich Berninger errichtet und betrieben. Sie musste im Jahr 1984 aufgrund des Strukturwandels in der lederverarbeitenden Industrie aufgegeben werden.

Zwischen 1989 und 2004 waren mehrfach Sicherungsmaßnahmen und Altlastensanierungen vom Regierungspräsidium Darmstadt notwendig, um eine Kontamination des Grundwassers zu verhindern. Die hohen Kosten für diese Altlastensanierung wurden als Last im Grundbuch eingetragen, was in Verbindung der nach Insolvenz, Liquidation und Sterbefällen nicht mehr handlungsfähigen Unternehmenseigentümer eine Gebäudesanierung oder dessen Verkauf auf dem freien Markt faktisch unmöglich machte. Seit Ende der 90er Jahre lag das Gebäude in



der Maximilianstraße brach, verfiel zunehmend und strahlte negativ auf das angrenzende Umfeld aus.

Die Lederfabrik in der Maximilianstraße 4 ist das letzte verbliebene Gebäude, das in der Kernstadt von Idsteins Vergangenheit als Standort der Lederindustrie zeugt. Entsprechend bedeutsam war deren Wiedereingliederung in den Immobilienkreislauf und der Erhalt der prägenden Backsteinarchitektur. Der Stadtumbau wirkte entscheidend mit, die sich in einer Sackgasse befindliche Liegenschaft wieder zu aktivieren und einer Nachnutzung zuzuführen.

In mehreren Phasen wurde die stadtbildprägende Immobilie einer privaten Entwicklung zugeführt:

Phase 1 (2010): Sicherungsmaßnahmen am Gebäude (Notdach, Entrümpelung etc.) und Sondierung (Altlastengutachten, technische und rechtliche Risikoabschätzung)



Phase 2 (2011-2012): Sachenrechtsbereinigung Grundbuch (Löschungsbewilligung, Auflösung Vorkaufsrecht) und Verhandlungen mit Regierungspräsidium und Land Hessen zum Verzicht auf Geltendmachung der Altlastsanierungskosten

Phase 3 (2013-2014): Investorensuche und Unterzeichnung Absichtserklärung mit privater Investorengemeinschaft

Phase 4 (2014): Wiedereingliederung in den Immobilienkreislauf durch Erwirken der Altlastenaufhebung, in der Folge Grunderwerb der Liegenschaft durch die Stadt Idstein und Zeichnung eines Erbbaurechtsvertrags mit privater Investorengemeinschaft

Phase 5 (ab 2015): umfassende, hochwertige Modernisierung und Umbau des Industriedenkmals durch Investorengemeinschaft



Entstanden sind neben einem großen Loft für Events und Seminare mehrere Wohn- und Gewerbeeinheiten. Heute strahlt die Liegenschaft als Industriedenkmal positiv auf seine Umwelt aus. Die Lederfabrik in der Maximilianstraße 4 bildet einen Trittstein innerhalb der Route der Industriekultur Rhein-Main, der über Idstein hinaus bekannt ist. Auch die angrenzenden Liegenschaften wurden privat neu- bzw. fortentwickelt.

## Laufzeit

Projektinitiierung und Wiedereingliederung:  
2010-2015

Private Modernisierung:  
2015 bis 2017

## Investition und Finanzierung

Wiedereingliederung in den Immobilienkreislauf:  
Der Stadtumbau wirkte durch Leistungen des Stadtumbaumanagements sowie weiteren Beauftragten und Sicherungsmaßnahmen als Impulsgeber und Aktivator.

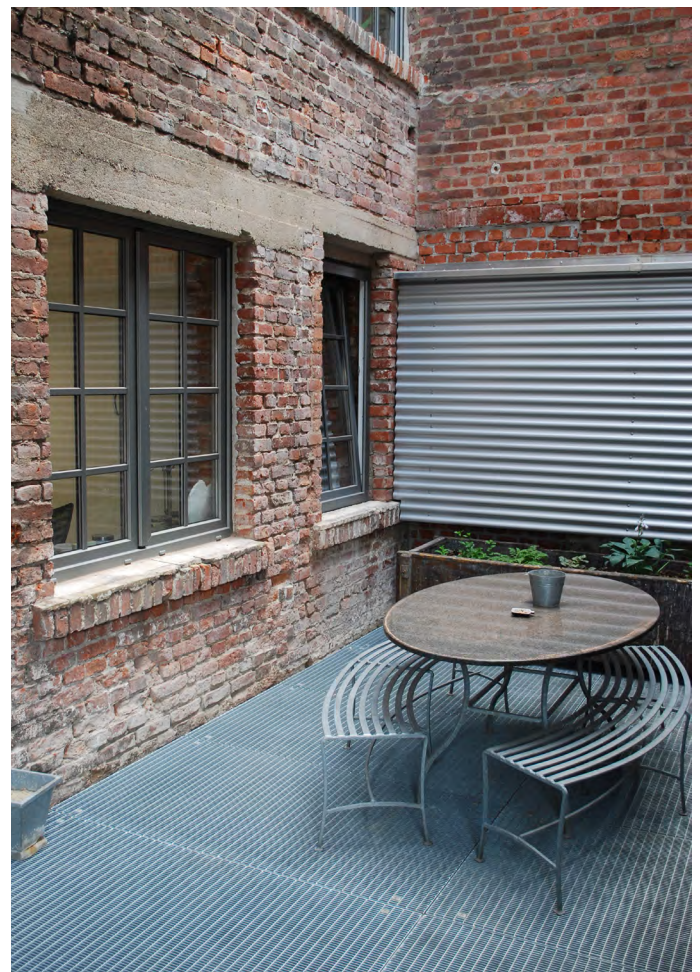
Modernisierung: private Investition



## Stimmen der Investoren

„Als wir 2009 als Eigentümer der Maximilianstraße 8 von der Stadt Idstein auf das Projekt „Alte Lederfabrik Berninger“ angesprochen wurden, haben wir dankend abgelehnt. Zu waghalsig erschien uns das Projekt angesichts des mehr als desolaten baulichen Zustands, der eventuellen Bodenbelastung und der unzähligen Grundbucheinträge mit Forderungen an die insolventen Eigentümer.“

Im Jahr 2012 hatten wir dann, zusammen mit unseren Freunden Christel Schottler und Tom Spalek, die Gelegenheit, große Teile des angrenzenden Fabrikgebäudes Maximilianstraße 6 langfristig zu pachten. Das Backsteingebäude präsentierte sich ebenfalls in einem stark verfallenen und sanierungsbedürftigen Zustand. Die Erfahrungen aus dieser Sanierung, die Realisierung des [loftkalkofen.de](http://loftkalkofen.de), die Errichtung



von zwei Loftwohnungen sowie die sich hieraus entwickelnden guten Kontakte zum Idsteiner Architekturbüro Guckes und dem Bauamt der Stadt Idstein erlaubten uns dann einen neuen, positiven Blick auf das Projekt "Max4".

Es brauchte aber drei weitere Jahre, die Überwindung unzähliger Hürden (Bereinigung des Grundbuchs, Feststellung der Schadstofffreiheit, Widerstände in der Nachbarschaft, Finanzierung, entnervendes Warten auf fehlende Unterschriften, um nur einige zu nennen) sowie den "Gang ins Risiko" in Form der eigenfinanzierten, provisorischen Sanierung des Dachs, nur ideell gedeckt durch eine Absichtserklärung der Stadt Idstein, bis es dann 2015 endgültig zur Vertragsunterzeichnung, damals mit unserem Geschäftspartner Otto Walenta, kam.

Besonders erwähnen muss man in diesem Zusammenhang das weit über das übliche Maß hinausgehende Engagement von Bauamtsleiter Axel Wilz und Stadtumbaumanager Michael Böhme vom Büro Rittmannsperger. Ohne sie und ihre Mitstreiter im Hintergrund wäre die Realisierung des Projekts nicht möglich gewesen.

Vergleichsweise schnell war dann das Projekt baulich realisiert. Von der Erteilung der Baugenehmigung bis zum Einzug der ersten Mieter am 1. Juni 2017 verging gerade mal ein Jahr.

Zusammenfassend kann man sagen:

- Es muss der politische Wille vorhanden sein, das Projekt mit einem privaten Investor umzusetzen, der seinerseits immenses persönliches Engagement einbringen muss.
- Die verantwortlichen Personen bei Behörden und Planungsbüros müssen das Projekt verstehen und flexibel sein, was die praktische Durchführung betrifft.
- Architekten und Handwerker müssen das Projekt ebenfalls verstehen und ideell mittragen.
- Bei allen schon genannten Schwierigkeiten ist die Finanzierung eines solchen Projekts der heikelste Teil. Trotz solidem Businessplan, üppigem Eigenkapital und bester Rentabilitätsrechnung

blieb letztlich nur eines von einem knappen Dutzend Instituten an Bord. Hier hatten wir das Glück, eine Beraterin zu treffen, die auch mal jenseits der üblichen Neubau- oder Renovierungskredite dachte. Sie verstand das Projekt, förderte es und "boxte" es gegen alle Widerstände bei ihren Vorgesetzten durch.

Abschließend stellen wir fest, dass es gut war, nicht von Beginn an von allen Widrigkeiten gewusst zu haben! Dennoch haben sich Arbeit und Engagement gelohnt, wir sind mit allen Beteiligten stolz auf das Erreichte!

**Waltraud Schmitt-Praus und Karlheinz Praus**  
Idstein, im Januar 2024



# GENERATIONENPARK WÖRSBACHAU

## Freiflächengestaltung Spielplatz und Rundweg in der Wörsbachau

### Das Bauvorhaben

Ein großzügiger Grünzug entlang des Wörsbachs vom Stadtteil Wörsdorf bis in die Innenstadt mit begleitendem Fuß- und Radweg, und dennoch vor dem Stadtumbau ohne Angebote und nur eingeschränkt nutz- und erlebbar - die Grünanlage „Wörsbachau“ stand auf der Entwicklungsagenda. Das Stadtumbauprogramm trat an, den Freiraum entlang

des Wörsbachs zu gestalten. Ziel war ein Freizeit- und Erholungsband, das mit einer Angebotsvielfalt die Kulturlandschaft mit der Innenstadt verbindet.

Im ersten Schritt entstand auf Basis einer groß angelegten Kinder- und Bürgerbeteiligung auf ca. 6.500 m<sup>2</sup> ein neuer Spielplatz mit Ruhezonen, Kommunikations- und Spielräumen (Planung durch Büro FFS). Neben dieser naturnahen Spiellandschaft wurde ein Rundweg um die Aue geschaffen und mithilfe einer Spende das Halbrund „Atrium Löwengrube“ als „grünes Klassenzimmer“ hergestellt. Der barrierefreie Rundweg um die Aue ermöglicht es, die Auenlandschaft zu erleben und lädt mit kleinen Aufenthaltsinseln zum Spaziergehen ein. Durch bürgerschaftliches Engagement wuchs in der Folge der Bürgergarten als verknüpfendes Element zur Innenstadt hin.









Von der Innenstadt kommend gehen Einheimische und Besuchende heute vorbei am umgestalteten Schlossteich, passieren den Bürgergarten, blicken zu ihrer linken auf das neue Quartier Wörsbachau und verweilen bzw. spazieren am neuen Spielplatz vorbei, um bei einem Rundgang die Auenlandschaft zu genießen. All diese Stationen des Naherholungsbands, das sehr rege genutzt wird, werden begleitet von Stelen, die über die Jahre im Rahmen des Kunstprojekts „Hand-in-Hand“ entstanden sind. Die Ergebnisse des Stadtumbaus in der Wörsbachau sind inzwischen nicht mehr aus dem Stadt- und Landschaftsbild wegzudenken.

## Laufzeit

2014-2020

## Investition und Finanzierung

Investiert wurden im Rahmen des Stadtumbaus rund 350.000 € („1. Bauabschnitt Freifläche Wörsbachau“), welche von privatem Engagement flankiert wurden (Bürgergarten, grünes Klassenzimmer).



## NEUGESTALTUNG SCHLOSSTEICH

### Das Bauvorhaben

Die Attraktivität des Schlossteichs war über die Jahre verloren gegangen. Veraltete Sitzgelegenheiten, eine eingeschränkte Aufenthaltsqualität und eine beeinträchtigte ökologische Funktionsfähigkeit prägten das Teichumfeld.

Zunächst aufgrund fehlender Haushaltsmittel zurückgestellt, wurde die Neugestaltung zum Ende des Stadtumbauprozesses dank zusätzlicher Fördermittel aufgegriffen und realisiert.

Aufbauend auf den Planungen des Landschaftsarchitekturbüros dp Freiraum in Zusammenarbeit mit

BGS Wasser wurde die Freifläche rund um den Teich neu angelegt, Sitzstufen am Wasser ergänzt und der Teich entschlammt.

Mit der Aufwertung und Neugestaltung konnte das Freiraumband entlang des Wörsbachs nördlich der Idsteiner Altstadt bis zum Zissenbachpark vervollständigt werden und ein großes Ziel des Stadtumbaus „Idstein Nord“ erreicht werden.

Der Schlossteich wurde dank der Baumaßnahme wieder zu einem kleinen, naturnahen Aufenthaltsort unweit der Altstadt, der einlädt, dort zu verweilen, einen Spaziergang zu machen oder die Natur am Wasser zu genießen.



Planungsphase



Bauphase

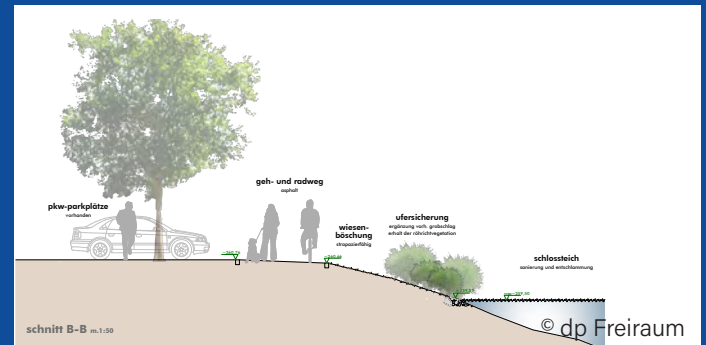
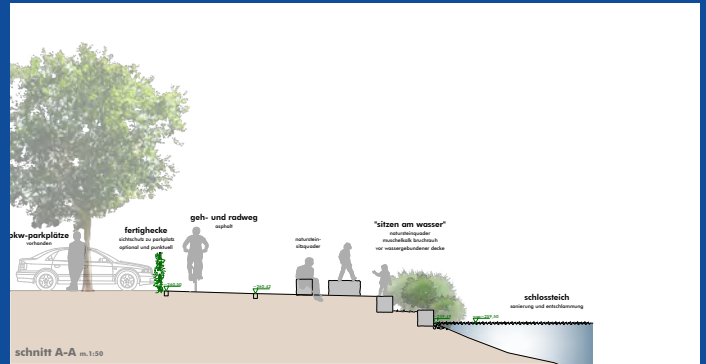


# Laufzeit

2021-2023

# Investition und Finanzierung

In die Maßnahme wurden die zum Förderprogramm-ende verbliebenen Stadtumbaumittel investiert. Die Gesamtkosten von rund 360.000 € wurden zu gut 50 % gefördert („2. Bauabschnitt Freifläche Wörsbachau“).



An aerial map of Idstein West, Germany, showing building footprints. The map is oriented vertically. A central vertical strip of buildings is highlighted in a solid blue color, while the surrounding buildings are shown as white outlines. The layout shows a dense urban structure with a clear central axis.

# STADTUMBAU IDSTEIN WEST | DAMALS UND HEUTE

## AUSGANGSLAGE IDSTEIN WEST

Als 2008/2010 die beiden Stadtumbaugebiete genau unter die Lupe genommen wurden, war im Gebiet West die Notwendigkeit der Stadtreparatur am Güterbahnhofsareal, der Aufwertung von benachteiligten Wohnquartieren sowie die Verbesserung der Mobilitätssituation besonders dringlich. Mit dem Stadtumbau sollten die Defizite angegangen und behoben werden.



### A. Güterbahnhof und ehemalige Ziegelei

Auf dem Güterbahnhofsareal überlagerten sich zahlreiche Herausforderungen, die der wirtschaftliche Strukturwandel mit sich gebracht hatte: Das gewerblich genutzte Areal war nur über die marode und schmale Bahnladestraße erreichbar, Gewerbegebäude waren mindergenutzt und nicht zukunftsfähig, die ehemalige Güterbahnladehalle desolat. Ungenutzte Frei- und Restflächen entlang der Bahngleise prägten das Bild gegenüber des Idsteiner Bahnhofs; auch die Parksituation war ungeordnet und überlastet. In der öffentlichen Wahrnehmung war das Areal vom restlichen Siedlungskörper abgeschnitten. Ähnliches galt für die Flächen der ehemaligen Ziegelei Tappe – unstrukturiert und unaufgeräumt erforderte das räumlich abgeschnittene Gewerbegebiet eine städtebauliche Neuorganisation und Entwicklung.

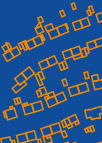
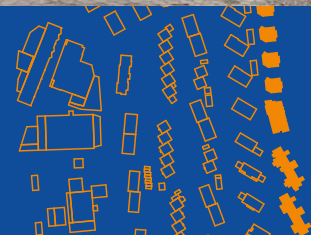
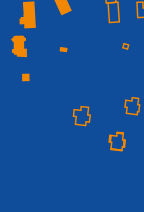
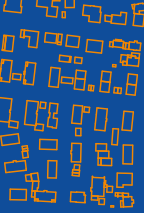


## B. Wohnen „Auf der Au“ und „Am Weißen Stein“ / Hertastraße

Einfache Mehrfamilienhäuser prägen sowohl die Siedlung „Auf der Au“ als auch „Am Weißen Stein / Hertastraße“. Weite Teile der umgebenden Frei- und Grünflächen waren veraltet oder ungestaltet. Durch die Schienen, Bahndamm und Straßen sind die Wohnquartiere vom übrigen Stadtgefüge abgeschnitten. Speziell eine Fußwegeverbindung zum Bahnhof fehlte. Die lärmbelastete Lage und die defizitäre Wohn- und Aufenthaltsqualität brachte zunehmend soziale Segregation mit sich.

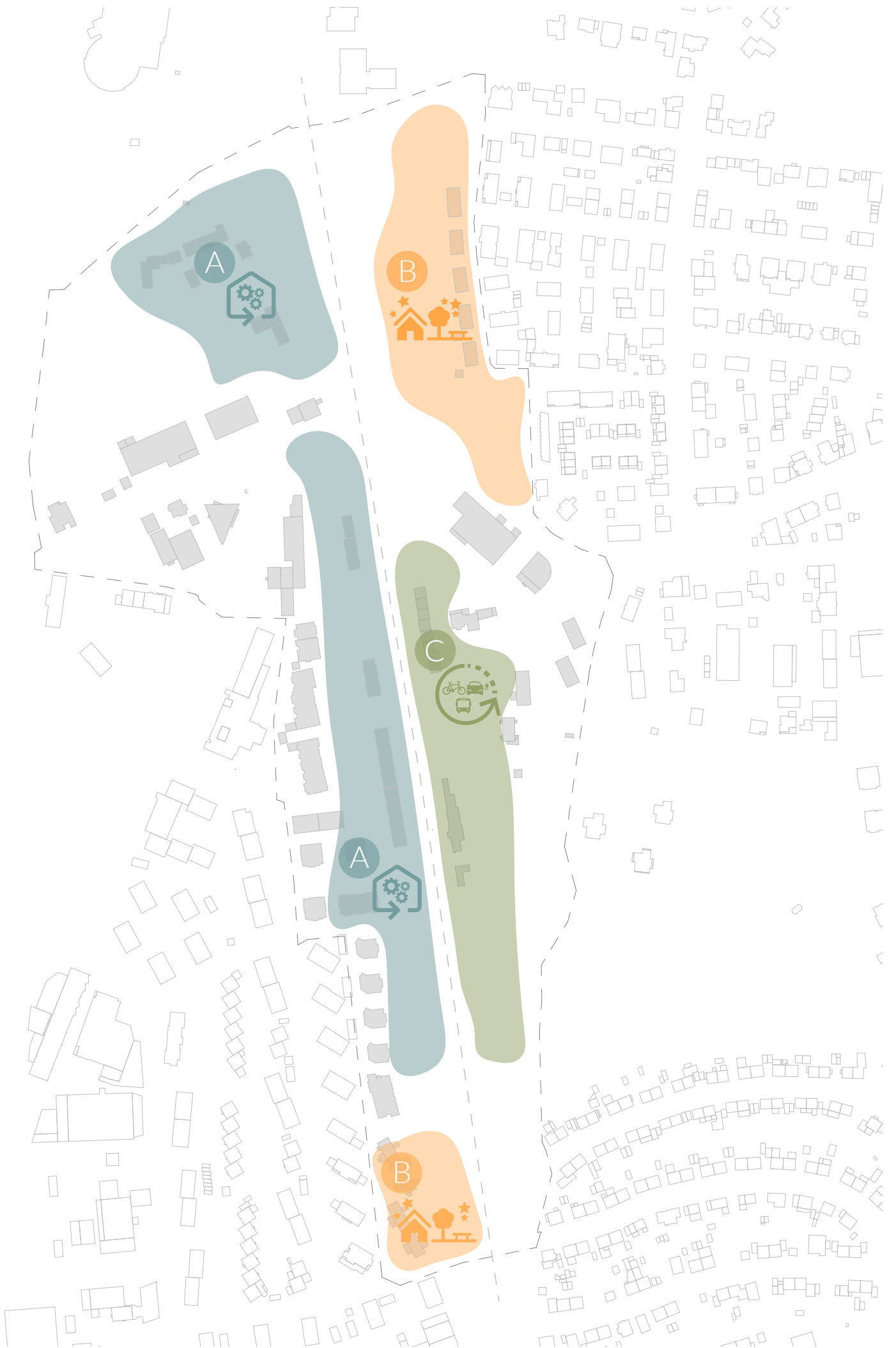
## C. Bahnhof und Bahnhofsumfeld

Obwohl der Idsteiner Bahnhof im Zuge des Hesen-tags 2002 aufgewertet worden war, funktionierte seine Rolle als Verkehrsknotenpunkt 2010 nicht reibungslos; auch gestalterisch waren Defizite vorhanden. Die Verkehrsführung, Freiraumqualität und Wegeführung für den Fußverkehr waren verbesserungswürdig. Mit Blick auf eine zeitgemäße Mobilität einschließlich Infrastrukturangebote bestand Handlungsbedarf.









# ENTWICKLUNGSZIELE IDSTEIN WEST

## A. Güterbahnhof und ehemalige Ziegelei

Im Vordergrund der Ziele 2008/2010 stand:

- das **Güterbahnhofsareal erschließen und aufwerten**
- die P & R-Anlage erweitern
- die städtebauliche Qualität der fehl- und mindergenutzten Flächen erhöhen
- Gewerbeflächen aktivieren
- den Standort der ehemaligen Ziegelei vitalisieren und über Grün- und Wegeverbindungen in das Stadtgefüge einbinden

## B. Wohnen „Auf der Au“ und „Am Weißen Stein“ / Hertastraße

Mit Prozessauftakt war beabsichtigt:

- attraktive Freiflächen im Wohnumfeld gestalten
- Gebäudebestand modernisieren
- **zeitgemäße Wohnquartiere schaffen**
- Bewohnerstruktur stabilisieren und Quartiersimage wandeln (Bereich Hertastraße / Am Weißen Stein)
- Freizeit- und Grünflächen gestalten sowie eine Wegeverbindung zum Bahnhof schaffen (Gebiet „Auf der Au“)

## C. Bahnhof und Bahnhofsumfeld

Absichten des Stadtumbaus:

- dem Fußgängerverkehr mehr Raum geben
- **Verkehrsführung optimieren**
- Stellplatzsituation quantitativ und qualitativ verbessern.
- den Busbahnhof funktional und gestalterisch aufwerten
- **die gesamte städtebauliche Qualität am Bahnhof steigern**

Diese Ziele des Handlungskonzeptes zum Stadtumbau wurden im Prozessverlauf weiterentwickelt, wie die realisierten Projekte zeigen.

## **DIE REALISIERTEN PROJEKTE**



# BAHNLADESTRASSE (STRASSE AM GÜTERBAHNHOF)

## Erschließung des Güterbahnhofsareals und Neugestaltung der Bahnladestraße

### Das Bauvorhaben

Die ehemalige Bahnladestraße entsprach bis 2010 nicht dem Ausbaustandard einer öffentlichen Straße. Visuell war sie gekennzeichnet von marodem Kopfsteinpflaster und einer unqualifizierten Fahrbahn ohne Gehwege und Begrenzungen.

Bereits im Vorfeld der eigentlichen Umsetzung des Stadtumbauprozesses erwarb die Stadt Ende 2006 nach langen Verhandlungen die Bahnladestraße von der DB Services Immobilien GmbH.

Die Herstellung einer öffentlichen Straße entlang des Güterbahnhofsareals war das Starterprojekt für den Stadtumbau „Idstein West“. Sie bildete den Schlüssel für alle anderen Maßnahmen auf der Güterbahnhofsseite – ohne eine qualifizierte Verkehrserschließung hätten die weiteren Stadtumbauprojekte dort nicht umgesetzt werden können.

Mit der Planung und Bauleitung war das Ingenieurbüro Grandpierre und Wille beauftragt. Im Zuge der Baumaßnahme wurde die Straße verbreitert sowie nach Westen in die Böschung hinein verschoben, was den angrenzenden Liegenschaften (Kulturbahnhof, Gewerbebetriebe) eine Vor-/Ladezone ermöglichte und die Ergänzung eines Gehwegs erlaubte.

Heute erschließt die Straße „Am Güterbahnhof“ den Idsteiner Kulturbahnhof, die Tafel, den Park- & Ride-Parkplatz sowie private Gewerbe- und Wohnimmobilien. Bereits seit einigen Jahren ist die Straße ein fester Bestandteil des Verkehrsnetzes – die Situation von vor 2010 ist kaum noch vorstellbar.

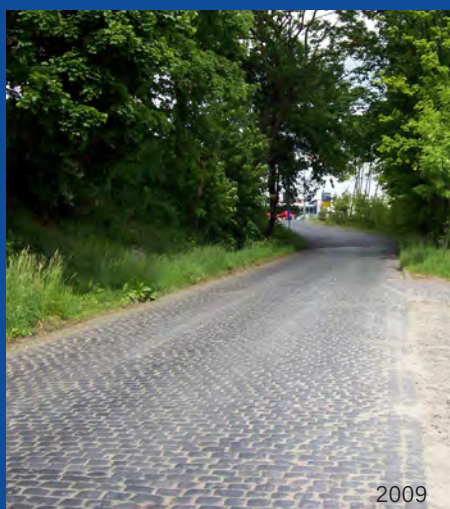


## Laufzeit

2010-2011

## Investition und Finanzierung

Gesamtkosten 435.000 €. 50 % hiervon mussten durch die Stadt Idstein alleine finanziert werden; Bund und Land beteiligten sich mit knapp 120.000 €.



## ERWEITERUNG PARK & RIDE-ANLAGE

### Das Bauvorhaben

Die von der Deutschen Bahn bewirtschaftete Park+Ride-Anlage am Güterbahnhof nahe der Straße „Am Weißen Stein“ war mit den damals ca. 80 Stellplätzen überlastet, was „wildes“ Parken außerhalb der P+R-Anlage hervorrief. Der südlich angrenzende aufgegebene Holzverladeplatz unterstrich das Bild der Mindernutzung und die Aufwertungsbedarfe auf der Güterbahnhofsseite.

Ende 2010 erwarb die Stadt Idstein den Parkplatz einschließlich Erweiterungsfläche von der Deutschen Bahn. Geplant wurde die Erweiterung der Parkflächen 2013 von Dorsch Consultant; die Umsetzung erfolgte in 2014. Damit konnte die Kapazität der Park- & Ride-Anlage um über 60 Stellplätze erweitert werden.

Mit der Erweiterung der Park- & Ride-Anlage um den ehemaligen Holzverladeplatz wurde nicht nur das städtebauliche Bild verbessert, sondern auch den vielen Pendlern die Nutzung der Zuganbindung nach Frankfurt und Limburg erleichtert.

### Laufzeit

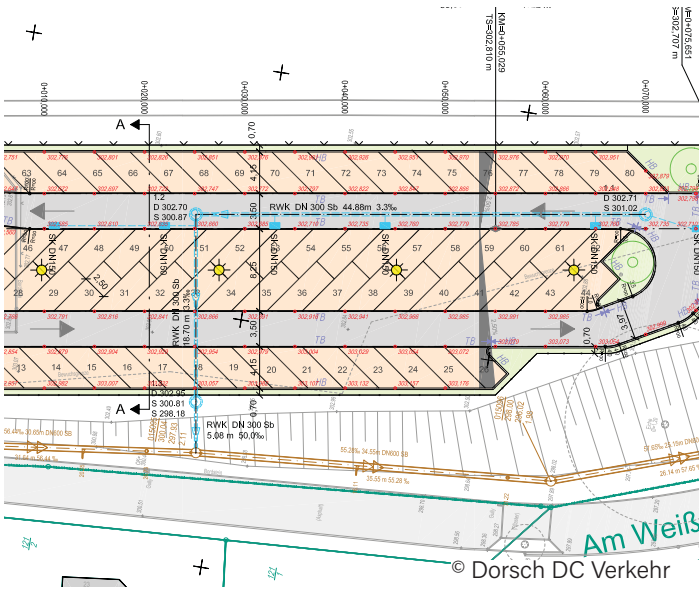
2010-2014

### Investition und Finanzierung

Grunderwerb und bauliche Herstellung: rund 330.000 €, Förderung zu rund 54 % durch Stadtbau („Grunderwerb Flächen für P+R“ sowie „Erweiterung P+R Anlage am Güterbahnhof“)







# KULTURBAHNHOF IDSTEIN

## Sozial-Campus | Umbau der Güterbahnladehalle zum Kulturbahnhof und Neugestaltung der Freiflächen

### Das Bauvorhaben Kulturbahnhof

Bereits 1877/78 wurden die Weichen für den heutigen Kulturbahnhof gestellt: Nach Eisenbahnanschluss und eigenem Bahnhof erhielt Idstein auch seine erste Güterhalle, welche 1915 umgebaut und erweitert wurde. Bis 1983 wurde die Güterhalle von der Deutschen Bundesbahn genutzt. Noch bis 1992 wickelte ein einziges Idsteiner Unternehmen die Stückgutfracht über die Güterhalle ab, bis der Güterverkehrspunkt Idstein 1997 endgültig geschlossen wurde. Seitdem lag die Fläche brach, das Gebäude war nicht mehr marktfähig und verwehrte zunehmend.

Mit dem Stadtumbau wurde die Herausforderung angegangen, die mindergenutzte Fläche zu transformieren. Ende 2010 erwarb die Stadt Idstein die

Fläche von der Deutschen Bahn und initiierte mit dem Stadtumbaumanagement daraufhin die Revitalisierung der denkmalgeschützten Güterbahnladehalle zum Idsteiner Kulturbahnhof. Im Februar 2012 unterzeichneten das Land Hessen, die Stadt Idstein und die Hochschule Fresenius eine Absichtserklärung, an dieser Stelle eine Plattform für kulturelles Leben für Studierende sowie Bürgerinnen und Bürger zu initiieren. Mit dem Kulturbahnhof sollte ein soziokultureller und kreativer Ort für Begegnungen geschaffen werden, der studentisches Leben und bürgerschaftliche Aktivitäten verknüpft.

Es folgte eine intensive Phase der Konzeption, Planung und Vorbereitung: Das Nutzungs- und Betriebskonzept wurde erarbeitet, das Trägermodell entwickelt, die Objekt- und Fachplanung beauftragt und erarbeitet, eine Website aufgebaut, die



20. Jahrhundert  
© Stefan Gärtch



# KULTUR BAHNHOF IDSTEIN

© Beinlich

technische Ausstattung definiert und die Innenraumgestaltung und Inneneinrichtung (Möbel, Küche, Bar etc.) konzipiert. Auf öffentliche Aufrufe hin fand sich Anfang 2014 eine Gruppe engagierter Bürgerinnen und Bürger, die sich im Findungsprozess für Nutzung und Trägerschaft einbrachten und den Kulturbahnhof in seine Umsetzung begleiteten. Ebenso wirkten die Hochschule Fresenius, deren AStA und weitere lokalansässige Gruppierungen und Vereine mit.

Die Modernisierung der fast 200 Quadratmeter großen Halle startete im März 2014. Die bauliche Umsetzung übernahm das Planungsbüro Guckes & Partner. Die Sanierung erfolgte in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege. Um den typischen Charakter des Güterschuppens zu bewahren, wurden bei der Modernisierung alle wesentlichen äußeren Merkmale (Dachüberstand, Rampe, Fensteröffnungen) beibehalten. In Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde blieb der Charme im Innenraum mit Holz-Ständer-Bauweise und offenem Dachstuhl erhalten, die Wärmedämmung wurde nach außen gelegt.



Im November 2014 öffnete der Kulturbahnhof Idstein seine Türen. Die Nutzung des Kulturbahnhofs basiert auf den vier Eckpfeilern Begegnung, Kultur, Bildung und Eventlocation. Unterschiedlichste Anlässe füllen seitdem die Veranstaltungs-Location mit Leben. Studierende treffen sich in der StudierBar, Vorträge und Bildungsformate bieten eine Plattform für den (wissenschaftlichen) Austausch, zivilgesellschaftliche Gruppen und Initiativen treffen sich und Abende werden bespielt von Musik- und Tanzveranstaltungen, Kleinkunst und Comedy. Auch private Feiern können abgehalten werden. Inzwischen wird der Kulturbahnhof aktiv vom Referat für Wirtschaftsförderung gemanagt und von Ehrenamtlichen unterstützt.

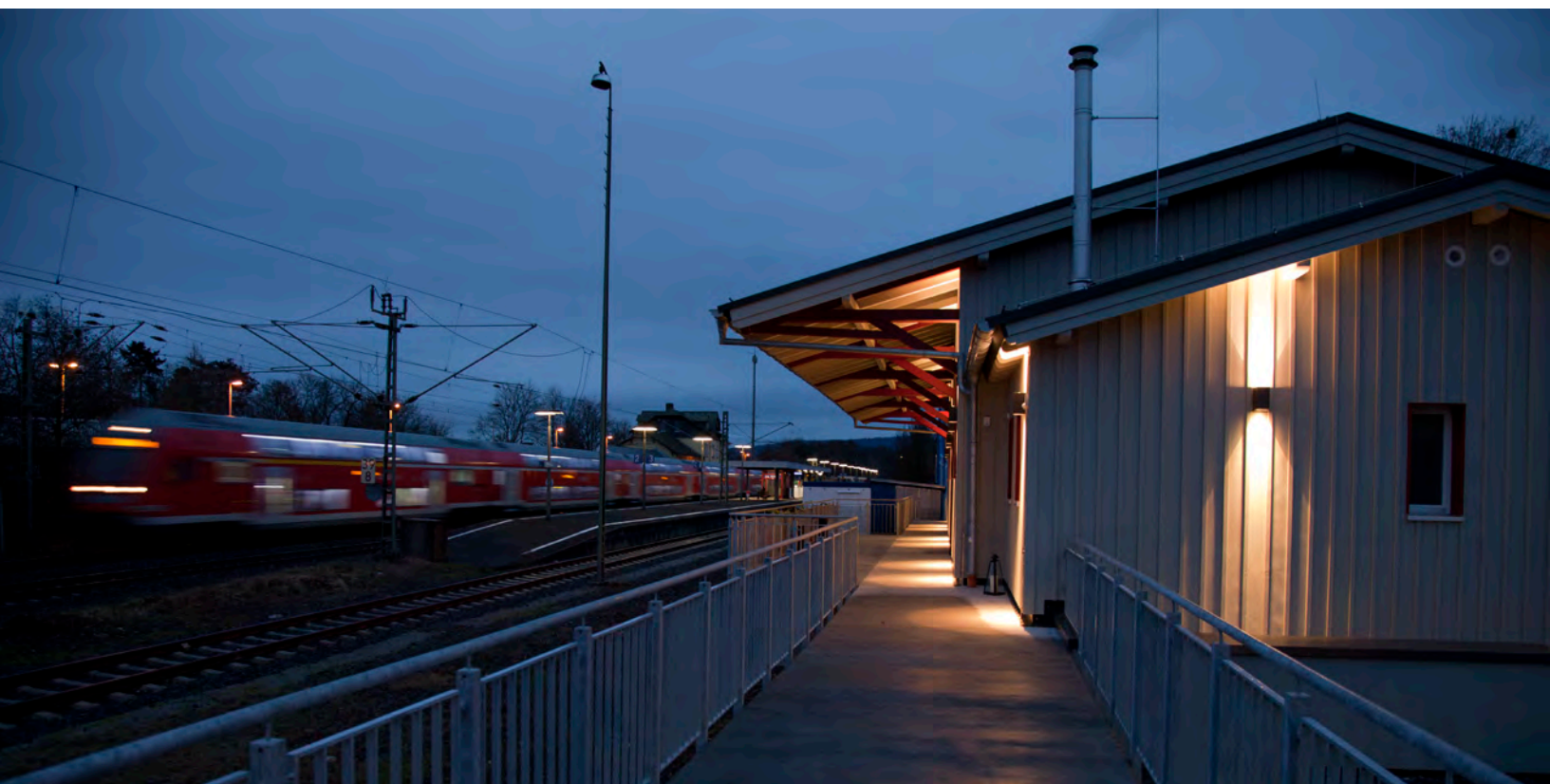
Das bahnbrechende Konzept des Kulturbahnhofs machte die ehemalige Güterhalle fast 20 Jahre nach deren Stilllegung zu einem Idsteiner Identitätsstandort. Das Projekt wurde und wird in öffentlich-privater Partnerschaft von Hochschulstadt Idstein und Hochschule Fresenius entwickelt und getragen. Inzwischen ist die Kultur-Location mit ihrem vielseitigen Programm nicht mehr aus dem Stadtleben wegzudenken.

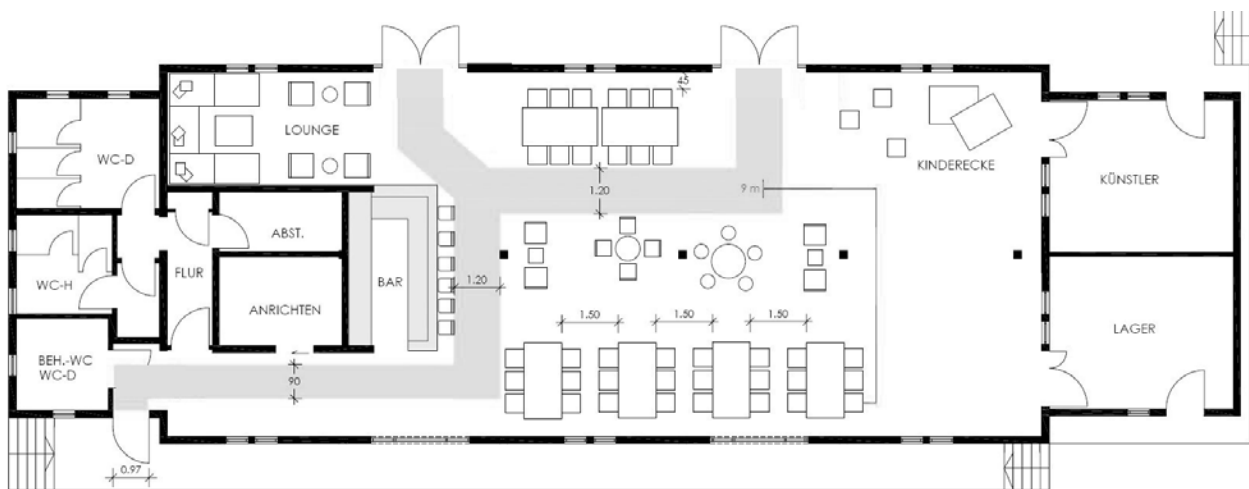
## Laufzeit

2011-2014

## Investition und Finanzierung

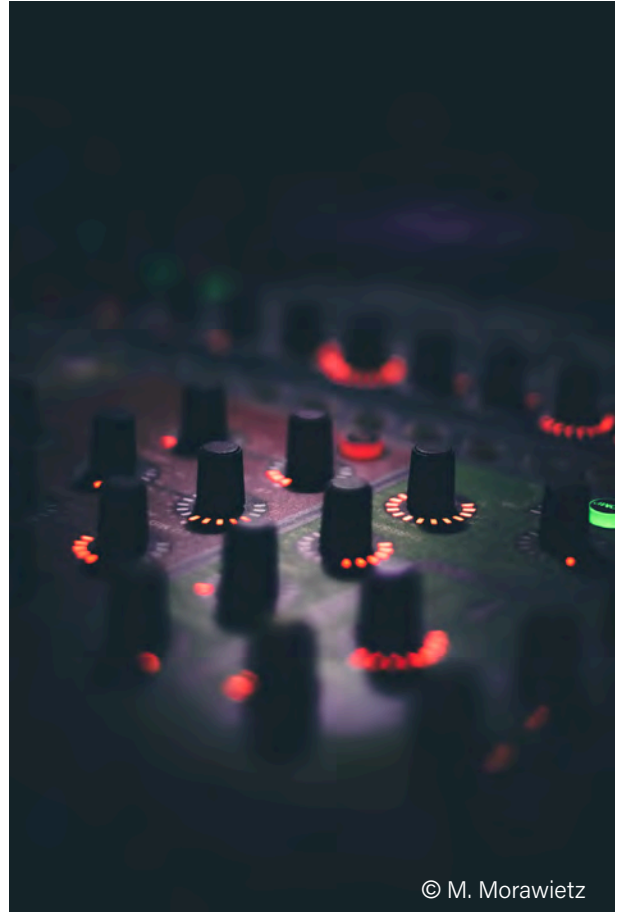
Gesamtinvestition ca. 920.000 € zzgl. Grunderwerb. Von den Investivkosten wurden knapp 50 % über Bundes- und Landesmittel getragen („Umbau des ehem. Güterbahnhofs zum Kulturbahnhof Idstein“); die Hochschule Fresenius beteiligte sich ergänzend zu den städtischen Eigenmitteln insbesondere bei der Ausstattung.







© M. Morawietz



© M. Morawietz



© Beinlich

## Die Freiflächengestaltung

Nach Abschluss der gegenüberliegenden Neubaumaßnahme „Die Tafel/Kleiderkammer“ in 2018 zeugte auf der Güterbahnhofseite nur noch die schadhafte Freifläche zwischen Kulturbahnhof und dem Tafel-Neubau vom früheren Zustand der Verwahrlosung und Mindernutzung.

Der letzte Schritt der umfassenden Aufwertung des Areals bildete die Herstellung der Freifläche zwischen den Gebäuden. In 2020 wurde daher die Zuwegung und Eingangssituation zum Kulturbahnhof sowie der Parkplatz angelegt und gestaltet.

## Laufzeit

2019-2020

## Investition und Finanzierung

Gesamtinvestition ca. 210.000 €; Förderung über den Stadtumbau („Neugestaltung der Freifläche am Kulturbahnhof“).



© Stadt Idstein



# NEUBAU „DIE TAFEL“

## Sozial-Campus | Neubau Die Tafel und Kleiderkammer

### Das Bauvorhaben

Das Diakonische Werk Rheingau-Taunus kümmert sich seit vielen Jahren um die Lebensmittelausgabe für bedürftige Menschen in Idstein und Umgebung. Die Ausgabestelle der Tafel war in einem provisorischen Zweckbau (Holzbaracke) untergebracht, der zu klein und nicht sanierungsfähig war – die Kapazitätsgrenze war erreicht, während der Bedarf weiterhin hoch war.

Neben der ehrenamtlich betriebenen Tafel entsprach auch der Standort des Idsteiner Kleiderlagers auf dem Gelände von Vitos Kalmenhof nicht mehr den Anforderungen. Die schlechte Bausubstanz und die beengten Räumlichkeiten dort erforderten einen neuen Standort.

Daraus resultierte im laufenden Stadtumbauprozess ein Projektvorhaben, das beide sozialen Einrichtungen unter einem Dach vereint: Der Neubau gegenüber des Kulturbahnhofs bündelte die sozialen Einrichtungen im Sinne eines „Sozial-Campus“.

Basierend auf den ersten Skizzen des Büro Rittmannsperger entstand ein besonderes Kooperationsprojekt: Die Diakonie war Bauherrin für den Neubau; die ökumenische Kleiderkammer ist Mieterin. Die Stadt Idstein stellt das Grundstück in Erbbaurecht zur Verfügung und leitete Fördermittel von Bund und Land sowie einen städtischen Eigenanteil an die Bauherrin weiter. Mithilfe von Spenden aus der Idsteiner Bevölkerung wurde auf Initiative des Lion Club die Finanzierung des Bauvorhabens vervollständigt. Ferner arbeiteten das Architekturbüro Guckes sowie einzelne Fachplanerbüros unentgeltlich.

Baubeginn war im April 2018. Nach genau einem Jahr konnte die Idsteiner Tafel und die ökumenische Kleiderstube ihre neuen Räumlichkeiten beziehen.

Mit dem Neubau für Tafel und Kleiderkammer gegenüber des Kulturbahnhofs entstand durch die Bündelung der Gemeinbedarfseinrichtungen im Sinne eines „Sozial-Campus“ eine neue, zeitgemäße Ausgabestelle. Die Diakonie berichtet von







einer hohen Zufriedenheit sowohl der Kunden als auch der rund 100 ehrenamtlichen Mitarbeitenden. Das Gebäude ist optimal an die Anforderungen der Einrichtungen angepasst und schließt gleichzeitig die Brachfläche gegenüber des Busbahnhofs. Mit dem Neubau wurde die städtebauliche Aufwertung der mindergenutzten und vernachlässigten Güterbahnhofsflächen durch den Stadtumbau erfolgreich abgeschlossen.

## Laufzeit

2014 - 2019

## Investition und Finanzierung

Die Gesamtkosten beliefen sich auf 612.000 €. Davon wurden 222.000 € von der Bauherrin Diakonie getragen und teilweise durch Spenden finanziert; die Stadt leitete 390.000 € (Fördermittel von Bund und Land gemeinsam mit ihrem Eigenanteil) auf der Basis eines Fördervertrags weiter.

**Diakonie**   
Diakonisches Werk  
Rheingau-Taunus

**TAFEL** 

  
ÖKUMENISCHE  
**KLEIDERSTUBE**  
IDSTEIN



# WOHNUMFELDGESTALTUNG „AM WEISSEN STEIN“

## Das Bauvorhaben

Die Wohnstraße „Am Weißen Stein“, unmittelbar am Bahndamm gelegen, hatte über Jahre keinerlei Aufenthaltsqualität; insbesondere seit die morsche Möblierung 2013 entfernt werden musste. Auch die privaten Freiflächen der angrenzenden Geschosswohnungsbauten zeugten von einem vernachlässigten Wohnquartier. Spielflächen für Kinder fehlten, ebenso wie Begegnungs- und Kommunikationsorte für die Bewohner. Die Flächen waren versiegelt; die Oberflächen schadhhaft. Die Hausmüllbehältersituation war unzufrieden gelöst; der Straßenraum diente überwiegend dem Parken, teilweise wild.

Vor diesem Hintergrund traten die Stadt Idstein und die Gebäudeeigentümerin Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus *kwb* zum Ende des Förderzeitraums an, den öffentlichen Straßenraum sowie die halböffentlichen Gebäudevorkontrollzonen vollumfänglich zu überarbeiten und Aufenthalts- und Freizeitflächen zu schaffen.

Am Tag der Städtebauförderung 2022 konnten Jugendliche und die Bürgerschaft Rückmeldung zum Vorentwurf geben und mit ihren Präferenzen zu den Spiel- und Sportgeräten die Entwurfsplanung mitgestalten. Ein Jahr später führte die Bauherrenvertretung seitens *kwb* und Stadt Idstein die interessierte Öffentlichkeit über die Baustelle.





Nachbarn treffen, im Freiraum sitzen, spielen und Sport machen, all das ist nach der Umgestaltung auf den Freiflächen „Am Weißen Stein“ möglich. Wo früher Autos parkten, befinden sich heute ein Streetballfeld, ein kleiner Fitnessparcours, ein Kletterfels und eine Sitzecke. Die Stellplätze wurden im vorderen Straßenbereich gebündelt; der mittlere Straßen-

abschnitt ist Fußgängern und Radfahrern vorbehalten. Zusätzlich zu den Sportflächen wurde der Kleinkinderspielbereich auf der *kwb*-Liegenschaft erneuert sowie die Müllsammelstellen geordnet. Im Kreuzungsbereich zur Straße „Heidestück“ stehen zukünftig Elektroladesäulen zur öffentlichen Nutzung.

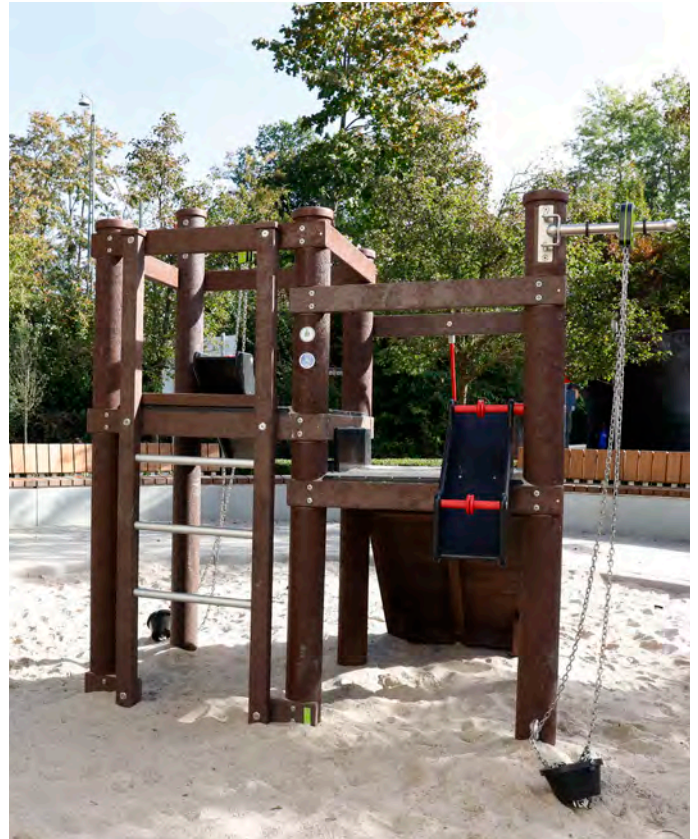
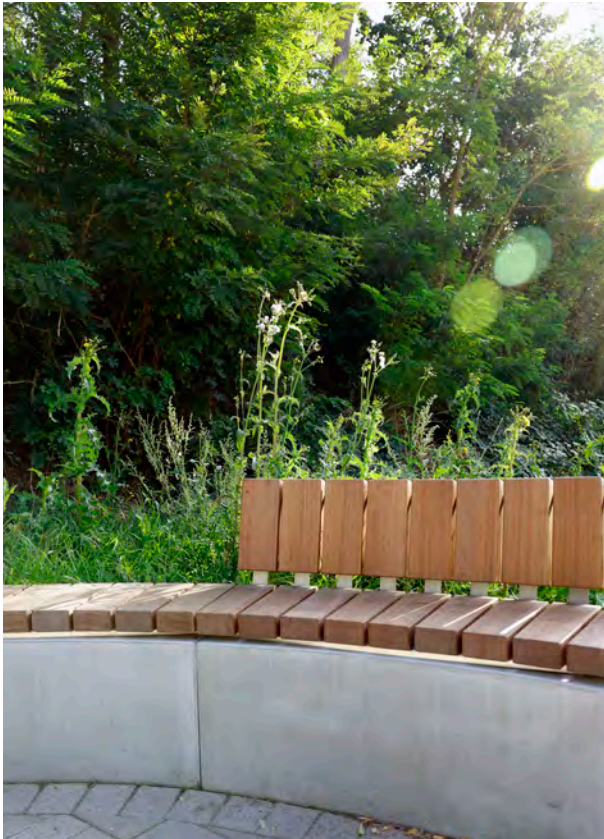
Die enge Kooperation zwischen Stadt Idstein und der *kwb* ermöglichte es unter Einbeziehung des Landschaftsarchitekten Dieter Dörfelt, die Freianlage 22 Monate nach Projektanstoß zu eröffnen. Bauherrin der Freianlagengestaltung von sowohl den öffentlichen als auch privaten Flächen war die *kwb*. Direkt mit Fertigstellung wurde das Bewegungs- und Spielangebot sehr gut angenommen und intensiv von den Kindern und Jugendlichen aus dem Quartier bespielt. Anwohner und Anwohnerinnen, die *kwb* und die städtische Jugendpflege spiegeln wider, dass das Wohnquartier einen wichtigen Aufwertungsimpuls erhalten hat.

## Laufzeit

2021 – 2023

## Investition und Finanzierung

Als Zuschuss zu den Gesamtkosten von rund 700.000 € wurden die letzten Fördermittel aus dem Programm „Stadtumbau“ eingesetzt (ca. 250.000 €). Die verbleibenden 500.000 € teilten sich Stadt Idstein und die *kwb* ungefähr hälftig.



# SCHULWEGSICHERUNG „AUF DER AU“

## Herstellung einer Fuß- und Radwegeverbindung als Schulwegsicherung

### Das Bauvorhaben

Der Schulweg vom Bahnhof zur Erich-Kästner-Schule verlief umständlich entlang Haupt- und Sammelstraßen. Daher war es Ziel, eine neue Wegeverbindung für die Schüler und Schülerinnen zu schaffen, die eine hohe Verkehrssicherheit gewährleistet und den Schulweg gleichzeitig verkürzt.

Der neue Fuß- und Radweg greift einen ehemaligen Trampelpfad an der Kappus-Anlage auf. Geplant vom beauftragten Architekturbüro Guckes verbindet

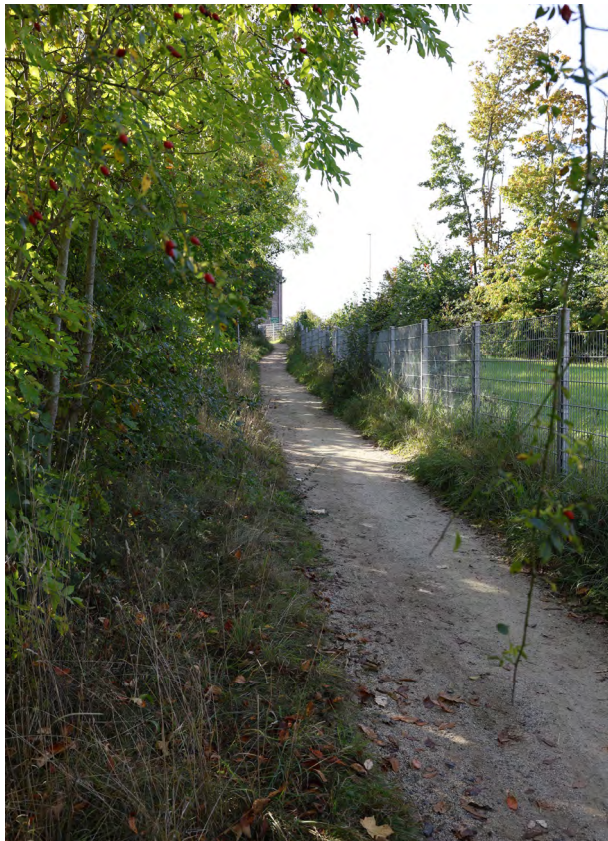
die Fußwegeverbindung heute die Straßen „Auf der Au“ auf direktem Wege mit dem Idsteiner Bahnhofsumfeld.

### Laufzeit

2009-2011

### Investition und Finanzierung

57.000 €; gefördert durch den Stadtumbau.



# UMGESTALTUNG BAHNHOFSUMFELD

## Neugestaltung Bahnhofsvorplatz, Organisation Kiss & Ride-Parkplatz und Einbau dynamische Fahrgastinformation

### Das Bauvorhaben

Das Bahnhofsumfeld, speziell die Ankommenssituation, war unattraktiv und wies zudem funktionale Defizite auf: Die Zu- und Abfahrtsituation zum Bahnhof war unübersichtlich; raumprägend war der motorisierte Verkehr und der Parkplatzsuchverkehr. Die Wege und Querungen für Fußgänger waren mit Blick auf die Verkehrssicherheit mangelhaft. Aufenthaltsbereiche für wartende Reisende, klare Bring- oder Abholzonen sowie Informations- und Orientierungshilfen gab es nicht.

In einem umfassenden Ansatz wurde das Bahnhofsareal an die heutigen technischen und gestalterischen Anforderungen angepasst. Das Bahnhofsumfeld sollte seiner Funktion als einladendes Tor zur Stadt wieder nachkommen.

Die ersten Umbauskizzen aus den Jahren 2014/2015 wurden im weiteren Projektverlauf um Anzeigetafeln der dynamischen Fahrgastinformation (DFI) ergänzt. Die digitalen Anzeigen zu Abfahrten von Bus und Bahn finden sich seitdem an mehreren prominenten Stellen auf beiden Seiten der Bahngleise.





Der Bahnhofsvorplatz wurde auf der Planungsbasis von Rittmannsperger Architekten und Ingenieurbüro P!plus in 2018 umgebaut. In mehreren Abstimmungsrunden mit Politik und Bürgerschaft war zuvor die Gestaltung des Vorplatzes fortgeschrieben worden.

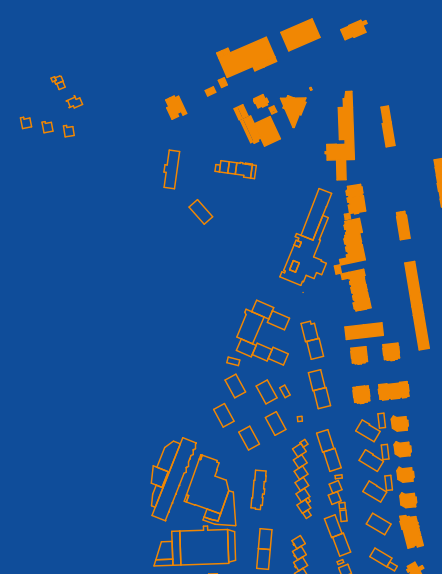
Kurze Zeit später wurde der auf der östlichen Straßenseite befindliche Parkplatz als Kurzzeitparkplatz ausgewiesen und um Haltepositionen ergänzt, um Reisende zu bringen bzw. abzuholen (Kiss-and-Ride-Funktion). Damit war es möglich, das Langzeitparken (Berufspendler) konsequent auf die westliche Güterbahnseite zu verlagern.

Damit konnten die Zielsetzungen eines barrierefreien Bahnhofsvorplatzes, die Integration von Infrastrukturen für Reisende (Information, Wartebereiche) sowie eine eindeutige Verkehrsführung erreicht werden.

Herausfordernd im Projektverlauf war insbesondere die Koordination der vielen Projektbeteiligten ein-

schließlich der Deutschen Bahn. Die hohe Komplexität – im Prozess erhöht um den Umbau des Busbahnhofs – führte zu einer langen Projektlaufzeit.

Tagtäglich wird das Bahnhofsumfeld von Pendlern, Schülern und Reisenden frequentiert. Das freundliche Ambiente und die klare Zonierung tragen zur Nutzung von Bus und Bahn bei.







# UMBAU BUSBAHNHOF

Barrierefreier Umbau und Neuordnung des Busbahnhofs

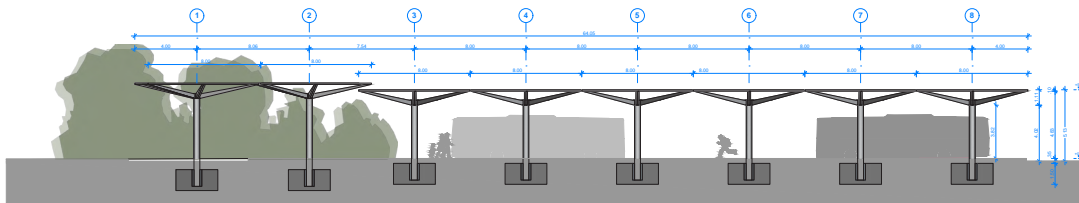


## Das Bauvorhaben

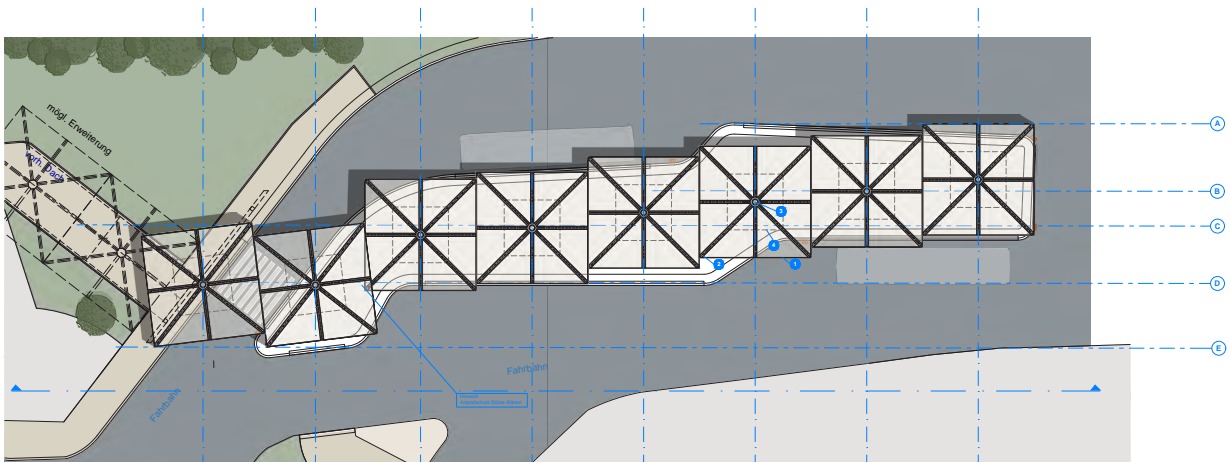
Fünf parallele Bussteige, deren Bewegungs- und Wartezonen zu eng waren, Hochbordsteine, die körperlich beeinträchtigt Personen die Erreichbarkeit der Bussteige erschwerten sowie eine wenig ansprechende Gestaltung waren der Anlass, den Busbahnhof am Idsteiner Bahnhof komplett umzu-

bauen. Es mangelte an sicheren Querungsmöglichkeiten für Fußgänger sowie an Hilfen- und Einbauten für Sehbehinderte und Rampen, die groß genug für Kinderwagen und Rollstühle waren.

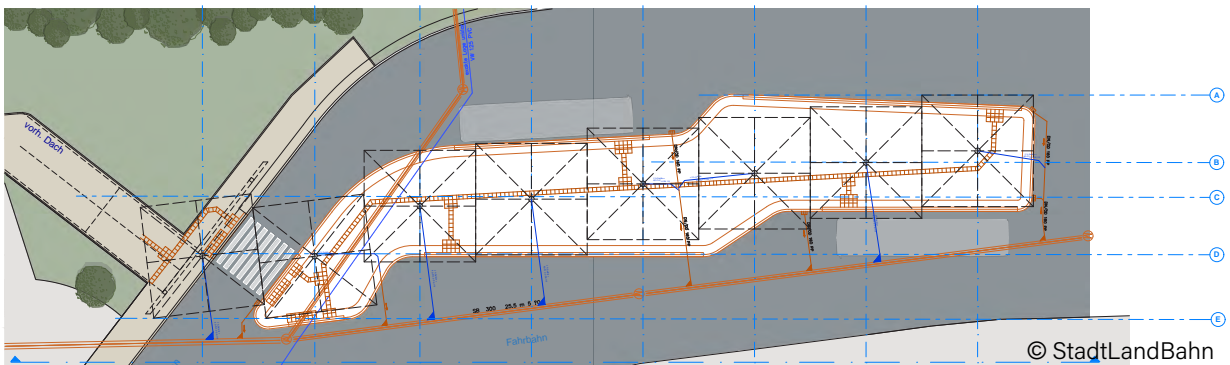
Zielsetzung des umfassenden Umbaus war es, den Busbahnhof barrierefrei zu gestalten und insgesamt eine freundliche Atmosphäre zu schaffen. Zusammen mit der Umgestaltung des Bahnhofsumfelds sollte so



Schnitt A-A



Lageplan ZOB-Überdachung 1:100



die Nutzung von Bus und Bahn attraktiver werden.

2016 wurden mit der Bürgerschaft und den politischen Gremien drei Planungsvarianten des Ausbaus erörtert. Ergebnis war die umfassende Neuordnung und Neuanlage des Busbahnhofs, welche zwar die aufwändigste Variante war, jedoch die Vorgaben des ÖPNV-Gesetzes erfüllte.

Die Planung wurde in den Folgejahren entsprechend weitergeführt (Ingenieurbüro PIplus, Sehlhoff Ingenieure, Büro StadtLandBahn). Mit dem Start der Bauarbeiten 2019 erfuhr die Busumsteigeanlage grundlegende Veränderung. Die ehemals fünf einzelnen Bussteige wurden zu einem großen Umsteigebereich zusammengelegt. Durch die so entstandene großzügige Wartefläche auf einheitlichem Niveau sind die Wege zum Umstieg kurz und barrierefrei. Vi-



suell prägt die neue lichtdurchlässige Überdachung mit 7 weißen Schirmen seit 2020 die große Bushaltestelle. Neue Sitzmöglichkeiten und Orientierungssysteme für körperlich eingeschränkte Personen vervollständigen den Umbau.

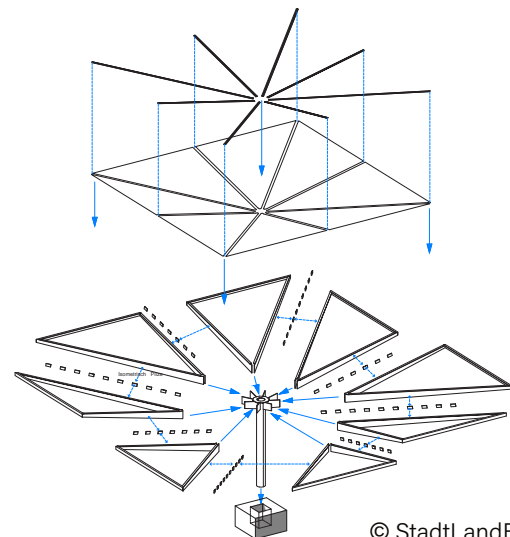
Heute bewegen sich die Fahrgäste auf einem hellen, freundlich gestalteten Wartebereich, der einen barrierefreien Umstieg zwischen Bus und Bahn sowie zwischen den Bussen erlaubt. Die umfassende Tief- und Straßenbaumaßnahme stärkt nicht nur den öffentlichen Nahverkehr, sondern auch die Aufwertung des Bahnhofsumfelds.

## Laufzeit

2015-2020

## Investition und Finanzierung

Insgesamt wurde in die Umgestaltung des Busbahnhofs rund 1,12 Mio. € investiert. Gut die Hälfte der Umbaumaßnahme wurde über das Förderprogramm des Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetzes (GVFG-Förderung) mit einer Förderquote von 80 % abgedeckt. Das Stadtumbauprogramm trat dazu in Ergänzung und förderte insbesondere das neue Membrandach (Schirme) inkl. Fundament und deren Planung zu rund 52 % (Projekt „Aufwertung Bahnhofsumfeld“).



© StadtLandBahn



2015



2015



Bauphase



# BAHNHOFSGEBÄUDE

## Initiierung der Sanierung und Umnutzung des Bahnhofsgebäudes

### Das Vorhaben

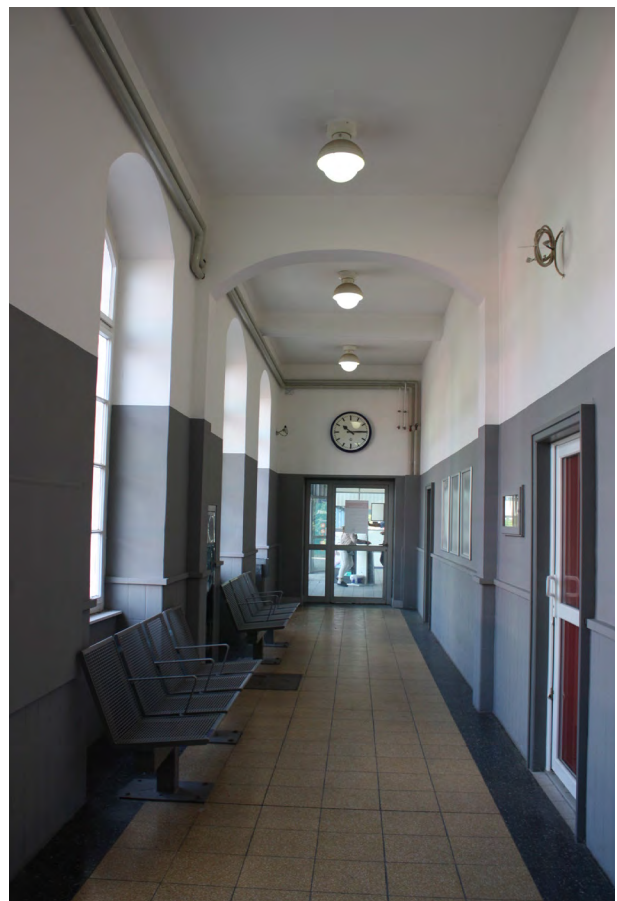
Das Bahnhofsgebäude wurde seit einigen Jahren von der Deutschen Bahn nur noch teilweise genutzt; speziell die oberen Geschosse standen leer. Das denkmalgeschützte Gebäude, an welches der Bahnkiosk angebaut wurde, weist deutlichen Sanierungsbedarf auf.

Die Stadt Idstein entschied sich 2019, das Gebäude von der DB Netz zu erwerben, um die Aufwertung des Bahnhofsumfeld weiter voranzutreiben und die Ankommenssituation zu verbessern (Bahnhof als „Tor zur Stadt“).

Als Impuls aus dem Stadtumbauprogramm heraus wurde 2021/2022 eine Machbarkeitsstudie erarbeitet, die aufzeigte, dass sich das Denkmal mit angemessenem baulichem und finanziellem Aufwand für eine Verwaltungsnutzung eignet. Damit erhält die Stadtverwaltung dringend erforderliche Erweiterungsflächen. Erhalten bleibt der Kiosk sowie der Stellwerksraum für die DB.

Im Herbst 2023 wurde der Planungsauftrag vergeben. Voraussichtlich 2024 / 2025 wird die Stadt Idstein das Gebäudes außerhalb des Stadtumbauprogramms sanieren.

Das Stadtumbauprogramm wirkte beim Projekt Bahnhofsgebäude als Impulsgeber. Im Zusammenhang mit der spürbaren Aufwertung im Umfeld (Bahnhofsvorplatz, Busbahnhof, Neustrukturierung des Parkens) wurde über die Zukunft des Gebäudes beraten und auf Basis der Machbarkeitsstudie der Erwerb und die Nachnutzung angeschoben.





## Laufzeit

2019-2025

## Investition und Finanzierung

Die Erwerbskosten in Höhe von fast 100.000 € zzgl. Erwerbsnebenkosten wurden durch Eigenmittel der Stadt Idstein finanziert.



**UMBAU-BILANZ**



## DER BLICK ZURÜCK | WAS BLIEB OFFEN?

Im Integrierten Handlungskonzept zum Idsteiner Stadtumbau mit seinen Vertiefungen „Nord“ und „West“ wurden 2008/2010 weit über 70 Maßnahmen und Projekte identifiziert, mit denen die Idsteiner Stadtumbaugebiete aufgewertet werden sollten. Hierunter fallen sowohl städtische als auch private Bauvorhaben. Die Vielfalt der umgesetzten Maßnahmen bzw. Maßnahmenbündel konnten die vorangegangenen Seiten zeigen.

Es liegt in der Natur der Sache, dass zeitlich begrenzte Städtebauförderungsprogramme immer auch ein fest definiertes Ende haben – so auch in Idstein. **Nicht alle der ursprünglich aufgezeigten Maßnahmen und Projekte konnten bis Ende des Jahres 2023 umgesetzt werden.**

Einzelne Maßnahmen aus der Vorhabenliste 2010 haben sich im Laufe des Stadtumbauprozesses als nicht umsetzbar herausgestellt – im Wesentlichen aufgrund der Eigentumsverhältnisse. Andere Projekte wurden aufgrund neuer Entwicklungen und veränderter Prioritäten zurückgestellt. In wenigen Fällen wurden Projekte neu zugeschnitten oder die Ziele veränderten sich über die Jahre.

Von den insgesamt über 30 Maßnahmen im Gebiet **„Idstein Nord“** gibt es circa sieben Projekte, die aus verschiedenen Gründen nicht mehr umgesetzt wurden.

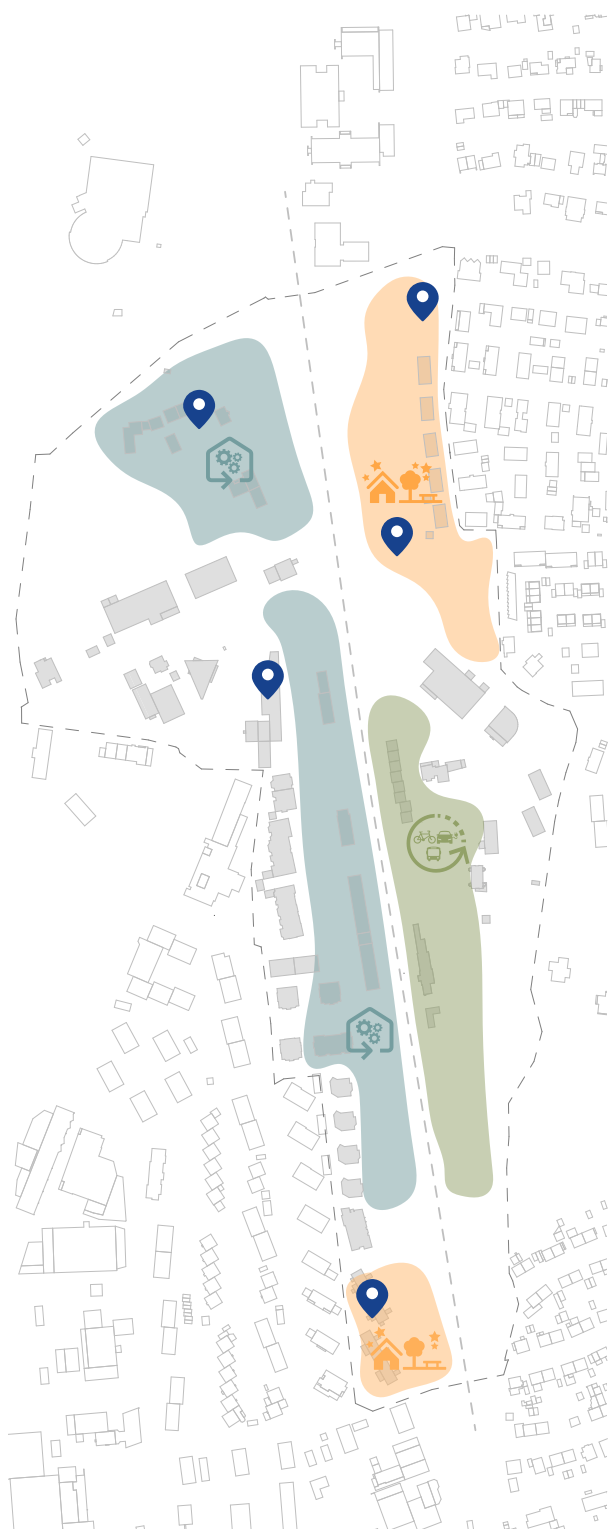
Unterdessen wurden **neue, zu Prozessbeginn noch nicht vorausgedachte Projekte initiiert**, wie die Neugestaltung des Schlossteichs. Auch die Gestaltung des Generationenparks in der Wörsbachauwe in ihrem Umfang – im Vergleich zur 2010 projektierten Aufwertung – enorm an.

Unter die nicht realisierten Projekte fallen in Idstein Nord:

- Neugestaltung und Begrünung der Straßen „Am Altenhof“ und „Im Hahnstück“
- Herstellung/Gestaltung einer Fußwegeverbindung von der Limburger Straße bis zur Wörsbachauwe
- Herstellung von attraktiven Fußwegeverbindungen rund um das Nassau Carré
- Begrünung der Parkplätze und Fassaden der Gewerbebauten in der Limburger Straße
- Straßenraumbegrünung der Limburger Straße
- Neuordnung der ehemaligen Tankstelle an der Limburger Straße 55 (privat)
- Neuordnung der Liegenschaften Im Altenhof 12 und 14 (privat)



In „**Idstein West**“ war von den ursprünglich insgesamt knapp 40 Projektideen in fast 20 Fällen eine Realisierung nicht möglich. Speziell betrifft dies das private Areal der ehemaligen Ziegelei Trappe sowie die Wohnsiedlung „Auf der Au“. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse waren die Handlungsmöglichkeiten der Stadt dort eingeschränkt.



Gleichzeitig **kamen neue, wegweisende Großprojekte dazu**: Hierunter fallen beispielsweise die Transformation des Kulturbahnhofs, der Neubau für „Die Tafel/Kleiderkammer“ und der Umbau des Busbahnhofs – allesamt Projekte, die erst während des Stadtumbauprozesses aufkamen und 2008/2010 noch gar nicht vorgesehen waren. Gerade in diesem Stadtumgebungsbereich veränderten sich die Zielsetzungen im Lauf der Jahre und die investiven Großvorhaben waren schlussendlich andere als zu Prozessbeginn avisiert. Mehr und mehr standen soziale Infrastrukturen, soziokulturelle Angebote sowie eine zukunftsfähige Mobilität im Vordergrund.

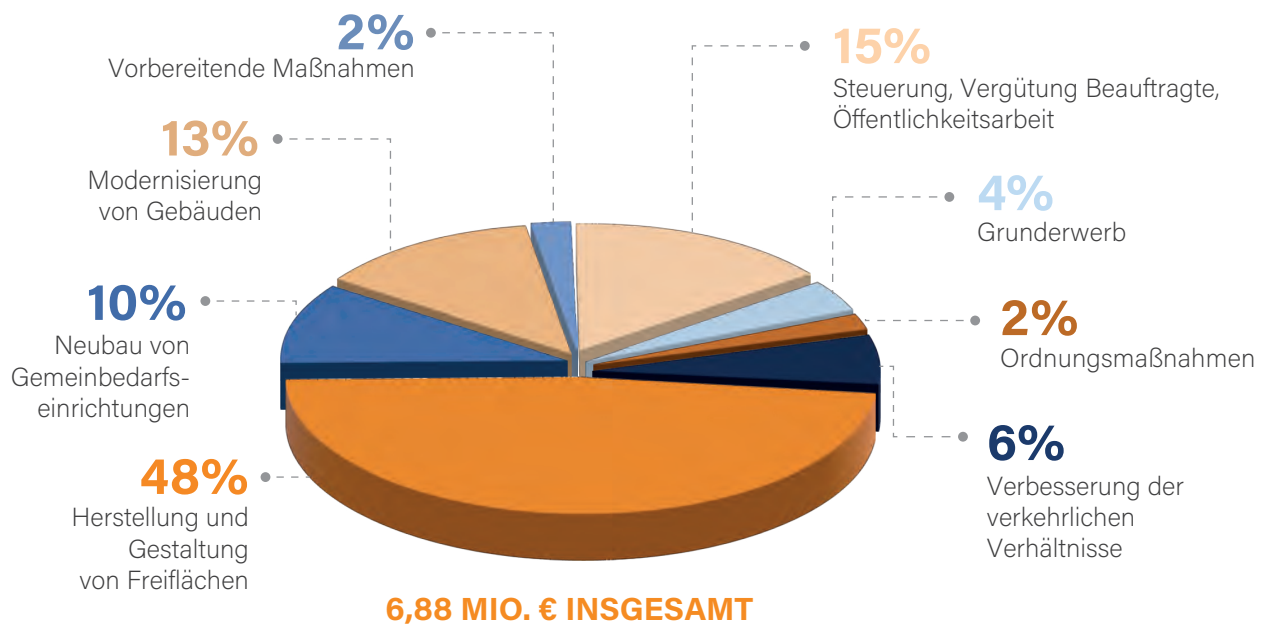
In Idstein West gehören zu den nicht-realisierten Projekten:

- Neuordnung und Entwicklung der ehemaligen Ziegelei als zukunftsfähiger Gewerbestandort (Niederlegung, Umzug, Neubau, Erschließung) (privat)
- Einbindung der ehemaligen Ziegelei in das Stadt- und Wegenetz
- Modernisierung der Wohngebäude „Am Weißen Stein“ und „Auf der Au“ (privat)
- Freiflächengestaltung „Auf der Au“ einschließlich Spiel- und Bolzplatz
- Nachverdichtung und Arrondierung „Auf der Au“ (privat)
- Aufwertung / Neuordnung Getränkemarkt an der Ecke Wiesbadener Straße / Bahnladestraße (privat)
- Gebietsmonitoring Sozialstruktur einschließlich sozialer Maßnahmen Am Weißen Stein

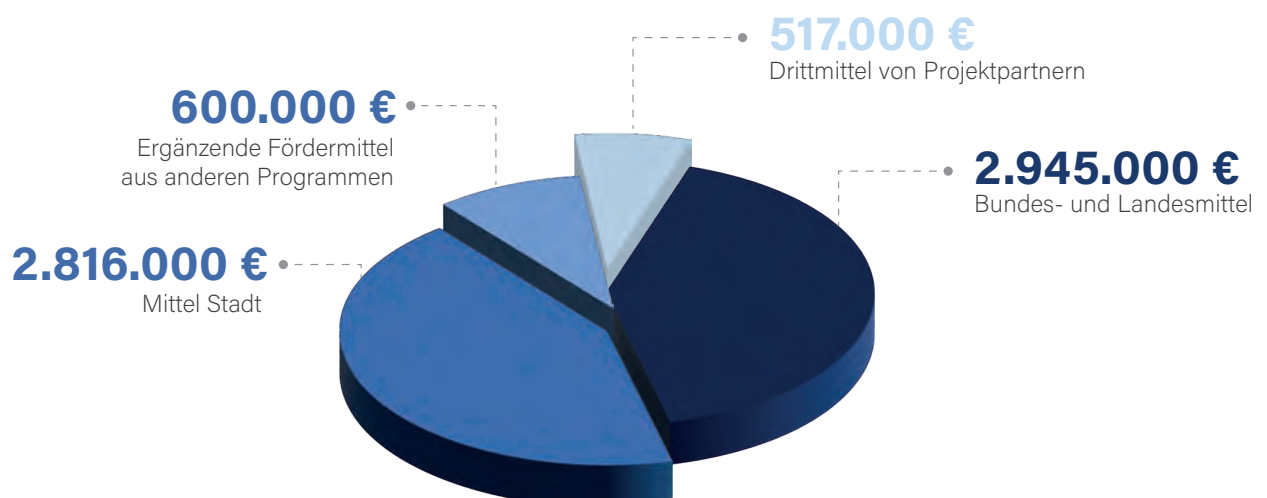
## UMBAU-BILANZ | 15 JAHRE STADTUMBAU IN ZAHLEN

### AUSGABEN DES STADTUMBAUS

Investitionen nach Projektart



### FINANZIERUNG DER ÖFFENTLICHEN BAUVORHABEN



**6,88 Mio. €** 

Gesamtinvestition in  
Stadtumbaumaßnahmen  
... sowie Folgeinvestitionen von  
Dritten, z.B. **28 Mio. €** im  
Quartier Wörsbachaue



**5,74 Mio. €** Baukosten  
**1,13 Mio. €** Vorbereitung  
und Steuerung



**1.600 m<sup>2</sup>**



neue Gemeinschafts- und  
Kulturräume sowie soziale  
Angebote



Wohneinheiten bereits  
oder zukünftig rückgebaut

**2** gerettete  
Denkmäler

**3,5 ha**   
neugestaltete  
Freifläche



über **90** neue  
Wohneinheiten mit

über **7.200 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche und weitere

über **50** Wohneinheiten  
in Entwicklung



**5.000 m<sup>2</sup>**  
Spielfläche

**10,23 ha** Projektfläche und

**1 Mio. €** Investitionen in

Idstein Nord



**1** neugestalteter  
Busbahnhof

**80**

neue **P+R**  
Parkplätze am  
Bahnhof West

**3**

Dynamische  
Fahrgastinformationsanzeigen  
am Bahnhof

**8,36 ha** Projektfläche  
und **4,8 Mio. €** Investitionen in  
Idstein West

**300 m**



taktile Elemente

# IMPRESSUM

## Abschlussbericht Stadtumbau Idstein „Kernstadt Nord & West“

### Herausgeber

Magistrat der Hochschulstadt Idstein  
König-Adolf-Platz 2  
65510 Idstein  
info@idstein.de

### Bearbeitung

Stadtumbaumanagement  
Rittmannsperger Architekten GmbH  
Ludwigshöhstraße 9  
64285 Darmstadt  
info@rittmannsperger.de

### Kernteam des Idsteiner Stadtumbaus

Rudi Launspach  
Axel Wilz  
Astrid Zima

Michael Böhme  
Sandra Herrmann  
Irene Edelmann  
Reiner Meysel



Bundesministerium  
für Wohnen, Stadtentwicklung  
und Bauwesen



