

# Gemeinde Schwalbach

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)  
im Förderprogramm "Kleinere Städte und Gemeinden"

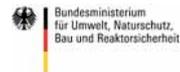


01.06.2017

# ISEK Gemeinde Schwalbach

Im Auftrag:

Gefördert durch:



Gemeinde Schwalbach  
Hauptstraße 92  
66773 Schwalbach

## IMPRESSUM

Stand: 01.06.2017

### Verantwortlich:

Dipl.-Ing. Hugo Kern  
Raum- und Umweltplaner  
Geschäftsführender Gesellschafter

Dipl.-Ing. Sarah End  
Raum- und Umweltplanerin  
Geschäftsführerin

### Projektleitung:

Dipl.-Geogr. Michael Burr

### Projektmitarbeit:

Cand.-Geogr. Philipp Blatt

### Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70  
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79  
www.kernplan.de · info@kernplan.de



# INHALT

Vorbemerkung, Anlass und Ziel des ISEK	4
Zusammenfassung und Update GEKO 2013	5
Ableitung städtebaulicher Handlungsbereiche	26
Handlungsbereich 1: Ortskern Schwalbach Missstände, Maßnahmen und Kosten	30
Handlungsbereich 2: Ortskern Hülzweiler Missstände Maßnahmen und Kosten	46
Handlungsbereich 3: Ortskern Elm Missstände, Maßnahmen und Kosten	63
Zusätzlicher Handlungsbereich: Freilichtbühne und Sportanlage Schachen Hülzweiler Missstände, Maßnahmen und Kosten	79
Ortsteilübergreifende Maßnahmen	91
Kosten-/Finanzierungsübersicht und Prioritäten	98
Prozess und Beteiligung	102
Fazit und Umsetzungshinweise	105

# Vorbemerkung, Anlass und Ziel des ISEK

## Ausgangssituation

Die Behebung städtebaulicher Missstände ist als wichtiges Anliegen in der kommunalen Planungs- und Entwicklungspraxis fest verankert und stellt den zentralen Ansatzpunkt der Bund-Länder-Städtebauförderung dar. Gesah dies bis zum Anfang des neuen Jahrtausends im Schwerpunkt unter den Vorzeichen von Wachstum - also Sanierung und Modernisierung von Wohnraum, Wohnumfeld, Infrastruktur und Gewerbeflächen für mehr Menschen - so haben sich die diesbezüglichen Rahmenbedingungen in den meisten Städten und Gemeinden Deutschlands seit Mitte/Ende der 1990er Jahre verändert. Der demografische Wandel, verursacht durch stark rückläufige Geburtenzahlen, macht neben Sanierung, Modernisierung und Gestaltung auch die Anpassung, den Umbau und Rückbau von Wohnraumangeboten und Infrastruktur für weniger und gleichzeitig im Verhältnis immer mehr ältere Menschen notwendig.

Hier setzt das Bund-Länder-Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“ an. In seinem Förderschwerpunkt will das Programm gezielt diese demografisch und finanziell notwendige Infrastrukturanpassung in eher ländlich geprägten Kommunen mit mehreren Ortsteilen anschieben und unterstützen. Dementsprechend verfolgt das Programm im Vergleich zu den ebenfalls auf die Anpassung an Schrumpfungsprozesse vor allem im städtischen Kontext ausgerichteten „Stadtumbau-Programme“ (Stadtumbau Ost & Stadtumbau West) einen dezentralen Untersuchungs-, Maßnahmen- und Förderansatz. Die strategische, an den zukünftigen Bedarf angepasste Entwicklungsplanung soll nicht isoliert für einen Ortsteil erfolgen, sondern dezentral auf Gesamtgemeindeebene.

Mit dem Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“ werden aufeinander abgestimmte Maßnahmen in den verschiedenen Ortsteilen der Gemeinde gefördert und so die notwendige überörtliche Zusammenarbeit der Dörfer bei der Erbringung der Daseinsvorsorge aktiv unterstützt.

Mit der zukunftsfähigen Ausrichtung und Stärkung der Infrastruktur kann in den entsprechenden Ortsteilen die Behebung wei-

terer städtebaulicher Missstände, z. B. durch

- gestalterische Maßnahmen (Platz- & Straßenraumgestaltungen) im Umfeld zentraler Infrastrukturbereiche
- private Wohnraummodernisierungen (Modernisierungsrichtlinie) zur Beseitigung von Sanierungsstaus, Leerständen und Ortsbildefiziten
- sowie sonstige städtebauliche Maßnahmen, zur Verbesserung der Funktionsfähigkeit (Leerstandsbeiwältigung etc.)

gefördert werden.

## Ziele und Aufbau des ISEK

Als Grundlage für die Förderung von konkreten Infrastruktur- und Städtebaumaßnahmen über das Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“ müssen Gemeinden ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeiten. Das ISEK soll die infrastrukturellen Erfordernisse Ortsteil übergreifend für die gesamte Gemeinde darstellen und darauf aufbauend für die relevanten Einzelbereiche konkrete infrastrukturelle und städtebauliche Maßnahmen, die im Zeithorizont der nächsten 10 bis 12 Jahre umgesetzt werden sollen, samt erster Kostenschätzung ableiten.

Das ISEK muss sich dabei aus dem vom Ministerium vorangehend geförderten Gemeindeentwicklungskonzept (GEKO) ableiten. Die Gemeinde Schwalbach hat Ihr GEKO im Januar 2013 nach zweijähriger Vorarbeit (Datenstand 2010/11) beschlossen. Das Gemeindeentwicklungskonzept Schwalbach bietet hierfür eine dezidierte Grundlage mit detaillierter Analyse der demografischen Entwicklung, der Leerstandssituation, des Infrastrukturbestandes sowie daraus für die künftige Entwicklung und ein mögliches ISEK konkret benannter räumlicher Handlungsschwerpunkte.

Dementsprechend werden im ersten Teil des ISEKs diese Kernaussagen des GEKOs zusammengefasst sowie im Hinblick auf seit der Fertigstellung des GEKOs 2013 feststellbare Veränderungen, d. h. Entwicklungen in den Bereichen Demografie, Leerstände, Infrastruktur - samt eventueller Auswirkungen durch die Flüchtlingssituation - und seither

erfolgte Planungen/Konzepte und umgesetzte Maßnahmen, geprüft und auf den aktuellen Stand gebracht („Update“). Als Abschluss dieses Teiles werden die sich daraus ergebenden bzw. ausgewählten Untersuchungsgebiete für das ISEK benannt.

Für diese Untersuchungsbereiche werden im anschließenden Kapitel in einer prägnanten Analyse zunächst jeweils die feststellbaren städtebaulichen Missstände aufgezeigt, um dann entsprechende konkrete Maßnahmen zu deren Behebung sowie grob die hierfür zu erwartenden Kosten darzustellen. Die Missstände und Maßnahmen werden zusätzlich jeweils in einem integrierten Rahmenplan dargestellt. Zusammenfassend werden in einer Gesamt-Kosten- und Finanzierungsübersicht nochmals alle Einzelmaßnahmen mit entsprechenden Kosten aufgelistet sowie in eine zeitliche Prioritätenfolge gebracht. Abschließend folgt ein Fazit mit weiteren Umsetzungshinweisen.

Mit der Erstellung des „Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) Gemeinde Schwalbach“ hat die Gemeinde Schwalbach die Kernplan GmbH, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

# Zusammenfassung und Update GEKO 2013



# Zusammenfassung und Update GEKO 2013

Die Gemeinde Schwalbach hat 2013 ein ganzheitliches Gemeindeentwicklungskonzept (GEKO) nach dem Leitfaden des Ministerium für Inneres und Sport (Mfi) des Saarlandes erarbeitet, um unter den Vorzeichen des demografischen Wandels Leitlinien sowie thematische und räumliche Schwerpunkte für eine langfristige und nachhaltige Gemeindeentwicklung festzulegen.

Im hier entwickelten Leitbild der Gemeinde wurde ausgehend von den vorhandenen Stärken und Potenzialen der Gemeinde Schwalbach die Stärkung der Funktion als attraktiver Wohnstandort in den Vordergrund gestellt und als wesentliche Zukunftsaufgabe definiert.

## „Bequem und zentral Wohnen rechts der Saar“

Die Struktur der Gemeinde Schwalbach mit drei ähnlich großen Gemeindebezirken mit guter Infrastrukturausstattung und Einwohnergröße (Schwalbach ca. 8.000 Einwohner; Hülzweiler und Elm je ca. 5.000 Einwohner) bietet sehr gute Voraussetzungen, um auch zukünftig in den Ortsteilen ein angepasstes, aber hochwertiges sowie fußläufig und bequem erreichbares Infrastrukturangebot vorzuhalten. Der Schwerpunktfunction Wohnstandort wurden demgemäß folgende Leitziele für die zukünftige Entwicklung zugeordnet:

- Zukunftsfähiges & überall zentrales Wohnraumangebot
- Identitätsstiftende, attraktive Zentren & fußläufige Versorgungsangebote
- Lebendiges Freizeit- & Vereinsangebot
- Integriert im Alter/ über das Alter
- Familien- und Kinderfördernde Bildungs- & Betreuungsangebote
- Modernes Arbeitsplatzangebot
- Erlebnisreiches Freizeit- & Naherholungsangebot.

Eine besondere Rolle kommt hierbei neben der Aufwertung sowie demografiegerechten Anpassung und Ergänzung der Wohnraumangebote (mehr Senioren sowie kleinere Single- und Familienhaushalte) der Vitalisierung der Ortskerne in Schwalbach, Hülzweiler und Elm zu. Dies sind zentrale Infrastruktur- und Versorgungsstandorte so-



Gemeindeentwicklungskonzept 2013; Quelle: Gemeinde Schwalbach, Kernplan

wie Treffpunkte und Begegnungsräume der Ortsgemeinschaften.

Dem unter- bzw. zugeordnet soll die Gemeinde Schwalbach aber auch ihre Potenziale als Gewerbe- und Naherholungsstandort nutzen. Insbesondere die hohe Verkehrs- und Lagegunst (A8, Eingang Wirtschaftsraum Saarlouis-Dillingen) lassen durchaus noch gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten und eine Steigerung des lokalen Arbeitsplatzangebotes aussichtsreich erscheinen. Unter dem Slogan

## „Zukunftsstandort im Wirtschaftsraum Saarlouis-Dillingen“

wurden hierzu folgende Leitziele formuliert:

- Entwicklungsleitlinie A8
- Gewerbeflächenangebot: Zukunftsstandort Hild
- Ergänzungsangebot Rote Erde
- Aktives Standortmarketing

Im Bereich Freizeit- und Naherholung verfügt die Gemeinde über mehrere Kleinode bzw. Potenziale, die, wenn überhaupt, erst Geheimtipps sind. Eine zentrale Rolle hierbei spielen die Areale Freilichtbühne und Waldsee in Hülzweiler, das Mühlental in Elm sowie die an der Gemarkungsgrenze

zur Nachbargemeinde Ensdorf befindliche ehemalige Bergehalde Duhamel. Diese sollten künftig viel konzentrierter und gezielter entwickelt und vermarktet werden, um als regionaler Freizeit- und Naherholungsstandort an Bedeutung zu gewinnen. Das entsprechende Einzugsgebiet im Umfeld ist vorhanden:

### **“Landschafts- & Kulturerlebnis zwischen Weltkulturerbe & Vaubanstadt“**

Die im GEKO definierten Leitziele zu diesem Schwerpunkt und Motto lauten:

- Kultur & Freilichtbühne Hülzweiler
- Wasser- & Waldlebnispark Waldsee Hülzweiler – Krickelsberg - Mühlental
- Freizeitnutzung Elmschacht
- Erlebnisstandort Halde Duhamel
- Rad- & Wandern
- Aufwertung zentrale Gastgewerbestandorte.

Durch die Entwicklung und Stärkung der Angebote und Qualitäten als Gewerbe- und Arbeitsplatzstandort einerseits sowie Naherholungs- und Freizeitstandort andererseits profitiert auch wiederum die Wohnstandortattraktivität der Gemeinde.

Insgesamt hat sich die Gemeinde Schwalbach seit dem Abschluss des GEKO im Jahr 2012 recht positiv entwickelt. Vor allem bei der Einwohnerentwicklung konnte erfreulicherweise entgegen der vorangehenden Entwicklung und den Kreis-Prognosen der Einwohnerrückgang zumindest vorübergehend gestoppt und gegenüber 2011 eine Stabilisierung der Einwohnerzahl (+0,4%) erreicht werden. Vor allem die Wanderungsbilanz konnte mit deutlich mehr Zu- als Wegzügen positiv gestaltet werden und hat zu diesem Ergebnis beigetragen. Dies ist aktuell auch durch wieder angestiegene Zahlen bei der Nachfrage und Auslastung von Infrastruktur (v. a. Kitas & Hallen) spürbar. Gleichzeitig konnte auch die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze im Zeitraum 2011 bis 2014 stabil gehalten und, vor allem durch leichte Arbeitsplatzzuwächse im produzierenden und verarbeitenden Gewerbe, sogar geringfügig (+1,0%) gesteigert werden.

Parallel schreitet aber auch die Alterung der Bevölkerung weiter voran. Vor allem der Anteil jüngerer Menschen unter 20 Jahren hat schon in den letzten vier Jahren weiter abgenommen - von 17,2% auf nur noch 16,3% der Bevölkerung. Nimmt derzeit noch der Anteil der bis 65-jährigen am stärksten zu, wird sich dies in den kommenden Jahren vor allem in den Bereichen der über 65-jährigen verschieben. Dies wird sich schrittweise weiter in den Bereichen Pflege, Medizin, Wohnen, Betreuung und Versorgung, aber auch beim Vereins- und Gemeinschaftsleben bemerkbar und entsprechende Struktur- und Angebotsanpassungen erforderlich machen.

Weiterhin hat auch die Zahl der Wohngebäude und damit einhergehend die Siedlungsfläche leicht zugenommen. Hier ist die Entwicklung im Hinblick auf die Bemühungen zur Leerstandsbewältigung und Vitalisierung der Ortskerne, wie auch hinsichtlich der langfristigen Effizienz technischer Infrastruktur (Straßen, Kanäle etc.) genau zu beobachten, damit Wohnraumnachfrage und bauliche Entwicklung hier in die gewünschte Richtung gelenkt werden.

Weiteres Augenmerk bedarf zudem die kommunale Finanzsituation. Denn trotz



Hauptstraße im Ortsteil Schwalbach

# Steckbrief Gemeinde Schwalbach - Update GEKO 2010

erfreulicherweise leicht gestiegener Steuereinnahmen 2014 gegenüber 2011 hat auch die Verschuldung der Gemeinde Schwalbach in diesem Zeitraum weiter leicht zugenommen (+0,9%). Hier sind neben zentralen Faktoren, wie den gestiegenen

Sozialausgaben auch die infrastrukturellen Ausgaben im Auge zu behalten und auf den Prüfstand zu stellen.

	Stand 2011 GEKO	Stand 2014/15	Veränderung
<b>DEMOGRAFIE *</b>			
Bevölkerungsstand	17.819	17.883	+0,4%
Personen unter 20 Jahren	17,2%	16,3%	-5,2%
Personen 20 bis 65 Jahre (Erwerbstätige)	58,9%	60,1%	+2,0%
Personen über 65 Jahre	23,9%	23,6%	-1,3%
Personen über 80 Jahre (Hochbetagte)	nicht erhoben	7,2%	-
Ausländer	745 (4,2%)	778**	+4,4 %
Jährl. wanderungsbedingter Saldo	-17	+315	+403%
Jährl. natürlicher Saldo	-114	-104	+8,8%
<b>WIRTSCHAFT **</b>			
Sozialvers. Arbeitsplätze am Arbeitsort	2.120	2.142	+1,0%
im Sekundären Sektor	28%	31%	+10,7%
im Tertiären Sektor	72%	68%	-5,6%
Sozvers. Beschäftigte am Wohnort	5.932	6.130	3,3%
Pendlersaldo	-3.812	-3.988	4,6%
Arbeitslose	442	501	13,3%
<b>SIEDLUNG **</b>			
Siedlungs- & Verkehrsfläche (ha)	710	717	+0,8%
Anzahl Wohngebäude ***	6.079	6.123	+0,7%
Anzahl Wohneinheiten ***	8.615	8.414	-2,3%
<b>ÖFFENTLICHE FINANZEN **</b>			
Verschuldung Gesamt (mit Kassenkred.)	44,1 Mio. €	44,5 Mio. €	+0,9%
Verschuldung/Einwohner	2.500 €	2.589 €	+3,7% %
Gemeindesteuern je Einwohner	568 €	662 €	+16,5%
Gewerbesteuereinnahmen	3,8 Mio. €	4,1 Mio. €	+7,9%

Quellen:

\* Demografie-Daten (Bevölkerungsstand, Altersstruktur, natürlicher Saldo): Gemeinde Schwalbach, Stand GEKO 31.12.2011, akt. Stand **31.12.2015**, Wanderungssaldo berechnet;

\*\* Wirtschafts-, Siedlungs- und Finanzdaten: Statistisches Landesamt Saarland, Stand GEKO 31.12.2011; Daten Ausländer akt. Stand **31.12.2014**; 2015 zum Bearbeitungszeitpunkt noch nicht verfügbar,

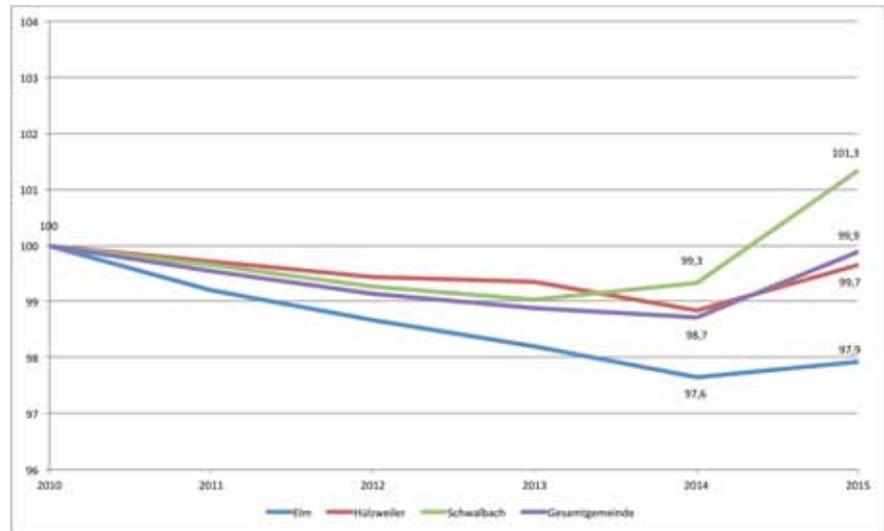
\*\*\*: Unstimmigkeiten möglicherweise in Folge Zensus

# Demografie

Zum Ende des Jahres 2015 wohnten in der Gemeinde Schwalbach 17.883 Menschen.

Bis zum GEKO im Jahr 2011 (17.819 Einwohner) hatte die Gemeinde Schwalbach infolge des demografischen Wandels bereits deutliche Einwohnerverluste zu verzeichnen: gegenüber dem Höchststand im Jahr 1993 mit 19.593 ging die Einwohnerzahl bis 2011 um -1.761 Einwohner bzw. -8,9% zurück. Vor allem ab dem Jahr 2004 war eine besonders intensive Abnahme um -975 Einwohner bzw. -5,2% spürbar (ca. -140EW/Jahr).

In den Folgejahren nach Fertigstellung des GEKO's hat sich dieser Abnahmetrend bis 2014 zunächst zwar fortgesetzt, aber bereits mit deutlich nachlassender Intensität. So hat die Gemeinde Schwalbach von 2011 bis 2014 noch -147 Einwohner (ca -50/Jahr bzw. -0,8%) verloren. Im jüngst zurückliegenden Jahr 2015 hat sich diese Entwicklung dann sogar gänzlich zum Positiven gewendet. Im Jahr 2015 ist die Einwohnerzahl Schwalbachs wieder um 211 Einwohner (+1,2%) angestiegen und hat somit innerhalb von einem Jahr fast wieder den Wert von 2010 erreicht und liegt damit deutlich über der im GEKO auf Basis der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes für den Landkreis Saarlouisprognostizierten Einwohnerent-



Einwohnerentwicklung Gesamtgemeinde & Ortsteile seit GEKO 2010

wicklung. Der Prognosewert für das Jahr 2015 (17.330 Einwohner) wird um +550 Einwohner übertroffen.

Die Ursachen der neuerlichen Veränderung der Einwohnerentwicklung liegen auf der Hand. Die Zahl der Geburten ist nach wie vor niedrig und hat sich im Zeitraum 2011 bis 2015 mit 638 (128/Jahr) nur geringfügig stabilisiert (2001-2010: 118/Jahr). Dementsprechend ist der natürliche Bevölkerungsverlust mit -556 Menschen

(-111/Jahr) durch Zunahme der Sterbefälle im Vergleich zur vorangehenden Dekade (-79/Jahr) sogar noch angestiegen. Demgegenüber hat sich aber die Wanderungsbilanz der Gemeinde Schwalbach in den zurückliegenden 5 Jahren wieder zum Positiven gewendet. Verzeichnete die Gemeinde von 2001 bis 2010 zusätzlich zu den natürlichen Verlusten noch Wanderungsverluste (-252 Personen), sind zwischen 2011 und 2015 wieder 537 Menschen mehr in die

	Gesamt-gemeinde	Elm	Hülzweiler	Schwalbach
Einwohnerentw. 1991-2000 (GEKO)	-1,7%	+0,2%	-1,8%	-2,7%
Einwohnerentw. 2001-2010 (GEKO)	-5,8%	--5,1%	-4,1%	-7,1%
Einwohner 31.12.2010	17.902	5.100	4.959	7.843
Einwohner 31.12.2015	17.883	4.994	4.942	7.947
Einwohnerentw. 11-15	-19/-0,1%	-106/-2,1%	-17/-0,3%	+104/+1,3%
Geburten 11-15	638	166	178	294
Sterbefälle 11-15	1194	343	291	560
Natürl. Bev-saldo 11-15	-556	-177	-113	-166
Wand. Bev-saldo 11-15	+537	+71	+96	+370
EW < 20 Jahre (2015)	16,3%	15,7%	15,8%	17,1%
EW > 65 Jahre (2015)	23,6%	24,4%	24,6%	22,4%

Gemeinde zu- als weggezogen. Konnte eine sich leicht verbessernde Wanderungsbilanz zunächst in den Jahren 2011 bis 2014 die Sterbeüberschüsse und den Gesamteinwohnerückgang etwas abmildern, konzentriert sich das Gros der Wanderungsgewinne auf das Jahr 2015. Im Jahr 2015 wanderten alleine 301 Menschen mehr in die Gemeinde Schwalbach zu als ab. Dadurch konnten die im Gesamtzeitraum 2011 (Ausgangswert hier 31.12.2010: 17.902 EW) bis 2015 bestehenden Sterbeüberschüsse (-556) durch Wanderungsgewinne nahezu ausgeglichen und die Gesamteinwohnerzahl wieder auf den Stand von 2015 stabilisiert werden. Dies hat sich bis zum letzten im ISEK betrachteten Stand Ende März 2016 auf einen Stand von 17.896 Einwohner leicht fortgesetzt. Hier besteht zum einen ein enger Zusammenhang zur aktuellen Flüchtlingssituation - in der Gemeinde Schwalbach lebten Ende März 2016 noch ca. 280 der bisher aus der Landesaufnahmestellen zugewiesenen Flüchtlinge. Zum anderen ist dies aber auch Hinweis auf eine generell positive Wanderungsbewegung, Anziehungskraft und wahrgenommene Standortattraktivität (Infrastruktur- und Versorgungsangebot, Lagevorteile, Vereins- und Gemeinschaftsleben etc.) in der Gemeinde Schwalbach. Denn unabhängig von den Flüchtlingen verbleiben aus dem Gesamtüberschuss der Gesamtwanderungsbilanz ein Anteil von etwa 250 „normalen“ Zuwanderern, die aus anderen Gemeinden mehr nach Schwalbach mehr zu- als weggezogen sind.

Bezogen auf die einzelnen Ortsteile ergibt sich ein etwas differenzierteres Bild. Zwar konnten alle drei Ortsteile von der Zuwanderung profitieren und für den Gesamt-Fünf-Jahreszeitraum Wanderungsgewinne verzeichnen - jedoch in unterschiedlichem Ausmaß und mit unterschiedlichem Gesamtergebnis. Der größte Anteil der positiven Zuwanderung entfiel auf den Hauptort Schwalbach, wo in den letzten 5 Jahren 370 mehr Menschen an- als abgemeldet wurden. Demzufolge ist die Einwohnerzahl hier, nachdem der Ort in den vorangegangenen Dekaden von allen Ortsteilen am stärksten an Einwohnern verloren hatte, trotz natürlicher Verluste von 2010 bis 2015 wieder um +1,3% angestiegen. In den Ortsteilen Elm (+71) und Hülzweiler (+96) fielen die Wanderungsgewinne schon deutlich geringer aus, sodass sich hier der Einwohnerrückgang auch insgesamt fortgesetzt hat. Während in Hülzweiler im Vergleich zu 2010 noch annähernd eine stabile Einwohnerzahl erreicht werden konnte

(-0,3%), hat sich in Elm durch die hohen natürlichen Defizite (-177) ein etwas stärkerer Einwohnerrückgang fortgesetzt (-2,1%).

Eine weitergehende genaue Prognose dieser Entwicklung ist in der aktuellen Situation kaum möglich. Zu erwarten ist jedoch, dass sich mit einer Reduzierung der Flüchtlingszahlen im Laufe der kommenden Jahre, aufgrund der auf niedrigem Niveau bleibenden Geburtenziffern (Sterbeüberschüsse) der demografische Wandel mit in der Mehrzahl der Jahre stagnierenden bis rückläufigen Einwohnerzahlen fortsetzen wird.

Dennoch stellt die jetzige Situation eine große Chance dar, um die Einwohnerzahl auf einem höheren Ausgangsniveau zu stabilisieren. Hierzu gilt es einerseits die bereits vor Ort lebenden und zukünftig ankommenden Flüchtlinge schnellstmöglich und aktiv bezüglich Sprache, Wohnraum, Arbeitsmarkt und Gemeinschaftsleben in die Gemeinde zu integrieren und vor Ort zu binden, bevor diese schon wieder in größere Ballungsräume und Wirtschaftszentren weiter ziehen. Andererseits gilt es auch den aktuell feststellbaren „normalen“ Zuzug in die Gemeinde Schwalbach durch Stärkung und Vermarktung der Wohnstandortattraktivität zu einem nachhaltigen Trend zu machen.

Ziel sollte es sein, entgegen der im GEKO auf Basis der Landkreisprognose des Statistischen Landesamtes prognostizierten Einwohnerentwicklung für Schwalbach (2020: 16.800 Einwohner; 2030: 15.800 Einwohner) die Einwohnerzahl bis 2020 auf ca. 17.500 und bis 2030 auf 16.500 bis 17.000 zu stabilisieren.

Demgemäß gilt es in allen drei Ortsteilen die weitere Einwohner- und Zuwanderungsentwicklung genau zu beobachten, die Standortattraktivität auch bezüglich des Verbleibs der jetzigen Einwohner und der Zuwanderung aus einem regionalen Umfeld weiter zu steigern - sowie bedarfsorientiert entsprechend der tatsächlichen Einwohnerentwicklung die Infrastruktur zu optimieren.

Bedarf hierzu wird sich auch durch die im Gang befindliche Verschiebung der Altersstruktur als weitere Folge des demografischen Wandels ergeben. Zwar kann auch hier die vorwiegende Zuwanderung von Menschen unter 30 Jahren die Anzahl und den Anteil jüngerer Menschen wie auch die Geburten-/Kinderzahl wieder etwas stabilisieren („Verjüngung“). Allerdings ist die große Menge der heute und in den nächsten 20 Jahren älteren Bevöl-

kerungsteile der Gemeinde aus den noch insgesamt Geburten starken Jahrgänge der Nachkriegsjahrzehnte schon da, sodass die bezüglich Anzahl und Anteil fortschreitende Alterung der Schwalbacher Einwohner nicht gänzlich aufzuhalten ist. Bereits heute ist fast jeder vierte Einwohner (23,6%) in der Gemeinde Schwalbach älter als 65 Jahren, sodass bereits heute deutlich mehr Senioren als junge Menschen unter 20 Jahren (ca. 16%) in der Gemeinde leben. Davon waren 2015 sogar schon etwa 1.300 Menschen (7,2% der Gesamtbevölkerung) über 80 Jahre (sog. „Hochbetagte“). Dies wird sich weiter verschieben. 2030 könnten es mit ca. 31% der Bevölkerung (fast jeder dritte Einwohner!) fast doppelt so viele Einwohner über 65 Jahre in der Gemeinde Schwalbach geben als junge Menschen unter 20 (nur noch etwa 15% bzw. jeder 7. Einwohner).

Dies wird das alltägliche Zusammenleben in den 3 Gemeindebezirken vor Veränderungen und Herausforderungen stellen. Dies betrifft die Organisation von Pflege, Betreuung, Versorgung und Einbindung in das Freizeit- und Gemeinschaftsleben von immer mehr älteren Menschen. Schrittweise kann sich dies aber auch weiter bei Nachwuchs und Aktivität des Vereins- und Gemeinschaftsleben samt der hierfür benötigten Infrastruktur bemerkbar machen. Letztendlich steht die Bewältigung der altersstrukturellen Verschiebung in enger Wechselwirkung zur Entwicklung der zukünftigen Wohnstandortattraktivität der Dörfer für Alt und Jung generell.

## Zusammenfassung Demografie und Handlungsbedarf

- die Gemeinde Schwalbach konnte ihre Einwohnerentwicklung in den letzten 5 Jahren (2011-2015) entgegen der vorangehenden Entwicklung und der Kreisprognose wieder auf das Niveau von 2010 (2011-2015: -0,1%; Stand 2014: 17.883 EW) stabilisieren
- bei anhaltendem Geburtendefizit/ Sterbeüberschüssen haben hierzu insbesondere Wanderungsgewinne (+537 Pers.) beigetragen, wobei der größte Anteil auf das Jahr 2015 (+301)
- ein Teil dieses positiven Wanderungsergebnisses entfällt auf die aktuelle Flüchtlingssituation (derzeit ca. 280 Flüchtlinge), ein fast ebenso großer Teil fällt aber auch auf „normale“ Wanderungsgewinne und darf somit als Hinweis auf die Attraktivität des Wohnstandortes gewertet werden
- Ortsteilbezogen hatte der Hauptort Schwalbach den größten Anteil der Wanderungsüberschüsse (+370), wodurch dieser seine Gesamteinwohnerzahl ggü. 2010 sogar wieder steigern konnte (+1,3%), während Hülzweiler seine Einwohnerzahl durch die leichten Wanderungsgewinne noch stabilisieren konnte (-0,3%) und sich in Elm ein etwas stärkerer Einwohnerrückgang durch höhere natürliche Defizite fortsetzt (-2,1%)
- eine weitere Prognose ist derzeit nur schwer möglich - Ziel sollte es sein, die aktuelle Situation zu nutzen und zu einem nachhaltigen Trend zu machen, um den auch künftig anhaltenden natürlichen Einwohnerverlust zumindest etwas zu reduzieren und die Einwohnerzahl bis 2020 auf 17.500 EW und bis 2030 auf 16.500 bis 17.000 zu stabilisieren
- Wichtige Aufgaben der Gemeinde hierzu sind nun: gesellschaftliche und wirtschaftliche Integration und Bindung der angekommenen bzw. ankommenden Flüchtlinge, weitere Stärkung und Vermarktung Standortattraktivität (vor allem Ortskerne, Sozial- & Versorgungsinfrastruktur, Freizeitangebot) für den Verbleib von Einwohnern und weitere Zuwanderung aus der Region sowie bedarfsorientierte Optimierung der Infrastrukturen an sich verändernde Einwohner- & Altersstrukturen - 2030 könnte fast jeder Dritte Schwalbacher 65 oder älter sein

# Öffentliche Infrastruktur

Hinsichtlich des Angebotes öffentlicher Infrastruktur besitzt die Gemeinde Schwalbach vergleichsweise günstige infrastrukturelle Ausgangsvoraussetzungen. Mit nur drei Ortsteilen, die jeweils über 5.000 bis 8.000 Einwohner verfügen, besteht eine sehr gute Ausgangsbasis zur Aufrechterhaltung einer effizienten Grundinfrastruktur in jedem Ortsteil. Der starke Anpassungsdruck einer dezentral über viele kleine Ortsteile gestreuten und ineffizienten Infrastruktur, wie in vielen sehr ländlichen Flächengemeinden, besteht hier nicht.

Zudem ist durch die aktuellen wanderungsbedingten Wohnergewinne der letzten Jahre (Flüchtlinge und regionale Zuwanderung) auch wieder eine zunehmender Bedarf und Auslastung im Bereich der öffentlichen Infrastruktur spürbar. So reichen im Hauptort Schwalbach derzeit die Platzangebote in den beiden Kindergärten kaum aus. Auch bei Vereinen und dem Bedarf bzw. der Auslastung von Vereinsräumen und Hallen ist wieder eine verstärkte Nachfrage spür-

bar. In Schwalbach steht somit vielmehr eine an den aktuellen Bedarf angepasste punktuelle Optimierung, Weiterentwicklung und Anpassung der Bestandsinfrastruktur im Vordergrund.

In diesem Sinne wurden in den zurückliegenden Jahren und auch bereits immer wieder Anpassungen im Bereich öffentlicher Infrastruktur vorgenommen:

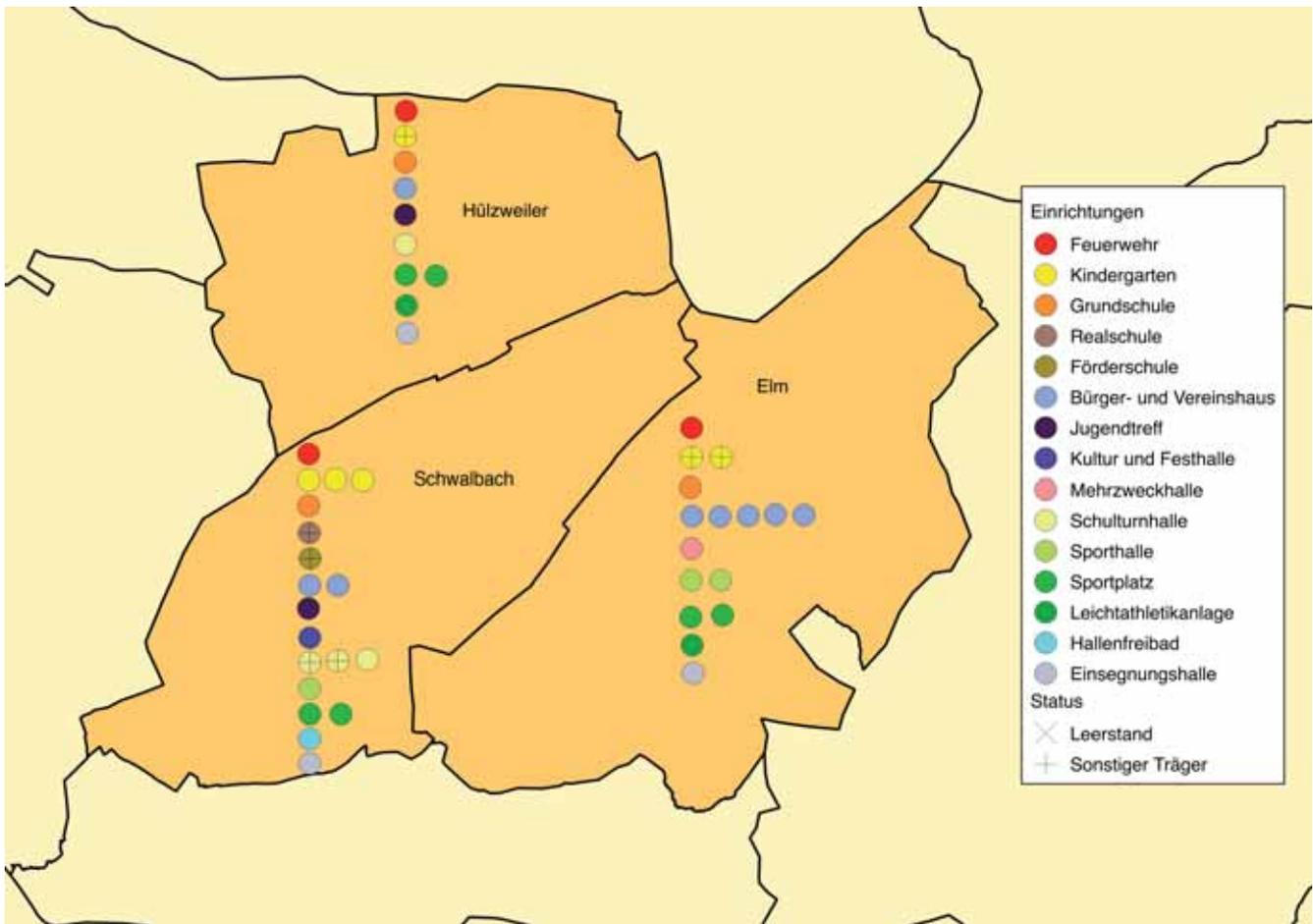
- Verpachtung der ehemaligen roten Schule in Elm an die Caritas, die hier einen Pflegestützpunkt betreibt
- Umnutzung der ehemaligen weißen Schule in Elm zu einem kommunalen Vereinshaus
- 2005/06: im Rahmen der saarländischen Schulstrukturreform Aufgabe der Grundschule Sprengen und seitdem Nutzung als Vereins- und Gemeinschaftshaus für den Ortsteil Sprengen
- 2007/08: im Rahmen der saarländischen Schulstrukturreform Schließung der Albero-Schule Schwalbach - ein

Gebäude wurde als Altenpflegeschule privatisiert, ein Gebäude wird gemischt durch Kirche (Kath. Gemeindebücherei) und Gemeinde (Gymnastikraum) genutzt und das dritte beim GEKO noch leer stehende Gebäude wurde zwischenzeitlich als Flüchtlingsunterkunft umgenutzt

- 2009: Errichtung einer neuen Kita in Hülzweiler in unmittelbarer Nachbarschaft der Grundschule (anschlussorientierte Bildungsprozesse) als Ersatz für die Hochwasser geschädigte alte KITA am Marktplatz, die zwischenzeitlich abgerissen wurde
- und Verkauf/Privatisierung eines weiteren ehemaligen Kindergartengebäudes gegenüber der Feuerwehr am Kindergartenweg in Hülzweiler
- 2013: Abriss des kommunalen Langzeit-leerstandes Papiermühle Schwalbach
- 2014: das Mehrgenerationenhaus Schwalbach musste nach Insolvenz des



KITA Elm



Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in den Ortsteilen der Gemeinde Schwalbach

Trägers aufgegeben werden, konnte aber 2015 privat vermietet werden - das DRK betreibt nun hier einen Pflegestützpunkt

- 2015 - das Jugendzentrum Elm wurde in Folge ausbleibendem Besuchs und Nachfrage aufgegeben und dem Bedarf entsprechend in eine kommunale Erstunterkunft für Flüchtlinge umgenutzt.
- 2015: der Turn- und Gymnastikraum in der ehemaligen Alberoschule wurde in dieser Funktion aufgegeben und als Erstaufnahmestelle für in der Gemeinde Schwalbach ankommende Flüchtlinge umgenutzt
- 2016: Nach der Schließung des Standortes der Altenpflegeschule in der Alberoschule und in Anbetracht des nicht ausreichenden Platzangebotes in den bestehenden Kindergärten sieht die Gemeinde vor, dort einen ergänzenden Kindergartenstandort für Schwalbach unterzubringen. Im April 2017 sollen die Umbauarbeiten beginnen und ein Kindergarten mit vier Gruppen und etwa 100 Plätzen eingerichtet werden. Die Umbaukosten betragen etwa 1,5 Mio. €.

Aus dem GEKO und aktuellen Entwicklungen lassen sich folgende Beurteilungen und weitergehende Handlungsbedürfnisse im Bereich des öffentlichen Infrastrukturbestandes ableiten (Übersichtstabelle öffentliche Infrastruktur S.19-20).

### Schul- und Betreuungsinfrastruktur

In der Gemeinde Schwalbach bestehen 5 Kindertagesstätten mit aktuell insgesamt 465 Regel-/Ganztagsplätzen und 95 Krippenplätzen: zwei im Gemeindebezirk Schwalbach (beide in Trägerschaft der Gemeinde), eine in Hülzweiler sowie zwei im Gemeindebezirk Elm (Derlen & Sprengen), die sich in Trägerschaft der kirchlichen Kita gGmbH befinden.

Die KITA Griesborn wurde zwischenzeitlich saniert und dem Bedarf entsprechend ausgebaut. Zwar wurde vorangehend das Angebot an Regel-/Tagesplätzen von 100 auf 75 reduziert, allerdings wurde hier das Krippenplatzangebot (jetzt 33 Krippenplätze) deutlich ausgebaut. Mit nun insgesamt 95 Krippenplätzen in den Kita's der Gemeinde Schwalbach wurde dem im GEKO dargeleg-

ten Bedarf an etwa 100 mittel- bis langfristig notwendigen Krippenplätzen bei einer Betreuungsquote von 35% annähernd zwischenzeitlich Rechnung getragen.

Insgesamt sind heute sowohl die Krippen- als auch die Regel-/Tagesplätze in allen 5 Kitas der Gemeinde Schwalbach mehr als gut belegt. Im Hauptort Schwalbach ist durch die starke Zuwanderungswelle vor allem jüngerer Menschen durch Flüchtlinge wie auch der Region sogar ein Nachfrage- und Platzdefizit entstanden. Hier besteht derzeit sowohl bei Regel- wie auch Krippenplätzen ein Mehrbedarf. Dieser soll durch die Einrichtung eines neuen Kindergartenstandortes mit vier Gruppen im mittleren Gebäude des Ensembles Alberoschule bedient werden. Hierfür soll das Gebäude ab April 2017 umgebaut werden.

Langfristig ist angesichts der ohnehin schon geringeren Größe der Einrichtung in Sprengen (ca. 60 Regel- und Krippenkinder) und der weniger dynamischen Einwohnerentwicklung einzig die nachhaltige Auslastung der beiden Kitas im Gemeindebezirk Elm im Hinblick auf eine Effizienzoptimierung der Kinderbetreuungsinfrastruktur zu beobachten. Vor allem langfristig, nach 2020 gilt es

hier die tatsächliche Geburten- und Kinderentwicklung zu beobachten sowie frühzeitig und eng die Absichten der Kirche (Kita gGmbH) als Träger beider Einrichtungen abzustimmen.

Die in allen Ortsteilen bestehenden Grundschulstandorte (alle mit freiwilligem Ganztagsangebot) scheinen langfristig - trotz der bereits erfolgten und zukünftig anhaltenden Kinder- und Schüllerrückgänge - gesichert. Auch gemäß dem novellierten saarländischen Schulordnungsgesetz wird anhand der bestehenden Schülerzahlen, der Geburten sowie der Altersstrukturprognosen des Stalas für den Landkreis Saarlouis die für den sicheren Betrieb notwendige Mindest-Schülerzahl von 80 Schülern in den nächsten 10 bis 15 Jahren an jedem Standort deutlich überschritten (Schwalbach 2011: 212 => Prognose 2030: 180; Elm 2011: 152 => Prognose 2030: 140; Hülzweiler 2011: 152 => Prognose 2030: 115). Zudem ist auch bei den Schulen die zwischenzeitlich veränderte Situation und der zusätzliche Bedarf durch Flüchtlinge und Zuwanderer zu beachten, die auch hier wieder zu steigenden Schülerzahlen mit entsprechendem Raumbedarf geführt haben. Der Bauzustand der drei Grundschulgebäude entspricht den Anforderungen, es besteht kein akuter Sanierungsbedarf.

Ebenso scheint der Standort der in Trägerschaft des Landkreises Saarlouis befindlichen Erweiterten Realschule „Johannes-Gutenberg-Schule Schwalbach“ als wichtiges weiterführendes Schulangebot in der Gemeinde (ebenfalls mit Ganztagsangebot) dauerhaft gesichert. Zwar sind auch hier deutliche Schüllerrückgänge spürbar, allerdings wird der nach saarländischem Schulordnungsgesetz erforderliche Wert von insgesamt mindestens 250 Schülern in den kommenden 15 Jahren ohne Probleme erreicht (2012: 579 Schüler => Prognose 2030: mindestens 400 Schüler).

Aufgeben wird der Landkreis Saarlouis im Rahmen der Inklusionsbemühungen hingegen seine bislang am alten Eisenbahnschacht in Schwalbach betriebene Förderschule für Kinder mit Lernbehinderung (2011/12 noch 83 Kinder). Das hier brachfallende Schulgebäude mit Turnhalle ist zwar in Trägerschaft des Landkreises, bedarf dann aber einer neuen Nutzung. In einem vorangehenden Strukturkonzept für den hiesigen Gesamtbereich „Gemengelage Taubental/Rote Erde“ wurde für die Nachnutzung der Förderschule eine zur gegenüberliegenden Wohnstraße passende



Feuerwehrgerätehaus in Hülzweiler am „Entwicklungsbereich“ Marktplatz

Nutzung aus den Bereichen Wohnen, Kultur/Freizeit/Vereine oder nicht-störendes Dienstleistungsgewerbe empfohlen.

## Feuerwehr

In der Gemeinde Schwalbach besteht in jedem der drei Gemeindebezirke Elm, Hülzweiler und Schwalbach ein eigener Löschbezirk mit Feuerwehrgerätehaus. Gemäß des Brandschutzbedarfsplanes der Gemeinde und den dort zur Bewältigung des kritischen Wohnungsbrandes angesetzten Eintreffzeiten (8 Minuten, davon 3 Minuten Anfahrtszeit) bieten die jetzigen Feuerwehrstandorte aufgrund der Größe der Schwabacher Ortsteile und deren Lage zueinander kaum Möglichkeiten zur Standortoptimierung und machen drei Löschbezirke erforderlich.

Optional könnte allenfalls für den Raum Schwalbach und Hülzweiler geprüft werden, ob durch einen gemeinsamen neuen Standort an Verkehrs günstiger Stelle zwischen den beiden Siedlungen mittel- bis langfristig sowohl die Qualität des Brandschutzes als auch die Effizienz des finanziellen Mitteleinsatzes für den Brandschutz optimiert werden kann. Im Sinne einer modernen Feuerwache für zwei Löschbezirke. Im Zusammenhang mit der neuen Rettungswache an der Zufahrt der Saarwellinger Straße zum Sportzentrum Schachen Hülzweiler wurde dies schon einmal andiskutiert. Im Rahmen der anstehenden generellen städtebaulichen Überplanung und Entwicklung des Marktplatzes Hülzweiler, auf dem sich das jetzige Feuerwehrhaus Hülzweiler befindet, sollten die Vor- und Nachteile einer

solchen Variante noch mal im Detail geprüft werden. Dies auch im Hinblick auf den im GEKO dargelegten baulich-räumlichen Sanierungs- und Optimierungsbedarf aller drei Feuerwehr-Bestandsgebäude.

## Sportplätze

In der Gemeinde Schwalbach bestehen aktuell 4 Sportplatzanlagen mit zwei angeschlossenen Leichtathletikanlagen: das Jahnstadion in Schwalbach, das Stadion „Im Schachen Hülzweiler“, das Stadion Elm und der Sportplatz Elm.

Hier sind in der Folge der demografischen Veränderungen die zukünftige Entwicklung und eventueller Anpassungsbedarf zu beobachten. Aktuell ist jedoch eine stabile Entwicklung der Sportvereine zu erkennen. Im Jugendbereich wurde von den vier Fußball-Vereinen Schwalbach, Hülzweiler, Elm und Ensdorf eine Jugendspielgemeinschaft gegründet. In dieser spielen derzeit verteilt über alle Altersklassen über 300 Jugendspieler. Durch die Spielgemeinschaft wird eine gute Verteilung des Spiel- und Trainingsbetriebes auf alle vier Orte koordiniert, sodass eine gute Nutzung und Auslastung aller Plätze gewährleistet wird. Gleichzeitig ist auch bei den Sport-/Fußballvereinen aktuell in Folge der Flüchtlings-/Zuwanderungssituation ein Zulauf zu verzeichnen, der zur Stabilisierung der Vereinsaktivitäten und Auslastung der Plätze beiträgt.

Das Jahnstadion im Hauptort Schwalbach mit Rasenplatz, Rasentrainingsplatz, Hartplatz, Club- und Funktionsgebäude steht auch mittel- bis langfristig außer Frage. Die



Stadion Elm - mit Optimierungs-/Anpassungsbedarf

3 Plätze sind durch den regen Trainings- und Spielbetrieb der Aktiven- und Jugendmannschaften intensiv genutzt und ausgelastet. Das Clubhaus ist neu. Lediglich ein Funktionsgebäude ist sanierungsbedürftig.

Auch das Sportzentrum „Im Schachen“ Hülzweiler mit Rasenplatz, Rasentrainingsplatz, Hartplatz, Leichtathletikanlage, Tennishalle und Tennisplätzen ist grundsätzlich durch Sport- und Turnverein stark genutzt und ein wichtiger und beliebter Standort im örtlichen Vereins- und Gemeinschaftsleben. Allerdings wird der hiesige stark sanierungsbedürftige Hartplatz nur noch wenig genutzt. Er dient nur noch als Ausweichfeld für Spiele der Aktiven- und Jugendmannschaften, wenn der Rasenplatz im Stadion witterungsbedingt nicht bespielbar ist; weil der vorhandene zweite Rasentrainingsplatz nicht den Normanforderungen eines regulären Spielfeldes genügt. Hier könnte durch Ausbau des Rasentrainingsplatzes ein Spielfeld (der Hartplatz) eingespart werden. Zudem ist durch die derzeitige starke Belastung der Rasenplatz im Stadion sanierungsbedürftig.

Weitere infrastruktureller Defizite des Sportzentrums stellen sich durch das unzureichende Parkplatzangebot für größere

Fußball- und Wanderveranstaltung und die derzeit zwischen Stadion und Sportheim verlaufende Autozufahrt zur Tennisanlage dar. Hierzu sollten im Rahmen einer eventuellen Umstrukturierung der Platzanlagen Lösungsmöglichkeiten geprüft werden. Durch die Anpassung und Optimierung der hiesigen Infrastruktur sollte das Sportareal „Im Schachen“ in seiner wichtigen Zukunftsbedeutung als Sportstandort für die Gesamtgemeinde gestärkt werden. Zudem sind hier mögliche Synergieeffekte zur Stärkung des benachbarten Kultur- und Naherholungsstandortes „Freilichtbühne/Waldsee“ zu berücksichtigen und zu prüfen.

Schließlich ist langfristig auch die Zukunft der um den Rasenplatz im Stadion bestehenden Leichtathletikanlage im ortsteilübergreifenden Zusammenhang zu überprüfen. Denn die Leichtathletikanlage mit 400-Meter-Laufbahn wird nur noch sehr sporadisch von Vereinen für das Sportabzeichen genutzt und ist stark sanierungsbedürftig.

Dies steht auch in Bezug zum Sportinfrastrukturangebot in Elm, das in seiner Struktur zu prüfen ist. Auch hier ist der Sportplatz (Rasenplatz) durch den Trainings- und Spielbetrieb des örtlichen Fußballvereins gut genutzt. Allerdings ist der benachbarte

Hartplatz im Stadion samt Clubhaus stark sanierungsbedürftig und wird zudem nur noch wenig durch Jugendmannschaften genutzt, sodass hier mittel- bis langfristig eine Optimierung des Platzangebotes sinnvoll erscheint. Allerdings wird in Elm die den Hartplatz im Stadion umgebende Leichtathletikanlage, trotz des auch hier bestehenden Sanierungsbedarfes, noch intensiv vom Turnverein genutzt, sodass hier zunächst alternative Möglichkeiten zur Deckung dieses Bedarfs zu prüfen und entwickeln sind.

Insgesamt erscheint also mittel- bis langfristig eine Optimierung des Sportstättenangebotes (Sportplätze, Leichtathletikanlagen) in der Gemeinde sinnvoll. Der zukunftsfähige Umbau und die Attraktivierung des Sportzentrums Schachen Hülzweiler stellen hierfür einen geeigneten Startpunkt dar.

### Schwimmbad

Die Gemeinde Schwalbach betreibt im Zentrum des Hauptortes, in direkter Nähe des Rathauses, ein kombiniertes Hallenfreibad. Das Hallenfreibad bringt im Betrieb trotz ordentlicher Besucherzahlen (ca. 35.000-45.000/Jahr) ein jährliches Defizit von ca. 150.000 bis 200.000 Euro mit sich, das aus dem Kommunalhaushalt zugelegt werden



Haus der Begegnung in Elm Derlen mit Entwicklungspotenzial als Sozial-, Begegnungs- und Generationenzentrum von Kirche und Gemeinde

muss. Zudem weist das Hallenfreibad Sanierungsbedarf auf, sodass kurz- bis mittelfristig zusätzlich mit Sanierungsinvestitionen gerechnet werden muss.

Die Gemeinde Schwalbach ist dennoch sehr daran interessiert das Hallenfreibad zu erhalten, stellt es doch für die im Strukturwandel befindliche ehemaligen Bergbaugemeinde einen sehr wichtigen Freizeitwert für die Wohnstandortattraktivität dar und ist darüber hinaus wichtige Basis für den Schwimmunterricht der örtlichen Schulen. Hier gilt es das angekündigte Landeskonzzept zur Verbesserung der Standortstruktur und Kosteneffizienz der Schwimmbadanlagen abzuwarten. Wünschenswert wäre es, das Schwalbach hier als regionaler Schwimmbadstandort erhalten bleibt und gestärkt wird.

## Hallen- und Dorfgemeinschaftshäuser

In der Gemeinde Schwalbach gibt es aufgrund der Einwohnerstärke, der Schulstandorte und des aktiven Vereinslebens ein recht umfassendes Angebot an kommunalen Hallen, Vereins- und Bürgerhäusern. In jedem

der drei Ortsteile besteht eine große Mehrzweck- und Kulturhalle: Gemeindesaalbau Schwalbach, Haus für Kultur und Sport Hülzweiler, Turn- und Festhalle Elm-Derlen. Darüber hinaus gibt es 5 kommunale Sport- und Turnhallen unterschiedlicher Größe (zwei in Elm, drei in Schwalbach und eine in Hülzweiler) sowie zwei weitere Schulsport hallen des Kreises in Schwalbach. Der beim GEKo noch zusätzlich bestehende Gymnastikraum in der ehemaligen Albero-Schule wurde zwischenzeitlich in dieser Funktion aufgegeben und als Erstaufnahmestelle der Gemeinde für ankommende Flüchtlinge umgenutzt. Dennoch ist der größte Teil dieser Hallen sehr gut - mit 80-100% der Kernnutzungszeiten von Montag bis Freitag, jeweils 15 bis 22 Uhr - belegt und ausgelastet. Die Auslastung hat in Folge der aktuellen Zuwanderung und des damit einhergehenden neuen Zulaufs der Sport treibenden Vereine aktuell noch zugenommen. Gleichzeitig befindet sich der größte Teil der Mehrzweck- und Sporthallen in einem guten Zustand und weist keinen akuten bzw. größeren Sanierungsbedarf auf.

Lediglich der zentrale Gemeindesaalbau (50% Auslastung Kernzeit) sowie die ehemalige Grundschulturnhalle Elm-Sprengen

(ca. 70%) weisen bezüglich der Auslastung noch ein gewisses Optimierungspotenzial auf. Der Gemeindesaalbau ist jedoch als Teil des zentralen Infrastrukturensembles um das Rathaus nicht verzichtbar - hier gilt es ein verbessertes Nutzungskonzept zu entwickeln. Die ehemalige Grundschulturnhalle in Elm-Sprengen hat mit 70% immer noch eine intensive Nachfrage und Belegung bei gleichzeitig fehlenden freien Kapazitäten in den anderen Hallen, sodass sich auch hier im Zusammenhang mit der ebenso genutzten benachbarten Grundschule aktuell keine echte Alternative bietet. Hier ist die Situation mittelfristig in Zusammenschau von Bedarf, Alternativen und den in Folge des bestehenden Sanierungsbedarfs anstehenden Investitionskosten zu bewerten.

Hinzu kommen noch 9 kommunal betriebene Bürger- und Vereinshäuser. Wobei ein besonders üppiges Angebot im Gemeindebezirk Elm besteht. Hier gibt es, vor allem auch in Folge der Aufgabe ehemaliger Schulstandorte, 5 (das Jugendzentrum wurde bereits als Flüchtlingsunterkunft umgenutzt) kommunal betriebene Gebäude, die ganz oder zumindest teilweise - die ehemalige Rote Schule ist in großen Teilen privat an die Caritas-Sozialstation vermietet - für Vereins-, Sozial- und Gemeinschaftszwecke genutzt werden. Die meisten Gebäude sind durch spezielle Vereine, Institutionen und Sozialangebote grundsätzlich genutzt und ausgelastet (siehe Tabelle vorangehende Seite), bieten jedoch aufgrund der meist real nur temporären Nutzung noch Potenziale für weitere Sozial- und Gemeinschaftsangebote, die umgekehrt auch zu einer weiteren Belebung der Standorte beitragen. Dies gilt insbesondere für die zentral um den Festplatz Elm angesiedelten Einrichtungen des Hauses der Begegnung, des Vereinshauses Weiße Schule Elm und des Anwesens Sebastianstraße 24 Elm sowie für die ehemalige Grundschule im Ortsteil Elm-Sprengen.

Gleichzeitig sind 4 der 5 Bürger- und Vereinshäuser im Gemeindebezirk Elm in einem

sanierungsbedürftigen Zustand (Weiße Schule Knausholz, Rote Schule Knausholz, Haus der Begegnung, ehem. Grundschule Sprengen), sodass hier in den nächsten Jahren auch Investitionskosten auf die Gemeinde Schwalbach zukommen. Hier ist zu prüfen, wie die Gebäude und Räume kurzfristig besser genutzt und belebt (insbes. Haus der Begegnung) werden können bzw. wie mittel- bis langfristig je nach Bedarf und anstehenden Investitionskosten durch Kombination von Belegungen und Nutzungen das Raumangebot eventuell etwas konzentriert werden kann.

Mit der Umnutzung des ehemaligen, wenig genutzten Jugendzentrums Elm zu einer Flüchtlingsunterkunft (später eventuell Wohnnutzung) wurde hier schon der erste Schritt in die richtige Richtung gemacht. Mit dem ehemaligen Mehrgenerationenhaus Schwalbach, zwischenzeitlich als Stützpunkt eines privaten Pflegedienstes verpachtet, wurde seit dem GEKO bereits ein zweites Gebäude aus der Gemeinschaftsfunktion entwidmet und umgenutzt.

Bei einer möglichen Optimierung der Standortstruktur sollte die bestehende Konzentration von Sozial- und Gemeinschaftsinfra-

struktur um den Festplatz Derlen und die hier angestrebte Stärkung der Ortsmitte berücksichtigt werden, die eine weitere hiesige Angebotskonzentration sinnvoll und wünschenswert macht. Das Vereinshaus ehemalige Grundschule Elm-Sprengen ist in Kombination mit der anschließenden Turnhalle (siehe oben) und dem hier zu gegebenen Zeitpunkt anfallenden Sanierungs- und Investitionsbedarf zu betrachten.

In Hülzweiler (Matthias-Kohns-Haus) und Schwalbach (Turnerheim Griesborn, Kommunales Jugendzentrum) bestehen drei weitere kommunale Vereins- und Gemeinschaftshäuser, die jedoch mit einem konzentrierten Angebot sehr gut genutzt sind und sich in einem guten Zustand befinden.

### Kulturstandort Freilichtbühne Hülzweiler

Im östlichen Anschluss an den Siedlungsbereich von Hülzweiler befindet sich das Wald- und Naherholungsareal Waldsee mit der von der Gemeinde unterhaltenen Freilichtbühne Hülzweiler. Das Areal hat sich im Prozess der Erarbeitung und Diskussion des Gemeindeentwicklungskonzeptes als wichtiger und besonderer



Freilichtbühne Hülzweiler - zentraler Kultur- und Naherholungsstandort der Gemeinde Schwalbach

Standort für die Gemeinde Schwalbach und deren zukünftige Entwicklung herauskristallisiert. Der Standort übernimmt schon heute als Heimat des Theatervereins, als Kulturveranstaltungsort sowie durch den Waldsee und die vielfältigen hiesigen Wanderwege eine wichtige Funktion für Naherholung sowie Freizeit- und Gemeinschaftsleben der Schwalbacher Bürger. Darüber hinaus ist die Freilichtbühne, als eine der größten ihrer Art in Südwestdeutschland mit vielfältigen, teils durchaus hochkarätigen Theater- und Kulturveranstaltungen über die Grenzen der Region hinaus bekannt. Sie ist somit auch ein wichtiger Imagefaktor für die im Strukturwandel befindliche Gemeinde Schwalbach, den diese weiter stärken will.

Allerdings lassen die Freilichtbühne und ihr Umfeld in ihrem jetzigen Zustand infrastrukturelle Defizite erkennen, die umgekehrt jedoch Entwicklungspotenziale für den Standort mit sich bringen. Die Zuschauertribüne mit älteren unbequem Holzbänken und -tischen ist modernisierungsbedürftig. Vor allem aber stellen das fehlende Sanitärangebot für Schauspieler und Zuschauer (Toiletten, Umkleiden) und die Verkehrssituation (beengte Zufahrt, fehlende Parkplätze & fehlende Fußwegeverbindung zum Sportzentrum Schachen) aktuell Entwicklungshemmnisse dar. Auch das hiesige Waldhotel

„Zur Freilichtbühne“ ist etwas in die Jahre gekommen und entspricht nur noch wenig den Vorstellungen einer zeitgemäßen Ausflugsgastronomie.

Im Hinblick auf eine zukünftige Entwicklung bieten sich Synergieeffekte mit dem südlich anschließenden Sportzentrum Schachen (Verkehr, Parken, Gastronomie) und dem östlich anschließenden Wald- und Wanderareal, die es zu berücksichtigen gilt. Auch das Wald- und Naherholungsareal selbst könnte durch Aufwertung der Freizeitwege und Aktivitätsangebote weiter an Attraktivität gewinnen.

Der Entwicklung dieses Bereiches als lokales Freizeit-, Kultur- und Naherholungszentrum, aber auch als Imagefaktor, der Menschen von außerhalb für einen Besuch der Gemeinde animiert, will die Gemeinde Schwalbach deshalb eine besondere Bedeutung beimessen.

## Zusammenfassung und Handlungsbedarf Öffentliche Infrastruktur

- die Gemeinde Schwalbach besitzt mit nur drei großen Gemeindebezirken eine sehr günstige Siedlungsstruktur zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Basisinfrastruktur in den Bereich Bildung & Betreuung, Brandschutz sowie Sport, Kultur, Vereine & Gemeinschaft - ein hoher Anpassungsdruck, wie in dispers strukturierten ländlichen Gemeinden besteht hier nicht
- die aktuelle positive Wanderungs- und Einwohnerentwicklung und die damit einhergehende erhöhte Nachfrage nach Infrastruktur und Vereinsangeboten unterstützt dies zusätzlich
- im Betreuungs- und Bildungsbereich für Kinder besteht ein gutes und gleichzeitig gut ausgelastetes Angebot - die beiden Kitas im Hauptort Schwalbach lassen aktuell sogar Platzengpässe und Ausbaubedarf erkennen, langfristig ist allenfalls die Kinderentwicklung und Effizienz von zwei Kitas im Gemeindebezirk Elm zu beobachten
- die drei Grundschulen scheinen ebenso langfristig gesichert wie die Gemeinschaftsschule Johannes-Gutenberg-Schule - Umnutzungspotenzial entsteht durch den vom Kreis in Kürze aufgegebenen Standort der Förderschule am Eisenbahnschacht Schwalbach
- auch im Bereich Brandschutz sind gemäß der heutigen Einsatz- und Ausrück-Maßstäbe die derzeitigen 3 Feuerwehrstandorte notwendig - als Option kann hier mittel- bis langfristig allenfalls die Reduzierung auf 2 Feuerwehrstandorte für 3 Löschbezirke durch gänzlichen Neubau eines gemeinsamen zentralen und modernen Feuerwehrhauses für Schwalbach und Hülzweiler geprüft werden
- mittelfristiges Anpassungspotenzial zeigt sich auch bzgl. Quantität und Qualität der ungedeckten Sportanlagen - vor allem bezüglich der Ausweichplätze und Leichtathletikanlagen im Sportzentrum „Schachen“ Hülzweiler und dem Stadion Elm zeigen sollten strukturelle Optimierungsmöglichkeiten geprüft werden
- das Hallenfreibad Schwalbach soll nach Möglichkeit im Rahmen des regionalen Bäderkonzeptes des Landes als wichtiger Wohn- und Freizeitstandortfaktor erhalten werden
- bei den Hallen und Dorfgemeinschaftshäusern zeigt sich insgesamt eine sehr gute Nutzung und Auslastung - mittelfristige Potenziale zur Effizienzverbesserung sind hier mit 3 Hallen und 5 Vereins-/Gemeinschaftshäusern anhand der Bedarfsentwicklung, anstehender Investitionskosten und sich ergebender Kopplungspotenziale vor allem im Gemeindebezirk Elm zu beobachten
- die Freilichtbühne und das anschließende Landschafts-/Waldareal Hülzweiler stellen sowohl innerhalb der Gemeinde als auch für deren Außenwahrnehmung einen besonderen Kultur- und Naherholungsstandort dar und sollen deshalb eine besondere Stärkung und Entwicklung erfahren

Übersicht öffentliche Infrastrukturangebote Gemeinde Schwalbach											
Einrichtung, Ortsteil	Angebot	Nutzung/Auslastung/Belegung	Zustand/Sanbedarf	Ø jährliche Bewirtschaftungskosten 2012-15	Ø jährliche Unterhaltungskosten 2012-15	Ø jährliche Personalkosten 2012-15	Ø jährliche Gesamtkosten 2012-15	Ø jährliche Einnahmen 2012-15	Ø jährlicher Kostenanteil Gem. 2012-15	Ø jährl. Kostendeckungsgrad 2012-15	geplante Maßnahmen (ohne normalen Unterhalt) bis 2018
<b>Kindergärten</b>											
Kommunale Kita Griesborn	75 Tagespl./33 Krippe	sehr gut/ Platzmangel	neu saniert (1)	13.000 €	3.000 €	36.000 €	52.000 €	-	52.000 €	-	Erneuerung Heizung 35.000 €
Kommunale Kita Schwalbach	75 Regel/75 Tages/12 Krippe	sehr gut/ Platzmangel	Sanierungs-/Ausbaubedarf (3/4)	22.000 €	11.000 €	40.000 €	72.000 €	-	72.000 €	-	Anstrich Holzhaus, Flur zum Holzhaus Glas austauschen, Neuverlegung Verbundsteine, Terasse, Bodenbelag Gruppenraum 26.000 €
Kita Em-Derlen (Kita gGmbH)	35 Regel/60 Tages/10 Krippe	sehr gut/ kaum Platzüberschuss	entspricht Anforderungen (2)	60.000 €* <sup>1</sup>	8.000 €	-	67.000 €	-	67.000 €	-	Gruppenraum trennen, Bodenbelag ern., Anstrich Holzteile Neubau 15.000 €
Kita Elm-Sprengen (Kita gGmbH)	25 Regel/25 Tages/10 Krippe	sehr gut/ kaum Platzüberschuss	neu saniert (1)	37.000 €* <sup>1</sup>	5.000 €	-	42.000 €	-	42.000 €	-	-
Kita Hülzweiler (Kita gGmbH)	25 Regel/25 Tages/10 Krippe	sehr gut/ kaum Platzüberschuss	neu gebaut (1)	79.000 €* <sup>1</sup>	6.000 €	-	85.000 €	-	85.000 €	-	-
<b>Kindergärten gesamt</b>	<b>235 Regel/185 Tages/75 Krippe</b>	-	-	<b>211.000 €</b>	<b>33.000 €</b>	<b>76.000 €</b>	<b>318.000 €</b>	-	<b>318.000 €</b>	-	<b>76.000 €</b>
<b>Grundschulen</b>											
Kirchbergschule Schwalbach	Grundschule	ca. 210 Schüler	entspricht Anforderungen (2)	37.000 €	18.000 €	97.000 €	152.000 €	4.000 €	148.000 €	3%	Kletternetz erneuern, Treppensanierung, Hydraulische Trennung Kessel, Erneuerung Heizung 46.000 €
Bachtalschule Elm	Grundschule	ca. 150 Schüler	entspricht Anforderungen (2)	31.000 €	15.000 €	88.000 €	135.000 €	-	135.000 €	-	Dachuntersicht streichen, Sanierung Toiletten, Bodenbelag 23.000 €
Laurentiuschule Hülzweiler	Grundschule	ca. 150 Schüler	entspricht Anforderungen (2)	70.000 €	13.000 €	116.000 €	199.000 €	3.000 €	197.000 €	2%	Oberes Gebäude: Instands. Betonfugen u. Fensteranschl., Mittleres Gebäude: Flur OG renovieren, Kellertür, Renovierung Pausenhalle, Hauptzählerschrank, Bodenbelag 52.000 €
<b>Grundschulen gesamt</b>	-	<b>ca. 510 Schüler</b>	-	<b>138.000 €</b>	<b>46.000 €</b>	<b>301.000 €</b>	<b>486.000 €</b>	<b>7.000 €</b>	<b>480.000 €</b>	-	<b>121.000 €</b>
<b>Feuerwehr</b>											
Feuerwehr Schwalbach	Feuerwehrgerätehaus	59 Aktive; 17 Jugend-FW	sanierungsbedürftig (4)	15.000 €	1.000 €	2.000 €	18.000 €	-	18.000 €	-	-
Feuerwehr Hülzweiler	Feuerwehrgerätehaus	55 Aktive; 14 Jugend-FW	sanierungsbedürftig (4)	9.000 €	6.000 €	1.000 €	16.000 €	-	16.000 €	-	-
Feuerwehr Elm	Feuerwehrgerätehaus	49 Aktive; 9 Jugend-FW	sanierungsbedürftig (4)	9.000 €	4.000 €	1.000 €	13.000 €	-	13.000 €	-	Betonsanierung Schlauchturm 10.000€
<b>Feuerwehr gesamt</b>	-	<b>163 Aktive; 40 Jugend-FW</b>	-	<b>33.000 €</b>	<b>11.000 €</b>	<b>4.000 €</b>	<b>47.000 €</b>	-	<b>47.000 €</b>	-	<b>10.000 €</b>
<b>Sportplätze</b>											
Jahnstadion Schwalbach	Rasenpl., Rasentrainingspl., Hartplatz, Clubhaus	Intensiver Trainings- & Spielbetrieb Jugend- & Aktivenmannschaften	Plätze entsprechen Anforderungen (2), Clubhaus neu (1), Funktionsgeb. sehr sanierungsbedürftig (5)	22.000 €**	7.000 €**	-	29.000 €**	10.000 €**	20.000 €**	34%**	-
Sportzentrum Schachen Hülzweiler	Rasenpl., Rasentrainingspl., Hartplatz, Clubheim, Leichtathletik	Rasenplätze gut genutzt, Hartplatz & Leichtathletikanl. nur sporadisch genutzt	Rasenplatz, Clubheim & LA-anlage san-bed. (4); Hartplatz sehr san-bed. (5)	11.000 €**	8.000 €**	-	19.000 €**	4.000 €**	14.000 €**	24%**	-
Stadion Elm	Hartplatz, Leichtathletikanlage	Hartplatz nur wenig durch Jugendteams genutzt, LA-anlage intensiv genutzt	Hartplatz sehr san-bed. (5); Clubheim san-bed. (4)	4.000 €**	4.000 €**	-	9.000 €**	1.000 €**	7.000 €**	16%**	Erdtank sanieren oder andere Lagermöglichkeit 5.000 €
Sportplatz Elm	Rasenplatz	Intensiver Trainings- & Spielbetrieb Jugend- & Aktivenmannschaften	Platz entspricht Anforderungen (2)	8.000 €**	7.000 €**	-	15.000 €**	4.000 €**	11.000 €**	30%**	-
<b>Sportplätze gesamt</b>	-	-	-	<b>45.000 €</b>	<b>26.000 €</b>	-	<b>72.000 €</b>	<b>19.000 €</b>	<b>52.000 €</b>	<b>26%</b>	<b>5.000 €</b>
<b>Kultur- &amp; Sporthallen</b>											
Gemeindsaalbau Schwalbach	gr. Saal 460 Pl./ kl. Saal 220 Pl.	gr. Saal 50%/ kl. Saal 20%	entspricht Anforderungen (2)	67.000 €***	34.000 €***	4.000 €***	105.000 €***	64.000 €***	41.000 €***	61%***	-
Turn- und Festhalle Elm-Derlen	gr. Saal 500 Pl./Proberaum 90 Pl.	gr. Saal 90%	entspricht Anforderungen (2)	83.000 €***	4.000 €***	2.000 €***	89.000 €***	40.000 €***	49.000 €***	45 %***	-
Haus für Kultur & Sport, Hülzweiler	gr. Saal 750 Pl./Musiksaal 190 Pl.	gr. Saal & Musiksaal 80-90%	ohne gravierende Mängel (3)	56.000 €***	22.000 €***	4.000 €***	81.000 €***	55.000 €***	26.000 €***	68 %***	-
Jahnsporthalle Schwalbach	gr. Sporthalle, dreifach teilbar	90%	entspricht Anforderungen (2)	48.000 €***	13.000 €***	25.000 €***	85.000 €***	10.000 €***	75.000 €***	11 %***	-
Turnhalle Kirchbergschule Schwalb.	Einraum-Schulturnhalle	90%	entspricht Anforderungen (2)								siehe Kirchbergschule
Sporthalle Elm-Derlen	gr. Sporthalle/dreifach teilbar	100%	entspricht Anforderungen (2)	27.000 €	16.000 €	27.000 €	70.000 €	3.000 €	67.000 €	4%	-
Turnhalle Elm-Sprengen	Einraum-Schulturnhalle	70%	sanierungsbedürftig (4)								siehe ehem. Grundschule Sprengen
Turnhalle Laurentiuschule Hülz.	Einraum-Schulturnhalle	75%	entspricht Anforderungen (2)								siehe Laurentiuschule
<b>Kultur- und Sporthallen gesamt</b>	-	-	-	<b>281.000 €</b>	<b>89.000 €</b>	<b>62.000 €</b>	<b>430.000 €</b>	<b>172.000 €</b>	<b>258.000 €</b>	<b>40%</b>	-

Übersicht öffentliche Infrastrukturangebote Gemeinde Schwalbach											
Einrichtung, Ortsteil	Angebot	Nutzung/Auslastung/Belegung	Zustand/Sanbedarf	Ø jährliche Bewirtschaftungskosten 2012-15	Ø jährliche Unterhaltungskosten 2012-15	Ø jährliche Personalkosten 2012-15	Ø jährliche Gesamtkosten 2012-15	Ø jährliche Einnahmen 2012-15	Ø jährlicher Kostenanteil Gem. 2012-15	Ø jährl. Kostendeckungsgrad 2012-15	geplante Maßnahmen (ohne normalen Unterhalt) bis 2018
<b>Sonstige Sportanlagen</b>											
Hallenfreibad	Freibad: u.a. Plansch-, Nichtschwimmer-, Schwimmerbecken, Sprungturm, Rutsche; Hallenbad: u.a. Nichtschwimmer-, Schwimmerbecken	35.000 - 45.000 Besucher p.a.		189.000 €**	68.000 €**	2.000 €**	260.000 €**	55.000 €**	205.000 €**	21%**	-
Gebäude Tennisclub Schwalbach-Grisborn		TC Schwalbach-Griesborn		3.000 €	1.000 €	-	4.000 €	2.000 €	2.000 €	43%	-
<b>Sonstige Sportanlagen gesamt</b>	-	-	-	<b>192.000 €</b>	<b>69.000 €</b>	<b>2.000 €</b>	<b>264.000 €</b>	<b>57.000 €</b>	<b>207.000 €</b>	<b>22%</b>	-
<b>Kommunale Bürger- &amp; Vereinshäuser</b>											
Jugendtreff Schwalbach	Kommunales Jugendzentrum	intensiver Besuch & Nutzung	entspricht Anforderungen (2)							keine Daten	
Turnerheim Griesborn, Schwalbach	Turnerheim mit öffentl. Gastronomie	intensiver Besuch & Nutzung	neu saniert (1)							keine Daten	
Matthias-Kohns-Haus, Hülzweiler	multifunktionales Vereins- und Gemeinschaftshaus	sehr intensive Nutzung: Jugendtreff, Seniorenbegegnung, Bürgerbüro, Karnevalsverein, Chor, Volksbühne, DRK, Pensionärverein, Kneippverein	entspricht Anforderungen (2)	16.000 €	6.000 €	11.000 €	33.000 €	10.000 €	23.000 €	31%	Anstrich Holzfenster, Erneuerung Heizung, Bodenbelag erneuern 36.000 €
Haus der Begegnung Elm	Sozial- & Begegnungsstätte von Kirche & Gemeinde	Bürger- & Stadtteilbüro, Seniorenbegegnung, Vereinsräume, VHS, Musikschule	sanierungsbedürftig (4)	7.000 €	1.000 €	4.000 €	12.000 €	4.000 €	7.000 €	37 %	-
Ehem. Grundschule Sprengen	Vereinshaus	Mal- & Musikschule, Kirchenchor, Schachverein, Billard-Club, TUS, Lagerräume	sanierungsbedürftig (4)	25.000 €	2.000 €	17.000 €	45.000 €	4.000 €	41.000 €	9 %	ern. Gasbrenner Heizung 6.000 €
Weißer Schule Elm-Knausholz, Bachtalstraße 149	Vereinsräume	Kneippverein, Musikverein, Akkordeonorchester, Selbstverteidigungsgruppe	sehr sanierungsbedürftig (5)	6.000 €	1.000 €	-	7.000 €	3.000 €	4.000 €	48%	Anstrich Holzfenster, Renovierung Verteilerraum 15.000 €
Rote Schule Elm-Knausholz, Bachtalstraße 153	teils vermietet Pflegedienst, teils Vereinsräume	Caritas-Sozialstation + MGV Germania, DRK Elm sowie Vereinslagerräume	sehr sanierungsbedürftig (5)	19.000 €	10.000 €	-	29.000 €	23.000 €	6.000 €	78%	ern. zwei Gasbrenner Heizung 12.000 €
<b>Bürger und Vereinshäuser gesamt</b>	-	-	-	<b>73.000 €</b>	<b>20.000 €</b>	<b>32.000 €</b>	<b>126.000 €</b>	<b>44.000 €</b>	<b>81.000 €</b>	<b>35%</b>	<b>69.000 €</b>
<b>Friedhofshallen</b>											
Friedhofshalle Schwalbach			entspricht Anforderungen (2)	7.000 €	3.000 €	8.000 €	18.000 €	8.000 €	10.000 €	46%	Sanierung Toilettenanlage 11.000 €
Friedhofshalle Elm			entspricht Anforderungen (2)	4.000 €	10.000 €	7.000 €	21.000 €	6.000 €	15.000 €	29%	-
Friedhofshalle Hülzweiler			entspricht Anforderungen (2)	4.000 €	2.000 €	7.000 €	13.000 €	7.000 €	6.000 €	55%	-
<b>Friedhofshallen gesamt</b>	-	-	-	<b>15.000 €</b>	<b>15.000 €</b>	<b>22.000 €</b>	<b>52.000 €</b>	<b>21.000 €</b>	<b>31.000 €</b>	<b>40%</b>	<b>11.000 €</b>
<b>Sonstige kommunale Gebäude</b>											
Gemeindebauhof				29.000 €	8.000 €	-	37.000 €	-	37.000 €	-	-
Rathaus	Gemeindeverwaltung			53.000 €	47.000 €	6.000 €	107.000 €	6.000 €	101.000 €	5%	-
Alberoschule Schulplatz 2-4	bislang Altenpflegeschule, Umbau zur KiTa 2017			20.000 €	3.000 €	-	22.000 €	36.000 €	-13.000 €	164%	Umbau zur Kindertagesstätte
<b>Sonst. kommunale Gebäude gesamt</b>	-	-	-	<b>102.000 €</b>	<b>58.000 €</b>	<b>6.000 €</b>	<b>166.000 €</b>	<b>42.000 €</b>	<b>125.000 €</b>	-	-
<b>Gesamt</b>				<b>1.090.000 €</b>	<b>367.000 €</b>	<b>505.000 €</b>	<b>1.961.000 €</b>	<b>362.000 €</b>	<b>1.599.000 €</b>	<b>18%</b>	<b>292.000 €</b>
<b>Relevante Einrichtungen anderer Träger</b>											
Förderschule des Kreises am alten „Eisenbahnschacht“	Schulhaus mit Klassen- und Sozialräumen zzgl. Turnhalle	wird vom Kreis im Rahmen der Inklusion aufgegeben und steht für eine Umnutzung zur Verfügung									

Übersicht öffentlicher Infrastrukturangebote in der Gemeinde Schwalbach - blau = etablierte Einrichtungen; grau = Nutzungskonzepte und Standortstruktur prüfen und ggf. optimieren;

\*hier: Sachkosten=Bewirtschaftungskosten + gesetzlich festgelegten Zahlungen an die Kita GmbH für den Betrieb der Einrichtung; \*\*durchschnittliche jährliche Werte für Zeitraum 2012-2016; \*\*\* durchschnittliche jährliche Werte für Zeitraum 2012-2014; Kosten auf drei Stellen gerundet

# Versorgungsinfrastruktur

Die drei Schwalbacher Ortsteile bieten angesichts ihrer Einwohnerzahl und dem damit verbunden Kundeneinzugsbereich auch eine gute Basis, um in jedem Ortsteil dauerhaft private Versorgungsinfrastruktur im Handels- und Dienstleistungssektor aufrechtzuerhalten. Allerdings sind die typischen anbieter- und nachfragebedingten Strukturveränderungen des Einzelhandels der letzten Jahrzehnte auch in den Schwalbacher Ortsteilen ablesbar.

Entsprechend der einstigen dynamischen Bergbauentwicklung und der damit verbundenen Einwohner- und Siedlungsentwicklung hat sich in allen drei Gemeindebezirken, vor allem aber im Hauptort und Grundzentrum Schwalbach sowie in Hülzweiler entlang der Ortsdurchfahrten ein besonders lang gestreckter (teils über 2 bis 3 Kilometer gestreuter) Handels- und Versorgungsbereich mit kleinen Inhaber geführten Fachgeschäften herausgebildet. Und dies mit teilweise über die

Grundversorgung hinausreichenden Sortimenten, wie etwa Textil- und Einrichtungsbedarf.

Durch zwischenzeitlich veränderte Konkurrenzangebote einerseits und ein verändertes Nachfrageverhalten andererseits (Trend zu größeren Märkten & Discountern an den Ortsrändern, zu höherrangigen Zentren zwecks Erlebniseinkauf sowie bequemen Online-Shopping) wie auch durch den Wegfall der traditionellen Bergbauarbeitsplätze vor Ort sind hier deutliche Umbrüche feststellbar. Die Gemeinde Schwalbach hat auf die damit insgesamt einhergehenden zunehmenden Kaufkraftabflüsse reagiert und 2012 am nordwestlichen Siedlungsrand des Hauptortes Schwalbach das großflächige Einkaufszentrum „Langelänge“ mit Lebensmittelvollsortimenter, Discountern und Drogeriemarkt angesiedelt.

Parallel schreitet der Wandel aber in den Ortskernen weiter voran. Hier besteht zwar

immer noch ein insgesamt vielfältiges Angebot im kurz- und mittelfristigen Handels- und Dienstleistungssegment. Allerdings mit immer stärker erkennbaren Lücken. Muss ein kleiner Laden aufgeben, weil er nicht mehr konkurrenzfähig ist oder der Inhaber altersbedingt aufhört, entstehen oft Ladenleerstände, die nur schwer für eine neuerliche Handels-/Dienstleistungsnutzung zu revitalisieren sind. Dies auch, da die bestehenden Laden- und Verkaufsflächen zu umfangreich sind, der Handelsbereich für Kunden unkomfortabel zu weit auseinandergezogen ist und die Ladenlokale selbst zu klein und nicht mehr zeitgemäß sowie häufig weiter im Eigentum der ehemaligen Betreiber sind. Beim GEKO im Mai 2011 standen so im Hauptort Schwalbach bereits 21 Ladenlokale leer, in Hülzweiler 9 und in Elm 8 (insgesamt 38).



Lebensmittelvollsortimenter im Gemeindebezirk Elm (Bachtalstraße)

Größtenteils reihen sich diese entlang der ausgedehnten Ortsdurchfahrten

- Hauptstraße in Schwalbach,
- Laurentius-/Saarweller- und Schwarzenholzer Straße Hülzweiler
- sowie Bachtal-/Sebastian und Püttlinger Straße in Elm

und hier teils gehäuft in bestimmten weniger zentralen Zwischen- und Randbereichen der langen Durchgangsstraßen. Gleichzeitig ist feststellbar, dass gerade im Bereich der Lebensmittel- und Grundversorgungsangebote das traditionelle Fachgeschäft- und Lebensmittelhandwerkangebot in den Schwalbacher Ortskernen deutlich zurückgegangen ist. Die Situation der Ladenleerstände und rückläufigen Lebensmittel-/Grundversorgungsangebote hat sich gegenüber dem GEKO 2011 nur unwesentlich verändert, eher weiter fortgesetzt (u. a. Schließung Metzgerei in Hülzweiler am Kreisverkehrsplatz).

Um so wichtiger für die Funktionalität, Attraktivität und Anziehungskraft („Frequenzbringer“) der Schwalbacher Ortskerne ist das Angebot eines Lebensmittelladens/Vollsortimenters im Ortskern. Diesbezüglich ist insbesondere im Gemeindebezirk Hülzweiler zukünftiger Handlungsbedarf erkennbar. Neben dem insgesamt nur noch sehr spärlichen Angebot an Lebensmittel-fachgeschäften im Ortskern liegt der einzige kleine Lebensmittelmarkt am westlichen Rand der langen Ortsdurchfahrt (Ortsausgang Fraulauterner Straße), ist daher für Fuß-Passanten (insbesondere ältere Menschen) nur unkomfortabel erreichbar, bietet wenig Synergieeffekte zum zentralen Ortskernbereich und ist zudem bezüglich seiner Verkaufsfläche langfristig nur wenig zukunftsfähig. Hier sind frühzeitig adäquate Lösungen und Alternativen zur Verbesserung des grundlegenden Versorgungs- und



Ladenleerstand an der OD Laurentiusstraße in Hülzweiler

Lebensmittelangebotes im Sinne der Stärkung des Ortskerns und der Wohnstandortattraktivität insgesamt zu prüfen.

In Elm und Schwalbach bestehen hingegen noch Lebensmittelvollsortimenter in etwas zentralerer Lage, vor allem im Schwalbach in direkter Nachbarschaft des Rathauses. Aber auch in Schwalbach ist angesichts der unter heutigen Bedingungen recht kleinen Verkaufsfläche (ca. 600-700 qm), fehlender Expansionsmöglichkeiten, der Konkurrenzangebote am Ortsrand (Langelänge) und der aktuellen Flächentrends des Handels (1.200 qm und größer) die Entwicklung des Ortskernstandortes zu beobachten und nach Möglichkeit dauerhaft zu sichern.

Auch insgesamt sollte, um auf Basis der vergleichsweise günstigen Ortsgrößen die Lebendigkeit der Ortskerne zu erhalten und gleichzeitig das Ortsbild (Leerstände) aufzuwerten, so weit möglich eine Konzentration der Ortskern-Angebote gefördert werden.

Ohne Bestandsgeschäfte zu tangieren, könnten in diesem Sinne etwa die Umnutzung und der Rückbau von Langzeit leer stehenden Ladenlokalen in Randbereichen unterstützt und neue Geschäftsideen auf engere Kernbereiche und dort modernisierte Ladenlokale gelenkt werden.

Ziel sollte es sein, die günstige Siedlungsgröße zu nutzen und in jedem Ortsteil ein attraktives Grundversorgungsangebot und einen lebendigen Ortskern zu erhalten. Um diese Fragen einer optimierten zukünftigen Handels- und Ortskernentwicklung abschließend zu beantworten, scheint ein detailliertes Einzelhandelskonzept mit Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sinnvoll.

## Zusammenfassung und Handlungsbedarf Versorgungsinfrastruktur

- die Gemeinde Schwalbach verfügt in allen drei Gemeindebezirken über ein insgesamt noch recht vielfältiges Handels- und Dienstleistungsangebot, dass es im Sinne einer attraktiven Nahversorgung und der zukünftigen Wohnstandortattraktivität für Jung und Alt sowie im Sinne lebendiger Ortskerne zu erhalten und zu stärken gilt
- die Einwohnergröße aller drei Gemeindebezirke bietet hierfür grundsätzliche günstige Standortvoraussetzungen
- allerdings sind die historisch gewachsenen lang auseinanderggezogenen Handels- und Versorgungsbereiche mit kleinen Ladenlokalen nicht mehr funktions- und zukunftsfähig (rückläufiges Angebot & Leerstände) und bedürfen einer Anpassung durch räumliche Konzentration, Modernisierung von Geschäftsflächen in den Zentralbereichen sowie Rückbau/Umnutzung von Ladenflächen an Randbereichen
- Zudem sollte der Bestand eines zentralen Lebensmittelvollsortimenters als Basis und Frequenzbringer für jeden der drei Ortskerne bezüglich seiner Zukunftsfähigkeit geprüft und optimiert werden - vor allem in Hülzweiler sollten hier frühzeitig Alternativen zur Sicherung/Optimierung eines solchen Angebotes geprüft werden, aber auch in Schwalbach ist die Bestandssicherung des bestehenden Marktes ein zentrales Anliegen

# Wohngebäudeleerstände

Bei der Erstellung des Gemeindeentwicklungskonzeptes zum Ende des Jahres 2011 standen in der Gemeinde Schwalbach insgesamt 189 Wohngebäude leer. Dies entsprach etwa einer Leerstandsquote von 3,1 %, was etwa dem Durchschnittswert anderer saarländischer Kommunen entspricht (Durchschnittswerte bei 2,5% bis 3%).

Prozentual verteilte sich der Anteil leer stehender Wohngebäude auf alle drei Schwalbacher Ortsteile annähernd gleich (siehe Tabelle). Gemessen an den absoluten Zahlen war im größten Ortsteil Schwalbach die Leerstandsproblematik mit 88 Wohngebäudeleerständen besonders ausgeprägt.

Als besonders problematisch wurden Kumulationswirkungen durch räumliche Leerstandskonzentrationen sowie einzelne verfallende Langzeitleerstände mit besonders negativer Ortsbildwirkung aufgezeigt. Besonders betroffen von diesen Missständen sind im Schwerpunkt auch hier die langen Ortsdurchfahrten der historischen Straßendörfer, die durch ältere Bausubstanz, eine sehr dichte Baustruktur sowie hohe Verkehrs- und Lärmbelastung geprägt sind. Diese Wohnstandortattraktivität hemmenden Faktoren wirken sich auf die hiesige Wohnraumnachfrage und Leerstandsentwicklung aus. So wurden im GEKO folgende vorrangigen Schwerpunkt- und Handlungsbereiche bezüglich der Leerstandsproblematik festgestellt:

- im Hauptort Schwalbach entlang der langen Hauptstraße zwischen Einmündung Bouser Straße und Einmündung Hülzweiler Straße starke Leerstandshäufung (29 Wohngebäudeleerstände zzgl. der leer stehenden Ladenlokale) mit besonderer Ballung im Kreuzungsbereich Hauptstraße/ Bierstraße/ Klosterstraße sowie leichte Häufung im südwestlichen Wohngebiet um die Waldfriedenstraße



Leer stehendes Wohngebäude mit Umnutzungspotenzial Bachtalstraße

- im Ortsteil Hülzweiler entlang der wichtigsten Hauptverkehrs- und Altortstraßen: Laurentiusstraße (8 Leerstände), Adenauer Straße (7), Schwarzenholzer Straße (11), Saarwellinger Straße (4), mit besonderer Ballung im Umfeld des Kreisverkehrsplatzes und dem Einmündungsbereich der Adenauer Straße.

In Elm gab es demgegenüber erfreulicherweise entlang der sich über drei Kilometer erstreckenden Bachtalstraße nur vereinzelte und eher gestreut gelegene Leerstände. Eine ganz leichte Leerstandshäufung bestand hier nur entlang der Völklinger Straße sowie im alten Ortskern Derlen im Umfeld von Mozart- und Püttlinger Straße.

Auch bei der Immobiliennachfrage in Folge der aktuellen Flüchtlingssituation und der generellen Wanderungsgewinne ein erhöhter Nachfragedruck und damit ein Potenzial zur Leerstandsrevitalisierung spürbar. Dennoch ist die dargestellte Leerstandsproblematik nach wie vor vorhanden.

Dies insbesondere auch in Verbindung mit Problemimmobilien mit intensiven bausubstanzialen Mängeln („Schrottimmobilien“) oder spezifischen Lagenachteilen. So zeigt sich aktuell (Erfassung Februar 2016) in den drei abgegrenzten Ortskernbereichen immer noch eine ähnliche Leerstandssituation wie beim GEKO, insbesondere auch eine beträchtliche Zahl an sogenannten Langzeitleerständen (27 Gebäude), die bereits beim GEKO vor fünf Jahren leer standen - deren Wiedernutzung immer unwahrscheinlicher wird und die somit funktionale und gestalterische Missstände darstellen.

Insgesamt stehen aktuell im abgegrenzten Ortskernbereich Schwalbach 27 Wohngebäude leer, davon 11 Langzeitleerstände, im abgegrenzten Ortskern Hülzweiler 21 Wohngebäude, davon 10 Langzeit und im Ortskern Elm immer noch nur 17 Wohngebäude davon 6 Langzeitleerstände. Auf die Details der räumlichen Verteilung der Leerstände wird in der Analyse der einzelnen Untersuchungsbereiche eingegangen.

	Wohngebäude Gesamt	Leerstand 2011	potenzieller Leerstand > 70
Elm	1.732	50 (2,9 %)	200 (11,5 %)
Hülzweiler	1.666	51 (3,1 %)	203 (12,2 %)
Schwalbach	2.702	88 (3,3 %)	359 (13,3 %)
GESAMT	6.100	189 (3,1 %)	762 (12,5 %)

Wohngebäudeleerstände Gemeinde Schwalbach; Quelle: Erhebung Kernplan, Gemeinde Schwalbach, Stand der Daten: Mai 2011



Leerstand an der OD Laurentiusstraße in Hülzweiler

Hinzu kamen zum Zeitpunkt des GEKO's Ende 2011 762 Gebäude (12,5% aller Gebäude) in der Gemeinde Schwalbach, in denen der jüngste Bewohner 70 Jahre oder älter war. Diese Gebäude werden im Laufe der nächsten 10 bis 15 Jahre zusätzlich auf den Immobilienmarkt und bedürfen neuer Käufer/Nutzer, um die Leerstandssituation nicht weiter zu verschärfen. Gleichzeitig geben Sie aber auch sozio-demografische Hinweise auf Bereiche mit einem hohen Anteil älterer Bewohner, woraus sich auch Bezüge zum Sanierungsbedarf herstellen lassen.

Nach erster Inaugenscheinnahme beim GEKO bestand auch bezüglich der Altersstruktur und des Sanierungsbedarfs ein besonderer und vorrangiger Bedarf entlang der Ortsdurchfahrten. Meist ältere Bausubstanz, Wohnstandortnachteile und ein überdurchschnittlicher Anteil älterer Bewohner mit geringerem Investitionsinteresse führen dazu, dass ein Großteil der Gebäude bezüglich Bausubstanz, Energie, Barrierefreiheit und Wohnraumausstattung deutlichen Modernisierungsbedarf erkennen lassen.

Einzelne weitere Bereiche in denen sich Gebäude mit hoher Altersstruktur der Bewohner (potenzielle Leerstände) häufen, finden

sich aber auch in frühen Neubaugebieten der 50er bis 70er Jahre.

Beispiele hierfür sind etwa die Wohnstraßen:

- Umfeld Waldfriedensstraße/ Großwaldstraße/ Jahnstraße, Schwalbach
- Schillerstraße, Schwalbach
- Kreuzungsbereich Rosenstraße/ Zum Felsenacker/ Dürerstraße, Hülzweiler
- untere Bergstraße, Hülzweiler
- Völklinger/ Bildchen-/ Birkenstraße, Elm
- Jungwaldstraße, Elm
- Am Heiligenrech/ Im Bungert, Elm.

Hier gilt es die Entwicklung in den nächsten Jahren, wenn einzelne Gebäude auf den Markt kommen, intensiv zu beobachten und gegebenenfalls bei ausbleibender Nachnutzung und einsetzenden Abwärtstrends einzelner Wohngebiete mit den Eigentümern Handlungsoptionen zu prüfen und entsprechend aktiv zu werden.

## Zusammenfassung und Handlungsbedarf Wohngebäudeleerstände

- in der Gemeinde Schwalbach standen bereits beim GEKO 2011 etwa 3,1% aller Wohngebäude (189) leer
- abgesehen von Elm konzentrieren sich die Wohngebäudeleerstände im Hauptort Schwalbach (Hauptstraße) und in Hülzweiler (Laurentius-/Adenauer-/Saarwellinger-/Schwarzenholzerstraße) in besonderer Intensität entlang der lang gestreckten Ortsdurchfahrten der Straßendörfer bzw. in einzelnen Teilbereichen dieser OD's
- dies hat sich gegenüber dem GEKO trotz einer spürbar steigenden Immobiliennachfrage in der Gemeinde Schwalbach in Folge der Flüchtlingssituation und Wanderungsgewinnen kaum verändert - in den für das ISEK abgegrenzten Ortskernbereichen stehen aktuell 2016 immer noch 65 Wohngebäude leer (Schwerpunkte OD's Schwalbach & Hülzweiler), davon 27 Langzeitleerstände
- in Abhängigkeit und negativer Synergie mit dem hiesigen hohen Verkehrsaufkommen, Wohnumfeldmängeln und einem höheren Anteil älterer Bewohner schränken die Leerstände und der generell erkennbar hohe Sanierungsstau der Bausubstanz die Funktionsfähigkeit und das Ortsbild in den betroffenen Ortskernbereichen erheblich ein - sodass hier im Sinne attraktiver und lebendiger Ortskerne ein Fokus auf die zeitgemäße Modernisierung und Vitalisierung der Bausubstanz gelegt werden sollte
- in einzelnen weiteren Wohngebietsbereichen mit ausschließlich älteren Bewohnern (z. B. Umfeld Waldfriedenstraße Schwalbach) ist die Immobilienmarkt- und Leerstandsentwicklung in den nächsten Jahren intensiv zu beobachten und ggf. aktiv zu werden

# Ableitung städtebaulicher Handlungsbereiche



# Ableitung städtebaulicher Untersuchungsbereiche

Im GEKO 2013 wurden anhand der Analyseergebnisse und den festgestellten Defiziten und Potenzialen räumliche Handlungsschwerpunkte für die künftige Gemeindeentwicklung abgeleitet. Auf Basis dieser Standortdefinitionen sowie seither feststellbarer Veränderungen oder schon eingeleiteter Entwicklungsprozesse können nun die konkreten Untersuchungsgebiete für das zu Grunde liegende Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) und die darauf aufbauende Städtebauförderung festgelegt werden. Den Ortskernen bzw. vielmehr lang gestreckten Ortsdurchfahrten kommt hierbei in der Gemeinde Schwalbach, entsprechend der vorangehenden Ausführungen eine besondere Bedeutung zu.

- **Schwalbach - Ortskern/Ortsdurchfahrt Hauptstraße:** städtebaulich-funktionale Defizite durch Häufung leer stehender Wohngebäude und leer stehende Ladenlokale, Sanierungsbedarf Bausubstanz, Defizite Freiraumgestaltung und Gestaltungs-/Vitalisierungsbedarf ehem. Alberoschule => nach wie vor existenter Handlungs- und Unterstützungsbedarf durch die Städtebauförderung: das hierfür zu betrachtende Untersuchungsgebiet sollte den zentralen Bereich der langen Ortsdurchfahrt Hauptstraße von der Einmündung der Jahnstraße im Südwesten bis zum Kreuzungsbereich Haupt-/Elmerstraße im Nordosten umfassen und dabei den Infrastrukturkomplex Rathaus/Gemeindesaalbau/Jahnsporthalle, den zentralen Versorgungsbereich, das Ensemble der ehemaligen Alberoschule am Schulplatz, die Klosterstraße sowie den einmündenden vorderen Bereich der Ensdorfer Straße mit dem ehemaligen Rathaus umfassen
- Schwalbach - Großwaldpark: Verbesserung der Fußwegebeziehungen und weitere funktionale Aufwertung der direkt an den Ortskern anschließenden großen Grün-, Freizeit- und Naherholungsfläche => kein aktueller Untersuchungs- und Handlungsschwerpunkt ISEK und Städtebauförderung: Neukonzeption Wegenetz aufgrund Eigentumsituation und naturschutzrechtlichen Restriktionen derzeit kaum realisierbar

Ortsteil	Stärkung zukünftiger Funktionen
Schwalbach	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zentraler Versorgungs- &amp; Infrastrukturstandort der Gemeinde: Verwaltung, Handel/Dienstleistung, Bildung (Gemeinschaftsschule), Sport (Schwimmbad, Stadion)</li> <li>• attraktiver Infrastruktur naher Wohnort</li> <li>• ergänzende Gewerbefunktion</li> <li>• Freizeit- &amp; Naherholungsfunktion (Großwaldpark)</li> <li>• Vereins-, Gemeinschaftsleben und Miteinander der Generationen</li> </ul>
Hülzweiler	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zentraler Autobahn orientierter Gewerbestandort der Gemeinde (Gewerbegebiet Hild)</li> <li>• Nahversorgung</li> <li>• Grundschul- &amp; Kita-Standort</li> <li>• attraktiver Wohnstandort</li> <li>• wichtiger kommunaler Sportstandort (Sportzentrum Schachen)</li> <li>• besonderer kommunaler Kultur-, Naherholungs- und Gästestandort (Freilichtbühne &amp; Waldsee)</li> <li>• Vereins-, Gemeinschaftsleben und Miteinander der Generationen</li> </ul>
Elm	<ul style="list-style-type: none"> <li>• attraktiver ländlicher Wohnstandort</li> <li>• Nahversorgung</li> <li>• Grundschul- &amp; Kita-Standort</li> <li>• wichtiges kommunales Sozialzentrum (Festplatz Derlen)</li> <li>• Naherholungs- und Gästebedeutung (Mühlental)</li> <li>• Vereins-, Gemeinschaftsleben und Miteinander der Generationen</li> </ul>

- Schwalbach Gemengelage Taubenthal & Brachfläche Rote Erde: Neuordnung Nutzungs- und Erschließungsstruktur zur Entflechtung bestehender Nutzungskonflikte (Wohnen, Gewerbe, Freizeitinfrastruktur, Kultur/Bildung) und Revitalisierung Bergbaubrache Rote Erde für Grün- und Naherholungs-, Energie- oder interkommunale Gewerbeentwicklung (benachbartes Gewerbegebiet Wackenberg Ens Dorf) => kein aktueller Untersuchungs- und Handlungsschwerpunkt ISEK und Städtebauförderung: die Gemeinde Schwalbach hat für diesen Bereich bereits 2014 ein Struktur- und Maßnahmenkonzept entwickelt, das verschiedene Varianten zur Entflechtung und Ordnung des Areals aufzeigt; dies umfasst im Wesentlichen Kommunikationsmaßnahmen mit Eigentümern, planungs- und bauordnungsrechtliche Instrumente, eigentumsrechtliche Eingriffe/Flächenneuordnung, Erschließungsoptimierung sowie privaten Investitionen, ohne vorrangigen Bezug und Bedarf der Städtebauförderung
- Schwalbach -Nachverdichtungspotenzial Haupt-/Weiherstraße: attraktiver, da sehr zentraler Nachverdichtungsstandort abseits der OD => kein aktueller Untersuchungs- und Handlungsschwerpunkt ISEK und Städtebauförderung: durch Auenbereich Nussholzflößchen und naturschutzrechtliche Restriktionen schwierig umsetzbar, im Falle der Realisierung Umsetzung als private Investition/Wohngebietsentwicklung
- **Hülzweiler Ortskern/Ortsdurchfahrt Laurentius-/Saarwellinger-/Schwarzenholzer Straße:** städtebaulich-funktionale Defizite durch Häufung leer stehender Wohngebäude und leer stehende Ladenlokale, Sanierungsbedarf Bausubstanz und Defizite Freiraumgestaltung, insbesondere prioritärer städtebaulicher Entwicklungs- und Gestaltungsbereich Marktplatz => nach wie vor existenter Handlungs- und Unterstützungsbedarf durch die Städte-



Übersichtskarte Gemeinde Schwalbach mit Untersuchungsgebieten ISEK; Quelle: Kartengrundlage DTK25 LVGL Saarland; eigene Darstellung Kernplan

bauförderung: das abzuleitende Untersuchungsgebiet sollte den zentralen Bereich der Ortsdurchfahrt Hülzweiler vom Kreuzungsbereich Laurentius-/Adenauer-/Bergstraße im Westen bis zum neu gestalteten Kreisverkehrsplatz Laurentius-/Saarwellinger-/Schwarzenholzer Straße und dessen Nebenstraßen (Domp-/Oster-/Brunnen-/Hofstraße) im Osten umfassen - zuzüglich des südlich der Laurentiusstraße gelegenen Marktplatzes samt der in dessen Umfeld befindlichen Infrastruktur (Haus für Kultur und Sport, Feuerwehr) und der hiesigen Abrissfläche des ehemaligen Kindergartens

- Hülzweiler - Revitalisierungsbereich ehem. Gartencenter/Blumenhandel: Siedlungsstraße: Brachfläche ehem. Gartencenter, die sich aufgrund der Umfeldnutzung und Erschließung sehr gut für Wohnnutzung eignet => kein Untersuchungs- und Handlungsschwerpunkt ISEK und Städtebauförderung: die Gemeinde Schwalbach hat diesen Bereich schon 2014/2015 nach Regelung der eigentumsrechtlichen Situation mit den Altbesitzern als Wohngebiet (B-Plan) entwickelt
- Hülzweiler - Gemengelage ehem. GFU-Gelände: größeres gewachsenes Areal am südwestlichen Siedlungsrand mit diversen Betrieben aus dem KFZ-Bereich, jedoch ungünstiger Verkehrsanbindung im GEKO als mittel- bis langfristiges Entwicklungs- und Neuordnungspotenzial benannt => kein aktueller Untersuchungs- und Handlungsschwerpunkt ISEK und Städtebauförderung: nach Wegbrechen einiger Nutzungen hat der Eigentümer in den Jahren 2014 und 2015 in Kooperation mit der Gemeinde bereits einen Masterplan sowie B-Plan-Entwurf für diesen Bereich zur Entwicklung eines hochwertigen Wohngebietes in Mischnutzung mit einzelnen verträglichen Handwerksbetrieben entwickelt; die Umsetzung ruht derzeit aufgrund noch zu klärender Grunderwerbsangelegenheiten für den Zufahrtsbereich; Umsetzung dann als private Investition/Wohngebietentwicklung
- Hülzweiler - Gewerbegebiet Hild: Erweiterungspotenzial des größten kommunalen Gewerbegebietes mit hoher Lage- und Verkehrsgunst (A8) => kein Untersuchungs- und Handlungsschwerpunkt ISEK und Städtebauförderung: schwierige Realisierbarkeit durch kleinteilige Grundstücks-/Eigentümerstruktur und kein vorrangiger Bedarf in Folge bereits entwickelter regionaler Gewerbeflächenangebote (u. a. Wackenberg Ens Dorf, Lisdorfer Berg)
- **Hülzweiler - Freilichtbühne & Sportzentrum Schachen** - Freilichtbühne und Umfeld als besonderes, überörtlich relevantes Kultur-, Freizeit und Naherholungsareal mit infrastrukturellem Anpassungsbedarf und Entwicklungspotenzial (Sanitär, Verkehr, Gastronomie etc.), in Synergie hierzu benachbartes Sportareal Schachen als wichtiger kommunaler Sportstandort ebenfalls mit infrastrukturellem Anpassungs- und Optimierungsbedarf => angesichts der Bedeutung des Areals innerhalb der Gemeinde aber auch darüber hinaus stellt dies für die Gemeinde Schwalbach einen vorrangigen Handlungs- und Maßnahmenbereich mit Unterstützungsbedarf durch die Städtebauförderung dar: das Untersuchungsgebiet soll die Freilichtbühne mit benachbartem Hotel-Restaurant „Zur Freilichtbühne“, die Zufahrtsstraße „Zur Freilichtbühne“ und das an-

schließende Naherholungsareal um den Waldsee umfassen sowie das gesamte südwestlich hiervon gelegene Sportzentrum Schachen mit dem zwischen beiden Standorten liegenden Waldbereich

- Hülzweiler - Halde Duhamel: direkt an der Gemarkungsgrenze Hülzweiler in der Nachbargemeinde Ens Dorf gelegene Halde mit Potenzial zur Entwicklung als interkommunaler Freizeit- und Gästestandort mit regionaler Ausstrahlung; wichtig Zuwegung aus der Gemeinde Schwalbach, insbes. aus der Ortslage Hülzweiler => kein aktueller Untersuchungs- und Handlungsschwerpunkt ISEK: nur indirekter Einfluss, da auf Gemarkung der Nachbargemeinde Ens Dorf
- **Elm - Ortskern/Ortsmitte Festplatz Derlen** - trotz bisheriger Maßnahmen (Anlage Festplatz Derlen) noch immer keine echte Ortsmitte an der 3,5 Kilometer langen Ortsdurchfahrt ausgebildet; vor allem Defizite in der Freiraumgestaltung des Festplatzes Derlen; Festplatz mit der ihn umgebenden Infrastruktur (Kultur, Sport, Kirche, Senioren, Schule, Kita etc.) ein wichtiges Sozialzentrum der Gesamtgemeinde mit weiterem Entwicklungs- und Optimierungspotenzial => nach wie vor existenter Handlungs- und Unterstützungsbedarf durch die Städtebauförderung: das Untersuchungsgebiet sollte den zentralen Bereich der langen Ortsdurchfahrt Bachtalstraße vom Edeka-Markt im Süden, inklusive der einmündenden Völklinger Straße, über den zentralen Kreuzungsbereich Bachtal-/ Sebastianstraße/Am alten Schacht bis zum Hotel Mühlental im Norden umfassen - sowie den daran anschließenden Altort-/Ortskernbereich von Derlen (Sebastianstraße/ Püttlinger Straße/ Mozartstraße) mit Versorgungsangeboten, Festplatz Derlen und dem vor einigen Jahren hier im Auenbereich des Bommersbaches neu angelegten Freizeit- und Naherholungsareal Mühlental
- Ehemaliger Elmschacht - das östlich außerhalb des direkten Siedlungsbereiches gelegene ehemalige Bergbau-Areal bietet Potenzial für eine Entwicklung als besonderer Freizeit-/Trendsportstandort oder die Nutzung durch standortangepasstes verträgliches Gewerbe => kein aktueller Untersuchungs- und Handlungsschwerpunkt ISEK und Städtebauförderung: es ist derzeit nicht absehbar, wann der Standort aus der Bergaufsicht entlassen wird und tatsächlich verfü-

bar ist; zudem im Falle der Entwicklung für Freizeit-/Tourismussektor oder Gewerbe Prüfung alternativer Fördermöglichkeiten (Wirtschaftsministerium) und zudem größtenteils private Investition.

Somit verbleiben vier wesentliche Untersuchungs- und Handlungsschwerpunkte:

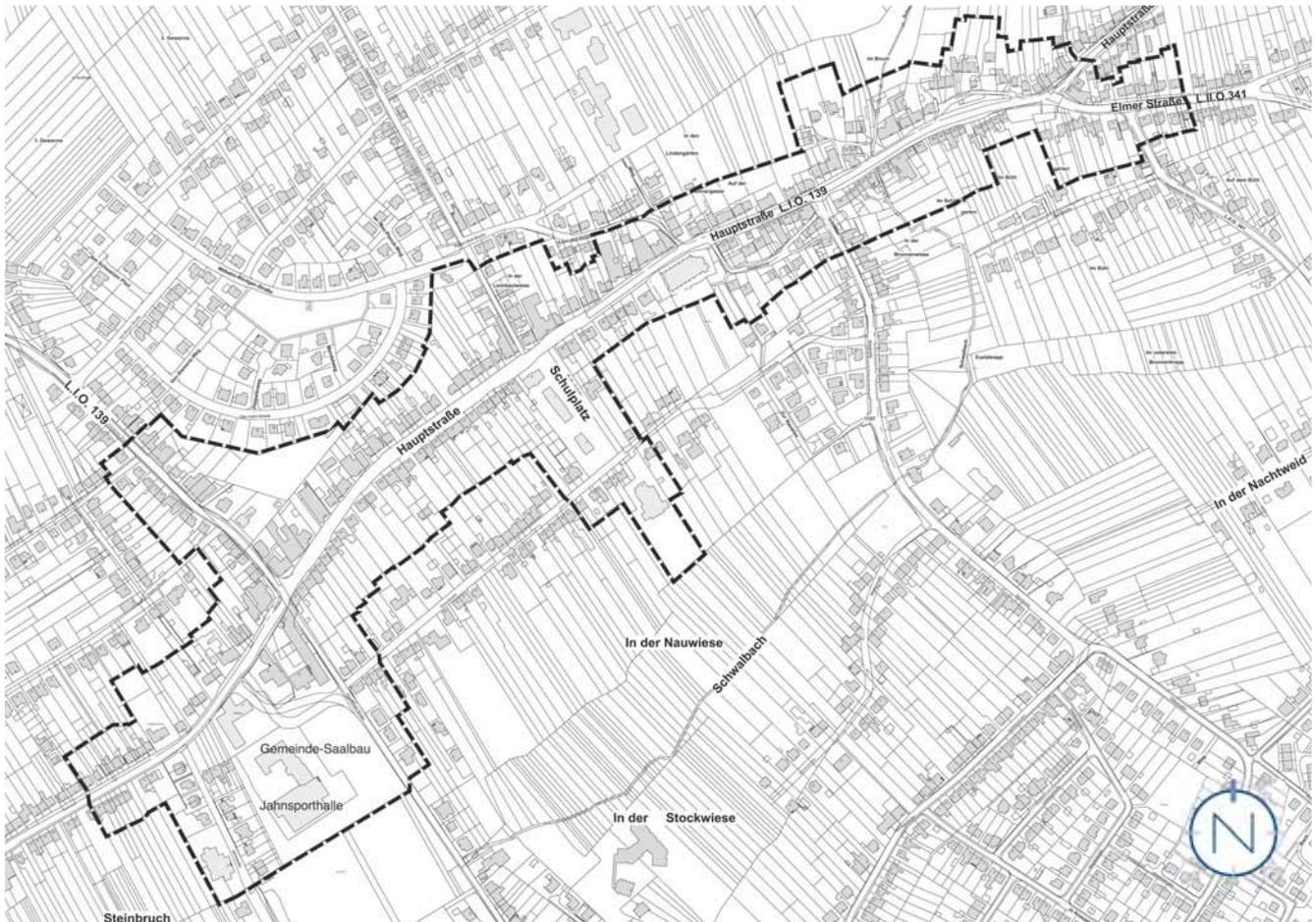
- zentraler Ortsdurchfahrtsbereich von Elm (Bachtalstraße), zuzüglich Altortbereich und Festplatz Derlen
- zentrale Ortsdurchfahrt Hülzweiler (Laurentius- & Saarwellinger Straße), zuzüglich Festplatz Hülzweiler und Umfeld/Nebenstraßen Kreisverkehrsplatz
- zentrale Ortsdurchfahrt Schwalbach (Hauptstraße) inklusive Einmündung Ens Dorfer Straße und Schulplatz
- Bereich Freilichtbühne/Sportzentrum Schachen Hülzweiler.

Diese 4 Bereiche sollen im Folgenden jeweils zunächst einer detaillierten städtebaulichen Analyse unterzogen werden, um dann gezielte Maßnahmen für deren baulich-gestalterische wie auch funktionale Stärkung und Anpassung zu entwickeln. Dabei sollen die Maßnahmen in diesen Schwerpunktbereichen auch dazu beitragen, die 3 Gemeindebezirke insgesamt in ihren schwerpunktmäßigen Funktionen zu stärken (siehe Tabelle vorangehende Seite).

# Handlungsbereich 1 - Ortskern Schwalbach



# Ortskern Schwalbach - Analyse



Untersuchungsgebiet Ortskern Schwalbach

## Ausgangssituation

Der Ortsteil Schwalbach ist mit knapp 8.000 Einwohnern das gut ausgestattete infrastrukturelle Zentrum der Gemeinde Schwalbach. Hierzu zählen die Verwaltung (Rathaus), Versorgung (Einkaufszentrum Lange-länge, Ortskern) aber auch der Bildungs-, Sozial- und Freizeitbereich (Gemeinschaftsschule, Schwimmbad etc.).

Der heutige Gemeindebezirk Schwalbach ist durch das Zusammenwachsen der beiden sich im Tal des Schwalbachs erstreckenden Straßendörfer Griesborn und Schwalbach entstanden. Ihre zentrale Wachstums- und und Prägungsphase erfuhren die Dörfer dabei in bergbaulicher Zeit ab dem 18. Jahrhundert; als die Siedlungen durch Arbeitsplätze und Zuwanderung in Folge des Kohlebergbaus stark wuchsen und sich im Umfeld der Gruben-/Schachtanlagen ausdehnten. Dies ist noch heute gut erkennbar. Die Hauptstraße erstreckt sich sehr gerad-

linig über 3 Kilometer Länge zwischen dem einstigen Neyschacht im Nord-Osten, der Grube Kronprinz Friedrich Wilhelm im Zentrum und dem Eisenbahn- bzw. Griesbornschacht im Südwesten. Hier finden sich teils die typischen Arbeiterhäuser, heute jedoch insgesamt eine eher heterogene Baustruktur. Die Kirchen stellen zwar städtebauliche Dominanten dar - eine echte Mitte hier jedoch lange nicht ausgeprägt. Handels-, Versorgungs- und Gastronomieangebote waren entlang der gesamten Ortsdurchfahrt angesiedelt.

Die Gruben sind längst aufgegeben und neuen Nutzungen zugeführt (Neyschacht Gewerbe, Eisenbahnschacht Schul- & Museumsnutzung - wobei auch die Förderschule des Kreises in Kürze wieder aufgegeben wird). Die Kronprinz Friedrich-Wilhelm-Grube ist gänzlich verschwunden, an Ihrer Stelle wurden im Sinne einer neuen Mitte ein modernes Rathaus, ein Geschäftshaus sowie Park- und Freiflächen geschaffen. Das

alte Rathaus an der Ensdorfer Straße wurde privat veräußert, stand lange Jahre als städtebaulich-funktionales Defizit leer, wird aktuell jedoch für Wohnzwecke (Einbau von Wohnungen) umgebaut und modernisiert. Im Bereich der parallel zur Ortsdurchfahrt verlaufenden Schwalbachaue wurde in den vergangenen Jahrzehnten mit Gemeindegemeinschaftsaalbau, Jahnsporthalle, Stadion, Tennishalle, Schwimmbad, Kindergärten, Seniorenheim sowie der „grünen Lunge“ des Großwaldparks ein eng mit dem Ortskern verflochtenes Zentrum der Sozial-, Freizeit- und Naherholungsinfrastruktur etabliert.

Dennoch ist der Strukturwandel noch nicht abgeschlossen und die bergbauliche Vergangenheit auch für den Untersuchungsbe- reich Ortskern/ Ortsdurchfahrt Schwalbach noch mit deutlichen Herausforderungen verbunden. Funktionsmängel und damit einhergehende bauliche und gestalterische Defizite werden deutlich. Die Ortsdurchfahrt hat durch in die Jahre gekommene Bau-

substanz, dichte Bebauung, Verkehr und Gestaltungsdefizite als Wohnstandort etwas an Attraktivität verloren. Eine Häufung leer stehender Wohngebäude und konzentrierter (teils starker) Sanierungsbedarf fallen hier auf. Dem sollte sowohl im Hinblick das Ortsbild (Image) als auch hinsichtlich der Lebendigkeit des Ortskerns entgegengewirkt werden.

Aber auch Versorgung und Handel haben sich gewandelt und verlagert. Waren einst über die lange Ortsdurchfahrt Versorgungs- und Handelsbetriebe gestreut, hat sich dies durch den Strukturwandel im Handel, verändertes Anbieter- und Nachfragerverhalten sowie das neue Einkaufszentrum Langelänge deutlich gewandelt. Entlang der Ortsdurchfahrt gibt es immer weniger Lebensmittel-/Grundversorgungsbetriebe, jedoch als weiterer Funktionsverlust eine zunehmende Zahl an Ladenleerständen - und dies vor allem in den Zwischen- und Randbereichen der langen Ortsdurchfahrt. Auch diesem Konzentrationsbedarf des Versorgungsbereiches gilt es durch entsprechende Umnutzungs-/Umbauarbeiten Folge zu leisten. Zudem gilt es den angesichts aktueller Handelstendenzen recht kleinen Lebensmittelvollsortimenter am Rathaus als wichtiges Angebot und Frequenzbringer für die Ortsmitte nachhaltig zu sichern.

Als Schwerpunkte funktionaler und gestalterischer Defizite mit entsprechendem Handlungsbedarf sind das Umfeld des Kreuzungsbereiches Hauptstraße-/Emsdorfer Straße bis zum alten Rathaus, das Umfeld der ehemaligen Albero-Schule, der Bereich Hauptstraße/Klosterstraße sowie das Umfeld des Kreuzungsbereiches Hauptstraße/Elmer Straße hervorzuheben.

Im Untersuchungsgebiet leben rund 1.000 Personen, davon 51 % männlich und 49 % weiblich. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung ist mit 21 % überdurchschnittlich hoch. Kinder unter 9 Jahren machen 7 %, Kinder zwischen 9 und 16 Jahren 8 % der hier lebenden Menschen aus.

Die städtebaulich-funktionalen Missstände stellen sich im Detail wie folgt dar.

### Siedlungs- und Baustruktur

- äußerst lang gestreckte (ca. 3,0 Kilometer) Ortsdurchfahrt Hauptstraße der in Verbindung der einstigen Gruben-/Schachtanlagen Neyschacht, Kronprinz Friedrich-Wilhelm-Grube und Eisenbahn-/Griesbornschacht zusammenge-



Pfarrkirche St. Martin

wachsenen Straßendörfer Schwalbach und Griesborn

- sehr dichte Siedlungs- und Baustruktur mit geschlossener Straßenrandbebauung und zugunsten eines recht breiten Straßenraumes kleinen oder gar keinen privaten Gebäudevorflächen - privates Grün meist in den rückwärtig anschließenden Bereichen
- Bebauung lässt in Teil-Bereichen noch die einstige typische bergbauliche Baustruktur der kleinen (1,5 geschossigen), traufständigen Arbeiter- und Arbeiterbauernhäuser in Klinkerbauweise, samt einzelner gründerzeitliche Wohn- und Geschäftshäuser erkennen
- insgesamt wirkt die Baustruktur durch entlang der gesamten OD gestreute

Neu- und Umbauten von Wohn- und Geschäftshäusern der verschiedenen Nachkriegsjahrzehnte eher heterogen

- ein historisches Ortszentrum/Ortsmitte mit konzentrierter Sozial- und Versorgungsinfrastruktur existiert nicht - bauliche und soziale Kristallisationspunkte stellen die Kirchen sowie ehemals die Schachtanlagen mit ihren Fördertürmen dar
- die Versorgungs- und Gastronomieangebote waren über die gesamte Ortsdurchfahrt und das Umfeld der drei Schachtanlagen gestreut, was sich heute noch an vielfältigen (teils leer stehenden) Ladenlokalen und Schaufenstern in den Erdgeschossen erkennen lässt



Neues zentrales Rathaus auf der ehemaligen Bergbaufläche

- vor allem die imposante, direkt an der östlichen Hauptstraße gelegene katholische Pfarrkirche St. Martin wirkt an der geraden Ortsdurchfahrt als weithin sichtbare und positiv prägende städtebauliche Dominante
- an Stelle der ehemaligen Kronprinz-Friedrich-Wilhelm-Grube wurde an der zentralen Ortsdurchfahrt ab den 1990er Jahren mit dem Geschäftshaus City-Center um den Verner Platz sowie 2005 mit dem neuen Ortsbild prägenden Rathaus und dessen Umfeldgestaltung ein wichtiger Akzent zur Ausbildung einer neuen Ortsmitte gesetzt
- ein zentraler Platz mit hoher Aufenthaltsqualität, Funktions- und Gastronomieangeboten als Treffpunkt des Ortes wurde hierbei aber nicht ausgeprägt
- zwei an der Ortsdurchfahrt sehr städtisch anmutende Gebäude der 60er/70er Jahre an der Ecke Hauptstraße/Ensdorfer Straße (Ensdorfer Straße 1) und Hauptstraße 179 wirken aufgrund ihrer Baustruktur (Höhe, Kubatur, Fassaden, Zustand) als weitere auffallende und weithin sichtbare Dominanten, die sich jedoch wenig ins Umfeld einpassen

und eher störend auf das Ortsbild wirken

- südlich schließt unmittelbar an das Untersuchungsgebiet die Schwalbach-Aue mit dem Grünbereich des Großwaldparkes sowie vielfältiger Freizeit- und Naherholungsstruktur an - dessen Öffnung und Vernetzung zum Ortskern kann zukünftig weiter optimiert werden
- in Folge der teils geringen Gebäudegrößen, der hohen Bebauungsdichte/ fehlender Freiflächen stellt sich in Verbindung mit deren Bauzustand hinsichtlich moderner Wohnansprüche für einige Gebäude die Frage der Zukunftsfähigkeit auf dem Wohn- und Immobilienmarkt
- Flächenpotenziale für Ortskern integrierte und Infrastruktur nahe Nachverdichtungsmaßnahmen („Bauen in zweiter Reihe“) bieten sich im dicht bebauten Untersuchungsgebiet kaum - allenfalls im Anschluss an das alte Rathaus wäre eine kleinere bauliche Erweiterung/Nachverdichtung vorstellbar.

## Verkehr

- im Untersuchungsgebiet der zentralen Ortsdurchfahrt Hauptstraße Schwalbach (L139) sehr hohes Verkehrsaufkommen mit 10.591 PKW und 280 LKW pro Tag
- nach der Kreuzung Hauptstraße/Ensdorfer Straße auf beiden Straßen immer noch ca. 6.000 PKW und 200 LKW pro Tag
- sehr geradliniger Verlauf der Ortsdurchfahrt mit recht breitem Straßenraum und weitgehend straßenverkehrsgerechter Gestaltung, jedoch nur sehr vereinzelten strukturierenden Grün- und Bauelementen
- vor allem Gestaltung und Begrünung des straßenbegleitenden Parkstreifens mit Optimierungspotenzial für Ortsbild und Wohnumfeld sowie die optische Strukturierung des Straßenraumes
- dadurch teils erhöhte Ein- und Durchfahrtsgeschwindigkeiten mit entsprechendem Gefährdungsrisiko
- der zentrale Kreuzungsbereich Hauptstraße/Ensdorferstraße und der nur 100 Meter südlich folgende Einmündungsbereich der Vier-Winde-Straße zu Rat-



Städtischer und sich nur wenig in das Ortsbild einfügender Baukörper Ensdorfer Straße 1 mit Gestaltungspotenzial



Bereich altes Rathaus und Nachbargebäude mit dringendem Umbau-/Sanierungsbedarf

haus, Parkplatz und Lebensmittelmarkt wirken als Asphaltfläche mit diversen Abbiegespuren und Ampelanlagen unübersichtlich und gestalterisch suboptimal

- in Stoßzeiten führt Verkehrsbelastung hier teils zu Rückstaus an Ampelanlagen und Einmündungsbereichen
- auch der zweite große nordöstliche Kreuzungsbereich im Untersuchungsgebiet (Haupt-/Elmerstraße) wirkt durch die verwinkelte Einmündung der Elmer Straße, die dichte (Eck-)Bebauung und die kurz darauf nördlich folgende Kreuzung Haupt-/Hülzweiler Straße ebenfalls unübersichtlich
- die Einmündung der Pastor-Wolf-Straße in die Hauptstraße stellt durch die enge in den Straßenraum hineinkragende beidseitige Bebauung ein Engpass und Gefährdungspotenzial dar - auch als Zufahrt zur Gemeinschaftsschule Johannes-Gutenberg-Schule
- insgesamt wirkt sich die Verkehrssituation damit beeinträchtigend auf die Aufenthaltsqualität und Wohnstandortattraktivität entlang der OD aus
- das Parkplatzangebot erscheint insgesamt durch die großen Parkplätze am

neuen Rathaus/Gemeindsaalbau, hinter dem alten Rathaus, auf dem Verner Platz und an der Alberoschule sowie durch die Straßen begleitenden Parkbuchten entlang der gesamten Hauptstraße ausreichend

- einzelne Parkplätze, wie insbesondere um das Ensemble Alberoschule und den Schulplatz, weisen als lieblos asphaltierte

Parkflächen jedoch dringenden Gestaltungsbedarf auf

- auch in dem an die Alberoschule und den Schulplatz anschließenden Bereich der Schulstraße wird vor allem von Anliegern des Kindergartens (Bring- & Abholen der Eltern) und des dortigen Ärztehauses „wild“ im Straßenraum geparkt



Ladenleerstände an der östlichen Hauptstraße

- auch die Parkbuchten entlang der Ortsdurchfahrt sollten durch Grün- und Gestaltelelemente im Sinne von Raumstruktur und Ortsbild aufgewertet werden
- entlang der Ortsdurchfahrt finden sich mehrere (Rathaus, Alberoschule, Kirche, Kreuzung Elmer Straße) Bushaltestellen, die ebenfalls gestalterisch weiter optimiert werden könnten
- ebenso finden sich an den Hauptfunktions- und Kreuzungsbereichen - vor und nach der Einmündung Ensdorfer Straße mit Rathaus, Gemeinschaftsinfrastruktur und Geschäften, zwischen den Einmündungen Taubenstraße und Schulplatz mit ehem. Albero-Schule und Kindergarten sowie nach der Pastor-Wolf-Straße mit Johannes-Gutenberg-Schule und Kirche - beampelte Fußgängerüberwege
- Fußgängerüberwege jedoch mit Aufwertungspotenzial bezüglich ihrer Gestaltung und Betonung im Straßenraum
- es ergeben sich in den zwischenliegenden Bereichen der Ortsdurchfahrt Abschnitte von bis zu 400 Metern ohne gekennzeichnete Fußgängerüberwege, und dadurch teils unkomfortable Wege für Fußgänger, v. a. ältere Menschen
- die Schwalbachau und der Großwaldpark sollten zur Ortsdurchfahrt durch Kennzeichnung und Beschilderung der Fußwegebeziehungen noch stärker geöffnet und vernetzt werden

## Funktionsverluste, Funktionale und infrastrukturelle Defizite

- Ortskern Schwalbach insgesamt für ein Grundzentrum noch mit umfänglichem Geschäfts- und Versorgungsbesatz
- historisch gewachsene Streuung und lang gestreckte Ausdehnung der Handels-, Dienstleistungs- und Versorgungsangebote entlang der gesamten Hauptstraße im Untersuchungsgebiet
- entlang der Hauptstraße angelegte Parkbuchten als Parkmöglichkeit in unmittelbarer Nähe zu den Geschäften
- heute feststellbarer Schwerpunkt des Handels und Versorgungsangebotes im Umfeld von neuem Rathaus/City-Center und dem anschließendem Kreuzungsbereich Haupt-/Ensdorferstraße (EDEKA, City-Center, Sparkasse, Volksbank, Bank1 Saar, Apotheke etc.)
- EDEKA-Lebensmittelvollsortimenter, im rückwärtigen der Vier-Winde-Straße



Textil-Fachgeschäft an der Hauptstraße

- zugewandten Grundgeschoss des City-Centers, als wichtiger Ortskernbetrieb und Frequenzbringer
- allerdings mit begrenzter Verkaufsfläche (ca. 700 qm VKF) im Hinblick aktueller Handelstrends und daher Bedarf der Beobachtung und nachhaltigen Sicherung
- insgesamt (auch durch EKZ Langelänge) im Ortskern aber nachlassendes Angebot im Grundversorgungs-/Lebensmittelsegment (kein Metzger, kein Drogeriemarkt etc.) und diesbezüglicher Bedeutungsverlust des Ortskerns
- dagegen jedoch entlang der Ortsdurchfahrt Schwalbach mehrere über die Grundversorgung hinausgehende eher mittelzentrale Angebote, v. a. Textil, Schuhe, Schmuck, Optik
- in nordöstlicher Richtung der Hauptstraße, abgesehen von einzelnen kleineren Angebotskonzentrationen, Ausdünnung des Handelsbesatzes, fehlende Frequenzbringer und Zunahme von Ladenleerständen bzw. noch sichtbarer ehemaliger Schaufenster, vor allem im östlichen Anschluss an die Pastor-Wolf-Straße
- verblieben sind hier vorwiegend nur noch Eigentümer- und Inhaber geführte Fachgeschäfte (Schuhgeschäft etc.)
- insgesamt scheint der historisch lang gestreckte Versorgungsbereich aber nicht mehr funktions- und zukunftsfähig - einmal hier in Randlage aufgebene



Teils prägende Bausubstanz direkt gegenüber dem neuen Rathaus mit Sanierungs-/Gestaltungsbedarf

Läden sind aufgrund Lage und Fläche nur schwer für Versorgungsangebote nachnutzbar und machen eine Anpassung durch Umbau/Umnutzung notwendig

- einzelne Gastronomiebetriebe finden sich in unterschiedlicher Qualität über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt, mit leichter Häufung um die östliche Hauptstraße (u. a. Gemeindegemeinschaftsaalbau, Turnerheim Griesborn Jahnstraße, Redoute Ensdorfer Straße, Bistro Schlösschen, Schwalbacher Hof, Gaststätte Bürgertreff, Pizzeria Sole Mio, Jo's Vinery) - insgesamt für Orts(kern)größe jedoch eingeschränktes und wenig konzentriertes Gastronomie-Angebot
- die beiden Kitas im Untersuchungsgebiet Griesborn (nach dem GEKO modernisiert und ausgebaut: 100 Regelplätze, 10 Krippenplätze) und die Kita Schwalbach (Schulstraße, 145 Regel- + 10 Krippenplätze) sind beide mehr als gut ausgelastet
- hier besteht aktuell durch die Zuwanderung sogar akuter Mehrbedarf an Kindergarten- und Krippenplätzen, der durch den Umbau des mittleren Gebäudes des Ensembles Alberschule zu einem neuen Kindergartenstandort mit vier Gruppen gedeckt werden soll
- das zentrale Ensemble der ehemaligen Alberschule (Schulplatz), bei dem Jahre lang eins von drei Gebäuden leer stand, wurde zwischenzeitlich samt Gymnastikraum gänzlich umgenutzt (Katholische Gemeindebücherei, staatlich anerkannte Altenpflegeschule, Erstaufnahme Flüchtlinge und Flüchtlingsunterkunft). Die wegfallende Altenpflegeschule wird durch einen weiteren Kindergarten ersetzt. Das Ensemble wird bezüglich seiner Vorflächen mit lieblos asphaltierten Parkplätzen weder seiner zentralen Ortsbildlage noch den hiesigen sozialen Funktionen gerecht
- die große Jahnturnhalle ist mit 90% Auslastung in den Kernzeiten Montags bis Freitags und ca. 100 Einzelveranstaltungen im Jahr sehr gut ausgelastet und in einem guten Zustand
- der Gemeindegemeinschaftsaalbau sollte bezüglich seines Nutzungskonzeptes (50% Auslastung in den Kernzeiten) optimiert werden - ist aber als zentraler Kultursaal für Ortsteil und Gemeinde insgesamt von großer Bedeutung
- das Turnerheim Griesborn (Jahnstraße) wurde jüngst erst saniert, ist durch den



Marode Bausubstanz Bierstraße 2 bis 6

sehr aktiven Turnverein ebenfalls sehr gut genutzt und ausgelastet und beinhaltet zudem eine öffentliche Gaststätte

- das ehemalige Mehrgenerationenhaus Schwalbach an der Hauptstraße westlich des Rathauses konnte nach der Insolvenz des Trägers nicht gehalten werden und ist heute an einen privaten Pflegestützpunkt verpachtet
- das ehemalige Rathaus an der Ensdorfer Straße stand nach der privaten Veräußerung mehrere Jahre als städtebauliches und funktionales Defizit leer, wird aktuell aber für Wohnungen umgebaut
- Funktionsverlust: der Ortskern lässt auch einen Attraktivitätsverlust als

Wohnstandort (Verkehr, Dichte Bebauung, Größe der Häuser, Zustand/Energie/Barrierefreiheit) erkennen - mit der Folge einer Streuung von 27 Wohngebäudeleerständen entlang der gesamten OD und deren Umfeld im Untersuchungsgebiet

- Häufungen finden sich hier im Quartier Haupt-/Klosterstraße und insbesondere um den nordöstlichen Kreuzungsbebereich Hauptstraße/Elmer Straße
- darunter finden sich auch 11 Langzeitleerstände sowie einzelne völlig desolate Gebäude, die negativ auf ihr Umfeld ausstrahlen (z. B. Ensdorfer Straße 12, Klosterstraße 6, Hauptstraße 167)
- die in zahlreichen Gebäuden vorzufindende fortgeschrittene Altersstruktur



In kleinen Teilbereichen Bergbauarchitektur mit Ensemble-Charakter

tur der Bewohner, ausbleibende Modernisierungsinvestitionen und der Sanierungsstaus größerer Teile der Bausubstanz verdeutlichen den diesbezüglichen Handlungsbedarf weiter

- abgesehen von einzelnen Handwerksbetrieben gibt es im Untersuchungsgebiet Ortskern Schwalbach keine größeren Gewerbebetriebe

## Bausubstanz

- eigentlich finden sich entlang der Ortsdurchfahrt Hauptstraße Schwalbach noch viele typische und Ortsbild prägende Bergarbeiter- sowie gründerzeitliche Geschäfts- und Bürgerhäuser, die die Entwicklung und den Stolz des Ortes in der Bergbauepoche wieder spiegeln (siehe grüne Sterne Plan)
- teilweise diese auch vorbildlich saniert (z. B. Hauptstraße 137 & 152) oder als Ensemble mehrerer Gebäude in direkter Nachbarschaft (Hauptstraße 82-88; Hauptstraße 168-172; Hauptstraße 194-206; Denkmalensemble Hauptstraße 207-211)
- zudem zentrale ehemalige Albero-Schule mit 3 Gebäuden als denkmalgeschütztes Schulensemble der Jahrhundertwende (1878-1903) in Backsteinarchitektur
- und die imposante ebenfalls denkmalgeschützte und aus der gleichen Zeit stammende (1905-1907) Pfarrkirche St. Martin die mit ihrer neogotischen Architektur und insbesondere ihrem Turm den Ortskern als weithin sichtbare Dominante positiv prägt
- insgesamt jedoch durch dazwischenliegende Bauten der verschiedenen Nachkriegsjahrzehnte, erkennbaren Sanierungsbedarf der Bausubstanz und Gestaltungsdefizite im öffentlichen Straßenraum heterogenes Ortsbild, dass die positiv prägenden Gebäude nur unzureichend zur Geltung kommen lässt
- dabei fällt entlang der gesamten Hauptstraße im Untersuchungsgebiet eine große Anzahl an Wohn-/Geschäftsgebäuden auf, die nach der äußerlichen Betrachtung bezüglich Bausubstanz, aktuellen energetischen Standards (Dach, Fassade, Fenster) sowie Fassade/Gestaltung weiteren Sanierungsbedarf erkennen lassen
- eine besondere Häufung und Konzentration solcher stärker sanierungsbedürftiger Gebäude, teils auch in Korrelation



Schulplatz - Umfeld des Denkmalensembles Albero-Schule mit dringendem Handlungsbedarf

mit hiesigen Leerständen (siehe oben Funktionsverluste) finden sich ...

- ... im Umfeld des zentralen Kreuzungsbereiches Haupt-/Ensdorfer Straße (Hauptstr. 109-123; Ensdorfer Str. 2-7 & 2-12 mit altem Rathaus), was aufgrund der zentralen Ortsbildlage gegenüber des Rathauses und im Geschäfts-/Versorgungsschwerpunkt negativ auffällt
- ... im Quartier Haupt-/Kloster-/Bierstraße direkt östlich an die St. Martinskirche anschließend (Hauptstr. 207-217 & 210-236 sowie Klosterstraße 2-6; Bierstraße 2-7)
- ... im Umfeld des nordöstlichen Kreuzungsbereiches Hauptstraße/Elmer Straße (Hauptstr. 253-282, Hauptstr. 258-276 & Elmer Straße 2-20 & 9-23)

mit ebenfalls zentraler Ortsdurchfahrtslage und Ausstrahlung

- darunter einzelne Gebäude, die sich aufgrund ihres sehr starken Sanierungsbedarfes bis desolaten Zustandes (teils auch Langzeitleerstände) negativ auf Umfeld und Ortskern insgesamt ausstrahlen und dringenden Handlungsbedarf erkennen lassen, unter anderem verfallende Bausubstanz Bierstraße 2-6, Leerstand Hauptstraße 243, Leerstand Hauptstraße 167, Reihe altes Rathaus und Ensdorfer Straße 2-6, Eckgebäude Hauptstraße/Elmer Straße (ehem. Gasthaus Thierry)
- hinzu kommen die beiden in städtischen Maßstab in den 60er/70er Jahren mit 5 Geschossen errichteten Gebäude Ensdorfer Straße 1 und Hauptstraße



Verner Platz vor dem Citycenter als Parkplatz mit wenig Gestalt- und Aufenthaltsqualität

179, die als auffallende Dominanten zumindest in ihrer Fassadengestaltung saniert und aufgewertet werden sollten

- ebenso sollte das gründerzeitliche Gebäude gegenüber des Rathauses, das heute einen Kebab-Imbiss beherbergt, eine seinem zentralen Standort und seiner Historie gerechte Aufwertung und Fassadengestaltung erfahren

## Freiraum und Freiraumgestaltung

- zwar wurde mit dem Neubau von City-Center und Rathaus städtebaulich-funktional ein Ortszentrum herausgearbeitet, ein zentraler Platz im Sinne eines belebten Aufenthaltsbereiches und Treffpunktes der Bevölkerung ist aber nicht entstanden
- die großen gepflegt angelegten Freiflächen an der Vier-Winde-Straße zwischen Rathaus, City-Center und Gemeindesaalbau/Jahnsporthalle besitzen im Schwerpunkt Parkplatzfunktion
- ebenso dient auch der mit dem City-Center zur Hauptstraße hin angelegte Verner Platz im Schwerpunkt als Parkplatz und besitzt durch seine Gestal-

tung und die beschränkte Zufahrt von der Hauptstraße derzeit auch kaum höhere Aufenthaltsqualität

- ebenso zeigt sich der zentrale Schulplatz um das Denkmalensemble Alberoschule derzeit als völlig ungestaltete und unstrukturierte Asphalt- und Parkplatzfläche, die weder dem Bauensemble, der zentralen Ortslage noch den in den Gebäuden untergebrachten Sozial- und Gemeinschaftsfunktionen gerecht werden
- das Umfeld der imposanten St. Martins-Kirche ist dicht bebaut, sodass sich hier kein größerer Freiraum bietet
- der Straßenraum der geradlinigen Ortsdurchfahrt Hauptstraße mit den beidseitig angelegten Parkbuchten wirkt breit und lässt mit überwiegend autoverkehrsgerechter Gestaltung strukturierende Grün- und Gestaltelemente vermissen
- hierzu tragen auch die, wenn vorhanden, kleinen, aber meist versiegelten und für Parkzwecke genutzten privaten Haus- und Geschäftsvorflächen bei
- die Kreuzungsbereiche (Hauptstraße/Ensdorfer Straße/Vier-Winde-Straße, Hauptstraße/Elmer Straße, Hauptstraße/

Taubenstraße/Schulplatz, Hauptstraße/Pastor-Wolf-Straße) wirken ungestaltet und unübersichtlich und werden ihrer teils besonderen Siedlungslage (Rathaus/Geschäftszentrum, Alberoschule, Kirche) kaum gerecht

- auch die abzweigende Einmündung der Ensdorfer Straße lässt in ihren Randbereichen (Fußwege, Parkbuchten) Aufwertungsbedarf erkennen
- die Schwalbachau mit Großwaldpark und vielfältiger Freizeitinfrastruktur stellt im unmittelbaren südlichen Anschluss an das Untersuchungsgebiet ein attraktives Ortskernnahes Grün-, Freizeit- und Naherholungsangebot dar, dessen Öffnung und An-/Einbindung in den Ortskern weiter gestärkt werden sollte

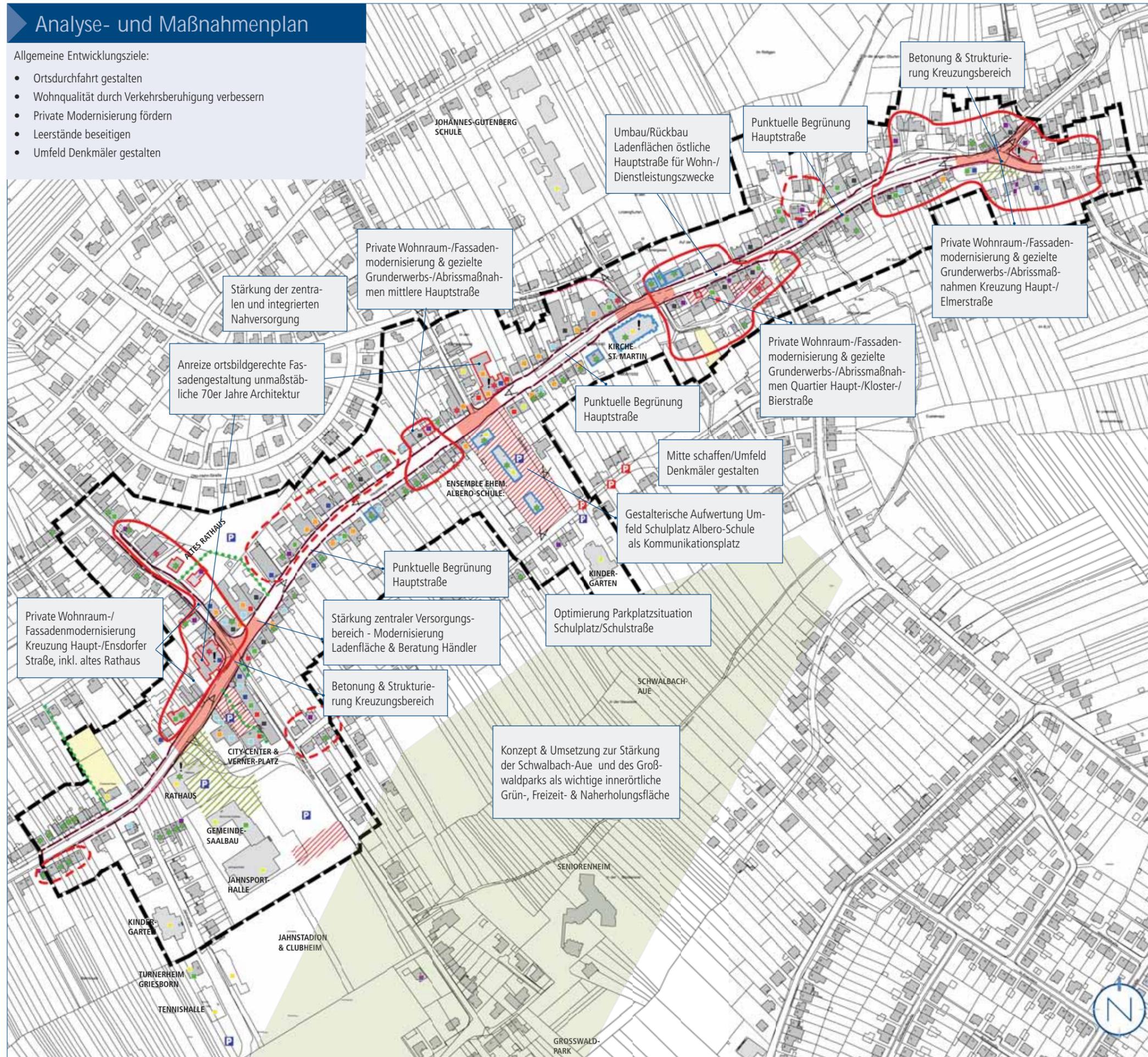


Straßenraum Hauptstraße mit Gestaltung & Begrünungspotenzial

# Analyse- und Maßnahmenplan

Allgemeine Entwicklungsziele:

- Ortsdurchfahrt gestalten
- Wohnqualität durch Verkehrsberuhigung verbessern
- Private Modernisierung fördern
- Leerstände beseitigen
- Umfeld Denkmäler gestalten



# Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Gemeinde Schwalbach

## Ortskern Schwalbach

### Legende

- Geltungsbereich Fördergebiet (Vorschlag)
- - - Grenze Untersuchungsgebiet
- ! Städtebauliche Dominante
- Denkmal
- ★ positiv ortsbildprägendes Gebäude erhalten
- ★ negativ ortsbildprägendes Gebäude aufwerten
- ↔ Blickbeziehung sichern
- ⚡ Spielplatz
- ▨ Plätze und Freiflächen gestalten und beleben
- ▨ Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität pflegen, schaffen und erhalten
- ▨ Straßengestaltung und Verkehrsoptimierung
- ▨ Aufwertung Gehsteige, punktuelle Gliederung/ Begrünung Straßenraum
- ▨ Ortskerneingang gestalten und betonen
- ▨ Bausubstanz zukunftsfähig und ortsbildgerecht sanieren, Bereich mit starker Häufung Sanierungsbedarf
- ▨ Fehlende Raumkante
- ▨ Leerstände vitalisieren, neue Wohnraumangebote schaffen
- ▨ Baulücken / Nachverdichtungspotenziale nutzen, neue Wohnraumangebote schaffen
- P wichtige Parkplatzzflächen erhalten und gestalten
- wichtige Fuß- und Radweegeanbindung pflegen und erhalten
- Fußweegeanbindung aufwerten / ergänzen
- Soziale Infrastruktur
- Nahversorgungsstruktur Einzelhandel sichern
- Weiterführender Einzelhandel
- Nahversorgungsstruktur Dienstleistung sichern
- Weiterführende Dienstleistung
- wichtige Gastronomiebetriebe stärken
- Gewerblicher Leerstand/leerstehende Ladenlokale vitalisieren bzw. Umbau zu Wohnraum
- Abriss/Umnutzung öff. Infrastruktur
- Neubau öff. Infrastruktur
- Sanierung öff. Infrastruktur

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Schwalbach

Stand: 01.06.2017







## Gezielter kommunaler Grunderwerb und Abriss Einzelobjekte

Ebenso sollte die Gemeinde den Immobilienmarkt im Untersuchungsgebiet gezielt beobachten und mit Hilfe der Fördermittel versuchen, gezielt Zugriff auf städtebaulich begründete Einzelobjekte zu bekommen, die durch langen Leerstand und Verfall ihr Umfeld und das Ortsbild zunehmend beeinträchtigen und/oder für neue Entwicklungsprozesse relevant sind. Objekte, die hier infrage kommen könnten, sind etwa die zunehmend verfallenden Gebäude Bierstraße 2-6, Hauptstraße 243, Hauptstraße 212 & 216, Hauptstraße 167, Hauptstraße 282 & 284 oder Ensdorfer Straße 12. Hier könnte anschließend im Sinne der Auflockerung der Bebauungsdichte eine einfache Freiflächengestaltung der Abrissfläche erfolgen (Bierstraße 2-6 & Hauptstraße 212/216; Hauptstraße 243, Hauptstraße 167) und/oder die Verkehrssituation verbessert werden (Kreuzungsbereich Hauptstraße/Elmer Straße) oder in Einzelfällen Platz für innerörtliche Neubauvorhaben (z. B. Ensdorfer Straße 12) geschaffen werden. Weitere bestehende oder in den nächsten Jahren der Städtebauförderung hinzukommende Leerstände sind diesbezüglich zu prüfen. Von dem Wegfall solch maroder und verfallender Gebäude wird das gesamte Ortsbild nachhaltig profitieren (siehe Gemeindebezirks übergreifende Maßnahmen).

Grober Finanzrahmen:                      Gesamtbetrag ortsteilübergreifende Maßnahmen

---

## Kommunales Förderprogramm für private Abrissmaßnahmen

Die Gemeinde Schwalbach kann jedoch nur aktiv werden, wo angesichts des drängenden Handlungsbedarfs keine andere Möglichkeit besteht. Als Option könnten darüber hinaus weitere Anreize geprüft werden, damit auch private Eigentümer bzw. Kaufinteressenten solche maroden Gebäude selbst abreißen und die Flächen räumen. In anderen Kommunen hat sich mit recht einfachen Mitteln die Etablierung eines Kommunalen Förderprogramms Abriss bewährt. Schon mit einem kleinen Barzuschuss waren Eigentümer bereit, lange leer stehende und störende Schrottimmobilen in Eigenleistung abzureißen. Je nach Standort-eignung kann das Ergebnis eine gepflegte Freifläche sein oder in der Abrissvereinbarung mit der Förderung auch ein Baugebot vereinbart werden, um im Bereich von potenziellen Innenentwicklungsflächen keine dauerhaften Baulücken zu fördern.

Hier könnte die Gemeinde Schwalbach ansetzen und mit Unterstützung von Städtebaufördermitteln ein solches Abrissprogramm einrichten. Grundlage ist das das Gebäude mindestens 5 Jahre leer steht und/oder durch seinen maroden Zustand das Ortsbild nachhaltig beeinträchtigt. Über entsprechende Förderanträge wird ein internes Gremium der Gemeinde anhand einer zu erarbeitenden Förderrichtlinie entscheiden (siehe Gemeindebezirks übergreifende Maßnahmen).

Grober Finanzrahmen:                      Gesamtbetrag ortsteilübergreifende Maßnahmen

---



## Wohnumfeld, Ortsbild und Aufenthaltsqualität

Neben der Bausubstanz selbst trägt auch das Wohnumfeld zur Attraktivität des Wohnstandortes Ortskern Schwalbach bei. Von einer hohen Aufenthaltsqualität profitiert der Ortskern gleichzeitig in seinen Funktionen als Handels-/Versorgungsstandort sowie als zentraler öffentlicher Raum und Treffpunkt der Ortsgemeinschaft.

### Aufwertung Schulplatz zum repräsentativen Platzbereich

Die Vor- und Umfeldflächen des Ensembles der Albero-Schule sollen der zentralen Lage, dem Baudenkmal und den dort untergebrachten sozialen Einrichtungen (Bibliothek, Gymnastikraum, Flüchtlingsunterkunft, Kindertagesstätte) gerecht neu gestaltet werden. Die für diesen Bereich wichtigen Parkplätze sollen dabei erhalten werden. Gleichzeitig soll die große Platzfläche sich aber im Sinne eines zentralen und repräsentativen Dorfplatz durch einen kleinteiligeren und dorftypischeren Belag (Pflaster o. ä.), strukturierende Grünelemente und einzelne an den Rändern und/oder vor den Gebäuden integrierte hochwertige Aufenthalts- und Aktivbereiche gestalterisch und funktional deutlich aufgewertet werden.

Dabei soll der Platz sich an Stelle des derzeitigen starren Zauns auch stärker zu den umgebenden Straßen - Hauptstraße, Schulplatz, Schulstraße - öffnen und gestalterisch in diese übergehen.

Grober Finanzrahmen:

400.000 Euro



### Studienprojekt Fassadengestaltung und Ortsbildaufwertung

Über den generellen baulichen Sanierungsbedarf hinaus prägen rein äußerlich vor allem die der Hauptstraße zugewandten Gebäudefassaden das Ortsbild. Hier besteht in Schwalbach, angesichts eigentlich vieler erhaltener prägender Gebäude, Bedarf und gleichzeitig Potenzial zur Harmonisierung und Aufwertung des „Gesichtes“ des Ortes. Hier könnten in einem ersten, für die Gemeinde Kosten günstigen Schritt mit einer Architekturhochschule (z. B. HTW Saarbrücken) Ideen und Entwürfe erarbeitet werden, wie Fassaden entlang der Hauptstraße im Sinne eines harmonischeren Ortsbildes aufgewertet werden können.

Eine besondere Bedeutung sollte dabei der Fassadengestaltung der bezüglich ihres Maßstabs in der Siedlungs- und Baustruktur Schwalbach etwas unpassend wirkenden Großimmobilien der 70 Jahre Ensdorfer Straße 1/Hauptstraße 123 (Sparkasse) und Hauptstraße 179 geschenkt werden. Hier könnte durch eine ortsbildgerechtere, ggf. auch innovative Fassadengestaltung ein deutlicher Mehrwert für das Ortsbild erreicht werden.

Grober Finanzrahmen:

5.000 Euro

### Städtebauförderung „Fassadenaufwertung“

Eigentümern, die ihre Fassade entsprechend der Entwürfe bzw. generell ortsbildgerecht sanieren, sollte als Anreiz ebenfalls ein nach oben gedeckelter Zuschuss über die Städtebauförderung zugestanden werden. Hierzu sollte die ortsbildgerechte Fassadengestaltung ebenfalls als weiterer Fördertatbestand in die kommunale Modernisierungsrichtlinie aufgenommen werden (siehe Gemeindebezirks übergreifende Maßnahmen). Bei entsprechend der Richtlinie bewilligten Anträgen könnten Eigentümer dann einen einmaligen Zuschuss für die Aufwertung ihrer Fassade erhalten. Bei besonders prägenden und/oder größeren Fassaden (z. B. Hauptstr. 179, Ensdorfer Str. 1) könnte der Förderbetrag und Anreiz im aktiven Dialog mit den Eigentümern angepasst werden.

Grober Finanzrahmen:

Gesamtbetrag ortsteilübergreifende Maßnahmen



## Punktueller Aufwertung/Begrünung Hauptstraße

Die lang gezogene Hauptstraße in Schwalbach ist als wichtige „Visitenkarte“ von Ortsteil und Gemeinde sehr breit angelegt und überwiegend versiegelt - ihr fehlen Grün- und Strukturelemente. Hier sollte in enger Abstimmung mit dem LfS als Straßenbaulastträger geprüft werden, ob im Bereich der vorhandenen (und schon gepflasterten) straßenbegleitenden Parkzonen und Fußwege punktuell den Straßenraum gliedernde und gestaltende Begrünungsmaßnahmen einzelner Bauminseln/Blumeninseln realisierbar sind. Gegebenenfalls sollte dies entsprechend geplant und umgesetzt werden. Auch hiervon könnte das Ortsbild deutlich profitieren.

Grober Finanzrahmen: 150.000 Euro

---

## Kreuzungsbereiche und Fußgängerüberwege

Ebenso sollte die Gemeinde Schwalbach gemeinsam mit dem Landesbetrieb für Straßenbau (LfS) prüfen, ob die zentralen Einmündungs-/Kreuzungsbereiche in die Hauptstraße (Emsdorfer-/Vier-Winde-Straße; Pastor-Wolf-Straße; Elmer-Straße; Taubenstraße) und die hier befindlichen Fußgängerüberwege als neuralgische Punkte der Verkehrs- und Siedlungsstruktur ebenfalls durch kleinere Maßnahmen aufgewertet werden können. Wünschenswert wäre, dass diese Bereiche gestalterisch etwas betont und strukturiert werden und so auch für den nicht-motorisierten Verkehr an Qualität und Übersichtlichkeit gewinnen. Vorstellbar erscheinen hier zum Beispiel gliedernde Pflasterstreifen am Ende der Einmündungsstraßen, eine besondere Gestaltung der Gehsteige, farbliche Markierungen der Fahrbahn oder eine Optimierung des Beschilderungssystems.

Grober Finanzrahmen: 100.000 Euro

---



## Städtebauförderung „Vorflächengestaltung“

Ergänzend könnte Eigentümern, die in Anlehnung an die Ortsdurchfahrt bereit sind, ihre anschließenden Hausvorflächen zu entsiegeln und ortsbildgerechter zu gestalten ebenfalls ein kleiner Zuschuss gewährleistet werden. Hierzu könnte die private Vorflächengestaltung (z. B. bis max. 1.500 Euro für eine ortsbildgerechte Vorflächengestaltung) als weiterer Fördertatbestand in die kommunale Modernisierungsrichtlinie zur Städtebauförderung aufgenommen werden (siehe Gemeindebezirks übergreifende Maßnahmen).

Grober Finanzrahmen: Gesamtbetrag ortsteilübergreifende Maßnahmen

---

## Bepflanzung Rest- und Straßenbegleitflächen

Ein weiterer Ansatz in diese Richtung besteht in der Aufwertung vorhandener nutzloser und unschöner öffentlicher Rest- und Straßenbegleitflächen durch einfache Aussaat einheimischer „Wildblumensaatmischungen“. Neben der Einsaat öffentlicher Frei- und Straßenbegleitflächen könnte eine solche Saatmischung im Sinne der Durchgängigkeit des Gestaltelementes auch an Privateigentümer mit entsprechend ungenutzten und ungestalteten Flächen verteilt werden. Je mehr Flächen einbezogen werden können, desto nachhaltiger ist der Effekt für das Ortsbild.

Gesamtbetrag ortsteilübergreifende Maßnahmen/Verfügungsfonds

---

## Integriertes Freiraumkonzept Hauptstraße

Damit die Aufwertung der Hauptstraße mit all den genannten Bereichen und vorgeschlagenen Maßnahmen mit einem abgestimmten gestalterischen Ansatz erfolgt, erscheint auch die vorangestellte Erarbeitung eines integrierten Freiraumkonzeptes Hauptstraße Schwalbach im Rahmen der Städtebauförderung sinnvoll.

40.000 Euro

---



## Aufwertung Schwalbachaue und Großwaldpark

Der südlich an den Ortskern und die Ortsdurchfahrt Hauptstraße anschließende großflächige Grünzug von Schwalbachaue und Großwaldpark stellt im Hinblick auf die Wohnstandortattraktivität des Ortskerns Schwalbach und deren zukünftige Stärkung ein nicht zu unterschätzendes Potenzial dar. Dies auch in Synergie mit der hier bereits konzentrierten Freizeit- und Gemeinschaftsinfrastruktur (Schwimmbad, Stadion, Jahnsporthalle, Tennisanlage, Turnerheim, Gemeindesaalbau, Kindergärten, Feuerwehr etc.). Allerdings lassen die Grünflächen, insbesondere der ursprüngliche Großwaldpark südlich der Feuerwehr, selbst derzeit etwas an Attraktivität sowie Aufenthalts- und Erlebnisqualität vermissen und scheinen auch noch zu wenig mit dem Ortskern vernetzt.

Um dieses Potenzial für Bürger aber auch Gäste stärker zu nutzen sollen im Rahmen einer solitären Beauftragung oder einer Mehrfachbeauftragung von zwei geeigneten Büros für Landschaftsarchitektur innovative Ideen entwickelt werden, wie die Flächen im Rahmen eines vertretbaren Kostenrahmens durch Wege, Aufenthaltsbereiche sowie einzelne neue Freizeitangebote (Aktiv- und Erlebniszonen) für Jung und Alt aufgewertet werden kann. Im Anschluss sollen die ausgewählten Ideen schrittweise umgesetzt werden

Grober Finanzrahmen Konzeptphase: 25.000 Euro

---

Grober Finanzrahmen Umsetzung: noch nicht bezifferbar

---

## Erhalt und Sanierung Hallenfreibad

Das am Großwaldpark gelegene Hallenfreibad ist ein wichtiger Baustein für Wohnstandort- und Freizeitattraktivität der Gemeinde Schwalbach. Es lockt neben regelmäßigen Freizeitschwimmern und Schulklassen gerade in den Ferienzeiten viele Familien an, welche das Bad teilweise als „Urlaubersatz“ nutzen. Die Beliebtheit des Bades schlägt sich in jährlichen Besucherzahlen zwischen 35.000 und 45.000 nieder. Wie bei vielen kleineren Bädern verursacht auch das Hallenfreibad ein jährliches Defizit von 150.000 bis 200.000 €. In Kombination mit kurz- bis mittelfristig notwendigen Investitionen besteht damit ein deutlicher Finanzbedarf. Um die hierfür erforderlichen Finanzmittel stemmen zu können, gilt es, die Möglichkeiten des angekündigten Bäderkonzeptes für das Saarland zu prüfen und auszuschöpfen sowie die Teilhabe an dem vom Land geplanten Zuschuss-Programm zur Bädersanierung für 2017 und 2018 zu prüfen.

Grober Finanzrahmen: noch nicht bezifferbar

---

## Nachnutzung Schule am Eisenbahnschacht und Umfeld

Die an der Alleestraße in einem umgebauten Gebäude des ehemaligen Eisenbahnschachtes untergebrachte Förderschule Lernen des Landkreises Saarlouis könnte in den nächsten Jahren in Folge der Umsetzung der Inklusion an saarländischen Schulen aufgegeben werden. Schon heute wird das Untergeschoss nicht vollständig genutzt, hier könnte die Gemeinde in Zusammenarbeit mit dem Träger prüfen, ob eine Zwischennutzung bspw. durch Kultur oder Vereine in Frage käme. Im Falle einer Aufgabe der Förderschule durch den Landkreis muss mittel- bis langfristig eine passende Nachnutzung gefunden werden. In einem vorangehenden Strukturkonzept für den hiesigen Gesamtbereich „Gemengelage Taubental/Rote Erde“ wurde für die Nachnutzung der Förderschule eine zur gegenüberliegenden Wohnstraße passende Nutzung aus den Bereichen Wohnen, Kultur/Freizeit/Vereine oder nicht-störendes Dienstleistungsgewerbe empfohlen (siehe auch ortsteilübergreifende Maßnahme „Nachnutzung RAG-Flächen“).

Grober Finanzrahmen: noch nicht bezifferbar

---



## Handel und Versorgung

Ebenso wichtig wie die Wohnfunktion ist für einen lebendigen Ortskern im Grundzentrum Schwalbach die Stärkung der Funktion als Handels- und Versorgungsstandort. Hier kann die Verbesserung der Gestalt- und Aufenthaltsqualität einen Beitrag leisten. Allerdings bedarf es auch bezüglich des Versorgungsstandortes und der hiesigen Handelsangebote selbst einer zeitgemäßen Anpassung an aktuelle Anbieter- und Nachfrageentwicklungen. Als Grundlage hierfür sollte für die Gesamtgemeinde ein kommunales Einzelhandelskonzept erarbeitet werden, das die einzelnen zentralen Versorgungsbereiche im Detail abgrenzt und entsprechende strategische Maßnahmen bezüglich Standorten, Angebotsformen und Sortimenten aufzeigt (siehe Gemeindebezirks übergreifende Maßnahmen).

### Sicherung Lebensmittelvollsortimenter

Zur Sicherung der Funktionalität und Attraktivität des Ortskerns Schwalbach sollte frühzeitig daraufhin gearbeitet werden, den Lebensmittelvollsortimenter in der Ortsmitte direkt neben dem Rathaus nachhaltig im Bestand zu sichern. Angesichts dessen im Vergleich zu aktuellen Handelstrends geringer Verkaufsflächengröße (ca. 600-700 qm VKF), den Wettbewerbern am Ortsrand und den sehr eingeschränkten Expansionsmöglichkeiten sollten hier frühzeitig alle Möglichkeiten der Standortsicherung geprüft werden. Hierzu sollten auch Vorschläge aus dem Einzelhandelskonzept hervorgehen.

Grober Finanzrahmen:

derzeit noch nicht konkret



### Städtebauförderung „Modernisierung, Um- und Rückbau Ladenflächen“

Aufbauend auf die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes und die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches sollte unter Einbeziehung der Städtebauförderung auch der private Um- und Rückbau von Laden- und Geschäftsflächen als Fördertatbestand in die kommunale Modernisierungsrichtlinie aufgenommen werden. Innerhalb des zukünftigen zentralen Versorgungsbereiches werden Geschäftsräume, Ladenlokale und Schaufenster modernisiert, vergrößert bzw. mit Nachbarflächen zusammengebaut werden müssen, um aktuellen Handelsansprüchen zu genügen und zukunftsfähig zu sein. In den Randlagen der langen Hauptstraße außerhalb des zukünftigen zentralen Versorgungsbereiches können Eigentümer-/Inhaber geführte Bestandsgeschäfte erhalten bleiben - einmal aufgegebene kleinere Ladenflächen sind jedoch kaum noch mit neuen Handelsangeboten wieder nutzbar. Um hier negativ wirkende leere Schaufenster- und Ladenlokale zu beseitigen und ungenutzte Flächenpotenziale zu aktivieren, sollte im Umkehrschluss auch der Rück- und Umbau von mindestens 3 Jahre leer stehenden Geschäftsflächen zu ebenerdigen und barrierefreiem Wohnraum durch die Eigentümer mit einem Maximalbetrag gefördert werden (siehe Gemeindebezirks übergreifende Maßnahmen).

Grober Finanzrahmen:

Gesamtbetrag ortsteilübergreifende Maßnahmen

### Beratungsprogramm Bestands-Geschäfte

Wichtig für die Vitalität und Vielfalt des Ortskerns Schwalbach ist es ebenso, den noch vorhandenen kleinteiligen Geschäftsbestand zu sichern und zukunftsfähig zu machen. Hierzu gehört auch, dass Händler ihre Geschäfte bezüglich Sortimenten, Laden- und Schaufenstergestaltung sowie Serviceangeboten an die aktuellen Standards und Kundenansprüche anpassen. Hier könnte die Gemeinde Schwalbach gemeinsam mit Gewerbevereinen für interessierte Händler ein Beratungsprogramm bezuschussen, bei dem ein professioneller Handelsberater die Läden vor Ort inspiziert und mit den Händlern Optimierungsvorschläge erarbeitet

Grober Finanzrahmen:

Gesamtbetrag ortsteilübergreifende Maßnahmen

# Handlungsbereich 2 - Ortskern Hülzweiler



# Ortskern Hülzweiler - Analyse



Untersuchungsgebiet Ortskern Hülzweiler

## Ausgangssituation

Hülzweiler - dessen historische Entwicklung nur auf einen und nicht mehrere Kerne zurückgeht - hinterlässt auf den ersten Blick selbst den Eindruck eines zentralen Ortes. Entlang der Ortsdurchfahrten und der zentralen Kreuzungsbereiche zeigt sich ein ausgeprägtes Angebot an Laden-, Dienstleistungs- und Gastgewerbelokalen mit teils über die Grundversorgung hinausreichenden Angeboten und Sortimenten (Textil, Möbel etc.). Vor allem die dynamische Wirtschafts- und Einwohnerentwicklung des Ortes in der Bergbauzeit hat hierzu beigetragen.

Allerdings sind an dieser Struktur heute die Folgen des veränderten Wirtschaftssituation im Bergbau wie auch im Einzelhandels- und Gastronomiesektor selbst erkennbar. Der einstige Versorgungsbereich entlang der Ortsdurchfahrten ist für Kunden unkomfortabel weit auseinandergedrungen,

viele Ladenlokale sind für heutige Handelsanforderungen zu klein und unmodern und im Umfeld sind große mit dem Auto günstig erreichbare Konkurrenzangebote, insbesondere im Bereich Lebensmittel und Grundversorgung, entstanden. Geben Ladenbetreiber aus wirtschaftlichen oder altersbedingten Gründen auf, wird die gewerbliche Nachnutzung schwierig. Eine größere Zahl leer stehender ehemaliger Verkaufslokale und Gaststätten in den Erdgeschosslagen entlang der Ortsdurchfahrt ist die sichtbare Folge. Vor allem im Grundversorgungs-/Lebensmittelbereich werden die Verluste mit einem heute nur noch sehr spärlichen Angebot deutlich.

In Folge teils ungünstiger Wohnstandortfaktoren (Altbausubstanz, Bebauungsdichte, Verkehr, Freiraumgestaltung) fallen neben leer stehenden Ladenlokalen entlang der Ortsdurchfahrt und insbesondere im Umfeld des neu gestalteten Kreisverkehrsplatzes einige komplett leer stehende Wohn-

gebäude auf. Dies geht mit einem schon rein äußerlich erkennbaren, teils starken, Sanierungsstau einzelner Gebäuden in diesem Bereich einher, was sich wiederum auf deren Umfeld, das Ortsbild und die Standortattraktivität insgesamt auswirkt.

Städtebaulich dominiert und positiv geprägt wird der gesamte Ortskern von der weithin sichtbaren neobarocken katholischen Pfarrkirche St. Laurentius. Allerdings fehlt derzeit eine Ortsmitte im Sinne eines attraktiven Aufenthaltsbereiches für Jung und Alt. Der Festplatz Hülzweiler liegt etwas versteckt, weist vor allem aber bezüglich der Gestaltung, Ausstattung und Möblierung große Defizite auf, sodass hier derzeit gar keine wirkliche Aufenthaltsqualität besteht. Verbunden mit der hiesigen Brachfläche der ehemaligen Kindertagesstätte, dem Lochbach und der umgebenden Infrastruktur (Haus für Kultur und Sport, Feuerwehr, private Versorgungsanbieter) bietet dieser Bereich aber gleichzeitig Potenzial als wich-

tiger Baustein zur zukunftsgerechten Weiterentwicklung und Stärkung des Ortskerns Hülzweiler beizutragen. Der Entwicklung dieses Bereiches ist angesichts des örtlichen Bedarfs und der bereits laufenden Planungen und Maßnahmen (bereits beschlossene Offenlegung Lochbach; erfolgter Abbruch ehemaliger Kindergarten) innerhalb der gesamtgemeindlichen Entwicklung eine hohe Priorität beizumessen.

Im Untersuchungsgebiet leben 760 Personen, davon 51 % männlich und 49 % weiblich. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung ist mit 20 % überdurchschnittlich hoch. Kinder unter 9 Jahren machen 8 %, Kinder zwischen 9 und 16 Jahren 9 % der hier lebenden Menschen aus.

Die städtebaulich-funktionalen Missstände stellen sich im Detail wie folgt dar.

## Siedlungs- und Baustruktur

- historisches linienförmiges Wachstum der Siedlung entlang der wichtigen überörtlichen Verbindungsstraßen Fraulauterner-/Laurentius-/Schwarzenholzerstraße parallel zum Lochbach in West-Ost-Richtung (ca. 1,5km) und der Saarweller Straße in Nord-Süd-Richtung (ca. 1,0 km)
- Laurentiuskirche an der zentralen Laurentiusstraße sowie Kreuzungsbereich der beiden lang gestreckten Ortsdurchfahrten (heute Kreisverkehrsplatz) als Kristallisationspunkte der Hülzweiler Ortskernstruktur
- Umfeld dieser Kristallisationspunkte als wichtigste Handels- und Versorgungsbereiche, wobei sich auch entlang der gesamten Verbindung dieser Bereiche (Laurentiusstraße) und in deren Fortsetzung ein gestreuter und damit insgesamt ausgedehnter Geschäfts- und Gastronomiebesatz findet
- imposante neobarocke und weithin aus der Siedlung sichtbare Laurentiuskirche als prägende städtebauliche Dominante des Ortskerns Hülzweiler
- entlang der Ortsdurchfahrten jedoch fehlender Ortsmittelpunkt im Sinne einer Platzaufweitung bzw. eines zentralen Verweilbereiches mit hoher Aufenthaltsqualität
- entlang der Ortsdurchfahrt und Ortskernstraßen sehr dichte, geschlossene Straßenrandbebauung mit meist traufständiger und zweigeschossiger (vereinzelt auch ein- & dreigeschossig) Bebauung - und dadurch teils reduziertem



Neobarocke Laurentiuskirche an der zentralen Laurentiusstraße als städtebauliche Dominante

- Freiflächenangebot mit nachteiliger Wirkung auf die Wohnstandortattraktivität
- Gebäude lassen teilweise ihren historischen Ursprung erkennen: teils landwirtschaftlich geprägte Einhäuser mit ehem. Wohn- und Wirtschaftsteil, teils kleiner Bergarbeiter- und Bergarbeiterhäuser, teils Geschäftshäuser
- insgesamt jedoch bezüglich Gebäudegröße und -kubatur (teils auch sehr kleine/schmale Gebäude) sowie insbesondere Fassadengliederung und -gestaltung heterogene Baustruktur
- im zentralen Handels- und Versorgungsbereich teils den eigentlichen Fassaden vorgebaute Ladenlokal- & Schaufensterbereiche
- zwischen den Einmündungen von Adenauer- und Talstraße durch Abzweigungen der Laurentiusstraße verwinkelte Siedlungs- und Baustruktur mit sich hier ergebenden Blickbeziehungen auf sanierungs- und gestaltungsbedürftige rückwärtige Fassaden-/Hinterhofsituationen
- auffallend breiter Straßenraum der Ortsdurchgangsstraßen Fahrbahn, Parkbuchten und (weitestgehend versiegelten) - privates Grün, wenn vorhanden, meist in den rückwärtig anschließenden Bereichen
- in den 70er Jahren an der von der Laurentiusstraße abzweigenden Talstraße im Bereich des Lochbaches Anlage des Festplatzes Hülzweiler und Errichtung des Hauses für Kultur und Sport (Mehr-



Teils wechselhafte und heterogene Baukörper im Bereich der Abzweigung Laurentius- zur Adenauerstraße

zweckhalle), der Feuerwehr und des Kindergartens als sozial-gemeinschaftliches Infrastrukturzentrum des Ortes

- in Folge der teils nicht mehr zeitgemäßen Gebäudezuschnitte, des hohen Sanierungsbedarfes und der hohen Bebauungsdichte (wenig Freiflächen) stellt sich hinsichtlich moderner Wohnansprüche für einige Gebäude die Frage der Zukunftsfähigkeit auf dem Wohn- und Immobilienmarkt
- Flächenpotenziale für Ortskern integrierte Nachverdichtungs- und Entwicklungsmaßnahmen bieten sich nur in geringem Umfang durch die Abrissfläche des ehemaligen Kindergartens zwischen Kindergartenweg und Festplatz sowie auf der privaten Abrissfläche neben der Kirche mit Ausdehnung bis zur parallel verlaufenden Feldstraße.

(nördlich des Kreisverkehrsplatzes sogar über 500 LKW/Tag) und auf der zentralen Laurentiusstraße ca. 5.200 und 180 LKW pro Tag

- Kreuzungspunkt dieser beiden Ortsdurchfahrten als neuralgischer Verkehrsknotenpunkt des Ortes, zwischenzeitlich jedoch als weiträumiger und hochwertig gestalteter Kreisverkehrsplatz verkehrstechnisch und gestalterisch gut gelöst - auch als strukturierendes und bremsendes Element im Verlauf der beiden Ortsdurchfahrten
- weiterer Verlauf der Ortsdurchfahrten (Laurentiusstraße, Saarweller Straße) jedoch mit vorrangiger autogerechter Ausrichtung und Gestaltung - geradliniger Verlauf, breiter Straßenraum, Fahrbahn begleitende Parkbuchten, jedoch kaum strukturierenden Grün- und Bauelementen
- vor allem Gestaltung und Begrünung der straßenbegleitenden Parkzone mit Optimierungspotenzial für das Ortsbild, die Aufenthaltsqualität und die optische Wirkung auf den Durchgangsverkehr
- zudem wirken die westlich dicht aufeinander folgenden Kreuzungsbereiche Laurentiusstraße/Adenauer Straße/

Fraulauterer Straße sowie Laurentiusstraße/Talstraße durch ihre Einmündungsbereiche, Abbiegespuren und die dichte Bebauung etwas unübersichtlich und gestalterisch optimierbar, vor allem auch bezüglich der sicherer Überquerungsmöglichkeiten für Fußgänger (siehe unten)

- dies auch in Verbindung mit hier an den Straßenrändern teils erkennbarem „wildem“ Parken, da die Fahrbahn begleitenden den Geschäften vorgelagerten öffentlichen Parkbuchten erst östlich der Laurentiuskirche beginnen
- somit vor allem im westlichen Bereich der OD Laurentiusstraße Parkplatzsituation mit Optimierungspotenzial
- insgesamt wirkt sich die Verkehrssituation dadurch beeinträchtigend auf die Aufenthaltsqualität und Wohnstandortattraktivität des Ortskerns Hülzweiler aus
- für Veranstaltungen im Haus für Kultur und Sport übernimmt der Festplatz eine wichtige Parkplatzfunktion, die auch nach dessen Neu- und Umgestaltung erhalten werden sollte

## Verkehr

- auf den zentralen Ortsdurchfahrtsstraßen Hülzweiler hohes Verkehrsaufkommen: vor allem auf der Saarweller Straße (L341) als wichtiger Zubringer der Gemeinde Schwalbach zur A8 mit über 7.000 PKW und 270 LKW pro Tag



Blick in die zentrale Laurentiusstraße - heterogene Fassadengestaltung



Blick in die westliche Laurentiusstraße und auf den Kreuzungsbereich Laurentius-/Talstraße mit teils „wildem“ Parken im Straßenraum

- entlang der Ortsdurchfahrt finden sich mehrere Bushaltestellen, die ebenfalls gestalterisch weiter optimiert werden könnten, wie etwa in direkter östlicher Nachbarschaft der Laurentiuskirche
- ebenso finden sich an den zentralen Funktionsbereichen des Ortskerns - vor allem im Anschluss aller 4 Einmündungsbereiche des Kreisverkehrsplatzes, vor der Laurentiuskirche, zwischen den Einmündungen Adenauer und Talstraße und im Anschluss an die Einmündung des Kindergartenweges in die Saarwellingerstraße - Fußgängerüberwege (Ampel oder Zebra)
- die Fußgängerüberwege insbesondere um den zentralen Doppelkreuzungsbereich Fraulauterner-/Adenauer-/Berg-/Laurentius- und Talstraße jedoch mit Optimierungspotenzial bezüglich durchgängiger sicherer Fußwegeverbindungen/Querungsmöglichkeiten, inklusive deren Gestaltung und Betonung im Straßenraum
- teils aber auch weitere Abschnitte (Laurentiuskirche bis Sport Welte) ohne gekennzeichnete Fußgängerüberwege, und dadurch teils unkomfortable Wege für Fußgänger, v. a. ältere Menschen
- teils bestehende günstige innerörtliche Fußwegeverbindungen, insbesondere von der Abzweigung der Laurentiusstraße zum Rubensweg, von der Saarwellinger Straße durch die Hofstraße zur Brunnenstraße oder auch von der Laurentiusstraße entlang der Kirche zur Feldstraße mit Friedhof
- wünschenswert erscheint die Aufwertung/Wiederbelebung („Im Gässchen“) einer direkten Fußwegebeziehung vom Zentrum der Laurentiusstraße (Kirche) zum südlich gelegenen neu zu gestaltenden Festplatz.



Ladenleerstände & Sanierungsbedarf an der Laurentiusstraße

## Funktionsverluste, Funktionale und infrastrukturelle Defizite

- Hülzweiler mit noch grundlegendem Infrastruktur- und Versorgungsangebot: Kindertagesstätte, Ärzte, 2 Apotheken, Banken, Post, Schreibwarenläden, Lebensmittelmarkt, Bäcker
- aber bereits deutlich erkennbaren Rückgängen und Defiziten beim Lebensmittelangebot
- die letzte Metzgerei an der Saarwellinger Straße wurde kürzlich geschlossen
- der bestehende Lebensmittelmarkt ist recht klein und befindet sich eher in Auto orientierter und für Fußgänger wenig komfortabler Randlage (Ortsausgang Fraulauterner Straße) außerhalb des betrachteten Untersuchungsgebietes Ortskern
- gerade im Lebensmittelsortiment fehlt dauerhaft ein zeitgemäßes und zentrales Angebot für die örtliche (fußläufige) Nahversorgung bei immer mehr älteren Menschen, als „Magnetbetrieb“ und Frequenzbringer für den Ortskern sowie auch für die Stärkung des Wohnstandortes Hülzweiler generell
- demgegenüber im ausgedehnten Handels- und Versorgungsbereich Hülzweiler über die Grundversorgung hinausreichende, eher mittelfristige Angebote, z. B. aus den Bereichen Möbel/ Einrichtungsbedarf/ Haushaltswaren, Sport, Textil, Brautmoden sowie, Uhren/ Schmuck & Optik
- Schwerpunkte der noch vorhandenen Handels- und Versorgungsangebote finden sich vor allem im östlichen Bereich der Laurentiusstraße bis zum Kreisverkehrsplatz - und hier insbesondere auf der südlichen Straßenseite
- auch begünstigt durch die hier in den Straßenraum unmittelbar vor den Läden integrierten Parkbuchten
- demgegenüber auf der nördlichen Straßenseite der Laurentiusstraße mittlerweile auffallende Häufung nicht mehr genutzter ehemaliger Laden- und Gastronomielokale oft kombiniert mit erhöhtem Sanierungsbedarf der Bausubstanz
- sowie fehlenden direkten Parkplatzangeboten vor den Geschäften im westlich der Kirche anschließenden Bereich der Laurentiusstraße
- angesichts des heute insgesamt zu großen Verkaufsflächenangebotes, des für Kunden zu weit ausgedehnten Versor-



Möbelgeschäft an der Schwarzenholzer Straße

- gungsbereiches sowie des nicht zeitgemäßen Zuschnittes und Zustandes vieler Ladenlokale ist jedoch absehbar, das ein Großteil der ehemaligen Geschäfte nicht mehr für Handels- und Dienstleistungszwecke revitalisiert werden kann
- zur Ergänzung der Versorgung findet einmal wöchentlich an der Laurentiusstraße gegenüber der Kirche ein kleiner Lebensmittelmarkt statt
- einige Gastronomiebetriebe unterschiedlicher Art und Qualität finden sich über das Untersuchungsgebiet Ortskern Hülzweiler gestreut - u. a. Gaststätte Handelshof, griechisches Restaurant Ouzeri, Keglerheim, Gasthaus Zur Post, Felsenkeller
- aber auch hier ist anhand einzelner Leerstände ein rückläufiges Angebot feststellbar (u. a. „Zapfhahn“)
- Restaurant Ouzeri (im Haus für Kultur & Sport) & Keglerheim zwar in der Nähe des Festplatzes, unmittelbar am Platz findet sich jedoch kein belebendes Gastronomieangebot
- neues Ärztehaus an der zentralen Laurentiusstraße mit wichtiger medizinischer Versorgungsfunktion, ebenso wie das DRK-Seniorenheim an der Talstraße im Bereich der Pflege
- im Bereich der Pflege (Tages, Kurzzeit- und Stationär) aber im Ort über dieses Platzangebot hinausgehender Bedarf, sodass hier Ausbaumöglichkeiten bzw. ergänzende Standorte zu prüfen sind



Zentrales Haus für Kultur und Sport mit Gestaltungspotenzial im Bereich Vorfläche und Fassade

- Haus für Kultur- und Sport als zentrale Gemeinschafts- und Vereinsinfrastruktur mit guter Auslastung und in gutem Zustand (im Innenbereich erfolgte Modernisierung), aber äußerlich bezüglich Fassadengestaltung mit Verbesserungspotenzial
- das Feuerwehrgebäude am Festplatz mit gewissem Sanierungs- und Ausbaubedarf
- unmittelbar gegenüber der Feuerwehr steht am Kindergartenweg ein weiteres ehemaliges Kindergartengebäude nach erfolgtem Privatverkauf derzeit leer
- im Ortskern Hülzweiler fehlt derzeit im öffentlichen Raum ein funktional und gestalterisch hochwertiger Platzbereich als Aufenthaltsbereich und Treffpunkt von Jung und Alt - der Festplatz wird dem in seiner derzeitigen Anlage und Gestaltung nicht gerecht
- Ortskern/ Ortsdurchfahrt Schwalbach lassen auch einen Attraktivitätsverlust als Wohnstandort (Verkehr, Dichte Bebauung, Größe der Häuser, Zustand/ Energie/Barrierefreiheit) erkennen - wovon derzeit etwa 23 Wohngebäudeleerstände im Untersuchungsgebiet Ortskern/Ortsdurchfahrt sowie ein höherer Sanierungsbedarf bei vielen Gebäuden zeugen
- darunter finden sich auch etwa 10 Langzeitleerstände, die bereits beim GEKO 2011 leer standen und teils negativ auf ihr Umfeld ausstrahlen
- Konzentration von Leerständen und stark sanierungsbedürftigen Gebäuden vor allem im direkten Umfeld des Kreisverkehrsplatzes sowie an der Einmündung der Adenauer Straße in die Laurentiusstraße (u. a. Laurentiusstraße 197 & 199, Saarwellingener Straße 18/20 & Schwarzenholzer Straße 2)
- abgesehen von einzelnen Handwerksbetrieben gibt es im Untersuchungsgebiet Ortskern Hülzweiler keine größeren Gewerbebetriebe

## Bausubstanz

- imposante Denkmal geschützte und aus weiten Teilen des Ortskerns sichtbare neobarocke (1904-1908) Laurentiuskirche als prägende städtebauliche Dominante des Ortskerns Hülzweiler
- darüber hinaus im Untersuchungsgebiet nur noch vereinzelt in ihrem historischen Ursprung erkennbare typische und Ortsbild prägende Gebäude



Marode & leer stehende Bausubstanz Laurentiusstraße 197 & 199

- diese eher im westlichen Bereich des Untersuchungsgebietes um die Kreuzung Laurentius-/Fraulauterner-/Adenauer Straße mit zumeist historischer landwirtschaftlicher Prägung (typ. Einhäuser)
- insgesamt bezüglich Gebäudekubatur sowie insbesondere Fassadengliederung und -gestaltung jedoch eher heterogene Bausubstanz und Ortsbildwirkung
- dies vor allem auch durch den unterschiedlichen Zustand und teils beträchtlichen Sanierungsbedarf vieler Gebäude
- denn im gesamten Untersuchungsgebiet findet sich eine sehr große Anzahl an Wohn-/Geschäftsgebäuden, die schon bei der rein äußerlichen Betrachtung weiteren Sanierungsbedarf bezüglich Bausubstanz, Energiestandards (Dach, Fassade, Fenster) sowie Fassade und Gestaltung erkennen lassen
- eine besondere Häufung und Konzentration sanierungsbedürftiger Gebäude, teils auch in Korrelation mit hiesigen Leerständen (siehe oben Funktionsverluste) finden sich ...
- ... im direkten Umfeld des zentralen Kreisverkehrsplatzes (Laurentiusstraße 6-16, Saarwellingener Straße 112-120, Schwarzenholzer Straße 2-23), was aufgrund der zentralen Lage (Kreuzungspunkt der Ortsdurchfahrten, Eingang zum Ortskern/Versorgungsbereich) negativ auffällt
- ... um den westlichen Kreuzungsbereich Laurentius-/Adenauer-/Fraulauterner



Vereinzelt Ortsbild prägende Gebäude an der westlichen Laurentiusstraße

Straße (Laurentiusstraße 61-99, Adenauer Straße 1-15, Fraulauterner Straße 1-11)

- ... sowie eigentlich auf der gesamten nördlichen Straßenseite der Laurentiusstraße im Untersuchungsgebiet
- ... an der oberen Saarwellingener Straße (Nr. 90-133)
- ... entlang der Brunnenstraße, v. a. um den Kreuzungsbereich mit der Schwarzenholzer Straße
- darunter einzelne Gebäude, die aufgrund ihres sehr starken Sanierungsbedarfes bis desolaten Zustandes (teils auch Langzeitleerstände) negativ auf ihr Umfeld und den Ortskern insgesamt ausstrahlen und dringenden Handlungsbedarf erkennen lassen, unter anderem verfallende Bausubstanz Laurentiusstraße 197-199 und Umfeld Kreisverkehrsplatz (Laurentiusstraße 6-14, Saarwellingener Straße 114-120; Schwarzenholzer Straße 2)
- im Bereich der östlichen Nebenstraßen der OD Saarwellingener Straße (Domps-teig, Osterstraße, Brunnenstraße, Hofstraße) zwar ebenfalls teils starker Sanierungsbedarf erkennbar, jedoch an

mehreren Gebäuden Dynamik durch bereits erfolgte oder im Gange befindliche Sanierungs- und Umbaumaßnahmen erkennbar - begünstigt durch den Standortvorteil der etwas ruhigeren Lage abseits der Ortsdurchfahrten

- aber auch bei einem Blick über das unmittelbare Untersuchungsgebiet ist teilweise weitergehender Sanierungsbedarf im Bereich der Ortskernränder, u. a. weitere Fraulauterner Straße, erkennbar

### Freiraum und Freiraumgestaltung

- im Ortskern Hülzweiler fehlt ein zentraler Platz im Sinne eines belebten Aufenthaltsbereiches und Treffpunktes der Bevölkerung
- dieser Funktion und Aufgabe wird der an der Talstraße gelegene Festplatz derzeit durch seine mangelnde Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität nicht gerecht
- der recht lieblos versiegelten und sanierungsbedürftigen Platzfläche fehlen gliedernde Struktur- und Grünelemente ebenso wie einladende Verweil- und Aktivbereiche

- die Fläche wird derzeit ausschließlich ihrer Fest- und Parkplatzfunktion gerecht, die auch im Falle einer Neu-/Umgestaltung erhalten bleiben soll
- dies obwohl der Standort durch die benachbarten Sozial- und Gemeinschaftsinfrastruktureinrichtungen (Haus für Kultur und Sport, DRK-Pflegeheim, Feuerwehr, Keglerheim) eigentlich ein hohes Potenzial als zentraler Platzbereich und Treffpunkt für Jung und Alt hat
- zudem bietet sich hier die Möglichkeit den verrohrten Lochbach wieder offen zu legen, in die Siedlung zu integrieren und erlebbar zu machen
- im Zusammenhang einer Festplatzgestaltung könnte auch die gegenüberliegende Vorfläche des Hauses für Kultur und Sport, samt Biergarten des hiesigen Restaurants sowie der dazwischen liegende Straßenraum der Talstraße in eine durchgängige Gestaltsprache einbezogen und aufgewertet werden
- das Umfeld der auf einer kleinen Anhöhe gelegenen prägenden Laurentiuskirche ist grün und gepflegt angelegt und stellt gleichzeitig eine fußläufige Ver-



Festplatz Hülzweiler mit Gestaltungspotenzial als Treffpunkt und Aufenthaltsbereich

bindung von der zentralen Laurentiusstraße zu Friedhof und Feldstraße dar

- der neu an der zentralen Kreuzung angelegte Kreisverkehrsplatz ist durch seine Natursteineinfassung und die zentrale Grün-/Pflanzfläche hochwertig und seiner zentralen Ortsbildlage gerecht gestaltet - inklusive Brunnen und Sitzbereich in der nordwestlichen Platzaufweitung
- auch die Nebenstraßen von Dompstraße, Osterstraße und Hofstraße sind mit Pflasterbelag verkehrsberuhigt gestaltet
- der Straßenraum der geradlinigen Ortsdurchfahrten Laurentius-/Saarwellingerstraße wirkt breit und lässt mit überwiegend autoverkehrsgerechter Gestaltung einzelne strukturierende Grün- und Gestaltelemente - in gestalterischer Anlehnung an den neuen Kreisverkehrsplatz - vermissen
- vor allem im Bereich der Straßen begleitend angelegten Parkbuchten und Gehsteige könnte der Straßenraum eine ortsbildgerechtere Gliederung Begrünung erfahren
- hierzu tragen auch die, wenn vorhanden, meist versiegelten und für Parkzwecke genutzten privaten Haus- und Geschäftsvorflächen bei - wie etwa auf der nördlichen Straßenseite der Laurentiusstraße im direkten Anschluss an sie Laurentiuskirche (Nr. 26-42)
- der zweite wichtige Kreuzungsbereich im Untersuchungsgebiet Adenauer-/Fraulauterner-/Laurentiusstraße bietet zusammen mit dem unmittelbar darauf folgenden Einmündungsbereich Laurentius-/Talstraße angesichts seiner zentralen Lage und der hiesigen Fußgängerüberwege noch Potenzial für eine gestalterische Optimierung und Betonung
- die Grünfläche mit Wassertretbecken an der südlichen Ecke der Brunnenstraße hinterlässt einen idyllischen Eindruck mit leichtem Pflege- und Gestaltungspotenzial.



Neu und attraktiv gestalteter Kreisverkehrsplatz am zentralen Kreuzungsbereich

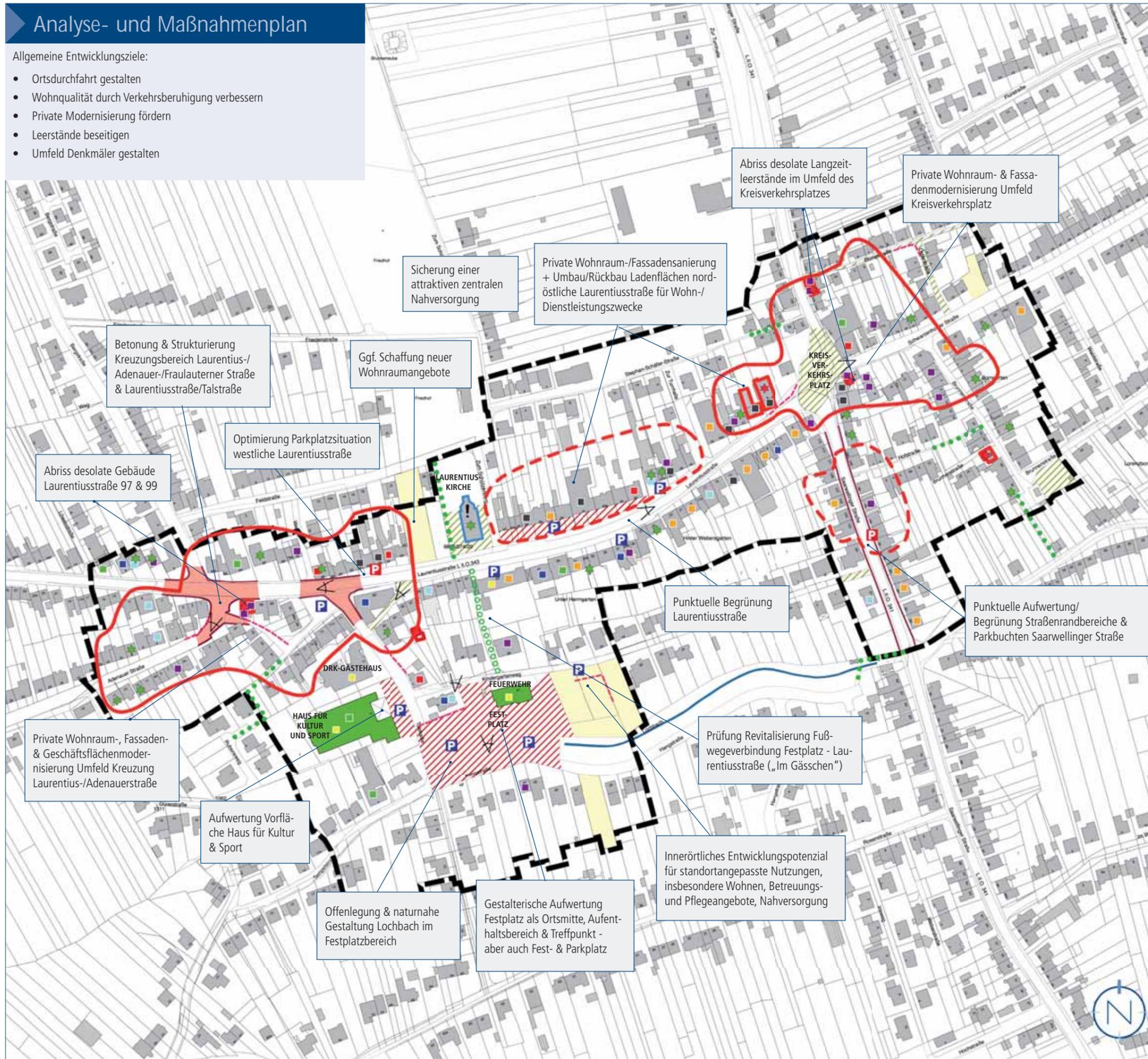


Starker Sanierungsbedarf im direkten Anschluss an den Kreisverkehrsplatz Laurentiusstraße

# Analyse- und Maßnahmenplan

Allgemeine Entwicklungsziele:

- Ortsdurchfahrt gestalten
- Wohnqualität durch Verkehrsberuhigung verbessern
- Private Modernisierung fördern
- Leerstände beseitigen
- Umfeld Denkmäler gestalten



# Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Gemeinde Schwalbach

## Ortskern Hülzweiler

### Legende

- Geltungsbereich Fördergebiet (Vorschlag)
- - - Grenze Untersuchungsgebiet
- ! Städtebauliche Dominante
- Denkmal
- ★ positiv ortsbildprägendes Gebäude erhalten
- ★ negativ ortsbildprägendes Gebäude aufwerten
- ↔ Blickbeziehung sichern
- ⚡ Spielplatz
- ▨ Plätze und Freiflächen gestalten und beleben
- ▨ Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität pflegen, schaffen und erhalten
- ▨ Straßengestaltung und Verkehrsoptimierung
- - - Aufwertung Gehsteige, punktuelle Gliederung/ Begrünung Straßenraum
- ▲ Ortskerneingang gestalten und betonen
- ▨ Bausubstanz zukunftsfähig und ortsbildgerecht sanieren, Bereich mit starker Häufung Sanierungsbedarf
- - - Fehlende Raumkante
- Leerstände vitalisieren, neue Wohnraumangebote schaffen
- Baulücken / Nachverdichtungspotenziale nutzen, neue Wohnraumangebote schaffen
- P wichtige Parkplatzzflächen erhalten und gestalten
- wichtige Fuß- und Radwegeanbindung pflegen und erhalten
- Fußwegeanbindung aufwerten / ergänzen
- Soziale Infrastruktur
- Nahversorgungsstruktur Einzelhandel sichern
- Weiterführender Einzelhandel
- Nahversorgungsstruktur Dienstleistung sichern
- Weiterführende Dienstleistung
- wichtige Gastronomiebetriebe stärken
- Gewerblicher Leerstand/leerstehende Ladenlokale vitalisieren bzw. Umbau zu Wohnraum
- Abriss/Umnutzung öff. Infrastruktur
- Neubau öff. Infrastruktur
- Sanierung öff. Infrastruktur

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Schwalbach

Stand: 01.06.2017



# Ortskern Hülzweiler - Maßnahmen



## Stärkung Festplatz als Ortsmitte

Der Festplatz Hülzweiler soll künftig neben seiner wichtigen und zu erhaltenden Funktion als Fest- und Parkplatz auch in seiner Gestalt- und Aufenthaltsqualität nachhaltig aufgewertet werden, sodass er mit der ihn umgebenden Infrastruktur auch eine wichtige Rolle als Treffpunkt und Aufenthaltsbereich der Menschen in Hülzweiler übernimmt und entsprechend angenommen wird. Darüber hinaus bietet der Festplatz mit der Abbruchfläche der ehemaligen KITA noch Entwicklungspotenziale zur städtebaulich-funktionalen Stärkung des Standortes und des Ortskerns insgesamt. Der Entwicklungsbereich Festplatz Hülzweiler genießt im Rahmen der Gemeindeentwicklung Schwalbach insgesamt eine hohe Priorität. Der Festplatz soll stärker ins Zentrum gerückt werden.

## Gestaltung Festplatz zum zentralen Kommunikationsraum

Der Festplatz Hülzweiler wird unter ausdrücklicher Erhaltung seiner wichtigen Funktion als örtlicher Festplatz sowie als alltäglicher Parkplatz für die umgebende Infrastruktur (insbes. Haus für Kultur und Sport) einer völligen Neugestaltung unterzogen. Ein wichtiges Element hierbei ist die Umsetzung der bereits beschlossenen Öffnung des Lochbaches entlang der südlichen Platzkante und die Integration von Bach und grünem Uferandstreifen in den Platzbereich. Mit Aufenthaltsbereichen und Sitzstufen am Wasser wird hier ein attraktiver und besonderer Aufenthaltsbereich und Anziehungspunkt für Jung und Alt in Hülzweiler geschaffen. Die restliche Platzfläche wird in ihrer Funktion als Park- und Festplatz weiter offen gehalten, erhält aber durch veränderte Bodenbeläge sowie Gestalt-/Strukturelemente ebenfalls ein neues, deutlich attraktiveres Gesicht - und gleichzeitig eine klarere und dadurch effizientere Gliederung und Markierung der Parkflächen. Schließlich kann die Erneuerung der Grünflächen am Platzrand (um das Feuerwehrhaus) und die Eingrünung der Trennwand zum benachbarten Privatreal (Friseursalon) die neue grüne Einfassung und Aufwertung des Platzes abrunden.

## Innerörtliche Potenzial- und Entwicklungsfläche

Im Bereich der nordöstlichen Platzecke bietet sich zudem auf der Abbruchfläche des ehemaligen Kindergartens ein interessantes innerörtliches Entwicklungspotenzial, um den Standort und den Ortskern insgesamt funktional zu stärken und zu beleben. Durch eine ansprechende und ortsbildgerechte Bebauung könnte zudem eine wichtige Raumkante zur städtebaulichen Fassung des Platzes geschaffen werden. Bei Entwicklung dieses Bereiches ist jedoch darauf zu achten, dass durch die neue Nutzung weder die Festplatzfunktion, noch die alltägliche öffentliche Parkplatzfunktion (insbesondere für das Haus für Kultur und Sport) des Bereiches eingeschränkt wird und das neue Entwicklungen insbesondere auch verträglich mit den umliegenden Wohnstandorten sind und diese nicht beeinträchtigen. Im Sinne einer solchen Standortverträglichkeit könnte die Fläche prioritär für neue innerörtliche Wohnraumangebote und/oder angesichts des bestehenden Mehrbedarfs für weitere Senioren-Betreuungs- und Pflegeangebote in Ergänzung zum benachbarten DRK-Gästehaus entwickelt werden. Weiterhin sollte der Standort auch als Option für Nahversorgung genauer untersucht werden (siehe auch Maßnahme Einzelhandelskonzept). Der Standort bietet die Chance, in zentraler innerörtlicher Lage und fußläufig erreichbar, die stark zurückgegangene und unzureichende Lebensmittelversorgung für den Ortsteil Hülzweiler wieder herzustellen. Hierbei ist, wie bei der Prüfung der übrigen Nutzungsvarianten, auf Verträglichkeit mit den bestehenden (umliegenden) Nutzungen zu achten.

Die derzeit noch der Kirche gehörende Fläche soll im Rahmen einer Privatinvestition entwickelt werden. Um hier städtebaulich bezüglich Nutzungen und Gestaltung ein optimales Konzept zu erhalten, bietet es sich an in Vorbereitung ein Interessenbekundungsverfahren für potenzielle Investoren durchzuführen, das dann zur Sicherung einer möglichst hohen städtebaulich-gestalterischen Qualität in eine Mehrfachbeauftragung überführt wird.

Grober Finanzrahmen Gesamtmaßnahme Festplatz:

800.000 Euro



## Option: Feuerwehrstandort

Als Option zu prüfen im Rahmen der Festplatzentwicklung ist der jetzige Feuerwehrstandort direkt am Festplatz. Dieser lässt in seiner jetzigen Funktion einen gewissen Modernisierungs- und Ausbaubedarf erkennen - auch aufgrund der positiven Personalentwicklung der Hülzweiler Feuerwehr. Gleichzeitig könnte die Fläche je nach künftigen Nutzungs- und Gestaltungsplänen rund um den Festplatz eine wichtige Ergänzungsfläche sein.

Hier könnten mit Vorliegen der Ergebnisse der weiteren Planungen für den Festplatzbereich, gegebenenfalls basierend auf einem Interessenbekundungsverfahren und einer Mehrfachbeauftragung, weitergehende Optionen zu prüfen. Gegebenenfalls könnte statt der Sanierung des alten Standortes ein neues modernes Feuerwehrhaus an einem alternativen Standort entwickelt werden. Hierbei könnten dann auch die Vor- und Nachteile sowie Realisierungschancen eines gemeinsamen modernen Feuerwehrhauses für zwei ausdrücklich weiterhin getrennt verbleibende Löschbezirke Hülzweiler und Schwalbach an einem geeigneten zentralen Standort im Detail geprüft und diskutiert werden.

Ein zu prüfender Standort für ein solches Vorhaben könnte etwa die Fläche an der Einmündung der Saarwellingener Straße zum Sportzentrum Schachen zwischen den Ortsteilen Schwalbach und Hülzweiler in direkter Nachbarschaft zur neuen DRK-Rettungswache sein. Gegebenenfalls bieten sich dadurch Vorteile für alle Beteiligten: ein neues Feuerwehrgerätehaus auf modernstem Stand, dadurch optimierter Brandschutz, gleichzeitig Erhöhung der Infrastruktureffizienz sowie flexiblere Entwicklungsmöglichkeiten am Festplatz Hülzweiler.

## Vorfläche Haus für Kultur und Sport

Um den Festplatz Hülzweiler mit den ihn umgebenden sozial-gemeinschaftlichen Infrastrukturangeboten durchgängig in einen städtebaulich-gestalterischen Zusammenhang zu stellen, erscheint im Rahmen der Neugestaltung auch eine Aufwertung des Bereiches des Hauses für Kultur und Sport auf der anderen Seite der Talstraße wünschenswert. Während die östliche Freifläche zum Lochbach aktuell aus Brandschutzgründen ohnehin als Feuerwehrumfahrt angelegt werden muss, sollte auch die kleine Vorfläche des Hauses für Kultur und Sport eine gestalterische Aufwertung und Erneuerung in Anlehnung und Wiedererkennbarkeit der Gestaltelemente des Festplatzes erfahren. Dies eventuell in Verbindung mit einem Fußgängerüberweg bzw. einer Fahrbahnmarkierung (Pflasterstreifen) über die Talstraße zum gegenüberliegenden Festplatz.

Grober Finanzrahmen: \_\_\_\_\_ im Rahmen der Gesamtmaßnahme Festplatz

Nicht zuletzt könnte mittel- bis langfristig auch eine modernere und freundlichere Fassadengestaltung des aus den 70er Jahren stammenden Hauses für Kultur Sport die Einrichtung und den gesamten Festplatzbereich weiter aufwerten.



## Wohnraummodernisierung

Ein weiterer Schwerpunkt muss auch in Hülzweiler darauf gesetzt werden, den Ortskern in seiner Wohnfunktion zu stabilisieren und attraktiver zu machen. In Hülzweiler gab es bislang keine städtebauliche Sanierungsmaßnahme. Ein sehr großer Teil der Bausubstanz lässt nach äußerlicher Inaugenscheinnahme unter energetischen, bausubstanziellen und gestalterischen Aspekten deutlichen Sanierungsbedarf erkennen. Hier gilt es, Anreize für private Investitionsmaßnahmen zu schaffen, um Bausubstanz und Wohnraumangebot zeitgemäß zu modernisieren und gleichzeitig zur Aufwertung des Ortsbildes beizutragen.

### Anreiz Sanierungsgebiet (Vereinfachtes Verfahren)

Ein beträchtlicher, gleichzeitig aber für die Gemeinde kostengünstiger Anreiz für Sanierungsmaßnahmen privater Eigentümer könnte auch in Hülzweiler, wie in Schwalbach, durch die Ausweisung des Fördergebietes (siehe Plan) als Sanierungsgebiet nach vereinfachtem Verfahren erreicht werden. Ein Sanierungsgebiet eröffnet für Eigentümer in diesem Bereich die Möglichkeiten zur steuerrechtlichen Abschreibung von Sanierungsaufwendungen nach §7H EStG. Hier besteht über 12 Jahre die Möglichkeit einer 100%igen Abschreibung (Jahr 1-8: 9% & Jahr 9-12: 7%) mit entsprechend hohen Einsparmöglichkeiten.



Grober Finanzrahmen: Gesamtbetrag ortsteilübergreifende Maßnahmen

---

### Städtebauförderung „Private Wohnraum-Modernisierung“

Als weitergehenden Sanierungs- und Modernisierungsanreiz für private Eigentümer hat die Gemeinde im Förder-/Sanierungsgebiet die Option der direkten finanziellen Förderung der privaten Wohnraummodernisierung über die Städtebauförderung. Hierzu sollte die Gemeinde Schwalbach, wie bereits beim Untersuchungsgebiet „Ortskern Schwalbach“ erläutert, eine Modernisierungsrichtlinie für die Gesamtgemeinde erarbeiten, bei der die private Wohnraummodernisierung einen wichtigen Fördertatbestand darstellt.

Auch für den Ortskern Hülzweiler sind hier im Plan Bereiche mit besonderer Konzentration sanierungsbedürftiger Gebäude mit roter Linie umgrenzt (u. a. Umfeld Kreisverkehrplatz & Umfeld Kreuzungsbereich Laurentius-/Adenauerstraße), um die einzusetzenden pro Maßnahme maximal gedeckelten Mittel gegebenenfalls räumlich fokussieren zu können. (siehe Gemeindebezirks übergreifende Maßnahmen).

Grober Finanzrahmen: Gesamtbetrag ortsteilübergreifende Maßnahmen

---

### Städtebauförderung „Fassadengestaltung“

Angesichts der in größeren Teilbereichen von Ortskern und Ortsdurchfahrt Hülzweiler feststellbaren heterogenen Fassadengestaltung und des schlechten äußerlichen Erscheinungsbildes einiger Gebäude, scheint auch in Hülzweiler ergänzend zur umfassenden privaten Wohnraummodernisierung die ortsbildgerechte Fassadengestaltung als zusätzlicher Förderbestand der Modernisierungsrichtlinie von Bedeutung, um einen Anreiz zu schaffen, damit Eigentümer ihre Fassade unabhängig von der generellen Wohnraummodernisierung ortsbildgerecht harmonisieren (siehe Gemeindebezirks übergreifende Maßnahmen).

Grober Finanzrahmen: Gesamtbetrag ortsteilübergreifende Maßnahmen

---



## Gezielter kommunaler Grunderwerb und Abriss Einzelobjekte

Ebenso sollte die Gemeinde auch in Hülzweiler den Immobilienmarkt im Untersuchungsgebiet gezielt beobachten und mit Hilfe der Fördermittel versuchen, gezielt Zugriff auf Einzelobjekte zu bekommen, die durch langen Leerstand und Verfall ihr Umfeld und das Ortsbild zunehmend beeinträchtigen und/oder für neue Entwicklungsprozesse relevant sind. Objekte, die hier infrage kommen könnten, sind etwa die zunehmend verfallenden Gebäude Laurentiusstraße 197-199 oder im Umfeld des Kreisverkehrsplatzes die Objekte Laurentiusstraße 14, Saarwellinger Straße 118 & 120 sowie Schwarzenholzer Straße 2. Hier wird eine Revitalisierung für Wohnzwecke durch die desolate Bausubstanz und Lagenachteile (fehlende Freiflächen, Verkehr) immer unwahrscheinlicher. Setzt sich der Langzeitleerstand fort, verfallen die Gebäude immer weiter und beeinträchtigen zunehmend ihr Umfeld, wie auch den Ortskern insgesamt. In diesen Bereichen kann der Abriss der Auflockerung der Bebauungsdichte dienen und durch eine einfache Freiflächengestaltung ein wichtiger Impuls für die Ortsbildaufwertung erreicht werden. Weitere frei werdende Objekte sind im Hinblick ihrer Relevanz für das Ortsbild oder auch innerörtliche Entwicklungsprozesse zu beobachten, um gegebenenfalls aktiv zu werden. Dann ist entsprechend der individuellen Standortgegebenheiten zu entscheiden, ob einzelne Abrissflächen eventuell auch für innerörtliche Neubaumaßnahmen geeignet sind (siehe Gemeindebezirks übergreifende Maßnahmen).

Grober Finanzrahmen: Gesamtbetrag ortsteilübergreifende Maßnahmen

---



## Kommunales Förderprogramm für private Abrissmaßnahmen

Auch in Hülzweiler scheint es ergänzend sinnvoll, neben gezielten kommunalen Eingriffen Anreize für die private Räumung von Schrottimmobilien (Langzeitleerstände, bausubstanzliche Mängel) zu schaffen. In Kombination mit den beiden anderen Gemeindebezirken könnte hier ergänzend ein kleines kommunales Abrissprogramm eingerichtet werden, das mit einem gedeckelten Gesamtjahresbudget für interessierte Eigentümer entsprechender Objekte einen Anstoß (z. B. 3.000 Euro/Objekt) bietet, diese abzuräumen, um anschließend die entstandene Freifläche neu zu gestalten oder für ein eigenes Neubauvorhaben zu nutzen. (siehe Gemeindebezirks übergreifende Maßnahmen).

Grober Finanzrahmen: Gesamtbetrag ortsteilübergreifende Maßnahmen

---

## Neubauten und moderne Wohnraumangebote auf Abrissflächen

Um den Ortskern Hülzweiler baulich wie auch sozial-demografisch nachhaltig zu stabilisieren ist neben der Sanierung/Modernisierung von Altbausubstanz auch der Neubau moderner Wohnraumangebote auf Abrissflächen zu prüfen und je nach Eignung zu forcieren. Standorte, wie etwa die aktuelle private Abrissfläche unmittelbar neben der Kirche zwischen Laurentius- und Feldstraße eignen sich in hohem Maße für die Schaffung zeitgemäßer Wohnraumangebote in zentraler und Infrastruktur naher Wohnungen. Vorstellbar sind hier angesichts der veränderten Demografie- und Haushaltsstrukturen vor allem kleinere sowie barrierefreie und energetisch effiziente Wohnungen in Mehrfamilienhäusern für Alt und Jung. Gegebenenfalls können diese unter dem Motto „Service-Wohnen/Betreutes Wohnen“ mit optional zu buchbaren Service- und Betreuungsangeboten (Haushalts-/Einkaufshilfe, Wäscheservice etc.) entwickelt und vermarktet werden. Weitere mögliche bzw. entstehende Abrissflächen sind diesbezüglich zu prüfen. Wo unumgänglich sollte die Kommune solche Vorhaben (Flächenvorbereitung) mit Hilfe der Städtebauförderung anstoßen und unterstützen.

Grober Finanzrahmen: Bau private Investition

---



## Öffentlicher Raum, Wohnumfeld und Verkehr

Auch über den Festplatzbereich hinaus sollte versucht werden, die Straßen- und Freiräume um die stark vom Verkehr geprägten Ortsdurchfahrten als wichtigen Baustein eines attraktiven Ortsbildes und Wohnumfeldes zumindest punktuell aufzuwerten. Der neu gestaltete Kreisverkehrsplatz bietet hier ein positives Anschauungsbeispiel.

### Punktuelle Begrünung Laurentius-/Saarweller Straße

Den lang gezogenen Ortsdurchfahrten Laurentiusstraße und Saarweller Straße fehlt es trotz der überdurchschnittlichen Breite des Straßenraumes bezüglich der Ortsbild-, Aufenthalts- und Wohnumfeldqualität etwas an Grün- und Strukturelementen. Hier sollte in enger Abstimmung mit dem LfS als Straßenbaulastträger geprüft werden, ob entlang des östlichen Bereiches der Laurentiusstraße und in der Saarweller Straße im Bereich der vorhandenen straßenbegleitenden Parkbuchten und Gehsteige punktuell gliedernde und gestaltende Begrünungsmaßnahmen durch einzelne Baum-/Blumeninseln realisierbar sind.

Grober Finanzrahmen:

120.000 Euro



### Kreuzungsbereich Laurentius-/Adenauer-/Fraulauterner Straße und Fußgängerüberwege

Ebenso sollte die Gemeinde Schwalbach gemeinsam mit dem Landesbetrieb für Straßenbau (LfS) prüfen, ob der zweite zentrale (Doppel-)Kreuzungsbereich im westlichen Bereich des Ortskerns Hülzweiler Laurentius-/Adenauer-/Fraulauterner-/Bergstraße und der nur 100 Meter später folgende Einmündungsbereich Talstraße/Laurentiusstraße samt des in deren Mitte befindlichen Fußgängerüberweges mit kleineren Maßnahmen attraktiver gestaltet werden kann. Wünschenswert wäre, dass gerade dieser Bereich gestalterisch etwas betont und strukturiert wird und so auch für den nicht-motorisierten Verkehr an Übersichtlichkeit gewinnt. Vorstellbar erscheinen hier zum Beispiel gliedernde Pflasterstreifen am Ende der Einmündungsstraßen, eine besondere Gestaltung/Markierung der Gehsteige, farbliche Markierungen der Fahrbahn sowie eine Optimierung des Beschilderungssystems. Hierbei sollte auch die Durchgängigkeit von sicheren Fußwegeverbindungen und Querungsmöglichkeiten auf Optimierungspotenzial geprüft werden.

Daran angelehnt sollte auch eine ergänzende gestalterische Betonung und Aufwertung der anderen zentralen Fußgängerüberwege, wie etwa vor der Laurentiuskirche oder im Anschluss an den Kindergartenweg in der Saarweller Straße, geprüft werden.

Grober Finanzrahmen:

100.000 Euro

### Parkplatzangebot westliche Laurentiusstraße

Im Bereich der westlichen Laurentiusstraße sind Möglichkeiten zur weiteren Verbesserung des Parkplatzangebotes zu prüfen. Fahrbahnbegleitend scheint dies durch die bestehenden Kreuzungsbereiche und Abbiegespuren sowie eine dichtere Stellung der Gebäude schwierig. Eventuell bieten sich hier mittel- bis langfristig Möglichkeiten durch einen Gebäudeabbruch an der Ortsdurchfahrt. Gegebenenfalls kann hier über die Städtebauförderung auch ein Parkraumkonzept für den Ortskern insgesamt vorgeschaltet werden.

Grober Finanzrahmen:

derzeit noch nicht konkret fassbar



## Städtebauförderung „Vorflächengestaltung“

Auch für Hülzweiler erscheint es sinnvoll, angesichts der vielen versiegelten privaten Gebäudevorflächen entlang der Ortsdurchfahrt in der kommunalen Modernisierungsrichtlinie als Anreiz für Privateigentümer einen entsprechenden Fördertatbestand (z. B. 1.500 €/Maßnahme) für die ortsbildgerechte Vorflächengestaltung vorzusehen (siehe Gemeindebezirks übergreifende Maßnahmen).

Grober Finanzrahmen:                     Gesamtbetrag ortsteilübergreifende Maßnahmen

## Bepflanzung Rest- und Straßenbegleitflächen

Ebenso könnte auch der in Schwalbach dargelegte Ansatz der Saatgutmischungen auf Gesamtgemeindeebene und damit auch in Hülzweiler verfolgt werden, um bislang ebenso nutz- wie gestaltlose öffentliche Rest- und Straßenbegleitflächen bezüglich des Ortsbildes aufzuwerten und darüber hinaus einheimische Wildpflanzen und Insekten zu stärken. Auch in Hülzweiler bieten sich hier entlang der Ortsdurchfahrten Möglichkeiten zur Anlage und Aufwertung kleiner Pflanzbeete. Der neue Kreisverkehrsplatz zeigt als Pflanzinsel eindrucksvoll welche enormen Effekte für Ortsbild und Aufenthaltsqualität durch Blumen und blühende Gewächse erreicht werden können.

Neben der Einsaat öffentlicher Frei- und Straßenbegleitflächen könnte eine solche Saatmischung im Sinne der Durchgängigkeit auch in Hülzweiler an interessierte Privateigentümer mit entsprechend ungenutzten und ungestalteten Flächen verteilt werden (siehe Gemeindebezirks übergreifende Maßnahmen).

Grober Finanzrahmen:                     Gesamtbetrag ortsteilübergreifende Maßnahmen





## Handel und Versorgung

In Hülzweiler erscheint es, wie dargelegt, angesichts der Ortsgröße und der steigenden Zahl älterer Menschen notwendig, die Nahversorgung vor allem im Bereich des alltäglichen Lebensmittelangebotes zu stärken und zukunftsfähig zu machen. Darüber hinaus gilt es auch in Hülzweiler den zentralen Versorgungsbereich und dessen Verkaufsflächenangebote gegenüber der historisch gewachsenen Ausdehnung insgesamt anzupassen und zukunftsfähig zu machen.

### Zukunftsfähigkeit/Ansiedlung Lebensmittelvollsortimenter

In Verbindung mit dem gesamtkommunalen Einzelhandelskonzept (=> siehe Gemeindebezirks übergreifende Maßnahmen) ist zu prüfen, wie und an welchem für diese Nutzung geeigneten Standort das Angebot eines zeitgemäßen Lebensmittelvollsortimenters für den Ortskern Hülzweiler dauerhaft gesichert werden kann. Dies als zentraler Baustein zur nachhaltigen Sicherung und Verbesserung der örtlichen Nahversorgung und damit zur Stärkung des Ortskerns und Wohnstandortes Hülzweiler generell.

Grober Finanzrahmen:

private Investition



### Städtebauförderung „Modernisierungs-, Um- und Rückbaubauprogramm Ladenflächen“

Entsprechend der abschließenden Definition des zentralen Versorgungsbereiches Hülzweiler im zu beauftragenden kommunalen Einzelhandelskonzept - der sich derzeit auf zwei Pole fokussiert: Umfeld Laurentiuskirche bis Festplatz und südöstliches Umfeld Kreisverkehrsplatz - erscheint es auch für Hülzweiler sinnvoll und wichtig den privaten Um- und Rückbau von Ladenflächen als eigenen Fördertatbestand in die kommunale Modernisierungsrichtlinie zur Städtebauförderung aufzunehmen. Innerhalb des zukünftigen zentralen Versorgungsbereiches könnten auf dieser Basis Geschäftsräume, Ladenlokale und Schaufenster modernisiert, vergrößert bzw. mit Nachbarflächen zusammengebaut werden, um den aktuellen Handels-/Dienstleistungs- und Gastronomieanforderungen wieder gerecht zu werden. In den Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche - Randlagen von Saarwelling, Schwarzenholzer, Adenauer und Fraulauterner Straße aber auch die nördliche Straßenseite der östlichen Laurentiusstraße - sollte im Umkehrschluss aber auch der Rück- und Umbau von mindestens 3 Jahre leer stehenden Geschäftsflächen zu ebenerdigen und barrierefreiem Wohnraum durch die Eigentümer gefördert werden, um so den Versorgungsbereich und das Verkaufsflächenangebot insgesamt an Nachfrage und Bedarf anzupassen und gleichzeitig das Ortsbild durch Leerstands-beseitigung aufzuwerten (siehe Gemeindebezirks übergreifende Maßnahmen).

Grober Finanzrahmen:

Gesamtbetrag ortsteilübergreifende Maßnahmen

### Beratungsprogramm Bestands-Geschäfte

Ebenso könnte auch für interessierte Betreiber der verschiedenen bestehenden Fachgeschäfte in Hülzweiler die geförderte Möglichkeit einer professionellen Handelsberatung bezüglich Sortimenten, Laden- und Schaufenstergestaltung sowie Serviceangeboten und aktuellen Kundenansprüche angeboten werden (siehe Gemeindebezirks übergreifende Maßnahmen).

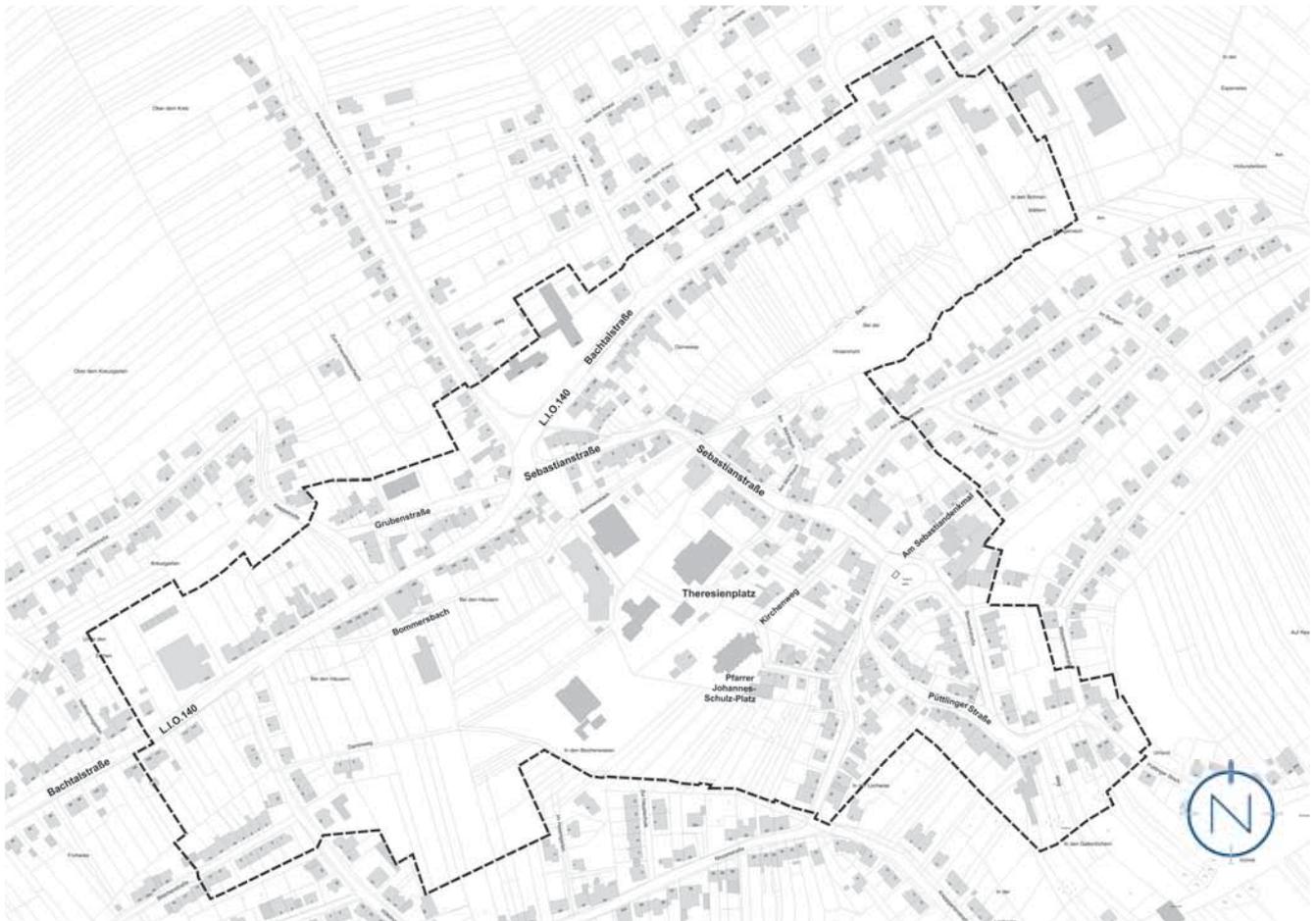
Grober Finanzrahmen:

Gesamtbetrag ortsteilübergreifende Maßnahmen

# Handlungsbereich 3 - Ortskern Elm



# Ortskern Elm - Analyse



Untersuchungsgebiet Ortskern Elm

## Ausgangssituation

Der Gemeindebezirk Elm ist im Schwerpunkt Wohnort mit ergänzender Versorgungs- und Naherholungsfunktion. Trotz verschiedenster städtebaulicher Maßnahmen in den letzten Jahrzehnten und Jahren ist es noch nicht vollends gelungen, für die zum Gemeindebezirk Elm zusammengewachsenen lang gestreckten Straßendörfer Sprengen, Elm, Knausholz und Derlen ein echtes, wahrgenommenes Ortszentrum auszuprägen. Der Festplatz liegt etwas abseits und ist unzureichend mit den anschließenden Zentralbereichen vernetzt und weist selbst nur eine geringe Gestalt- und Aufenthaltsqualität auf. Die Schaffung, gestalterische Aufwertung und Vernetzung eines echten Ortsmittelpunktes stellt hier ein wichtiges Ziel für die Entwicklung des gesamten Gemeindebezirkes dar.

Denn um den Festplatz ist mit Kultur- und Festhalle, Sporthalle Derlen, Kindertages-

stätte, Grundschule Seniorenheim BeneVit und diversen Vereinsräumen ein echtes soziales Infrastrukturzentrum für den gesamten Gemeindebezirk entstanden, das es weiter zu stärken und auf die sich verändernden Rahmenbedingungen anzupassen gilt. Gerade für diese bestehende soziale Infrastruktureinrichtungen und die sich verschiebenden Altersstrukturen sollte der hiesige öffentliche Raum als echter Begegnungsraum und Treffpunkt der Bürger und Generationen gestalterisch aufgewertet werden.

Gleichzeitig stellen der demografische Wandel, der Strukturwandel im Einzelhandel wie auch die veränderten energetischen Rahmenbedingungen den Ortskern aber auch vor weitere Herausforderungen. Um einen lebendigen Ortskern und die Wohnstandortattraktivität des Gemeindebezirkes insgesamt zu erhalten, sollte die im Vergleich zu den anderen beiden Gemeindebezirken eingeschränkte und in Streulage befindli-

che Nahversorgungsinfrastruktur so weit möglich gesichert und gestärkt und ebenso wie in Schwalbach und Hülzweiler die Bausubstanz und das Wohnraumangebot im Ortskern modernisiert und an die veränderten Zielgruppenansprüche angepasst werden.

Im Untersuchungsgebiet leben rund 520 Personen, davon 48 % männlich und 52 % weiblich. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung fällt mit 9 % zwar noch überdurchschnittlich aus, liegt aber deutlich unter dem Wert der beiden anderen Untersuchungsgebiete. Kinder unter 9 Jahren machen 8 %, Kinder zwischen 9 und 16 Jahren 9 % der hier lebenden Menschen aus.

Die städtebaulichen Missstände stellen sich im Detail wie folgt dar.

## Siedlungs- und Baustruktur

- das Untersuchungsgebiet ist siedlungsstrukturell durch die Aneinanderreihung der linearen Straßendorfstrukturen Sprengen/Elm/Knausholz, deren Aufeinandertreffen mit der Haufendorfstruktur Derlen und dem zwischen diesen in den 70ern angelegten Festplatz geprägt
- dadurch sehr lang gestreckte Siedlungsstruktur - Ortsdurchfahrt Bachtalstraße erstreckt sich über 4 Kilometer Länge
- mit zentralem Verkehrskreuzungs- und Kristallisationspunkt Bachtalstraße - Sebastianstraße (Einmündung Derlen) - Am alten Schacht (Verbindungsstraße nach Schwalbach)
- entlang der Ortsdurchfahrt überwiegend in kleinen Häusergruppen aneinandergereihte oder freistehende traufständige Gebäude ohne oder mit nur kleinen Vorflächen - zumeist von einer Familie genutzt (Einfamilienhäuser)
- jedoch heterogene Baustruktur, die sowohl größere ehemalige Einhäuser (Wohn- & Landwirtschaftsteil), kleinere historische Arbeiterhäuser, Geschäftshäuser als auch moderne Wohnbauten der verschiedenen Nachkriegsjahrzehnte erkennen lässt
- Hotel Mühlental im Norden und Edeka-Aktiv-Markt im Süden als größere privatgewerbliche Bauten und Quasi-Eingänge zum Zentralbereich Elm
- nur der südöstlich an diese Straßendorfachse und die zentrale Kreuzung anschließende Ortsteil Derlen mit historischer, etwas dichter und verwinkelter Haufendorfstruktur um die St. Josefs-Kirche (Mozart-, Püttlinger- und Borneichstraße)
- Kirchturm der auf einer Anhöhe stehenden St. Josefs-Kirche als weithin sichtbares und prägendes städtebauliches Solitär
- an der Nahtstelle der drei Dörfer Elm, Derlen und Knausholz wurde in den 70er Jahren auf der grünen Wiese der Markt- und Festplatz Derlen als neue gemeinsame Mitte angelegt und um diesen herum großmaßstäbliche Infrastrukturbauten (Turnhalle, Kultursaal, Haus der Begegnung, Grundschule, Kindergarten etc.) angesiedelt
- jedoch durch die etwas versteckte Lage des Festplatzes zur Ortsdurchfahrt sowie eigene Funktions- und Gestaltmängel nach wie vor keine echte ange-



Festplatz Derlen mit Gestaltungsbedarf im öffentlichen Raum und bei den umgebenden Fassaden



Naherholungsgebiet Mühlental in Elm; Foto: Gem. Schwalbach



Kirche St. Josef als städtebauliche Dominante vom Kirchenweg aus gesehen

nommene und lebendige Ortsmitte im Gemeindebezirk Elm ausgeprägt

- hierzu trägt auch die fehlende Konzentration von Nahversorgungsangeboten und Gastronomie bei
- östlich parallel zur Ortsdurchfahrt verlaufende Grünachse des Bommersbaches samt seiner Auenbereiche
- im nördlichen Bereich zwischen Sebastianstraße und Hotel Mühlental bereits hochwertig als Freizeit- und Naherholungsbereich angelegt: Spazierwege, Streetballfeld, Wassertretbecken, etc.
- Freiraumvernetzung bzw. Achse vom Naherholungsbereich Mühlental zu dem auf der anderen Seite der Sebastianstraße anschließenden Festplatz jedoch noch nicht optimal gestaltet/ausgeprägt
- südlich des Festplatzes Auenbereich durch mehrere Biotope geschützt
- unterbrochen durch am Standort gewachsenen Baustoffmarkt an der Bachtalstraße
- ehem. rote und weiße Schule im direkten nördlichen Anschluss an den zentralen Kreuzungsbereich als weiter sozialer Infrastrukturbereich - heute: DRK & Vereinshaus

- daraus ergibt sich eine hohe Verkehrsbelastung auf der lang gestreckten Ortsdurchfahrt L140/Bachtalstraße: täglich ca. 8.000 PKW nördlich des zentralen Kreuzungsbereiches bis 9.000 PKW südlich davon, wovon der Schwerlastverkehr mit ca. 250 bis 300 LKW's pro Tag einen Anteil von etwa 3% ausmacht - sowie Lärmbelastung: Tagesdurchschnitt 50 bis 60 db, vereinzelt bis 65 db
- eine Reduzierung des Verkehrs scheint jedoch nur im Rahmen eines regionalen Verkehrskonzeptes möglich
- als Landstraße ist die Bachtalstraße verkehrsgerecht, weitestgehend ohne gliedernde Strukturelemente gestaltet und samt der anschließenden Gebäudevorflächen überwiegend versiegelt
- durch den relativ geradlinigen Straßenverlauf und dadurch teils überhöhte Durchfahrtsgeschwindigkeiten führt die Verkehrsbelastung zu einer Reduzierung der Aufenthalts- und Wohnqualitäten
- der zentrale Kreuzungsbereich wird funktional seiner Verkehrsaufgabe gerecht, wird aber als ungestaltete und großräumig versiegelte Asphaltfläche gestalterisch seiner gleichzeitigen Bedeutung als wichtiger Signalpunkt entlang der Ortsdurchfahrt und Zufahrt zu Festplatz/Ortsmitte kaum gerecht
- das Parkplatzangebot im Ortskern erscheint quantitativ insgesamt gut - allerdings bedingt die Streulage der Versorgungsangebote, die meist unmittelbar angefahren werden, teils wildes Parken im Straßenraum - bemerkbar

insbes. im engen Ortskernbereich Derlen Mozart-/Sebastianstraße

- der zentrale Festplatz sollte auch im Falle einer Umgestaltung ein angemessenes Parkplatzangebot für die dortige soziale Infrastruktur und das Zentrum insgesamt behalten
- im weiteren Ortskernbereich Derlen sind die Straßen entsprechend der Haufendorfstruktur etwas enger und verwinkelter, aber auch weniger stark befahren - überörtliche Verbindungsfunktion übernehmen nur noch Sebastian- und Püttlingerstraße sowie die Völklinger Straße
- etwas unübersichtlich wirkt die Straßenführung mit Einbahnregelung um das Sebastiadenkmal (Mozartstraße/Püttlinger Straße/Am Borneich), wo durch die verwinkelte Straßenführung, Parken im Straßenraum, Gestaltdefizite und fehlenden Fußgängerüberweg eine etwas unübersichtliche Verkehrssituation vor den hiesigen Versorgungseinrichtungen besteht
- das innerörtliche Fuß- & Radwegenetz ist vor allem durch die Achse Mühlental - Dammweg sehr gut und attraktiv
- eine stärkere Öffnung/Betonung des bachbegleitenden Fußwegesystems zur Bachtalstraße sowie dessen durchgängige Fortführung in den dazwischen liegenden Platz- und Straßenräumen erscheint wünschenswert
- Fußgängerüberwege zur Querung der Verkehrsstraßen sind an den neuralgischen Punkten vorhanden - allerdings für Fußgänger im Sinne des Wegeflusses etwas unkomfortabel versetzt und zudem ebenfalls mit gestalterischem Potenzial für deren stärkere Betonung
- in der Nähe der neuralgischen Funktionsschwerpunkte des Ortskerns befinden sich Bushaltestellen, die eine ÖPNV-Anbindung gewährleisten.

## Verkehr

- neben der Erschließungs- und Anbindungsfunktion für den Gemeindebezirk großräumige Bedeutung der Ortsdurchfahrt Bachtalstraße als Zubringer zu den Autobahnen A620 und A8 - teilweise auch als „Schleichweg“ zwischen diesen genutzt



Zentraler Kreuzungsbereich Bachtalstraße/Am alten Schacht/Sebastianstraße

## Funktionsverluste, Funktionale und infrastrukturelle Defizite

- insgesamt besteht im Untersuchungsgebiet Ortskern Elm ein gutes Nahversorgungs- und Infrastrukturangebot, das nur noch wenig Ausbaupotenziale erkennen lässt
- vor allem besteht ein besonders umfassendes Angebot im Bereich der sozialen Infrastruktur (Betreuung & Bildung, Senioren, Sport, Kultur- & Begegnung)

- auch als Wohnstandortfaktor für den Gemeindebezirk Elm insgesamt

- mit attraktiver Konzentration und Synergiepotenzialen um den Festplatz - Mehrzweckhalle, Sporthalle, Haus der Begegnung, Gemeinschaftshaus Sebastianstr. 24 (Spielkreis & Kirchengemeinde), Kita, Grundschule, Seniorenheim
- und ergänzenden Umfeldangeboten: Kirche & Pfarrhaus am Theresienplatz, Vereinshaus ehem. „Weiße Schule“ & Caritas-Sozialstation in der ehem. „Roten Schule“ am Kreuzungsbereich Bachtalstraße sowie das Feuerwehrhaus an der Grubenstraße
- beide Hallen mit sehr guter Auslastung
- im Bereich der Gebäude/Räume für Gemeinschafts- & Vereinszwecke - insbesondere Haus der Begegnung, Gemeinschaftsgebäude Sebastianstraße 24, Vereinshaus „Weiße Schule“ gilt es angesichts der real nur temporären Belegung der meist festen Nutzer weitere Möglichkeiten zur Verbesserung der Auslastung und Belegung der Einrichtungen zu prüfen
- dies steht auch im Zusammenhang zu dem zukünftig jeweils anfallenden Sanierungsbedarf der einzelnen Gebäude - sowie kurz- bis mittelfristig beim Haus der Begegnung und dem Vereinshaus Weiße Schule anstehend
- auch das Feuerwehrgerätehaus Elm ist sanierungsbedürftig
- die Grundschule Elm (ca. 150 Schüler) scheint auch mittel- bis langfristig gesichert (mind. 80 Schüler)
- auch die Kita im Untersuchungsgebiet ist sehr gut belegt - alle 95 Kita & 10 Krippenplätze belegt
- allerdings langfristig Beobachtung Geburten-/Kinderzahlen und Fortbestand 2 Kitas im Gemeindebezirk Elm und entsprechende Absichten der Kirche als Träger der Einrichtungen
- neues Seniorenheim BeneVit mit ausreichend stationären Pflegeplätzen (59) für den mittelfristigen örtlichen Bedarf: bei 3,5% der über 65-jährigen ca. 40 bis 50 Plätze
- auch die Grundversorgung durch Handels- & Dienstleistungsanbieter, insbesondere den EDEKA-Markt, ist gewährleistet
- durch die starke Streulage der Nahversorgungsangebote ergibt sich hier jedoch kein zusammenhängender Zentrumsbereich - es bestehen wenig



Leer stehendes Gebäude mit erhöhtem Sanierungsbedarf Bachtalstraße 140



Nahversorgung in der Mozartstraße durch einzelne traditionelle Fachgeschäfte

Synergieeffekte zwischen den Anbietern, diese liegen autoorientiert an der Bachtalstraße (v. a. Edeka) und/oder werden gezielt von Kunden aufgesucht (v. a. Sebastianstraße, Mozart-/Püttlingerstraße)

- einige dieser kleineren traditionellen Fachgeschäfte könnten zusätzlich mittel- bis langfristig in Folge der Altersstruktur der Inhaber und unklarer Nachfolge in ihrem Bestand gefährdet sein
- dies gilt in Folge des Ärztemangels auch für die heute noch bestehende medizinischen Grundversorgungsangebote im Ortskern
- das Gastronomieangebot lässt für einen Zentrumsbereich etwas an Vielfalt und Konzentration vermissen, insbesondere

am zentralen Festplatz besteht kein (belebendes) Gastronomieangebot

- dies gerade auch im Hinblick auf touristische Potenziale: attraktives Naherholungsgebiet Mühlental mit verschiedenen Freizeit- und Verweilangeboten, durch das Gebiet verlaufende Themen-Rad- und Wanderwege, wie insbesondere der Mühlenweg
- Wohnen ist die Schwerpunktfunktion im Untersuchungsgebiet, wobei auch hier im Hinblick auf die Zukunftsfähigkeit des Wohnstandortes Handlungsbedarf erkennbar ist
- mindestens ein Drittel der Bausubstanz lässt bereits rein äußerlich einen gewissen Sanierungsbedarf erkennen (siehe Bausubstanz)

- 17 Wohngebäude stehen leer, überwiegend in Streulage, leichte Häufungen an der vorderen Sebastianstraße sowie an der mittleren Sebastianstraße/Am Mühlbach - 6 dieser Gebäude standen schon vor 5 Jahren beim GEKO leer
- 36 Gebäude im Untersuchungsgebiet sind aussch. von älteren Menschen (>70 Jahre) bewohnt und könnten in den nächsten Jahren ebenfalls auf den Immobilienmarkt kommen - ebenfalls in Streulage mit leichter Häufung im Altortbereich Derlen und im Einmündungsbereich der Bildchenstraße
- im Hinblick auf zukunftsorientierte moderne Wohnraumangebote insbes. im Bereich Senioren-Wohnen/Betreutes Wohnen besteht Ergänzungsbedarf
- auch zur Aufwertung des Wohnumfeldes scheint die gestalterische und funktionale Attraktivierung der öffentlichen Platz- und Straßenräume im Ortskern Elm wichtig
- hierbei bietet sich durch die im Untersuchungsgebiet konzentriert angesiedelten Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Schule, Kindergarten, Seniorenheim, Haus der Begegnung) die Chance echte und belebte

Kommunikations- und Begegnungsräume für Jung und Alt herauszubilden.

### Bausubstanz

- die Bausubstanz lässt in Grundzügen die hier typischen Arbeiter- und Bauernhausstrukturen erkennen, ist aber insgesamt (durch Um- & Neubauten) heterogen
- eine besondere Ensemblewirkung besteht im Gebiet nicht, weshalb der hochwertigen und gestalterisch vernetzenden Wirkung der öffentlichen Räume eine besondere Bedeutung für den Ortskern beizumessen ist
- gut erhaltene ortsbildprägende Gebäude finden sich nur vereinzelt in Streulage - u. a. Ensemble alte Schule Sebastianstraße 24; Bauernhaus Püttlingerstraße
- ein weiteres denkmalgeschütztes und typisches Arbeiterbauernhaus befindet sich in der Borneichstraße - leider jedoch leer stehend und mit starken baulichen Mängeln
- insgesamt etwa ein Drittel der Bausubstanz im Untersuchungsgebiet weist bzgl. der äußeren Betrachtung gewissen Sanierungsbedarf auf mit Häufungen in

den Bereichen Bildchenstraße, untere Bachtalstraße, Kreuzung Bachtal-/Sebastianstr. ggü. der „Roten & Weißen Schule“, Kreuzung Sebastianstraße/Am Mühlbach ggü. dem Festplatz, Kreuzungsbereich Mozartstr./Püttlingerstr.

- durch Kombination von hohem Sanierungsbedarf und/oder Leerstand mit zentraler Lage und ortsbildprägendem Charakter lassen Einzelobjekte besonderen Handlungsbedarf erkennen, u. a. Sebastianstr. 21 ggü. Festplatz, leer stehendes, denkmalgeschütztes Arbeiterhaus Am Borneich, Leerstand Bachtalstraße 140
- die Flachdacharchitektur mit Kebab-Imbiss und Kiosk an der zentralen Ecke Bachtal-/Grubenstraße passt sich bezüglich Baustruktur (Raumkante) und Fassadengestaltung nicht in das Ortsbild ein
- die Fassaden der sozialen Infrastruktur- und Funktionsbauten um den Festplatz lassen bezüglich ihrer Gestaltqualität und Harmonie und der entsprechenden Wirkung auf die Aufenthaltsqualität des Festplatzes Aufwertungspotenzial erkennen



Ortsbildprägendes Ensemble „Alte Schule“ Sebastianstraße 18-24, heute Vereins- und Wohnhaus

- insbesondere die Waschbetonfassade der Sporthalle Derlen wirkt gestalterisch nicht zeitgemäß und wenig ansprechend

## Freiraum und Freiraumgestaltung

- Handlungsbedarf und Potenzial im Untersuchungsgebiet Ortskern Elm besteht aber vor allem bezüglich der (durchgängigen) Gestalt und Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume
- der Festplatz wird neben seiner Parkplatzfunktion seinem Potenzial als Kristallisationspunkt und Begegnungsraum im Ortsgeschehen (Ortsmitte) gestalterisch und funktional nicht gerecht
- derzeit stellt sich der Platz als großflächig versiegelte Fläche ohne dorftypische Möblierung und Begrünung sowie ohne besondere Aufenthalts-, Kommunikations- und Freizeitangebote lieblos und wenig einladend dar; verbunden mit am Platz fehlenden Handels- und Gastronomieangeboten und der fehlenden Öffnung/Vernetzung zu Nachbarbereichen wirkt der Platz wenig belebt
- der Verbindungsweg und Freiraumbereich vom Festplatz zur St. Josefs-Kirche ist ebenfalls äußerst unattraktiv und nicht barrierefrei - hinter der Grünstruktur zwischen Kindergarten und Kultur-/Festhalle führt eine recht versteckte Treppe hinauf zu Kindergarten, Haus der Begegnung und Kirche
- die wiederum durch einen sehr unstrukturierten öffentlichen Raum (Theresienplatz/Kirchenweg) mit großen Asphaltflächen, Parkplätzen, Pollern, Metallzaun-Einfriedungen sowie entsprechend unklaren Raumkanten und geringer Gestalt- und Aufenthaltsqualität (Hinterhofcharakter) miteinander verbunden sind
- dadurch öffnet sich auch das Haus der Begegnung als wichtige soziale Kommunikationsstätte nicht wirklich nach außen (siehe Foto)
- auch der Eingangs-/Verbindungsbereich vom Festplatz zum Dammweg könnte bezüglich Grünstrukturen und der Wegweiterführung im Platzbereich stärker geöffnet und betont werden
- Johannes-Schütz-Platz: im Anschluss an den Theresienplatz wirkt der nördlich der Kirche gelegene Grünbereich samt dem südwestlich des Hauses der Be-



Haus der Begegnung in Synergie zu anderen sozialen Infrastruktureinrichtungen, jedoch mit Gestaltungsdefizit des Vor- und Umfeldes;

gegnung anschließenden ehemaligen Klostersgartens zwar sehr idyllisch, dies setzt sich jedoch nicht auf dem südöstlich der Kirche gelegenen Pfarrer Johannes-Schütz-Platz und dem östlich der Kirche vorgelagerten Parkplatz fort, was die Verbindung zum Altort- und Nahversorgungsbereich Derlen (Mozartstraße) aber auch die Raumwirkung der imposanten Kirche beeinträchtigt

- Verbindung Festplatz - Naherholungsgebiet Mühlental: durch die versetzte Lage des recht engen Zufahrtsbereich zum Festplatz, des auf der anderen Seite der Sebastianstraße geschaffenen Zugangs zum Naherholungsgebiet Mühlental und des Fußgängerüberweges über die Sebastianstraße ergibt sich keine direkte gestalterische Verbindung zwischen Festplatz und Mühlental als wichtige innerörtliche Aufenthalts- und Freizeitbereiche
- Zentraler Kreuzungsbereich und Verbindung zum Festplatz: zentraler Kreuzungsbereich Bachtal-/Sebastianstraße in Fortsetzung der OD als weitgehende versiegelte, ungegliederte und etwas unübersichtliche Verkehrsfläche ohne besondere Gestaltelemente; derzeit hier fehlende Betonung und Wahrnehmung der Ortsmitte bzw. Verbindung zum Festplatz
- der als Verbindungselement zum Festplatz angelegte kleine Grün- & Aufenthaltsbereich ist zwar attraktiv, kommt bislang aber nur wenig zur Geltung
- Ortskerneingänge EDEKA & Hotel Mühlental und Eingang Dammweg: der Beginn eines Zentralbereiches für die lang gestreckte Straßendorfstruktur ist in Elm bislang nicht im Straßenraum wahrnehmbar; weder am EDEKA im Süden noch am Hotel Mühlental im Norden als potenzielle Eingangstore zum Kernbereich findet sich eine vorgehobene Gestaltung im öffentlichen Raum; dies auch im Hinblick auf die hiesige Zugangssituation zur wichtigen innerörtlichen Fußwegeachse Mühlental - Festplatz - Dammweg
- Bachtalstraße: die Ortsdurchfahrt Bachtalstraße zeigt sich in ihrem gesamten Verlauf im Untersuchungsgebiet als relativ breite Durchgangsstraße ohne punktuelle Gestalt- und Grünelemente, die den Straßenraum gliedern, zur optischen Geschwindigkeitsreduzierung beitragen und gleichzeitig die Gestalt-/Aufenthaltsattraktivität verbessern
- dies wird in Teilbereichen durch weitestgehend versiegelte und als Parkplatz genutzte straßenanschließende Hausvorflächen entlang der Bachtalstraße verstärkt
- Mozartstraße/Sebastiansdenkmal: der Straßenraum der Mozartstraße als alte Ortskern- und Nahversorgungsstraße von Derlen wirkt als versiegelte Fläche ohne Gestaltelemente sowie ohne Vorflächen und Parkbuchten („wildes“ Parken) sanierungs- und gestaltungsbedürftig; der Aufenthaltsbereich um das Sebastiansdenkmal könnte bezüglich seiner dichten Eingrünung etwas offener, heller, regionstypischer und einladender gestaltet werden

- insgesamt verhindern die vielen Gestaltungsdefizite und die nicht bestehende durchgängige Gestaltung im öffentlichen Raum des Ortskerns Elm das eine einladende Platzfolge und ein zusammenhängender Ortskerneindruck - von der OD zum Festplatz, zum Mühlental sowie weiter zu Kirche und Mozartstraße - entsteht.

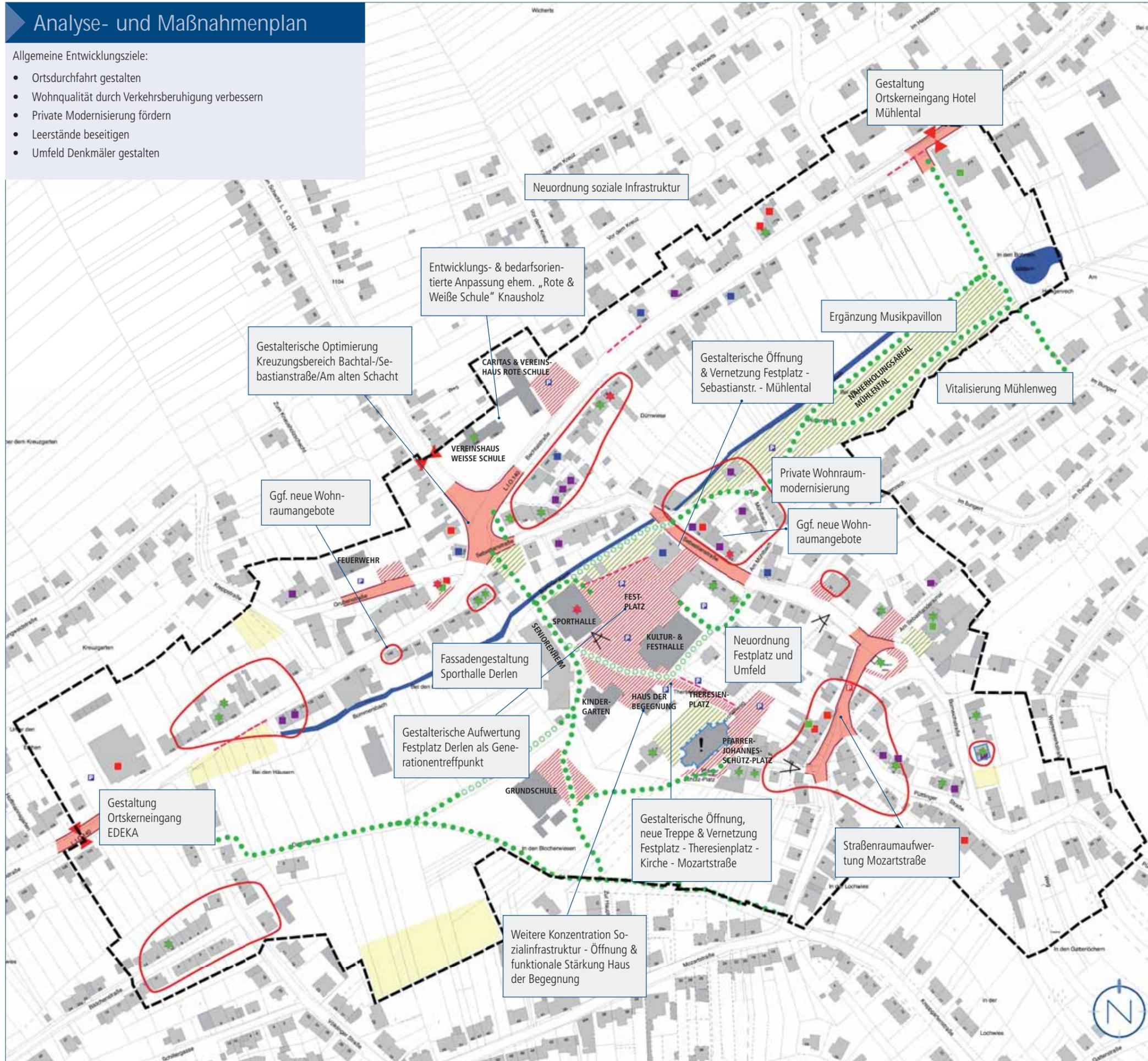


Attraktives Naherholungsgebiet Mühlental mit Kneippanlage

# Analyse- und Maßnahmenplan

Allgemeine Entwicklungsziele:

- Ortsdurchfahrt gestalten
- Wohnqualität durch Verkehrsberuhigung verbessern
- Private Modernisierung fördern
- Leerstände beseitigen
- Umfeld Denkmäler gestalten



# Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Gemeinde Schwalbach

## Ortskern Elm

### Legende

- Geltungsbereich Fördergebiet (Vorschlag)
- Grenze Untersuchungsgebiet
- ! Städtebauliche Dominante
- Denkmal
- positiv ortsbildprägendes Gebäude erhalten
- negativ ortsbildprägendes Gebäude aufwerten
- Blickbeziehung sichern
- Spielplatz
- Plätze und Freiflächen gestalten und beleben
- Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität pflegen, schaffen und erhalten
- Straßengestaltung und Verkehrsoptimierung
- Aufwertung Gehsteige, punktuelle Gliederung/ Begrünung Straßenraum
- Ortskerneingang gestalten und betonen
- Bausubstanz zukunftsfähig und ortsbildgerecht sanieren, Bereich mit starker Häufung Sanierungsbedarf
- Fehlende Raumkante
- Leerstände vitalisieren, neue Wohnraumangebote schaffen
- Baulücken / Nachverdichtungspotenziale nutzen, neue Wohnraumangebote schaffen
- wichtige Parkplatzzflächen erhalten und gestalten
- wichtige Fuß- und Radwegeanbindung pflegen und erhalten
- Fußwegeanbindung aufwerten / ergänzen
- Soziale Infrastruktur
- Nahversorgungsstruktur Einzelhandel sichern
- Weiterführender Einzelhandel
- Nahversorgungsstruktur Dienstleistung sichern
- Weiterführende Dienstleistung
- wichtige Gastronomiebetriebe stärken
- Gewerblicher Leerstand/leerstehende Ladenlokale vitalisieren bzw. Umbau zu Wohnraum
- Abriss/Umnutzung öff. Infrastruktur
- Neubau öff. Infrastruktur
- Sanierung öff. Infrastruktur

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Schwalbach

Stand: 01.06.2017



# Ortskern Elm – Maßnahmen



Detail "Neue Ortsmitte" - Festplatz, ohne Maßstab

# Ortskern Elm - Maßnahmen



## Kristallisationspunkt/Generationentreffpunkt Festplatz

Der Festplatz Derlen soll mit einer kleinteiligeren dorftypischeren Gestaltung sowie an seinen Rändern angelegten Aufenthalts- und Aktivbereichen zu einem echten Kristallisationspunkt bzw. Bühne des Dorfgeschehens werden. Eine Stärke besteht schon jetzt in der hohen Konzentration und engen Nachbarschaft vielfältiger Sozial- und Gemeinschaftsinfrastrukturangebote. Durch Stärkung der Begegnungsräume kann hier im Hinblick auf die Altersstrukturverschiebung ein echter Generationen-Treffpunkt geschaffen werden.

## Freiraumplanung und Neugestaltung Festplatz Derlen

Um zukünftig dieser Bedeutung als echte und anziehende Ortsmitte der vier Elmer Teilorte gerecht zu werden, soll für den Festplatz und dessen Umfeld- und Vernetzungsbereiche ein städtebaulicher Gesamtentwurf beauftragt bzw. über eine Mehrfachbeauftragung mit zwei bis drei Büros entwickelt werden. Zentrales Ziel hierbei ist die dorftypische Neugestaltung sowie funktionale Gliederung und Belebung des Platzes unter Erhaltung dessen Park- und Festplatzfunktion.

Ausgehend von einer Entrümpelung der Fläche (Pflanzkübel, Schilder, Hecken), samt des Gestrüpps vor der Festhalle und am Ausgang zum Theresienplatz, wird eine offene und einladende Gestaltung (Belag, Hochgrün, Möblierung) des Festplatzes angestrebt. An den Platzrändern sollen verschiedene Grün-, Aufenthalts- und Aktivbereiche angelegt werden, um diesen zu gliedern und ihm eine deutlich höhere Anziehungskraft und Aufenthaltsqualität zu verleihen. Hierbei sind folgende Angebote vorstellbar:

- Anlage attraktiver Sitz-/Kommunikationsbereiche um den Platz (z. B. Sinnesbänke)
- Prüfung Gastronomieangebot z. B. Außenbewirtschaftung Cafeteria Seniorenheim
- im westlichen Bereich Intensivere An- & Einbindung des Bommersbaches (Element Wasser) und der dortigen Grünfläche in den Platzbereich
- Etablierung Aktivflächen, wie z. B. Spielgeräte/Fitnessparcours, Garten/Naturwerkstatt, Lesecke, Boulefeld, für gemeinsame Aktivitäten und Austausch der Generationen entweder über die Fläche (Festplatz, Vorfeld Haus der Begegnung/Theresienplatz/Schulhof) verteilt oder konzentriert als „Generationeneck“ auf der Grünfläche am Bommersbach
- direkter Fußweg entlang des Bommersbaches zum Zugang des Naherholungsgebietes Mühlental auf der anderen Seite der Sebastianstraße
- Neugestaltung/Begrünung Hang zu Festhalle & Kita (Bepflanzung, Sitzstufen, o. ä.)

Nicht zuletzt könnte der Platz durch das Aufstellen einer markanten mit regionalen Künstlern gestaltete Skulptur (z. B. ein abstraktes Mühlrad) als „Eyecatcher“ und ein stimmungsvolles Beleuchtungskonzept für Platz und Fassaden eine besondere Note erhalten.

Grober Finanzrahmen:

750.000 Euro

## Fassadengestaltung Funktionsbauten Festplatz

Auch die Fassaden der angrenzenden Funktions- und Infrastrukturbauten beeinflussen das Ambiente des Festplatzes Derlen, derzeit jedoch wenig harmonisierend. Hier könnte zunächst kostengünstig mit einer Architektur-Hochschule (z. B. HTW Saarbrücken) ein Studienprojekt bzw. Ideenwettbewerb zur Fassadengestaltung durchgeführt werden, der dann sukzessive umgesetzt wird. Mit besonderer Priorität soll hierbei die Sporthalle Derlen (Waschbetonfassade) eine kleinteiligere und dadurch attraktivere und Platzbild prägende Fassadengestaltung erfahren. Die Illumination der Gebäude und Fassade könnte als wichtiges Element im Beleuchtungskonzept Berücksichtigung finden.

Grober Finanzrahmen:

derzeit noch nicht konkret fassbar



## Vom Festplatz zur Ortsmitte - Verbindung Theresienplatz - Kirche - Mozartstraße

Der Raum zwischen Festplatz und Mozartstraße mit Kindergarten, Haus der Begegnung und Kirche um Theresienplatz, Kirchenweg und Pfarrer-Johannes-Schütz-Platz wird als wichtige innerörtliche Verbindung zu einer attraktiven und barrierefreien Achse und Platzfolge aufgewertet.

### Neue barrierefreie Treppenanlage Festplatz - Kirchenweg

Vom Festplatz wird durch Ausdünnung der Grünstruktur am Hang, Bau einer neuen barrierefreien Treppenanlage sowie durchgängige Gestaltung die Verbindung zu dem etwas höher gelegenen Bereich mit Kita, Haus der Begegnung bis zur Josefskirche und dem Altort-/Nahversorgungsbereich Mozartstraße Derlen geöffnet und aufgewertet. Als größere Maßnahme wird nach Abriss der alten Treppe und vorbereitenden Tiefbaumaßnahmen eine neue breite Treppe, die im Sommer auch als Sitzfläche und Aufenthaltsbereich zum Festplatz dient, angelegt. Im Sinne der Barrierefreiheit ist in die Treppe eine in Kurven verlaufende Rampe integriert.

Grober Finanzrahmen:

150.000 Euro

### Neugestaltung Platz- und Straßenraum Kita bis Mozartstraße und Öffnung Haus der Begegnung

Im oberen Bereich erfolgt zunächst eine Entrümpelung von Pollern, Schranken und Schildern. Wichtig erscheint dann zur Herausbildung einer Achse insbesondere die durchgängige und hochwertige Gestaltung von Weg und Platzaufweitungen (Theresienplatz, Pfarrer-Johannes-Schütz-Platz) in Analogie zur Festplatzgestaltung. Hierbei sollte auf folgende Aspekte besonderer Wert gelegt werden:

- Definition einer klaren Raumkante und Wegführung durch Bodenbelag, Baumpflanzungen und Begrünung der Kita-Einzäunung
- Anlage kleiner Sitz-/Aufenthaltsangebote, v. a. im Bereich der Platzaufweitungen
- Stärkere Öffnung, Einbeziehung & Belebung des Hauses der Begegnung und der umgebenden idyllischen Grünflächen (u. a. ehem. „Klostergarten“) nach außen, z. B. durch Teil-Öffnung des Zauns, angepasste Gestaltung der Vorfläche sowie Ansiedlung weiterer Sozial- & Gemeinschaftsangebote im Haus bzw. Aufenthalts-/Aktivangebote für den Generationenaustausch im Außenbereich (Baustein Generationentreffpunkt Festplatz)

Grober Finanzrahmen:

350.0000 Euro

### Straßenraumaufwertung Mozartstraße

In dessen Anschluss sollte auch der Straßenraum der östlichen Mozartstraße ein freundlicheres und dorftypischeres, seine Funktion als kleiner Geschäfts- und Nahversorgungsbereich stärkendes Erscheinungsbild erhalten. Hierzu soll der Geschäftsbereich der östlichen Mozartstraße bis zum Sebastienndenkmal und der Einmündung Borneichstraße und dem hiesigen Gastronomiebetrieb mit Freisitz („Bistro Unplugged“) eine gestalterische Aufwertung erfahren:

- Dorftypische Gestaltung Gehwege (Pflasterbelag, punktuell Grün, Beleuchtung) entsprechend der Festplatzgestaltung mit integrierten Parkbuchten
- Evtl. einzelne Pflasterstreifen zur Gliederung Straßenraum und partielle Aufpflasterung Kreuzungsbereich zur Borneichstraße (unterhalb Bistro „Unplugged“)
- Gestalterische Optimierung Grün- und Aufenthaltsbereich Sebastienndenkmal - Ausdünnung & Aufwertung Grün mit regionaltypischen Pflanzen & Blumen

Grober Finanzrahmen:

150.000 Euro



## Vom Festplatz zur Ortsmitte - Verbindung zum Naherholungsareal Mühlental

Vom Festplatz erfolgt zukünftig über die Sebastianstraße als „Nahtstelle“ ein gestalterisch durchgängiger und hochwertiger Übergang zum Naherholungsbereich Mühlental als „Grüne Lunge“ sowie wichtiger Freizeit- und Naherholungsbereich des Ortsteiles Elm:

- (Teil-)Aufpflasterung Sebastianstraße vom Bommersbach bis Am Mühlbach in Analogie zur Festplatzgestaltung
- straßenbegleitend Baum- & Blumeninseln, Beleuchtung
- torartige Gestaltung & Betonung Eingang Festplatz & Mühlental

Grober Finanzrahmen:

120.000 Euro

Kann die Grünfläche am Bommersbach erworben werden (siehe Festplatz), könnte hier entlang der Bachau eine durchgängige und geradlinige Fußwegeverbindung ins Naherholungsgebiet Mühlental - evtl. mit torartiger Eingangsgestaltung beiderseits der Sebastianstraße - geschaffen werden. An Stelle der derzeitigen unübersichtlichen versetzten Wegeführung kann so eine hochwertige zusammenhängende Freiraumachse ausgeprägt werden.

Zudem sollte versucht werden, mit den Eigentümern des teils leer stehenden, sanierungsbedürftigen und gestalterisch defizitären Gebäudes unmittelbar gegenüber dem Festplatz eine Lösung zu finden, um dieses bezüglich Nutzung (evtl. innovatives Wohnangebot: kleinere Wohnungen; Senioren-/Servicewohnen; o. ä.) und Gestaltung aufzuwerten.

## Öffnung Ortsmitte zur Bachtalstraße

### Kreuzung Bachtal-/Sebastianstraße

Auch am zentralen Kreuzungsbereich Bachtalstraße/Sebastianstraße/Am alten Schacht und damit im Zentrum der Ortsdurchfahrt soll durch eine gestalterische Aufwertung die Betonung und Aufmerksamkeit für die neue Ortsmitte Elm verbessert werden:

- Partielle Aufpflasterung Einmündungsbereiche Sebastianstraße und evtl. „Am Schacht“
- evtl. ergänzende Pflasterstreifen ober- und unterhalb des Kreuzungsbereiches in der Bachtalstraße (Abstimmung LfS)
- Stärkere Öffnung & torartige Betonung der bestehenden Verbindungsgrünfläche zur Bachtalstraße
- Auffallende & hochwertige Hinweisbeschilderung zum Ortszentrum und dortigen Einrichtungen an der Einmündung Sebastianstraße

Grober Finanzrahmen:

120.000 Euro

### Ortskerneingänge EDEKA/Hotel Mühlental

Die Straßenräume am Hotel Mühlental im Norden und dem Edeka- Aktiv Markt im Süden werden an der lang gestreckten Ortsdurchfahrt gestalterisch als Entrée-Situationen zum Ortskernbereich aufgewertet:

- Pflasterstreifen evtl. in Verbindung mit einem Baumtor bzw. Fahnen oder einem Straßen überspannenden Banner
- Öffnung und Betonung der Fußwegeeingänge Mühlental & Dammweg: Entfernung Schild- & Grünbarrieren, torartige Gestaltung & auffallende Beschilderung
- Anreize zur Vorflächengestaltung wie Entsiegelung, Pflanzung von Hausbäumen, o. ä.
- Aufwertung Straßenbegleit- & Restflächen durch immerblühende Saatgutmischungen

Grober Finanzrahmen:

40.000 Euro



## Moderne Bausubstanz - Attraktives Wohnen

Der Ortskern Elm soll auch zukünftig ein attraktiver und lebendiger Wohnstandort für Jung und Alt bleiben. Die Attraktivierung des Wohnumfeldes und weitere Anreize sollen dazu beitragen, das Wohnraumangebot zu modernisieren, auf veränderte Ansprüche zu reagieren und punktuell zu ergänzen.

### Anreiz Sanierungsgebiet (Vereinfachtes Verfahren)

Im Untersuchungsgebiet Ortskern Elm weist noch immer eine größere Anzahl an Gebäuden schon rein äußerlichen Sanierungsbedarf unter energetischen, barrierefreien, bausubstanzziellen und gestalterischen Aspekten auf. Um hier einen Anreiz für privates Handeln und Investieren in ein modernes und zukunftsfähiges Wohnraumangebot sowie ortsbildgerechte Bausubstanz zu schaffen, könnte die Gemeinde Schwalbach ein Sanierungsgebiet nach vereinfachtem Verfahren festsetzen. Diese würde den hiesigen Eigentümern günstige Möglichkeiten der steuerrechtlichen Abschreibung für Sanierungsmaßnahmen nach §7H EStG eröffnen. Hierbei besteht über 12 Jahre die Möglichkeit einer 100%igen Abschreibung (Jahr 1-8: 9% & Jahr 9-12: 7%) mit entsprechend hohen Einsparmöglichkeiten bei der Gebäudeinstandsetzung.

Grober Finanzrahmen:                     Gesamtbetrag ortsteilübergreifende Maßnahmen

### Städtebauförderung „Private Modernisierung“

Auch im Ortskern Elm scheint ein zusätzlicher privater Investitions- und Sanierungsanreiz über direkte finanzielle Zuschüsse für private Wohnraummodernisierung mit Mitteln der Städtebauförderung (Modernisierungsrichtlinie) sinnvoll. Für einzelne Bereiche und Gebäude, wie etwa die mittlere Sebastianstraße/Am Mühlbach gegenüber dem Festplatz, den Bereich um die Kreuzung Mozart-/Borneich-/Püttlinger Straße, den Kreuzungs-/Übergangsbereich der Sebastian- zur Bachtalstraße oder auch das leer stehende Denkmal geschützte Arbeiterhaus „Am Borneich“ (rot umrandete Bereiche Plan) erscheint ein solcher Anreiz für privates Handeln besonders wünschenswert (siehe Ortsübergreifende Maßnahmen).

Grober Finanzrahmen:                     Gesamtbetrag ortsteilübergreifende Maßnahmen

### Gezielter Grunderwerb und Abriss Einzelobjekte zur Vorbereitung und Förderung neuer Wohnraumangebote

Neben der energetischen und altersgerechten Modernisierung des Gebäudebestands, sollten gezielt auch neue Wohnraumangebote im Ortskern Elm ergänzt werden. Dies können einzelne zentral gelegene Seniorenwohnungen mit angeschlossenen Service-/Betreuungsangeboten, die etwa durch die benachbarte Caritas oder das Seniorenheim Benavit angeboten werden, oder im Sinne der Altersdurchmischung moderne innerörtliche Bauplatz- und Wohnraumangebote für junge Familien sein.

Als Standorte hierfür kommen etwa größere leer stehende Gebäude (z. B. Bachtalstraße 140, Sebastianstraße ggü. Festplatz) oder die Erschließung kleiner innerörtlicher Nachverdichtungsflächen, wie „Im Hasengarten“, in Frage. Im Wesentlichen sind dies private Investitionen. Allerdings kann hier in Einzelfällen bei schwierigen Objekten auch ein Anstoß durch die Kommune sinnvoll und notwendig sein. Hier gilt es den örtlichen Immobilienmarkt intensiv zu beobachten und gegebenenfalls mit Zwischenerwerb und Abriss/Räumung von wichtigen Flächen aktiv zu werden. Dabei ist zu prüfen und zu entscheiden, ob die Flächen sich anschließend für eine erneute Bebauung und Wiederveräußerung eignen oder zur Auflockerung eine Nachnutzung für Grün- und Parkplatzangebote städtebaulich sinnvoll ist (siehe Gemeindebezirks übergreifende Maßnahmen).

Grober Finanzrahmen:                     Gesamtbetrag ortsteilübergreifende Maßnahmen



### Städtebauförderung „Private Vorflächengestaltung“

Auch bei den privaten Hausvorflächen, die in vielen Bereichen entsprechend der Gehsteige lieblos versiegelt/asphaltiert und ungestaltet sind, wie etwa in größeren Teilen der Ortsdurchfahrt Bachtalstraße, wäre in Anlehnung an Bausubstanz und Gehsteige eine ortsbildgerechte Aufwertung wünschenswert. Entsiegelung, dorftypischere und kleinteilig gegliederte Bodenbeläge sowie je nach Fläche Hausbäume, Blumenbeete und -gärten würden hier als weiterer Baustein das Ortsbild maßgeblich positiv beeinflussen.

Wie bereits für Schwalbach und Hülzweiler vorgeschlagen, sollte für diesen Zweck die private ortsbildgerechte „Vorflächengestaltung“ als Fördertatbestand mit in kommunale Modernisierungsrichtlinie mit aufgenommen werden. Mit einem kleinen Zuschuss (z. B. max. 1.500 Euro/Maßnahme) könnte hier für interessierte Eigentümer oder Käufer ein Anreiz geschaffen werden (siehe Gemeindebezirks übergreifende Maßnahmen).

Grober Finanzrahmen:                                  Gesamtbetrag ortsteilübergreifende Maßnahmen

### Blühendes Elm - Bepflanzung Rest- und Straßenbegleitflächen

Ergänzend ist auch die Ausgabe einer „Blütenmischung“ für Pflanz- und Restflächen an interessierte Hauseigentümer vorstellbar.

Mit einer solchen „Wildblumensaatmischung“ könnten analog zu Schwalbach und Hülzweiler vor allem aber auch bislang nutzlose und unschöne (durch Versiegelung oder Wildwuchs geprägte) öffentliche Rest- und Straßenbegleitflächen in zentraler Lage und damit das Ortsbild insgesamt nachhaltig aufgewertet werden (siehe Gemeindebezirks übergreifende Maßnahmen).

Grober Finanzrahmen:                                  Gesamtbetrag ortsteilübergreifende Maßnahmen



## Freizeit- und Gästeziel Ortsmitte Elm/Mühlental

Mit dem Hotel Mühlental, Mühlenwanderweg und Schwalbacher Runde ist der Ortskern Elm auch Anlaufpunkt von Gästen. Durch Fortführung der Qualitäten des Naherholungsgebietes Mühlental auf den weiteren Ortskern soll dieser zukünftig auch als Standort für Besucher gestärkt werden.

### Beschilderungssystem Ortskern

Die als nahtlose Fortführung des bereits geschaffenen attraktiven Naherholungsgebietes „Mühlental“ vorgesehene Erhöhung der Gestalt- und Aufenthaltsqualität des Festplatzumfeldes leistet auch hierzu einen wichtigen Beitrag. Neben der Ausrichtung der angelegten Aktiv- und Aufenthaltsbereiche auch für Gäste, sollten weitere spezielle Ansprüche dieser Zielgruppe im Sinne einer Wanderstation Berücksichtigung finden. Als Beispiel hier zu nennen sind etwa die hochwertige Ausschilderung von Ortskern, Freizeit & Gastronomieangeboten, eine zentrale Infotafel zum Rad- und Wanderwegenetz, Fahrradständer, usw..

Grober Finanzrahmen:

40.000 Euro

### Vitalisierung Mühlenweg

Die als nahtlose Fortführung des bereits geschaffenen attraktiven Naherholungsgebietes „Mühlental“ vorgesehene Erhöhung der Gestalt- und Aufenthaltsqualität des Festplatzumfeldes leistet auch hierzu einen wichtigen Beitrag. Neben der Ausrichtung der angedachten Aktiv- und Aufenthaltsbereiche auch für Gäste, sollten weitere spezielle Ansprüche dieser Zielgruppe im Sinne einer Rad- und Wanderstation Berücksichtigung finden. Beispiele sind etwa die hochwertige Ausschilderung von Ortskern, Freizeit- und Gastronomieangeboten, eine zentrale Infotafel zum Rad- und Wanderwegenetz, Fahrradständer, usw.. In Analogie hierzu und im Sinne der Vernetzung der Freizeit- und Naherholungsschwerpunkte der Gemeinde Schwalbach sollte auch die Freizeitwegeachse vom Mühlental in nordwestlicher Richtung über den Krickelsberg zum Areal Freilichtbühne/Waldsee Hülzweiler ausgebaut und gestärkt werden (siehe folgender zusätzlicher Handlungsbereich).

Grober Finanzrahmen:

derzeit noch nicht konkret fassbar

### Evtl. Ergänzung Musikpavillon Naherholungsgebiet Mühlental

In dem schon attraktiven Freizeit- und Naherholungsareal Mühlental sollte aus Sicht der Ortsbevölkerung der kulturelle Aspekt noch etwas gestärkt werden. Hierzu wird die Errichtung eines kleinen Musikpavillons - für Auftritte von Musikvereinen, Chören, Theatergruppen oder die Veranstaltung sonstiger Kultur-Genres in der schönen Jahreszeit unter freiem Himmel und in besonderer Umgebung - angeregt. Dies könnte den Park gerade an Wochenenden im Sommer weiter beleben und die Anziehungskraft auf Gäste für einen Besuch oder eine Rast bei der Tour durchs Mühlental verstärken.

Grober Finanzrahmen:

80.000 Euro

### Förderung ergänzender Gastgewerbeangebote

Um für Radler/Wanderer attraktiv zu sein und von diesen zu profitieren, ist vor allem aber auch das gastgewerbliche Angebot wichtig. Hier ist zu prüfen, ob neben den Angeboten des Hotels Mühlental und des Bistros Unplugged, direkt am Festplatz zumindest ein temporäres Gastronomieangebot, möglicherweise durch Öffnung und Außenbestuhlung der Cafeteria des Seniorenheims sowie mittelfristig einzelne ergänzende Übernachtungsangebote (Ferienwohnung, Wander-/Radlerherberge etabliert werden können. Hier sollte die Gemeinde aktiv potenzielle Interessen ansprechen und werben sowie bei der Umsetzung unterstützen, Geprüft werden kann hier eine finanzielle Unterstützung vorrangig über das Landesförderprogramm für „Kleinere und mittlere Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft, einschließlich Tourismus“.

Grober Finanzrahmen:

derzeit nicht konkret fassbar

# Zusätzlicher Handlungsbereich - Freilichtbühne und Sportanlage Schachen Hülzweiler



# Freilichtbühne und Sportareal Hülzweiler - Analyse



Untersuchungsgebiet Freilichtbühne & Sportareal „Schachen“ Hülzweiler

## Ausgangssituation

Das am südöstlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Hülzweiler gelegene Areal von Freilichtbühne und Sportzentrum Schachen übernimmt samt umgebenden Wald- und Landschaftsareal für die gesamte Gemeinde Schwalbach eine wichtige Funktion als Freizeit-, Kultur- und Naherholungsbereich. Es bietet aber auch noch Potenzial, um dieses für die Wohn- und Lebensqualität der Gemeinde wichtigen Angebote noch attraktiver und gleichzeitig unter Berücksichtigung der Gesamtgemeinde effizienter und zukunftsfähig zu machen. Dementsprechend wurde das Areal im GEKO als zusätzlicher Handlungsschwerpunkt definiert.

Einerseits stellt das Areal um die Freilichtbühne mit den ausgeprägten Waldflächen, Waldsee und Wanderwegen ein äußerst idyllisches Naherholungsareal dar. Mit der seit vielen Jahren hier existierenden Freilichtbühne als Heimat und Spielort des Theatervereins und dem benachbarten

Sportzentrum Schachen als Heimat von Sport- und Turnverein Hülzweiler ist der Standort aber auch ein etablierter und wichtiger Kristallisationspunkt des örtlichen Freizeit-, Vereins- und Gemeinschaftslebens.

Darüber hinaus ist die Freilichtbühne als eine von nur zwei Freilichtbühnen im Saarland - und gleichzeitig als eine der größten im südwestdeutschen Raum - aber auch ein Kulturort mit ganz besonderer Atmosphäre und spektakulären Veranstaltungen. Dies wiederum macht die Freilichtbühne samt Umfeld zu einem besonderen Standort, der das Bild und das Image auch über die Gemeinde hinaus positiv prägen kann. Dies ist von Bedeutung, da die Gemeinde Schwalbach auf dem Weg von der Bergbauergangenheit hin zum attraktiven Wohn- und Naherholungsstandort solch prägende Anziehungspunkte benötigt. Gleichzeitig ist aber auch feststellbar, dass sowohl die Freilichtbühne als überörtlicher Kulturort als auch das umgebende Waldareal als eher lo-

kal-regionales Freizeit- und Naherholungsziel bezüglich Infrastruktur, Ausstattung und Erlebnisangeboten (v.a. Verkehrsanbindung, Sanitär, Gastronomie, Aktivangebote) etwas in die Jahre gekommen, nicht mehr zeitgemäß sind und Sanierungs-/Modernisierungsbedarf aufweisen

Ebenso sind auch beim benachbarten Sportzentrum Schachen Anpassungs- und Modernisierungspotenziale (Anzahl und Zustand Plätze, Clubheim, Verkehr), wobei der Standort insgesamt in seiner zukünftigen Funktion als zentraler Sport- und Freizeitstandort für die Gesamtgemeinde gestärkt werden soll. Auch hier gilt es anzusetzen. Dabei ergeben sich durch die Nachbarschaft und Überschneidungen von Freilichtbühne, Waldsee und Sportzentrum bezüglich Funktionen und Angeboten auch Synergiepotenziale, weshalb es sinnvoll erscheint, diese gemeinsam zu betrachten und weiterzuentwickeln.

## Freilichtbühne

- Potenzial Dimension- mit 660 qm Bühnenfläche und Tribünenkapazität für ca. 1.100 Zuschauer eine der größten Freilichtbühnen Südwestdeutschlands
- Potenzial Tradition - große Tradition der 1927 errichteten und 1936 neugebauten Bühne des Theatervereins „Volksbühne Hülzweiler“
- Potenzial Atmosphäre - idyllisch in den Wald integrierte Bühne mit besonderer Atmosphäre durch in die Tribüne integrierte Tischreihen mit Möglichkeit während der Veranstaltungen zu picknicken und zu dinieren
- Potenzial Veranstaltungsvielfalt - jährlich ca. 8 Aufführungen Theaterverein, Waldkonzert Musikverein, zweitägiges Kino-Openair und Sonderveranstaltungen wie Chor-, Klassik- Pop- und Rockkonzerte sowie Trauungen auf der Freilichtbühne
- Infrastrukturdefizite - die Freilichtbühne verfügt weder über Umkleiden noch über Toiletten für Schauspieler und vor allem Gäste. Zudem fehlen ein kleines Lager für Requisiten und Gerätschaften des Theatervereins und ein kleiner Ausschank für Veranstaltungen.



Freilichtbühne Hülzweiler

- Sanierungsbedarf - der Tribünenbereich lässt Sanierungs- bzw. Modernisierungsbedarf erkennen, vor allem was die Sitzmöglichkeiten und deren Bequemlichkeit für Besucher betrifft (einfache Holzbänke).
- Zufahrt - die einzige zu Freilichtbühne/Waldhotel führende Erschließungsstraße „Zur Freilichtbühne“ ist bezüglich der Breite nur unzureichend ausgebaut und dadurch für den Begegnungsfall nicht geeignet. Als wichtigste Fußwegezuwegung der Bewohner aus der Ortslage stellt die fehlende Beleuchtung bei den Abendveranstaltungen einen zusätzlichen Mangel dar.
- Parkraum - das Parkplatzangebot unmittelbar an der Freilichtbühne ist un-



Zuschauertribüne der Freilichtbühne mit Atmosphäre, aber Modernisierungs- & Komfortbedarf

zureichend. Der größere Parkplatz (ca. 100 Stellplätze, gleichzeitig Wanderzentrum) ist im Eigentum des Waldhotels und nur eine kleine Teilfläche von der Gemeinde für Nutzer der Freilichtbühne und Wanderer angepachtet.

- **Barrierefreiheit** - an der Freilichtbühne bzw. dem vorgelagerten Parkplatz fehlen spezielle Behindertenparkplätze. Die Freilichtbühne und deren Zuwegung sind nur bedingt behindertengerecht. Nur die erste Reihe der Tribüne ist barrierefrei zugänglich.
- **Technische Infrastruktur** - An der Freilichtbühne fehlen ein direkter Wasser- und Stromanschluss (Leitungstrasse vom Sportzentrum Schachen zum Waldhotel) und vor allem gänzlich eine Anbindung an das Abwasserkanalnetz.
- **Witterungsabhängigkeit** - als gänzlich unüberdachte Freilichtbühne sind der Theaterbetrieb und dessen Attraktivität für Besucher stark witterungsabhängig.
- **Rückläufige Besucherzahlen**: In Folge von Demografie, Veränderungen von Gesellschaft und Freizeitverhalten, aber auch der infrastrukturellen Defizite, mangelnder Ausstattung und Attraktivität sind die Besucherzahlen tendenziell rückläufig.
- **Mangelnde Vernetzung** - es fehlt eine echt ausgebaute Fußwegeverbindung (Belag, Barrierefreiheit, Beleuchtung) vom Sportzentrum Schachen zur Freilichtbühne und Waldsee-Bereich. Der derzeitige Fußweg ist unzureichend, da zu steil und unbeleuchtet.



Waldsee und Umfeld mit Ausbaupotenzial als Freizeit- und Naherholungsstandort



Wanderzentrum mit Attraktivierungs- und Entwicklungspotenzial

## Freizeit- und Naherholungsareal Waldsee

- **Potenzial landschaftlicher Reiz** - unmittelbar an die Freilichtbühne anschließendes Waldareal („Schacher Wald“) mit hohem natürlichem Reiz und Waldsee als besonderem Akzent - mit Schwerpunkt als natur- und ruheorientiertes „Reich“ für Spaziergänger und Wanderer
- **Potenzial Wanderzentrum** - seit 1996 hier auf Initiative und Betrieb der DJK Wanderabteilung des SV Hülzweiler ein mittlerweile 160 Kilometer langes Weitwanderwegenetz etabliert, das sternförmig mit 9 Schleifen (je 13-20 km) am Startpunkt Freilichtbühne/Waldhotel beginnt und wieder dorthin zurückführt
- ... zusätzlich Hütten- und Brunnenweg (2 Schleifen von 6 und 13 Kilometern) als Permanentwanderweg und spezieller „Nordic-Walking-Weg“ und zwei thematische Gemeinderundwege (Theaterweg & Panoramaweg) durch das Gebiet
- ... vielfältiges Wanderangebot macht alle anderen Gemeindegebiete von hier aus erreichbar
- ... und Radwandern: der Radwanderweg „Schwalbacher Runde“ führt durch das Areal
- **Besondere Synergiepotenziale** - in östlicher Richtung zum Krickelsberg („Ausichtsturm“) und weiter ins Mühlental Elm (siehe Schwerpunkt 3)
- **Waldsee** - der Waldsee bietet derzeit keinerlei attraktive Aufenthalts- und Ruhewie auch Aktiv- und Erlebnisbereiche um und an der Wasserfläche
- **Waldareal** - im anschließenden Wald- und Naherholungsgebiet bestehen keine Aktiv- und Erlebnisstationen, insbesondere für Familien und Kinder.
- **Vandalismus** - der früher bestehende Waldspielplatz/Waldlehrpfad wurde wegen wiederholter Vandalismusprobleme aufgegeben
- **Wanderzentrum** - der Parkplatz an Waldhotel/Freilichtbühne wird seiner Funktion als „Wanderzentrum“ bezüglich Gestaltung und Ausstattung derzeit nur unzureichend gerecht (Aufenthaltsbereiche, Beschilderung, Aktiv-/Erlebnis-/Erlebnisangebote, etc.)
- **Attraktivität Wanderwege** - auch die vielen Wanderwege könnten bezüglich Ausstattung und Angeboten

(Aufenthaltsbereiche, Bänke, Beschilderung, Erlebnisstationen) noch attraktiver sein

- Achse/Vernetzung - im vielfältigen Wanderwegenetz fehlt eine Art zentrale Achse, die wichtige Standorte und Funktionsbereiche in der Gemeinde miteinander vernetzt.
- Landschaftsschutzgebiet - bei eventuellen Angebotsoptimierungen für Freizeit- und Erholungszwecke in diesem sind eventuelle Konflikte bzw. der Einklang mit dem großräumigen Landschaftsschutzgebiet (und ABSP-Fläche) zu berücksichtigen



Waldhotel „Zur Freilichtbühne“ mit Sanierungs-, Modernisierungsbedarf

### Waldhotel „Zur Freilichtbühne

- Potenzial Lage - idyllischer und ruhiger Gastgewerbestandort mit direktem Bezug zu Landschaft, Wanderwegen und Freilichtbühne mit hoher Eignung als Ausflugslokal für hiesige Wanderer und Veranstaltungsbesucher
- Potenzial Raumangebot und Kapazität - Restaurant mit bis zu 80 Plätzen, zusätzlicher Saal (ebenfalls 80 Plätze) und vier kleinere Tagungs- und Gruppenräume für private Festlichkeiten, Tagungen und Seminare sowie 44 Betten in Einzel-, Doppel- und Dreibettzimmern
- Ausstattungs- & Attraktivitätsdefizit - Restaurant und Gästezimmer des „Waldhotels Zur Freilichtbühne“ entsprechen bezüglich Ausstattung, Gestaltung und Angeboten nur noch bedingt zeitgemäßen Ansprüchen und Erwartungen von Gästen, was dessen

Attraktivität, Anziehungskraft und Wettbewerbsfähigkeit einschränkt.

- Sanierungsbedarf - die Bausubstanz des Hotels lässt Sanierungs- und Modernisierungsbedarf erkennen.
- Freizeiterlebniswert - Ergänzende Angebote, die den Aufenthalts- und Erlebniswert einer echten Ausflugsgastronomie steigern, wie insbesondere eine Außengastronomie/Biergarten, in den Sommermonaten, fehlen.

### Sportzentrum „Schachen“

- Potenzial konzentrierte Sportinfrastruktur - vielfältige Sportinfrastruktur in direkter Nachbarschaft und Synergie, u. a. Stadion mit Rasenplatz, ein weiterer Rasen-Neben-Platz, ein Hartplatz,

Clubheim mit Kabinen-/Sanitärbereich, Boulefeld, Tennishalle, 6 Tennisplätze, 1 Beachvolleyballfeld sowie Leichtathletikanlage (400Meter-Laufbahn) um den Rasenplatz des Stadions

- ... sowie ergänzendem Gastronomieangebot im kontinuierlich bewirtschafteten Clubheim des SV Hülzweiler und dem Bistro Pilsstube in der Tennishalle
- Potenzial Vereins- & Gemeinschaftsleben - als Heimat des Sportvereins (Abteilungen Fußball, Wandern, Boule; 2014: 598 Mitglieder) und des Turnvereins (insbes. Tennis-Abteilung, 2014: 297 Mitglieder) Sportzentrum als Kristallisationspunkt des örtlichen Sportlebens und Miteinanders
- ... mit entsprechend guter Auslastung der Infrastrukturangebote - der Sportverein nutzt die Fußballinfrastruktur mit insgesamt noch 14 aktiven Mannschaften (Montag bis Freitag täglich von 17-21 Uhr Trainingsbetrieb, Samstag & Sonntag Ligaspiele) sowie jährlich für ca. 12 Einzelveranstaltungen (Turniere, Feste, „Unser Dorf spielt Boule“, „Internationale Volkswanderung“ etc.) mit insgesamt etwa 7.000 Besuchern und die Tennisabteilung des TV Hülzweiler nutzt die Tennishalle und Plätze mit 19 aktiven Mannschaften für Trainings- und Spielzwecke und richtet hier jährlich ein Kinder-Zeltlager und den Sportwelt-Jugendcup aus
- Sanierungsbedarf - der Rasenplatz im Stadion Schachen ist erneuerungsbedürftig.
- Erschließungskonflikt & Gefahrenpotenzial Zufahrt - die Tennisanlage des TV

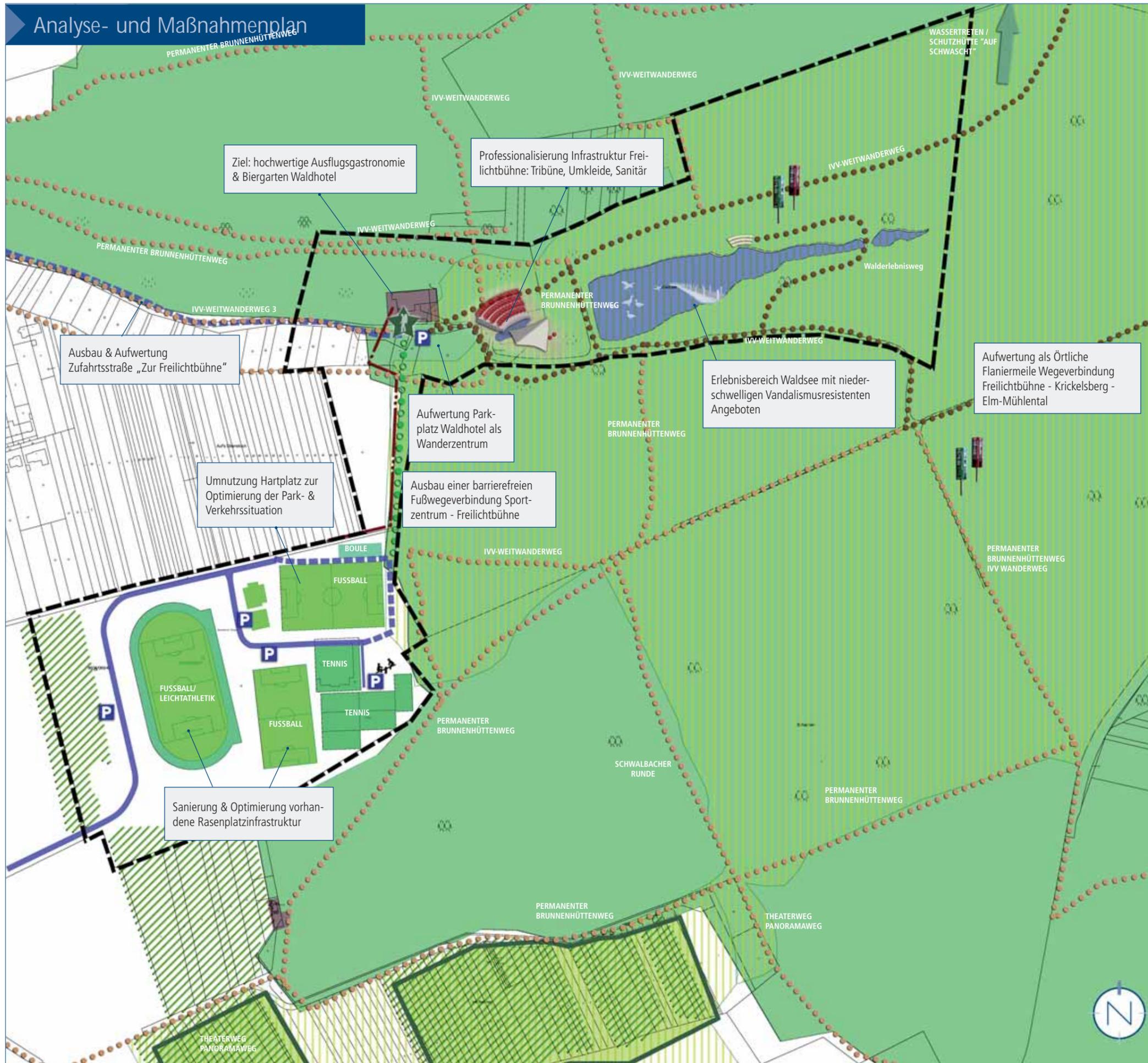


Waldhotel „Zur Freilichtbühne“ mit Sanierungs-, Modernisierungsbedarf



Stadion mit Fußballplatz & Leichtathletikanlage „Am Schachen“; Foto: Gemeinde Schwalbach

- Hülzweiler verfügt über keine separate Zufahrt und ist nur über den Weg zwischen Rasenplatz und Clubheim/ Kabinen des SV Hülzweiler möglich mit entsprechendem Risiko- & Gefahrenpotenzial
- Erschließungskonflikt Parken- das offizielle Parkplatzangebot am Sportareal Schachen ist für größere bzw. gut besuchte Sportveranstaltungen nicht ausreichend
  - Mindernutzung Hartplatz Schachen - der Hartplatz Schachen ist stark sanierungsbedürftig und wird nur noch bei schlechter Witterung und Unspielbarkeit des Trainingsplatzes für Fußballzwecke (Training & Jugendspiele) genutzt, was jedoch umgekehrt mit einer entsprechenden Beanspruchung der mittlerweile ebenfalls sanierungsbedürftigen Rasensportanlage verbunden ist
  - Mindernutzung Leichtathletikanlage - die Leichtathletikanlage um das Stadion wird nur noch sehr wenig durch den Leichtathletikverein (Mai bis Oktober einmal wöchentlich 2 stündiges leichtathletisches Aufbautraining für Kinder und Erwachsene) genutzt und ist kaum ausgelastet
  - Aufgabe DFB-Stützpunkt - der bisherige DFB-Stützpunkt Hülzweiler als regional bedeutsame Sportangebot musste wegen Übernutzung des Rasenplatzes aufgegeben werden und wurde nach Riegelsberg verlagert
  - Mangelnde Vernetzung - es fehlt eine echt ausgebaute Fußwegeverbindung (Belag, Barrierefreiheit, Beleuchtung) vom Sportzentrum Schachen zur Freilichtbühne und Waldsee-Bereich. Der derzeitige Fußweg ist unzureichend, da zu steil und unbeleuchtet
  - ... sodass lagebedingte Synergiepotenziale im Bereich Verkehrserschließung, Parkraumangebot und Gastronomieangebot für das wander- und Naherholungszentrum kaum genutzt werden können
  - Potenzial Gesamtbetrachtung Gemeinde - neben dem Sportzentrum Schachen gibt es in der Gemeinde Schwalbach mit dem Jahnstadion Schwalbach (Rasenplatz, Rasentrainingsplatz, Hartplatz), dem Stadion Elm (Hartplatz, Leichtathletikanlage, beides sanierungsbedürftig) und dem Sportplatz Elm (Rasenplatz) 3 weitere Sportangebote, die aufbauend auf die bereits heute im Jugendbereich bestehenden Kooperationen zukünftige Synergie- und Konzentrationspotenziale bieten



Ziel: hochwertige Ausflugsgastronomie & Biergarten Waldhotel

Professionalisierung Infrastruktur Freilichtbühne: Tribüne, Umkleide, Sanitär

Ausbau & Aufwertung Zufahrtsstraße „Zur Freilichtbühne“

Erlebnisbereich Waldsee mit niederschwelligen Vandalismusresistenten Angeboten

Aufwertung als Örtliche Flaniermeile Wegeverbindung Freilichtbühne - Krickelsberg - Elm-Mühlental

Aufwertung Parkplatz Waldhotel als Wanderzentrum

Ausbau einer barrierefreien Fußwegeverbindung Sportzentrum - Freilichtbühne

Umnutzung Hartplatz zur Optimierung der Park- & Verkehrssituation

Sanierung & Optimierung vorhandene Rasenplatzinfrastruktur

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Gemeinde Schwalbach

Ortsteil Hülzweiler / Freilichtbühne und Sportareal Schachen

Legende

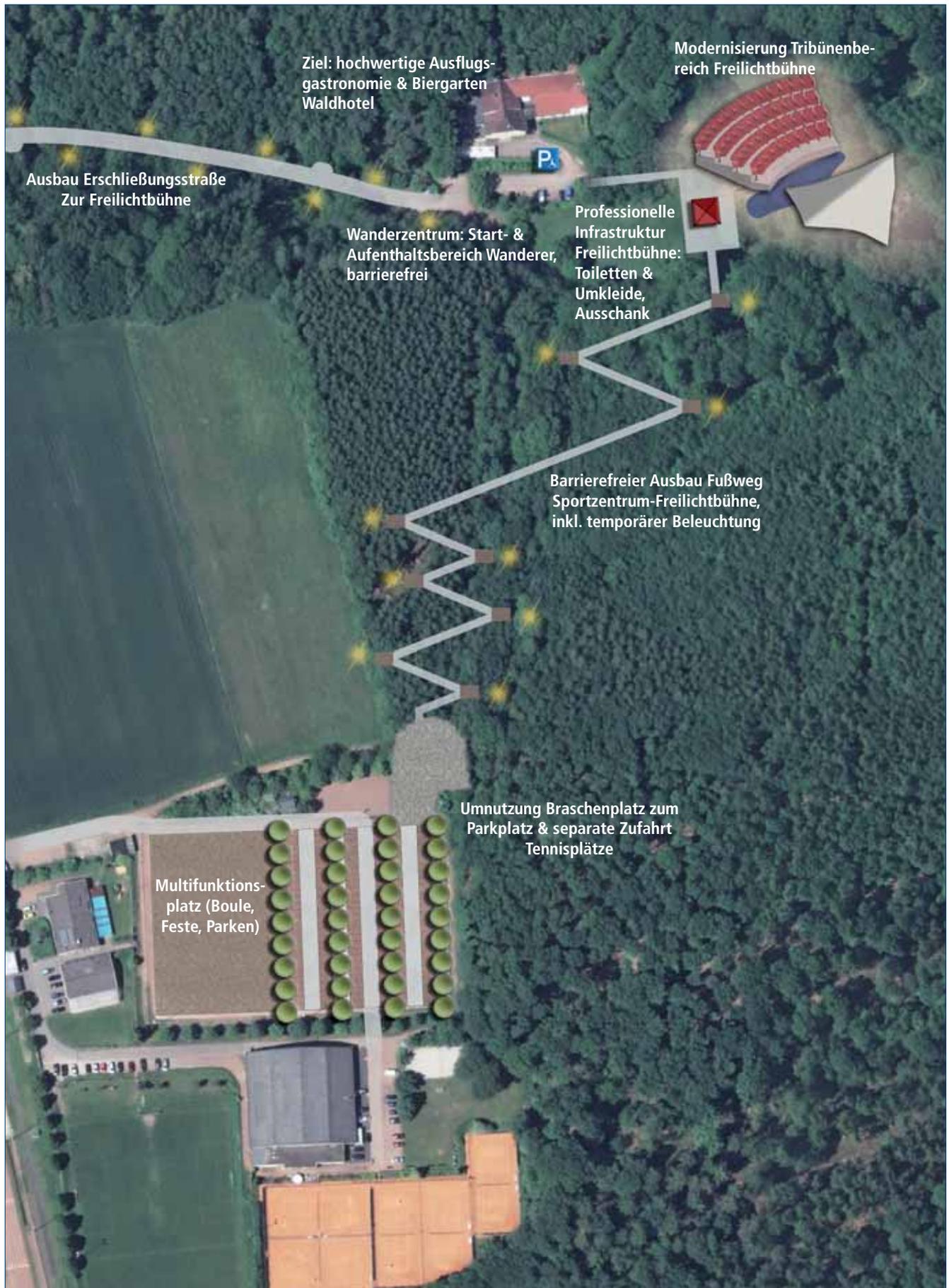
- Freizeit
- Kultur
- ★ Wanderzentrum
- Rad- & Wanderwege
- örtliche Flaniermeile
- Ausbaubedarf Fußwegeverbindung
- Straße, ausgebaut
- Straße, nicht ausgebaut
- P Öffentliche Parkplatzflächen
- Strom- und Wasserleitung
- Landschaftsschutzgebiet
- ABSP-Flächen
- Biotope
- FFH-Gebiet/Naturschutzgebiet

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Schwalbach

Stand: 05. April 2016



# Freilichtbühne und Sportareal Hülzweiler - Maßnahmen



# Freilichtbühne und Sportareal Hülzweiler - Maßnahmen



## Freilichtbühne - Professioneller Kulturort

Die Freilichtbühne Hülzweiler soll in Fortsetzung ihrer großen Tradition zu einem professionellen Kulturort und gleichzeitig zu einem regional bekannten Aushängeschild der Gemeinde Schwalbach weiterentwickelt werden. Eine professionelle Infrastruktur ist dabei auch die Basis, um das über das Theater hinausgehende Kulturprogramm auf der Freilichtbühne vielfältig weiterzuentwickeln und professionell zu vermarkten.

## Sanitärgebäude und Eingang zur Freilichtbühne

Das Fehlen professioneller Infrastruktur für Schauspieler und vor allem im Sanitärbereich für Zuschauer ist ein großer Nachteil der Freilichtbühne Hülzweiler. Deshalb soll am vom Parkplatz des Waldhotels kommenden Zugang östlich vom Bühnen-/Tribünenbereich ein Sanitärgebäude errichtet werden. Dieses soll Umkleidekabinen für Darsteller, Toiletten für Darsteller und Gäste, evtl. einen kleinen Vereins-/Lageraum für Requisiten und Gerätschaften des Theatervereins sowie einen kleinen Ausschank für Veranstaltungen umfassen. Gleichzeitig könnte das Gebäude mit Kassen- und Kartenschalter sowie entsprechender torartiger Gestaltung die Funktion eines echten Eingangstores zur Freilichtbühne übernehmen.

Grober Finanzrahmen:

460.000 Euro

## Optimierung Verkehrssituation

Auch die Erreichbarkeit, das heißt Zufahrt- und Parksituation der Freilichtbühne Hülzweiler muss im Sinne der Funktionalität und Attraktivität als regional bedeutsamer Kulturstandort dringend verbessert werden. Dies steht in enger Synergie zum Sportzentrum Schachen und den hier vorgeschlagenen Maßnahmen (Parkplatz, Fußwegeverbindung, siehe nächste Seite), sollte darüber hinaus aber auch verkehrliche Maßnahmen direkt an der Freilichtbühne umfassen. Dies betrifft insbesondere die beengte Situation der Zufahrtsstraße „Zur Freilichtbühne“ und auch weiterführend einen barrierefreien Zugang zur Freilichtbühne:

- Begegnungsfall gerechter Ausbau der Straße „Zur Freilichtbühne“ durch Anlage von mind. 3-4 Ausweichbuchten und Ergänzung einer Straßenbeleuchtung (Hochleuchten) für Abendveranstaltungen
- Anlage & Ausweisung spezieller behindertengerechter Parkplätze am Waldhotel und von hier Gestaltung einer gänzlich barrierefreien Zuwegung zu Bühne & Tribüne
- Standortmarketing - Hochwertige Hinweisschilder auf Bühne & Veranstaltungen an neuralgischen Punkten im Orts- & Zufahrtsbereich

Grober Finanzrahmen:

120.000 Euro

## Modernisierung Tribüne

Um den Sitz- und Aufenthaltskomfort der Freilichtbühne für Zuschauer zu verbessern und dadurch die Attraktivität zu steigern, müssen die alten und teils sanierungsbedürftigen Holzbänke und Holztische schrittweise erneuert werden. Hierbei soll auf eine Standort gerechte, aber gleichzeitig zeitgemäße Ausstattung mit bequemen und gleichzeitig möglichst Witterungs- und Vandalismus resistenten Materialien geachtet werden. Vorstellbar erscheinen etwa analog zur Freilichtbühne Gräfinthal (Gemeinde Mandelbachtal) Einzelsitze mit Sitzschale und Rückenlehne in Metallausführung.

Grober Finanzrahmen:

240.000 Euro

## Überdachung Freilichtbühne

Um mittel- bis langfristig die extreme Witterungsabhängigkeit des Kulturstandortes Freilichtbühne Hülzweiler auch in den Sommermonaten zu umgehen, sollten die Möglichkeiten (Evtl. Zeltarchitektur), Kosten und Machbarkeit einer Überdachung von Bühne und Tribüne geprüft werden.



## Sportareal „Schachen“

Das Sportareal Schachen soll zeitgemäß und bedarfsorientiert als lokales Zentrum des Sport- & Gemeinschaftslebens weiterentwickelt werden und gleichzeitig in Synergie zur Verbesserung von Erschließung, Zuwegung und Infrastrukturangebot des 300 Meter nördlich gelegenen Kultur- und Naherholungsareals von Freilichtbühne und Waldsee beitragen.

### Optimierung Sportplatzinfrastruktur

Die Sportplatzinfrastruktur am Sportzentrum Schachen soll auf ihre weiterhin angedachte Funktion als zentraler Sportstandort für die Gesamtgemeinde optimiert und zukunftsfähig gemacht werden. Dabei soll die Sportinfrastruktur bedarfsgerecht reduziert, die verbleibende Infrastruktur dafür aber modernisiert und attraktiver gemacht werden:

- Sanierung/Erneuerung des Rasenplatzes im Stadion Schachen
- Ausbau des derzeitigen Trainingsplatzes als Kunstrasenplatz, der witterungsunabhängig und ganzjährig für Trainings- & Jugendzwecke nutzbar ist und damit den Hartplatz verzichtbar macht

Grober Finanzrahmen:

600.000 Euro

### Umbau Hartplatz als Park-, Zufahrts- und Multifunktionsfläche

Im Umkehrschluss zur Modernisierung und dem Ausbau der beiden Rasenplätze kann der nordöstliche Hartplatz aufgegeben und umgenutzt werden. Der Standort des Hartplatzes scheint dabei prädestiniert, um die Park- und Verkehrssituation des Sportzentrums selbst, aber auch der benachbarten Freilichtbühne samt Wanderzentrum zu verbessern:

- Mittelfristig Umnutzung Hartplatz zur Erweiterung Parkplatzangebot für Sport- & Kulturveranstaltungen Schachen & Freilichtbühne:
- Umnutzung & Gestaltung der halben, dem Wald zugewandten Hartplatz-Fläche als festes Parkplatzangebot (ca. 100-130 Stellplätze)
- Umnutzung der zweiten Hartplatzhälfte als Multifunktionsfläche mit wassergebundener Decke für Boule, Feste/Zelt, Erweiterung Parkfläche etc., sodass bei Wanderveranstaltungen (IVV) & größeren Events hier insgesamt mind. 300 Parkplätze verfügbar sind
- im Rahmen der Sportplatzumnutzung Schaffung einer separaten Zufahrt zur Tennisanlage über oder um den neuen Parkplatz
- und Sperrung (Tore) der Durchfahrt zwischen Sportplätzen & Sportheim (Öffnung ausschl. für Parkzwecke Funktionäre & Anlieferung)

Grober Finanzrahmen:

450.000 Euro

### Ausbau Fußwegeverbindung Sportzentrum - Freilichtbühne

Gleichzeitig soll vom Sportzentrum mit Gastronomieangebot und neuem zentralen Parkbereich durch das nördlich anschließende topografisch bewegte Waldgebiet eine in Kurven geführte barrierefreie und bequeme Fußwegeverbindung angelegt bzw. ausgebaut werden:

- vor der Parkfläche Anlage Plateau mit wassergebundener Decke als Sammelbereich und Eingang für die Freilichtbühne und das Wander- und Naherholungsareal Waldsee und Gestaltung als Wanderzentrum (siehe unten)
- Barrierefreier (max. 6% Steigung) Ausbau einer Fußwegeverbindung vom Sportzentrum Schachen zur Freilichtbühne mit wassergebundener Decke in topografieangepasster Serpentinenföhrung (topografiebedingte Mindest-Weglänge 330 Meter)
- Temporär für Veranstaltungen nutzbarer Wegebeleuchtung - entweder als installierbare Leuchtpoller oder in die Bäume integrierte Hochleuchten mit Bewegungsmelder & Zentralschalter

Grober Finanzrahmen:

150.000 Euro



## Regionales Wanderzentrum Hülzweiler

Das Gesamtareal Sportzentrum Schachen und Freilichtbühne soll zusätzlich in seiner Funktion als Kristallisations- und Ausgangspunkt für Wanderer, Spaziergänger und Naherholungssuchende aus der Gemeinde und der Region aufgewertet werden. Dabei sollen sowohl der Parkplatz am Waldhotel als auch der neue Parkplatz auf dem ehemaligen Sportplatz Schachen samt dem vorgelagertem Plateau ihrer Funktion als regionales Wanderzentrum (Knotenpunkt von 12 Wanderwegen/Radwanderwegen) entsprechend gestalterisch betont und funktional gestärkt werden.

- auf dem zukünftigen Park- und Multifunktionsplatz am Standort des ehemaligen Hartplatzes Schachen Gewährleistung eines Parkplatzangebotes von mindestens 300 Stellplätzen für Wanderevents (IVV) mit bis zu 1.500 Besuchern und 750 PKW über den Tag verteilt (siehe oben - Umnutzung/Umbau Hartplatz)
- auf beiden Parkplätzen Schaffung eines attraktiven Rast- und Aufenthaltsbereiches für Wanderer: Sinnesbank, Picknick-Garnitur o. ä.
- sowie Errichtung einer hochwertigen Info- und Wandertafel mit allen relevanten Infos zu Wanderwegen, Zielen, Sehenswürdigkeiten und Gastronomieangeboten
- Aufstellen einfacher und gleichzeitig vandalismusresistenter Erlebnis- und Mitmachstationen aus Holz als Einstieg in den Waldseebereich, Wanderwege und die Flaniermeile (siehe unten)
- Entwicklung spezieller gastronomischer Angebote für Wanderer über das Waldhotel und/oder Clubheim und Bistro von SV und TV Hülzweiler - im Sinne einer typischen Ausflugs gastronomie, Wanderrast bzw. Wanderherberge mit Lunchpaketen, einfachen Speiseangeboten o. ä.
- Einheitliche und besonders auffallende Beschilderung aller Wanderwege mit Ziel- und Entfernungsangabe

Grober Finanzrahmen:

50.000 Euro

## Erlebnisort für Wald und Wasser

Der an die Freilichtbühne in östlicher Richtung anschließende Waldsee und das umgebende Wald- und Naherholungsareal sollen ebenfalls aufgewertet werden. Durch besondere Aufenthalts-, Aktiv- und Erlebnisbereiche soll das landschaftliche Potenzial besser ausgeschöpft und der Standort über Wanderer und temporäre Kulturveranstaltungsbesucher hinaus zu einem regionalen Ausflugsziel für Jung und Alt entwickelt werden. Im Schwerpunkt sollen hierzu niederschwellige nicht allzu kostenintensive, aber gleichzeitig Vandalismus resistente Angebote zur Attraktivitätssteigerung von Waldsee und den angrenzenden Waldflächen ergänzt werden. In diesem Sinne vorstellbar erscheinen hier zum Beispiel:

- Anlage einzelner Treppenstufen als Zugang, Sitz- und Ruhemöglichkeit am Wasser
- Errichtung eines Holzbalkons/Holz-Steges und/oder kleiner fest gebundener Holzpontons zum Verweilen auf bzw. oberhalb der Wasserfläche
- auf dem Damme des Waldsees Fortsetzung des am Wanderparkplatz begonnenen Walderlebnisweges mit einfachen aber spannenden Sinnes-, Erlebnis- & Mitmachangeboten aus Holz
- Revitalisierung & Aufwertung des ehemaligen Waldlehrpfades.

Grober Finanzrahmen:

150.000 Euro



## Flaniermeile Freilichtbühne - Mühlental

Die Wegeverbindung von der Freilichtbühne/Waldsee über den Krickelsberg bis ins Mühlental Elm (siehe Handlungsschwerpunkt 3 des ISEK, ca. 5-6 km) könnte mittel- bis langfristig innerhalb des vielfältigen Wanderwegenetzes zu einer zentralen Achse und damit zur innergemeindlichen Flaniermeile für die ganze Familie („Sonntagsausflug“) aufgewertet werden. Durch den besonderen Ausbau und die Betonung dieser Wegeverbindung könnten drei wichtige Attraktiv- und Erlebnisbereiche der Gemeinde Schwalbach miteinander vernetzt und so ein zusammenhängendes Freizeit- und Naherholungsareal mit beidseitigen Ankerpunkten und Einkehrmöglichkeiten (Hotel Mühlental, Bistro „Unplugged“ in Elm; Waldhotel Freilichtbühne, Clubheim & Tennisbistro in Hülzweiler) geschaffen werden. Wichtige Vernetzungselemente könnten sein

- Besondere Ausschilderung und Kennzeichnung dieser Wegeverbindung als wichtige Achse im Wanderwegenetz, z. B. durch einen besonderen Wegebelag
- Wegbegleitend Schaffung einzelner besonderer Aufenthaltsbereiche (Sinnesbänke wie am Krickelsberg, o. ä.)
- Fortsetzung Walderlebnisweg mit einfachen und robusten Spiel- & Erlebnisstationen aus Holz, z. B. Spiel- und Mitmachstationen, Balancieren, Klettern, Kriechen, Fühlen
- Ergänzt um zusätzliche Kunst- & Sinnesstationen z. B. Holz- & Steinskulpturen regionaler Künstler („LandArt“), Klang- & Tast- & Elemente, Zitate o. ä.
- Etablierung einer Panorama-Tafel am Krickelsberg

Grober Finanzrahmen:

derzeit nicht konkret fassbar

## Treffpunkt Waldhotel/Ausflugsgastronomie

Von großer Bedeutung für die Entwicklung des Kultur-, Freizeit- und Naherholungsareals Freilichtbühne und Waldsee Hülzweiler ist ohne Zweifel auch das direkt am Standort befindliche „Waldhotel Zur Freilichtbühne“. Dieses hat das Potenzial zu einer modernen und attraktiven Ausflugsgastronomie zu werden, die dem Areal als Ausgangs- und Zielpunkt (Einkehrmöglichkeit) für Wanderer und Naherholungssuchende, eine zusätzliche Anziehungskraft verleiht und so auch wichtige Basis für die Generierung einer lokalen Wertschöpfung aus dem hiesigen Besucheraufkommen ist. Auch wenn Interesse und Mitwirkungsbereitschaft des derzeitigen Eigentümers und Betreibers unklar sind, sollte die zeitgemäße Modernisierung und Weiterentwicklung des Waldhotels ein wichtiges Ziel für das Gesamtareal bleiben:

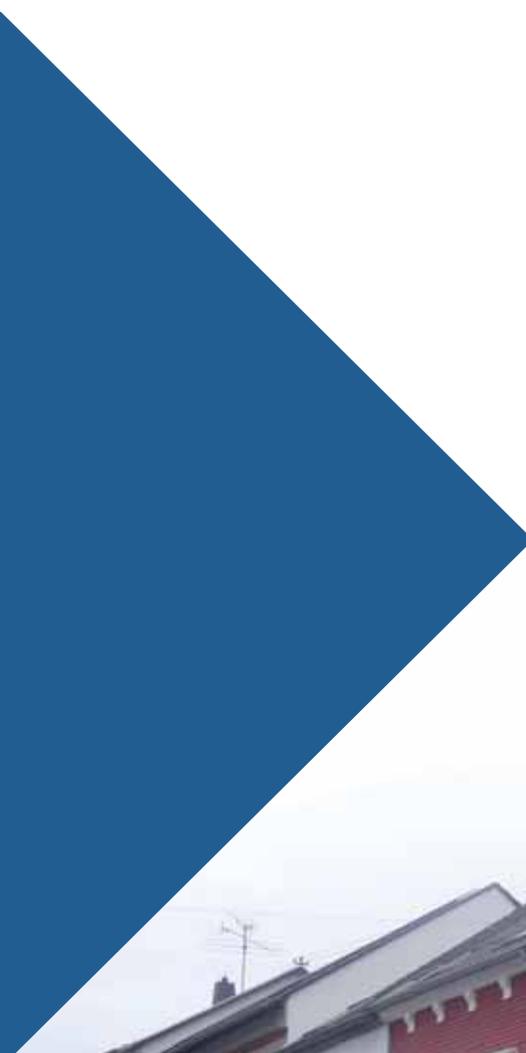
- Aktivierung, Beratung/Unterstützung des Eigentümers bezüglich der Möglichkeiten und der Finanzierung (Fördertöpfe) von Modernisierungsmaßnahmen beim Restaurations- und Beherbergungsangebot
- Modernisierung Restaurations- und Beherbergungsangebot - Innengestaltung, Ausstattung, Service, etc.- gemäß heutiger Gästeansprüche
- Einrichtung eines Biergartens/Außengastronomieangebotes in den Sommermonaten.

Geprüft werden kann hier eine finanzielle Unterstützung entsprechender private Investitionen und Maßnahmen vorrangig über das Landesförderprogramm für „Kleinere und mittlere Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft, einschließlich Tourismus“.

Grober Finanzrahmen:

noch zu beziffern/private Investition

# Ortsteilübergreifende Maßnahmen



# Ortsteilübergreifende Maßnahmen



## Kommunale Modernisierungsrichtlinie

Die Gemeinde Schwalbach sollte für die dargelegten Fördergebiete in allen drei Gemeindebezirken eine kommunale Modernisierungsrichtlinie zur Städtebauförderung erarbeiten. Einige Handlungsbedürfnisse (Wohnraummodernisierung, Fassadengestaltung, Vorflächenaufwertung etc.) sind in allen drei Gemeindebezirken ähnlich. Deshalb sollten Fördermöglichkeiten als Anreize für private Maßnahmen und Investitionen in den verschiedenen aus der zuvor dargelegten Analyse abgeleiteten Handlungserfordernisse vorgehalten werden. Damit die beschränkten kommunalen Kofinanzierungsmöglichkeiten nicht überstrapaziert werden, gleichzeitig aber eine auf vielfältige Maßnahmen verteilte räumliche Wirkung erzielt wird, sollte für jeden Fördertatbestand ein nach oben gedeckelter maximaler Förderbetrag vorgesehen werden. Dies nochmals im Rahmen eines Jahresbudgets (z.B. 80.000 Euro pro Jahr). Gegebenenfalls könnten die Fördermittel innerhalb der kommunalen Modernisierungsrichtlinie nochmals räumlich auf besonders relevante Bereiche konzentriert werden. Die Beratung privater Interessenten erfolgt durch einen Sanierungsbeauftragten. Gegebenenfalls könnte ein zentraler Leerstand im Hauptort als Zentrumsbüro umgenutzt werden, in dem auch die Sanierungsberatungen statt finden. Als Fördertatbestände sollten für die abgegrenzten Gebiete in allen drei Gemeindebezirken berücksichtigt werden:

- Umfassende private Wohnraummodernisierung
- Modernisierung bzw. Um- oder Rückbau von Laden-/Gewerbeflächen
- Ortsbildgerechte Fassadengestaltung
- Ortsbildgerechte Vorflächengestaltung
- Privater Abbruch von „Schrottimmobilien“ mit anschließender Freiflächengestaltung

Grober Finanzrahmen: 80.000 Euro/Jahr => 800.000 Euro

---

## Gezielter kommunaler Grunderwerb und Abriss

Um bei besonders desolaten Gebäuden (Langzeitleerstände/Schrottimmobilien) oder für die Entwicklung der Ortskerne besonders relevanten Objekten/Flächen eine neue Entwicklung einzuleiten, ist oft ein kommunaler Erwerb/Zwischenerwerb der Immobilien sinnvoll und notwendig. Auch hierfür sollten in der Städtebauförderung Mittel vorgesehen werden, damit die Gemeinde Schwalbach aktiv werden kann, sobald sich auf dem Immobilienmarkt für die aufgezeigten Bereiche und Gebäude Möglichkeiten bieten.

Grober Finanzrahmen: ca. 100.000 Euro/Jahr => 1.000.000 Euro

---

## Option „Kommunales Abrissprogramm“

Optional könnte die Gemeinde Schwalbach mit einem rein kommunalen Förderprogramm einen zusätzlichen Anreiz für Privatpersonen (Eigentümer/Interessenten) schaffen, die bereit sind statt einem klassischen Baugrundstück ein leer stehendes und/oder stark sanierungsbedürftiges Gebäude im Ortskern abzureißen, um anschließend hier den gewünschten Neubau zu realisieren. Dies würde für die bauliche und demografisch-soziale Vitalisierung der Ortskerne einen weiteren wichtigen Effekt bedeuten. Zum Beispiel könnte als Anreiz für ein solches Handeln ein Zuschuss von maximal 3.000 Euro für bis zu 6 Fälle pro Jahr bereit gestellt werden.

Grober Finanzrahmen: 18.000 Euro/ Jahr => 180.000 Euro

---



## Anreiz Sanierungsgebiet (Vereinfachtes Verfahren)

Ein wichtiger Anreiz für Sanierungsmaßnahmen privater Eigentümer kann durch die Ausweisung der aus den Untersuchungsgebieten abgeleiteten Fördergebieten als Sanierungsgebiete nach vereinfachtem Verfahren erreicht werden. Entschließt sich die Gemeinde zur Festsetzung eines Sanierungsgebietes, eröffnen sich für Eigentümer in diesem Bereich die Möglichkeiten zur steuerrechtlichen Abschreibung von Sanierungsaufwendungen nach §7H EStG. Hier besteht über 12 Jahre die Möglichkeit einer 100%igen Abschreibung (Jahr 1-8: 9% & Jahr 9-12: 7%) mit entsprechend hohen Einsparmöglichkeiten. Bei der Durchführung des Verfahrens kann die Gemeinde ggf. auf die Unterstützung eines privaten Planungsbüros zurückgreifen.

Grober Finanzrahmen:

10.000 Euro

## Blühendes Schwalbach - Saatgutmischung für Restflächen

Mit kleineren Maßnahmen kann oft viel für das Ortsbild erreicht werden. Deshalb könnte die Gemeinde Schwalbach mit ihren lang gestreckten Straßendörfern öffentliche Rest- und Begleitflächen entlang der Ortsdurchfahrten in allen drei Gemeindebezirken mit einheimischen Wildblumensaatmischungen in Anlehnung an das „Netzwerk Blühende Landschaften“ einsäen. Mehrjährige Saatgutmischungen reduzieren den Investitions- und Pflegeaufwand. Ergänzend könnte die gleiche Saatgutmischung an interessierte Eigentümer, verteilt werden, die bereit sind entsprechende Flächen im Bereich ihrer privaten Vorflächen einzusäen. Je mehr Flächen beteiligt sind desto größer ist der Effekt für das Ortsbild und auch für Schutz und Förderung einheimischer Insekten.

Grober Finanzrahmen:

25.000 Euro

## Verfügungsfonds

Zudem soll im Rahmen der Städtebauförderung gemeindebezirksübergreifend ein Verfügungsfonds eingerichtet werden. Dies als finanzielles Budget, um mit den Akteuren in den einzelnen Dörfern innerhalb der Fördergebiete relativ flexibel kleinere Verschönerungs- und Marketingmaßnahmen oder Veranstaltungen und Angebote mit sozial-gemeinschaftlicher Bedeutung anzustoßen. Dies kann gerade auch im Hinblick auf die Beteiligung und für das Engagement der Akteure und Bürger in den Projektgebieten einen wichtigen Impuls liefern. Der Verfügungsfonds wird zu 50% aus Städtebaufördermitteln gespeist und muss zu weiteren 50% mit Eigenmitteln (Gewerbetreibende, Immobilienbesitzer, Spenden) aufgestockt werden.

Grober Finanzrahmen:

30.000 Euro/Jahr => 300.000 Euro



## Kommunales Einzelhandelskonzept

Die Gemeinde Schwalbach verfügt bislang über kein dezidiertes Einzelhandelskonzept. Aufgrund der besonderen historisch gewachsenen und ausgedehnten Handelsstrukturen und der heute feststellbaren Bedeutungsverluste der Ortskerne scheint dies aber von großer Bedeutung zu sein. Dies gilt insbesondere für den Ortskern des Hauptortes und Grundzentrums Schwalbach. Hier ist es wichtig ausgehend von der Untersuchung des bestehenden Angebotes samt Einzugsbereichen und Kaufkraftpotenzialen, inklusive den Wechselwirkungen mit dem neuen Einkaufszentrum Langelänge den zukünftig relevanten zentralen Versorgungsbereich abzugrenzen sowie Strategien (Verkaufsflächen, Sortimente, Standorte, Projekte) zu dessen entsprechender Stärkung aufzuzeigen. Hierzu gehört insbesondere auch die nachhaltige Sicherung des hiesigen Lebensmittelvollsortimenters sowie die Stärkung der Marktfunktion. Aber auch für Hülzweiler und Elm ist es wichtig im Rahmen einer Gesamtbetrachtung der kommunalen Handels- und Versorgungssituation wichtig Strategien zur Sicherung und Verbesserung der Nahversorgungssituation aufzuzeigen, relevante Bereiche und Standorte abzugrenzen. In Hülzweiler ist hierbei auch das geplante Entwicklungsprojekt Marktplatz mit neuem Lebensmittelvollsortimenter hinsichtlich seiner Wirkung und Verträglichkeit sowie Einbettung in den Ortskern zu betrachten. Die Definition zentraler Versorgungsbereiche ist auch wichtig, um in den außerhalb gelegenen Bereichen den Rückbau nicht mehr benötigter Ladenflächen zu forcieren.

Grober Finanzrahmen:

30.000 Euro

---

### Option „Professionelles Beratungsprogramm Händler“

Um Bestandsgeschäfte in den Ortskernen der drei Gemeindebezirke zukunftsfähig zu machen könnte die Gemeinde Schwalbach ergänzend ein Beratungsprogramm für interessierte Händler organisieren. Hierbei könnte ein professioneller Handelsberater Geschäfte inspizieren und die Inhaber bezüglich Sortimenter, Laden- und Schaufenstergestaltung sowie heutigen Kundenansprüchen und der Servicequalität beraten. Die Gemeinde könnte dies organisieren und unter Einbeziehung der Städtebauförderung die Beratungsleistung für die mitmachenden Händler bezuschussen („Beratungsgutscheine“)

Grober Finanzrahmen:

10.000 Euro

---



## Verkehrsuntersuchung und regionales Verkehrskonzept

Durch die Lage der Gemeinde Schwalbach zwischen den beiden Autobahnen A8 und A620 ergeben sich in den Ortsdurchfahrten von Schwalbach, Hülzweiler und Elm hohe Verkehrsaufkommen mit einem nicht zu vernachlässigen Anteil an Schwerlastverkehr. Dies hat eine höhere Lärm- und Luftbelastung und damit auch eine niedrigere Wohn- und Lebensqualität für die Anwohner zur Folge. Bei der Reduzierung des Verkehrsaufkommens ist der Handlungsspielraum der Gemeinde jedoch stark eingeschränkt, da es sich bei den betroffenen Straßen um Landstraßen handelt. Eine umfassende Lösung dieser Problematik kann nur in überörtlicher Abstimmung erfolgen. Daher sollte die Gemeinde weiterhin auf Kreis- bzw. Landesebene auf die Erarbeitung eines regional abgestimmten Verkehrskonzeptes hinarbeiten, bei dem die örtlichen und überörtlichen Verkehrsströme Berücksichtigung finden und Möglichkeiten zur Verkehrsreduzierung aufgezeigt werden. Bezogen auf die örtlichen Verkehrsströme ist hierbei auch ein Parkplatzkonzept zu erarbeiten, bei dem die Anlage zusätzlicher Parkmöglichkeiten (z.B. anstelle eines abzureißenden Gebäudeerstandes) in besonders von Parksuchverkehr und wildem Parken betroffenen Bereichen geprüft werden sollte.

Grober Finanzrahmen:

noch nicht bezifferbar

## Umsetzung Lärmaktionsplan

In engem thematischen Zusammenhang zum Verkehrskonzept steht auch die Umsetzung des Lärmaktionsplanes. Im Jahr 2016 hat die Gemeinde einen Maßnahmenkatalog zur Lärmaktionsplanung Stufe 2 erarbeitet. Hierbei wurden Hauptverkehrsstraßen mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als 3 Millionen Kraftfahrzeugen pro Jahr berücksichtigt, wozu in der Gemeinde Schwalbach die Bundesautobahn 8, die Bundesstraße 51 sowie die Landesstraßen 139, 140, 341, 343, 344 und 345 zählen. Dabei wurden als wichtigste Maßnahmen vorgeschlagen:

- Geschwindigkeitsbeschränkungen, auch Verringerung Einfahrtgeschwindigkeit
- Einsatz lärmindernder Fahrbahnoberflächen im Zuge von Sanierungsmaßnahmen; regelmäßige Kontrolle und Instandsetzung Fahrbahnoberfläche
- Verringerung der Verkehre in Verbindung mit der Förderung des ÖPNV und des nicht-motorisierten Individualverkehrs (u.a. Optimierung Rad- und Fußwegenetz)
- Einsatz lärmgeminderter Fahrzeuge und Reifen

Bei vielen dieser Maßnahmen hat die Gemeinde nur eingeschränkten Handlungsspielraum, hier sind Abstimmungen u.a. mit dem LfS als Straßenbaulastträger oder mit dem Landkreis als Aufgabenträger des straßengebundenen ÖPNV erforderlich.

Grober Finanzrahmen:

noch nicht bezifferbar



## Nachnutzung RAG-Flächen

Noch sind nicht alle ehemaligen Bergbauflächen in der Gemeinde Schwalbach einer nachhaltigen Folgenutzung zugeführt. Dies liegt u.a. darin begründet, dass einige Flächen noch unter Bergaufsicht liegen, sich weiterhin in Teilen noch im Eigentum der RAG befinden und sich in Verbindung mit unmittelbar angrenzenden Flächen teilweise komplizierte Gemengelagen gebildet haben, wodurch eine Häufung von Entwicklungshämmnissen besteht.

Für das am südwestlichen Siedlungsrand von Schwalbach-Griesborn liegende Gesamtareal Taubenthal und Bergbaubrache Rote Erde wurde im Jahr 2014 bereits ein Struktur- und Maßnahmenkonzept erarbeitet, das verschiedene Varianten zur Entflechtung, Ordnung und Entwicklung des Gebietes aufzeigt. Dabei wurde speziell für den an das Taubenthal und den Reitturnierplatz anschließenden 10 ha großen Bereich Rote Erde eine Revitalisierung für Grün- und Naherholungs-, Energie- oder interkommunale Gewerbeentwicklung (benachbartes Gewerbegebiet Wackenbergsdorf) vorgeschlagen. Hier gilt es zunächst eine politische Entscheidung hinsichtlich der gewünschten Entwicklungsvariante zu treffen, um alsdann die damit verbundenen Maßnahmen und Instrumente auszuwählen und bezüglich der Umsetzbarkeit nochmals zu prüfen und zu konkretisieren.

Auch das östlich von Elm gelegene ehemalige Bergbauareal Elmschacht bedarf einer Umnutzung. Aufgrund seiner Lage ist das Gebiet für eine künftige gewerbliche Nutzung eher weniger geeignet. Mit den bereits bestehenden Freizeitnutzungen im Umfeld (Tennisplatz/Weiheranlage) bietet sich vor allem die Entwicklung als besonderer Freizeit-/Trendsportstandort an. Als Startschuss für die künftige Entwicklung könnte hier zunächst ein Ideenwettbewerb mit externen Experten und Fachplanern durchgeführt werden.

Grober Finanzrahmen:

noch nicht bezifferbar

## Bewahrung und Pflege von Industriekultur und Heimatgeschichte

Industriekultur und Heimatgeschichte werden in der Gemeinde Schwalbach durch verschiedene Museen (Schlossereimuseum, Flachsmuseum, Schulmuseum, Apothekenmuseum, Dickfranzhaus), erhaltene Bauwerke und Anlagen (Ensemble Neyschacht, Elmschacht, Westwallbunker, Keltenhügelgräber) sowie die -teilweise an diese angebotenen und die Einrichtungen vernetzenden- Themenwege (Museumsweg, Keltenwanderweg, Grubenwanderwege, Gedenkweg) erlebbar. Diese Einrichtungen sind für die Bevölkerung identitätsstiftend und bieten gleichzeitig Potenzial, Besucher und Gäste in die Gemeinde zu locken.

Bei der Weiterentwicklung des Themas spielen hierbei vor allem folgende Aspekte eine Rolle:

- Bündelung der Akteure und Angebote im Bereich Heimatkunde & Museen und Schaffung touristisch attraktiver Kombiangebote
- Prüfung stärkere Öffnung bisher nicht zugänglicher, industriell interessanter Relikte wie Ensemble Neyschacht
- Bei Umnutzung der ehemaligen Bergbauflächen Rote Erde und Elmschacht: Erhalt der dort befindlichen Bergbaurelikte und verträgliche Integration in Nachnutzungskonzept bei möglichst gleichzeitiger Einbindung in geschichtstouristische Nutzung
- Gemeinsame Angebote und Vermarktung mit Nachbargemeinden zum Gesamtstandort ehemalige Bergwerk Ensdorf

Grober Finanzrahmen:

noch nicht bezifferbar



## Erfahrungsaustausch Stadtentwicklung/Saar

Die Gemeinde Schwalbach will sich im Rahmen ihres Projektes im Städtebauförderprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden“ auch am mittlerweile etablierten „Erfahrungsaustausch Stadtentwicklung/Saar“ beteiligen. Schwalbach will hier eigene Erfahrungen weitergeben und vor allem aber auch von den Erfahrungen, Projekten, Ideen und der Vorgehensweise anderer saarländischer Kommunen bei Städtebauförderprojekten profitieren. Zur Teilnahme und Vorbereitung sowie gegebenenfalls Ausrichtung der entsprechenden Veranstaltungen sollte ein kleines Budget vorgesehen werden.

Grober Finanzrahmen: 4.000 Euro/Jahr => 4.000 Euro

---

## Projekt-/Sanierungssteuerung

Die Gemeinde Schwalbach kann die Abwicklung der Städtebaufördermaßnahme mit ihrem begrenzten Personal nicht leisten. Alle vorbereitenden, administrativen und beratenden Maßnahmen (Programmsteuerung, Kosten- & Finanzierungsübersichten, Projektanträge, Schlussverwendungsnachweise, Evaluation, Modernisierungsrichtlinie, Beratung & Modernisierungsvereinbarungen mit privaten Eigentümern usw.) sollen von einem externen Projekt-/Sanierungssteuerer übernommen werden. Hierfür ist ein entsprechendes Budget in der Städtebauförderung vorzusehen.

Grober Finanzrahmen: 30.000 Euro/Jahr => 300.000 Euro

---

# Kosten-/Finanzierungsübersicht



Nr.	Einzelmaßnahme	Maßnah- menträger	Grober Kos- tenrahmen	Zuwendun- gen Städte- bauförderung	Zuschüsse andere öffent- liche Mittel	Kommunaler Eigenanteil	Priorität & Kostenverteilung					Projektzustimmung MFI
							Kurzfristig			Mittelfristig 2019-2021	Langfristig 2022-2026	
							16	17	18			
<b>Ortsteilübergreifende Maßnahmen</b>												
1.	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)	Gemeinde	18.000 €	12.000 €	-	6.000 €						
2.	Ggf. Durchführung Verfahren Sanierungsgebiet	Gemeinde	10.000 €	7.000 €	-	3.000 €						
3.	Kommunale Modernisierungssichtlinie (80.000 €/Jahr)	Gemeinde/ Privat	800.000 €	533.000 €	-	267.000 €						
4.	Gezielter kommunaler Grunderwerb & Abriss (100.000 €/Jahr)	Gemeinde	1.000.000 €	667.000 €	-	333.000 €						
5.	Option „Kommunales Abrissprogramm“ zur Förderung privater Abrissmaßnahmen (18.000 €/Jahr)	Gemeinde/ Privat	180.000 €	120.000 €	-	60.000 €						
6.	Saatgutmischung für Restflächen	Gemeinde/ Privat	25.000 €	17.000 €	-	8.000 €						
7.	Verfügungsfonds für Gestalt- & Werbeaktionen der Gemeindegemeindebezirke (30.000 €/Jahr)	Gemeinde	300.000 €	100.000 €	-	50.000 €						
8.	Kommunales Einzelhandelskonzept	Gemeinde	30.000 €	20.000 €	-	10.000 €						
9.	Option „Professionelles Beratungsprogramm Händler“	Gemeinde	10.000 €	7.000 €	-	3.000 €						
10.	Verkehrsuntersuchung und regionales Verkehrskonzept	Gemeinde/ Kreis	noch zu kon- kretisieren	zu prüfen	zu prüfen	zu prüfen						
11.	Umsetzung Lärmaktionsplan	Gemeinde/ LFS	noch zu kon- kretisieren	zu prüfen	zu prüfen	zu prüfen						
12.	Nachnutzung RAG-Flächen	Gemeinde/ Privat	noch zu kon- kretisieren	zu prüfen	zu prüfen	zu prüfen						
13.	Bewahrung und Pflege von Industriekultur und Heimatgeschichte	Gemeinde/ Privat	noch zu kon- kretisieren									
14.	Erfahrungsaustausch Stadtentwicklung Saar (4.000 €/Jahr)	Gemeinde	40.000 €	27.000 €	-	13.000 €						
15.	Sanierungssteuerung (30.000 €/Jahr)	Gemeinde	300.000 €	200.000 €	-	100.000 €						
<b>Ortsübergreifende Maßnahmen gesamt</b>			<b>2.713.000 €</b>	<b>1.710.000 €</b>	-	<b>853.000 €</b>						

ISEK Gemeinde Schwalbach -  
Kosten- und Finanzierungs-  
übersicht

Nr.	Einzelmaßnahme	Maßnah- menträger	Grober Kos- tenrahmen	Zuwendun- gen Städte- bauförderung	Zuschüsse andere öffent- liche Mittel	Kommunaler Eigenanteil	Priorität & Kostenverteilung					Projektzustimmung MFI					
							Kurzfristig			Mittelfristig 2019-2021	Langfristig 2022-2026						
							16	17	18								
<b>Ortskern Schwalbach</b>																	
1.	Aufwertung Schulplatz als zentraler und repräsentativer Dorfplatz	Gemeinde	400.000 €	267.000 €	-	133.000 €											
2.	Studienprojekt/Ideenwettbewerb Fassadengestaltung Hauptstraße	Gemeinde	5.000 €	3.300 €	-	1.700 €											
3.	Punktuelle Aufwertung/Begrünung Hauptstraße	Gemeinde/LfS	150.000 €	100.000 €	zu prüfen, evtl. LfS/GVFG	50.000 €											
4.	Kreuzungsbereiche und Fußgängerüberwege	Gemeinde/LfS	100.000 €	67.000 €	zu prüfen, evtl. LfS/GVFG	33.000 €											
5.	Integriertes Freiraumkonzept Hauptstraße	Gemeinde	40.000 €	27.000 €	-	13.000 €											
6.	Konzept/Mehrfachbeauftragung Aufwertung, Belebung und intensivere Einbindung Schwalbach-Aue & Großwaldpark	Gemeinde	25.000 €	17.000 €	-	8.000 €											
7.	Schrittweise Umsetzung Freiraumkonzept Schwalbachaue/ Großwaldpark	Gemeinde	noch nicht konkretisierbar														
8.	Erhalt und Sanierung Hallenfreibad	Gemeinde	noch nicht konkretisierbar														
9.	Nachnutzung Schule am Eisenbahnschacht und Umfeld	Gemeinde/ Privat	noch nicht konkretisierbar														
<b>Ortskern Schwalbach gesamt</b>			<b>720.000 €</b>	<b>481.000 €</b>	<b>-</b>	<b>239.000 €</b>											
<b>Ortskern Hülzweiler</b>																	
1.	Gestaltung und Weiterentwicklung Ortsmitte Festplatz	Gemeinde/ Privat	800.000 €/ zusätzl. Privat- investition kon- zeptabhängig	533.000 €	-	267.000 €											
2.	Punktuelle Begrünung Laurentius-/Saarwellinger Straße	Gemeinde/LfS	120.000 €	80.000 €	zu prüfen, evtl. LfS/GVFG	40.000 €											
3.	Gestaltung Kreuzungsbereich Laurentius-/Adenauer-/Frau- lauterner Straße und Fußgängerüberwege	Gemeinde/LfS	100.000 €	67.000 €	zu prüfen, evtl. LfS/GVFG	33.000 €											
4.	Parkplatzangebot westliche Laurentiusstraße	Gemeinde	noch zu kon- kretisieren	zu prüfen	-	zu prüfen											
<b>Ortskern Hülzweiler gesamt</b>			<b>1.020.000 €</b>	<b>680.000 €</b>	<b>-</b>	<b>340.000 €</b>											

ISEK Gemeinde Schwalbach -  
Kosten- und Finanzierungs-  
übersicht

Nr.	Einzelmaßnahme	Maßnah- menträger	Grober Kos- tenrahmen	Zuwendun- gen Städte- bauförde- rung	Zuschüsse andere öffent- liche Mittel	Kommunaler Eigenanteil	Priorität & Kostenverteilung					Projektzustimmung MFI					
							Kurzfristig			Mittelfristig 2019-2021	Langfristig 2022-2026						
							16	17	18								
<b>Ortskern Elm</b>																	
1.	Freiraumplanung und Neugestaltung Festplatz Derlen	Gemeinde	750.000 €	500.000 €	-	250.000 €											
2.	Fassadengestaltung Funktionsbauten Festplatz	Gemeinde	noch zu kon- kretisieren	zu prüfen	zu prüfen	zu prüfen											
3.	Neue barrierefreie Treppenanlage Festplatz-Kirchenweg	Gemeinde	150.000 €	100.000 €	-	50.000 €											
4.	Neugestaltung Platz- und Straßenraum Kita bis Mozartstra- ße und Öffnung Haus der Begegnung	Gemeinde	350.000 €	233.000 €	-	117.000 €											
5.	Straßenraumaufwertung Mozartstraße	Gemeinde	150.000 €	100.000 €	-	50.000 €											
6.	Gestaltung Übergang Festplatz-Mühlental (Sebastianstr.)	Gemeinde	120.000 €	80.000 €	-	40.000 €											
7.	Aufwertung Kreuzungsbereich Bachtal-/Sebastianstr.	Gemeinde/LfS	120.000 €	80.000 €	zu prüfen, evtl. LfS/GVFG	40.000 €											
8.	Ortskerneingänge EDEKA und Hotel Mühlental	Gemeinde	40.000 €	27.000 €	-	13.000 €											
9.	Beschilderungssystem Ortskern	Gemeinde	40.000 €	27.000 €	-	13.000 €											
10.	Vitalisierung Mühlenweg	Gemeinde	noch zu kon- kretisieren	zu prüfen	zu prüfen	zu prüfen											
11.	Evtl. Ergänzung Musikpavillion Naherholungsgebiet Müh- lental	Gemeinde	80.000 €	53.000 €	-	27.000 €											
12.	Förderung ergänzender Gastgewerbeangebote	Gemeinde/ Privat	noch zu kon- kretisieren	zu prüfen	evtl. KMU der ge- werblichen Wirt- schaft, einschließ- lich Tourismus	zu prüfen											
<b>Ortskern Elm gesamt</b>			<b>1.800.000 €</b>	<b>1.200.000 €</b>	-	<b>600.000 €</b>											
<b>Freilichtbühne &amp; Sportanlagen Schachen Hülzweiler</b>																	
1.	Sanitärgebäude und Eingang Freilichtbühne	Gemeinde	460.000 €	307.000 €	-	153.000 €											
2.	Optimierung Verkehrssituation	Gemeinde	120.000 €	80.000 €	-	40.000 €											
3.	Ausbau Fußwegeverbindung Sportzentrum - Freilichtbühne	Gemeinde	150.000 €	100.000 €	-	50.000 €											
4.	Modernisierung Tribüne	Gemeinde	240.000 €	zu prüfen	zu prüfen, evtl. Tourismus	zu prüfen											
5.	Optimierung Sportplatzinfrastruktur	Gemeinde	600.000 €	0 €	Sportplanungs- kommission	zu prüfen											
6.	Umbau Hartplatz als Park- & Multifunktionsfläche	Gemeinde	450.000 €	300.000 €	-	150.000 €											
7.	Stärkung Wander- & Erlebnisangebot Umfeld Waldsee	Gemeinde	200.000 €	zu prüfen	zu prüfen, evtl. Tourismus	zu prüfen											
8.	Vitalisierung Ausflugsgastronomie „Waldhotel“	Privat	noch zu kon- kretisieren	ja 40% der zuwendungs- fähigen Kosten	-	1/3 der Förder- summe											
<b>Freilichtbühne &amp; Sportanlagen Schachen Hülzweiler gesamt</b>			<b>2.220.000 €</b>	<b>787.000 €</b>	-	<b>393.000 €</b>											
<b>Maßnahmen Gesamt</b>																	
<b>Gesamt</b>			<b>8.473.000 €</b>	<b>4.858.000 €</b>	-	<b>2.425.000 €</b>											

# Prozess und Beteiligung



# Prozess und Beteiligung ISEK Schwalbach

## Prozessdokumentation

### AUFTAKT & BESTANDSANALYSE

Als Ausgangspunkt für das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept ISEK Schwalbach wurde in Diskussion und Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung ein Update des aus den Jahren 2012/13 stammenden GEKO's in den Themenfeldern Demografie, Soziale Infrastruktur und Leerstand durchgeführt. Darauf aufbauend wurde in dieser Gruppe mögliche Untersuchungsgebiete für das ISEK und die Städtebauförderung definiert und im Rahmen einer Ortsbegehung mit Vertretern des zuständigen saarländischen Ministeriums für Inneres und Sport abgestimmt. In diesen Prozess flossen auch bereits vorliegende Ergebnisse zuvor bereits erarbeiteter teils räumlicher Konzepte (u. a. Ortskern Elm, Freilichtbühne Hülzweiler) ein.

Auf dieser Basis wurden im Frühjahr 2016 vom beauftragten Planungsbüro für die abgegrenzten Untersuchungsgebiete detaillierte Vor-Ort-Bestandsaufnahmen durchgeführt und in ersten Plänen und Analyse-Kapiteln ausgearbeitet. Die hier gewonnenen Ergebnisse wurden wiederum mit der „Lenkungsgruppe“ in der Gemeindeverwaltung abgestimmt, entsprechend überarbeitet und entsprechende erste Ansätze für Handlungsmaßnahmen und Projektideen hierzu entwickelt.

Der so entstandene Entwurf des ISEK's diente im Sommer 2016 als Grundlage für die folgende Beteiligungsphase.

### ORTSRAT- & BÜRGERBETEILIGUNG

Am 07. Juli 2016 fand im Sitzungssaal des Rathauses eine erste Beteiligungsveranstaltung zum ISEK Schwalbach statt, zu der die Gemeinderäte wie auch Ortsräte aller drei Gemeindebezirke eingeladen wurden. Die Veranstaltung war mit ca. 50 anwesenden politischen Mandatsträgern gut besucht. Hierbei wurde über die Untersuchungsergebnisse und Maßnahmenvorschläge für die einzelnen Untersuchungsgebiete informiert sowie diskutiert.



Gut besuchte Bürgerveranstaltung zum ISEK am 01. September 2016 im Gemeindesaalbau

Darauf aufbauend wurden am 01. September 2016 die Bürger aller drei Gemeindebezirke in den Gemeindesaalbau Schwalbach eingeladen, um sich und ihre Ideen in das städtebauliche Entwicklungskonzept einzubringen. Das Thema und die Veranstaltung fanden reges Interesse bei der Bürgerschaft. Etwa 220 Menschen aus allen drei Gemeindebezirken nahmen teil und führten eine aktive und intensive Diskussion zu den dargestellten Sachverhalten.

Grundsätzlich fanden die vorgestellten Ergebnisse sowie die vorgestellten räumlichen Handlungsschwerpunkte und Ideenansätze eine breite Zustimmung bei den politischen Mandatsträgern und auch den Bürgern. Besonders intensiv diskutiert wurden im Wesentlichen drei Themen:

- das Potenzial und die zukünftige Entwicklung des Festplatzes Hülzweiler
- die Gestaltung innerörtlicher Freiräume
- und die Verkehrssituation auf den Ortsdurchfahrten.



Herr Bürgermeister Neumeyer bei der ISEK-Diskussion mit den Bürgern

Hinterfragt und diskutiert wurde eine mögliche Bebauung der Brachfläche des ehemaligen Kindergartens am Festplatz Hülzweiler vor allem bezüglich möglicher Nutzungen und der damit einhergehenden Konsequenzen. Die allgemeine gestalterische Aufwertung im Rahmen der bereits beschlossenen Maßnahmen des Hochwasserschutzkonzeptes, der Bachoffenlegung im Platzbereich und der generellen Platzgestaltung als Aufenthaltsbereich wurde zugestimmt. Der Platz müsse in seiner Aufgabe als Festplatz (u. a. jährliche Kirmes) und auch als alltäglicher öffentlicher Parkplatz für die umgebende Infrastruktur (insbes. für das Haus für Kultur und Sport) und das Ortszentrum generell erhalten bleiben. Hier sollten durch neue Nutzungen mit erhöhtem Parkplatzbedarf keine Konkurrenzen geschaffen werden. Ebenso müsse die Erschließungs- und Zufahrtssituation und die umgebende Wohnbebauung Berücksichtigung im Hinblick zusätzlicher Verkehrs- und Lärmbelastung Berücksichtigung finden. Der Kindergartenweg berge aufgrund der engen Straßensituation und des fehlenden Bürgersteigs ohnehin schon Gefahrenpotenzial, gerade für dort lebende Kinder. Deshalb solle von einer Entwicklung der Fläche für Verkehrs intensive Nutzungen, insbesondere größere und Kunden intensive Nahversorgungs-/Handels-/Dienstleistungseinrichtungen abgesehen werden. Hierfür sollen alternative Standorte geprüft und stattdessen die Nutzung der Fläche am Festplatz vorrangig auf den Bereich Wohnen und gegebenenfalls zum DRK-Gästehaus ergänzende Betreuungs-/Pflegeangebote fokussiert werden, sofern diese verkehrlich verträglich sind.

Die Gestaltung der innerörtlichen Freiflächen generell, wie etwa auch des Schulplatzes in Schwalbach, wurde kontrovers diskutiert. Von einigen Bürgern wurde gefordert, das bei den zukünftigen Detail-/Freiraumplanungen für die genannten Plätze neben den Belangen der steigenden Zahl älterer Menschen auch neue Angebote für Kinder, Familien und junge Menschen geschaffen werden sollen, um für diese attraktiv zu sein. Gleichzeitig wurde aber auch von einzelnen Bürgern darauf hingewiesen, das bei der Platzgestaltung auch die Interessen der umliegenden Anwohner Berücksichtigung finden sollten und keine neuen „Problem-Treffpunkte“ geschaffen werden sollten. Für Schwalbach wurde die stärkere Einbeziehung und Aufwertung/Wiederbelebung des nahen Großwaldparks als nicht zu unterschätzendes Potenzial für die Ortskernentwicklung, zum Beispiel mit



Intensive Beteiligung und Diskussion der Bürger zum ISEK Schwalbach

einem Barfußpfad und weiteren zum Areal passenden Aktiv-/Erlebnisangeboten, gefordert.

Nicht zuletzt wurde auch das Thema der Verkehrssituation auf den Ortsdurchfahrten diskutiert. In der enormen Verkehrsbelastung, gerade im Hauptort Schwalbach, sehen viele Bürger einen zentralen Grund, für die nachlassende Wohnstandortattraktivität entlang der Ortsdurchfahrt, dem mit anderen Mitteln kaum entgegenzuwirken sei. Herr Bürgermeister Neumeyer betont, dass dem jedoch nicht mit dem ISEK und der Städtebauförderung, sondern nur mit einem regional abgestimmten Verkehrskonzept zu begegnen. Hierauf versuche die Gemeinde regelmäßig mit Nachdruck beim Landkreis und beim Land hinzuwirken. In Hülzweiler wurde von Bürgerseite insbesondere auf die unübersichtlich und für Fußgänger, insbesondere Schüler risikobehaftete Kreuzungs- und Parksituation an der Kreuzung Adenauer-/Fraulauterner Straße hingewiesen. Hier müsse Abhilfe geschaffen werden, Parkplätze gegebenenfalls durch Gebäudeabriss geschaffen sowie auch ein Kreisverkehr geprüft werden.

Schließlich wurde, insbesondere für Hülzweiler und Elm, im Falle der Ausweisung von vereinfachten Sanierungsgebieten als Modernisierungs- und Investitionsanreiz für private Gebäudeeigentümer eine Ausdehnung über die jetzigen Städtebaufördergebiete in die Ortskern/Ortsdurchfahrtsrandbereiche angeregt.

## ORTSRATSSITZUNGEN

Im Anschluss an die Beteiligungsrunde wurde der Entwurf des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes samt der eingegangenen Bürgeranregungen im September 2016 nochmals in jedem Gemeindebezirk in einer gesonderten öffentlichen Ortsratssitzung behandelt. Die protokollierten Ergebnisse und Anregungen der Ortsratssitzungen wurden schließlich in Abstimmung mit der „Lenkungsgruppe“ bei der Gemeindeverwaltung in das ISEK eingearbeitet und integriert.

Im Rahmen der Ortsratssitzungen wurde dem ISEK, vorbehaltlich der Anregungen der Ortsräte, von allen drei Ortsräten zugestimmt.

## BESCHLUSS

Das vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) Schwalbach wurde am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ vom Gemeinderat Schwalbach beschlossen.

# Fazit und Umsetzungshinweise



# Fazit und weitere Umsetzungshinweise

## Zusammenfassung und Prioritäten

Mit dem vorliegenden Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) Schwalbach hat die Gemeinde Schwalbach einen gezielten Maßnahmenkatalog entwickelt, um in den zu ihr gehörenden Gemeindebezirken Elm, Hülzweiler und Schwalbach bestehende städtebauliche Missstände zu beseitigen, den anhaltenden Strukturwandel in der Nach-Bergbau-Ära weiter zu gestalten und die drei Dörfer in ihren Funktionen zukunftsfähig zu stärken.

Dies betrifft vorrangig die Stärkung, Modernisierung und Vitalisierung der Ortskerne mit ihren lang gestreckten Ortsdurchfahrten bezüglich deren Wohn-, Versorgungs- und Aufenthaltsqualitäten. Ein wichtiges Anliegen stellt hierbei die Beseitigung von Funktionsverlusten in Form von Strukturwandel bedingten Ladenleerständen und leer stehenden Wohngebäuden dar. Aber auch auf die Schaffung attraktiver Kommunikations- und Begegnungsräume für das aktive Miteinander der Generationen und die Stärkung der Wohnumfeldqualitäten wird ein Schwerpunkt der integrierten Entwicklungsstrategie gesetzt. Mit dem Entwicklungsbereich „Freilichtbühne und Sportanlagen Schachen Hülzweiler“ soll zudem gleichzeitig gemeindebezirksübergreifend auf eine zukunftsfähige Sportinfrastruktur hingearbeitet und ein besonderer überörtlich wahrgenommener Kultur- und Freizeitort als Imageträger für die Gemeinde gestärkt werden. Dabei sind in das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) Schwalbach neben dem Fach- und Ortswissen von Gemeindeverwaltung und Planungsbüro im Beteiligungsprozess auch die Meinungen, Anregungen und Ideen der Bürger und Akteure eingeflossen. Dies stellt sicher, dass das Konzept den Bedürfnissen der Bürger entspricht und in seiner Umsetzung von der Mehrheit der Bürger befürwortet und unterstützt wird.

Für die Umsetzung wurden im Sinne einer strategischen Entscheidungs- und Handlungsgrundlage für die Kommunalpolitik zudem Prioritäten (siehe Reihenfolge & Umsetzungszeiträume Kosten- und Finanzierungsübersicht) gesetzt. Vorrangige Prioritäten genießen hierbei die



Laden- & Wohngebäudeleerstand in Hülzweiler

weitere Gestaltung und Entwicklung des Festplatzbereiches in Hülzweiler, die der Lage entsprechende gestalterische Neuausrichtung des zentralen Schulplatzensembles in Schwalbach, die barrierefreie Aufwertung der Verbindung vom Festplatz zu Kirche und Dorfzentrum Derlen in Elm sowie die Errichtung eines Sanitär- und Eingangsgebäudes an der Freilichtbühne samt dem Ausbau der Fußwegeverbindung zum Sportzentrum Schachen in Hülzweiler. Gleichzeitig soll die Aufwertung von Bausubstanz und Wohnraumangeboten in den Ortskernen durch Setzung entsprechender Anreize für private Investitionen und Maßnahmen (Sanierungsgebiete, Förderung privater Wohnraummodernisierung) höchste Priorität genießen. Dort, wo sich kein privates Handeln abzeichnet, jedoch aus Umfeldgründen dringender Handlungsbedarf erkennbar ist oder sich besondere Entwicklungs-/Verbesserungspotenziale für die Ortskerne bieten, sollen über die Städtebauförderung kommunale Grunderwerbs- und Abrissmaßnahmen realisiert werden.

Zwar wird die Gemeinde bei der Finanzierung der Maßnahmen von der Städtebauförderung unterstützt-je ein Drittel der förderungsfähigen Kosten steuern Bund und Land bei- muss jedoch selbst auch ein Drittel zur Finanzierung beitragen, was für eine verschuldete Kommune wie Schwalbach eine große Herausforderung darstellt. Dennoch ist die Gemeinde bestrebt, hier die

erforderlichen Mittel bereit zu stellen, um die für die Zukunft der Gemeinde bedeutenden Maßnahmen umsetzen zu können. Im von der Gemeinde verabschiedeten „Investitionsprogramm der Gemeinde Schwalbach 2016-2020“ sind für den genannten Zeitraum jährlich 450.000 € (2,25 Mio. € insgesamt) für die Umsetzung von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen aus ISEK und GEKO vorgesehen. Die Gesamtkosten der im ISEK enthaltenen Maßnahmen werden derzeit auf etwa 8,47 Mio. € geschätzt (siehe Kosten- und Finanzierungsübersicht), wobei die Kosten für eine Reihe von Einzelmaßnahmen derzeit noch überhaupt nicht abgesehen werden können. Von den bislang 8,47 Mio. € entfallen ca. 4,86 Mio. € auf Zuwendungen der Städtebauförderung und ca. 2,43 Mio. € auf den von der Gemeinde zu tragenden Eigenanteil.

## Weitere Umsetzung, Erfolgskontrolle und Fortschreibung

Gelingt es nun mit der notwendigen finanziellen Unterstützung der Städtebauförderung aus dem Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“ diesen Maßnahmenkatalog schrittweise in den nächsten 10 bis 15 Jahren umzusetzen, können die drei Gemeindebezirke der Gemeinde Schwalbach trotz der spürbaren Strukturveränderungen und Herausforde-

rungen deutlich an Zukunftsfähigkeit gewinnen.

Um in den Ortskernen aller drei Gemeindebezirken den dargelegten notwendigen Impuls für die zumindest in großen Teilbereichen notwendige private Sanierung und Modernisierung von Bausubstanz und Wohnraum zu geben, sollen die auf Basis der festgestellten städtebaulich-funktionalen Missstände im ISEK abgegrenzten Fördergebiete auch als Sanierungsgebiete ausgewiesen werden. Durch die hiermit nach §7h ESTG bestehenden steuerlichen Abschreibungsvorteile soll für private Eigentümer und Kaufinteressenten ein Anreiz für Sanierung und Modernisierung bzw. auch Erwerb privater Bausubstanz in den Ortskernbereichen gesetzt werden.

Für die zielgerichtete Umsetzung der Städtebaufördermaßnahmen wurde ein externes Büro mit dem Entwicklungs- und Umsetzungsmanagement beauftragt. Schwerpunkte liegen hierbei in der Erstellung von Kosten- und Finanzierungsübersichten und Projektanträgen, in der Beratung von Kommune und privaten Antragsstellern, in der Koordination mit dem Fördergeber sowie in der Evaluation.

Für einzelne Projekte, wie etwa die gestalterische Aufwertung des Marktplatzes Hülzweiler mit Offenlegung des Lochbachs sind die Planungen und Kostenschätzungen bereits recht weit fortgeschritten und konkret. Für die weiter im ISEK und den drei Gemeindebezirken angedachten Projekte und Maßnahmen sind diese noch recht grob bzw. können aufgrund möglicher Planungs-Alternativen/Varianten noch gar nicht genau beziffert werden und müssen zu gegebener Zeit im Rahmen der notwendigen Detail-Planungen noch konkretisiert werden. Dementsprechend wird die Kosten- und Finanzierungsübersicht fortgeschrieben.

Um bei allen größeren die Orte funktional und die Ortsbilder gestalterisch prägenden Projekten und Maßnahmen (z. B. Schulplatz Schwalbach; Großwaldpark Schwalbach; Festplatz & Umfeld Elm) eine möglichst hohe städtebauliche Qualität zu erzielen, sollte die Durchführung einer Mehrfachbeauftragung im Sinne eines kleinen städtebaulichen Wettbewerbes geprüft werden.

Zudem sollen auf Basis der planerischen Konkretisierung aller größeren Einzelprojekte nochmals gezielte und pro-

jektbezogene Bürgergespräche stattfinden, um die Meinung, Bedürfnisse und Ideen der Menschen zur Gestaltung ihres unmittelbaren Lebensumfeldes einfließen zu lassen.

Das ISEK wird einer kontinuierlichen Erfolgskontrolle und Evaluation unterzogen. Entsprechend des geforderten E-Monitoring des Bundes wird jährlich analysiert in wie weit einerseits die im ISEK formulierten Projekte und Maßnahmen fortgeschritten und umgesetzt sind und andererseits in wie weit sich Indikatoren (Demografie, Leerstände etc.) in die gewünschte Richtung verändern. Zudem werden vor Ort Entwicklungen und Veränderungen von Rahmenbedingungen, etwa in Form neu hinzukommender oder sich erledigender funktionaler und gestalterischer Missstände wie Brachen, Leerstände etc. aufmerksam beobachtet. Sollten sich bezüglich einzelner Projekte des ISEK's, bezüglich neu hinzukommender städtebaulicher Missstände oder bezüglich sich generell verändernder Entwicklungstendenzen große Veränderungen und Abweichungen geben, soll das ISEK Schwalbach grundsätzlich fortgeschrieben werden.



Die Ortskerne Schwalbach - auf dem Weg von der Bergbauergangenheit zu zukunftsfähigen Wohnstandorten