

Architekturbüro Baum, Ferdinandstr. 3A, 61348 Bad Homburg v.d.H

Magistrat der Stadt Bad Homburg
Oberbürgermeister Herr Korwisi
Louisenstr. 115
61259 Bad Homburg v.d.H

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht

Unsere Nachricht

Kurhaus _ OB Korwisi _ 14-05-05

Datum

05.05.2014

Studie zum Umbau des Kurhauses – Öffentliche Vorstellung des Konzeptes am 15.04.2014

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Korwisi,

in der Wochenzeitschrift „Bad Homburger Woche“ las ich kürzlich, dass eine private Stiftung einen Umbau des seit 1984 bestehenden Bad Homburger Kurhauses mit einem neuen historisierenden Erweiterungsbau als Hauptfassade an der Louisenstraße anstrebt. Bereits vor zirka 10 Jahren wurde in dieser Zeitung von einem Architekten berichtet, der das damals erst 20 Jahre alte Kurhaus, das mit dem Geld der Bürger errichtet wurde-, aus persönlich empfundenen Gründen der Hässlichkeit abreißen- und durch einen nach seinen Vorstellungen größeren Neubau im modernen Stil ersetzen wollte.

Die Selbstverständlichkeit des Umgangs mit fremdem Geld der Bürger empörte mich damals als Architektin und Immobilien-Ökonomin sehr. Wie ich seinerzeit erfuhr, wurde die Akquisearbeit dieses Architekten nicht belohnt, der sich anschließend mit der Sanierung einer Vielzahl von öffentlichen Schulen des Hochtaunuskreises beschäftigte. Nun -, 10 Jahre später wird das Kurhaus wieder zum Thema. Mein

Architekturbüro Baum
Kirsten Baum
Architektin
Innenarchitektin
Immobilienfachwirtin
Immobilien-Ökonom
Ehrenamtl. Soz.Pflegerin

Ferdinandstraße 3A
61348 Bad Homburg

Tel 06172 – 85 73 255
Fax 06172 – 20 60 1
Mobil 0179 – 635 20 15

Email kiba-ffm@t-online.de
Web www.b-o-ing.de

Interesse ist also durch den aktuellen Artikel in der „Bad Homburger Woche“ geweckt und ich besuchte ihre Informationsveranstaltung am 15.04.2014 im Kurhaus.

A

Das Konzept der Aktionsgemeinschaft Bad Homburg

Der Entwurf der privaten Stiftung „Aktionsgemeinschaft Bad Homburg“ - Analyse

Hauptziel des nach den Entwürfen des wohl von der privaten Stiftung „Aktionsgemeinschaft Bad Homburg“ beauftragten Architekten soll demnach sein, vor das heutige Kurhaus einen Erweiterungsbau an der Louisenstraße und dem Kurhausvorplatz zu errichten, der eine historisierende Fassade - im Stile der Wilhelminischen Kaiserzeit 1859-1888 nachempfunden - erhalten soll. Der heutige Kurhaus-Vorplatz würde dadurch in seiner Breite erheblich reduziert, was insgesamt negative Auswirkungen auf die Verkehrsführung der Busse, Taxen, des Markt- und Fußgängerverkehrs in der Fußgängerzone haben wird und vor allem die Besonnung des Kurhauses und des Kurhaus-Vorplatzes einschränkt. Das äußere Erscheinungsbild dieser neuen, rekonstruierten Hauptfassade ist demnach das erklärte Ziel der Umgestaltung des Kurhauses und soll nach Aussagen der Projektinitiatoren vor allem einen „**identifikationsstiftenden**“ **Nutzen** für Bad Homburger Bürger haben.

Baulich begründet wurde diese ausschließlich optische Aufwertung jedoch mit einem notwendigen Erhaltungsaufwand des heutigen Kurhauses. Brandschutz, Elektrik, Aufzug, Heizung, Wärmeschutz müssten auf den Stand der Technik gebracht und womöglich erneuert werden. Zudem wäre die unbefriedigende Stellplatzsituation in der bestehenden Tiefgarage, die 1984 nach der bis heute unverändert gültigen Garagenverordnung geplant und durch die Bauaufsicht genehmigt wurde, für heutige Automobile (z.B SUV) nicht mehr ausreichend, um befriedigend parken und ein- u. aussteigen zu können. Die neue geräumigere Tiefgarage solle anstelle der heutigen Geschäfte des Untergeschosses hergestellt und ebenerdig vom Schwedenpfad zu erreichen sein.

Da es sich bei der Nachrüstung der bestehenden technischen Ausrüstung des Kurhauses auf den Stand der Technik um „Sowieso“-Massnahmen und -Kosten handelt, lässt sich damit **nicht** die Notwendigkeit des Erweiterungsbaus mit historisierender Fassade begründen. Auch lässt sich die bemängelte Energieeffizienz des heutigen Kurhauses, - anders und womöglich kostengünstiger-, als durch zusätzliche Dämm-Maßnahmen der Fassade erreichen. Erdwärme, Photovoltaik, passive Solarenergienutzung wären zunächst zu nennen.

Insgesamt wurden die Kosten des Umbaus sowie des Erweiterungsbaues auf 50 Millionen Euro durch den Architekten geschätzt, wovon die private Stiftung „Aktionsgemeinschaft Bad Homburg“ 1 Millionen Euro

aus privaten Mitteln - möglicherweise steuermindernd - beitragen möchte. Eine Aufteilung der Kosten in Erhaltungsaufwand, Umbau und Neubau erfolgte nicht.

So ist anzunehmen, dass Bürger gemäß Kostenschätzung mindestens 49 Millionen Euro durch langfristige **Darlehen für einen identitätsstiftenden Geschack** heutiger Entscheidungsträger übernehmen, für die im Besonderen erst die nächste Generation in Anspruch genommen wird, deren Geschmack und Mobilität womöglich ein anderer ist als heute. So entspricht der Entwurf vielleicht erst einem **Kurhaus 3.5**. Weitere, dann grundlegendere Baumaßnahmen könnten folgen.

Zu bemängeln ist im Besonderen, dass es durch die Initiative „Aktionsgemeinschaft Bad Homburg“ **keinen Wettbewerb zur grundlegenden Ideenfindung für eine Umgestaltung gegeben hat**. Vielmehr wurde durch die Initiative der Aktionsgemeinschaft festgelegt, dass ein Umbau im historisierenden Gewand stattzufinden habe, der nun europaweit ausgeschrieben werden soll.

Das wäre eine grundlegende Umgehung einer grundlegenden Vorplanung, für die Bürger in Anspruch genommen werden sollen. Würde sich nämlich das Bauvorhaben nicht wie angekündigt aus Mieterträgen finanzieren, müssten Bürger die Finanzierung über höhere kommunale Steuern, Abgaben und Gebühren tragen.

Verkehrsführung vor dem Kurhaus durch ein Nadelöhr.

Die vom Architekten der „Aktionsgemeinschaft Bad Homburg“ anschaulich dargestellte Straßenansicht der geplanten neuen Kurhaus-Fassade bildet nicht das wirkliche Raumgefühl des neuen historisierenden Kurhauses ab. Im Vortrag wies der Architekt in einem Nebensatz auf den Umstand hin, dass der Eindruck der Fassadenansicht täusche. Es werde dadurch suggeriert, dass ein großer Abstand zur gegenüberliegenden Straßenseite vorhanden wäre. Vielmehr ließe sich die historisierende Fassade im Ganzen nicht so wahrnehmen, wie auf dem Plan dargestellt.

Das ist richtig, denn um das neue Kurhaus so umfassend zu erkennen, müsste der Betrachter annähernd an der nächsten Parallelstraße - der Dorotheenstraße - stehen.

Oder anders ausgedrückt, der vor das heutige Kurhaus vorgesezte Neubau im historisierenden Gewand, **verengt den heutigen Kurhaus-Vorplatz zu einem Nadelöhr**, durch das sich Fußgänger, Busse, Taxen und Marktleute zwängen werden und sich gegenseitig behindern. Der Abstand des Fassaden-Betrachters ist zu gering, als dass man mühelos die oberen Geschosse und das Dach des neuen Kurhauses so wahrnehmen kann, wie auf dem Architektenplan dargestellt.

Besonnung durch verdichtete Bauweise eingeschränkt

Die Louisenstraße verläuft in Südost- Nordwest-Richtung, so dass nur Gebäude auf der Kurhausseite von der Sonne verwöhnt werden können. Bedingung ist allerdings, dass diese aus dem Schatten der gegenüberliegenden 5-geschossigen Häuserzeile heraustreten können. Das lässt sich ausschließlich nur

mit einem notwendigen Abstand erreichen, den der heutige Kurhaus-Vorplatz von der Kreissparkasse bis zum Theater bietet. Würde man mit einem historisierenden Neubau diesen Raum reduzieren, wird die Fussgängerzone in diesem Bereich mit weniger Sonne rechnen müssen.

Unterschiedliche Geschosshöhen führen zu Innentreppen und dunklen Bereichen

Mit weniger Tageslicht wird nach Umbau auch das Innere des neuen Kurhauses auskommen müssen. Bedingt durch unterschiedliche Geschosshöhen im Untergeschoss des heutigen Kurhauses, ist davon auszugehen, dass Innentreppen und dunkle tiefe Innenräume Realität werden.

Kulissen-Architektur der Hauptfassade – Rückseite wird zum Hinterhof

Die unveränderten Kurhaus-Fassaden an den Seitenstraßen – Ludwigstraße und Schwedenpfad - und an der Rückseite zur Promenade verdeutlichen die Absicht der Kulissen-Architektur der Hauptfassade.

Rentabilität und Nachhaltigkeit – Die Beispielrechnung eines Annuitätendarlehens

Während der öffentlichen Informationsveranstaltung am 15.04.2014 wurde die Rentabilität und Nachhaltigkeit des historisierenden Umbau-Vorhabens bestätigt. So war zu entnehmen, dass durch die Mieteinnahmen der **neu hinzukommenden Ladenflächen** des Erweiterungs-Gebäudes das notwendige Darlehen von 50 Millionen Euro zzgl. deren Zinsen gegen-zufinanzieren sei.

Die in Anlage 01 beigefügte Beispiel-Rechnung versucht anhand eines Annuitätendarlehens das rechnerisch nachzuvollziehen. Die Laufzeit des Gesamtdarlehens beträgt 30 Jahre und ist in zwei festverzinsliche Darlehens-Laufzeiten von je 15 Jahren gesplittet. Für das erste Darlehen über eine Festzinsphase der Jahre 1 bis 15, wurde mit einem **Darlehens-Zins von 2,0 %** und einer **Tilgung von 2,0%** kalkuliert. Das Anschlussdarlehen für die Jahre 16 bis 30 geht von ähnlich günstigen Konditionen aus. Bei einer Gesamtlaufzeit beider Darlehen **über 30 Jahren** (2 x 15 Jahre) ergibt sich eine **Annuität / a von 4% = 2,0 Mio. Euro / a für Zins und Tilgung**. Um diese aus Mieterträgen zu generieren, muss ein **monatlicher Netto-Mietzins von 166.667,- Euro** nach Steuern erwirtschaftet werden.

Werden **20,-Euro / m2 als Nettokaltmiete** veranschlagt, müssen mindestens **8.334 m2 neue Ladenflächen** hergestellt werden, damit das Darlehen sich aus Mieterträgen finanzieren würde, Die Beispielrechnung kalkuliert mit **Vollvermietung über 30 Jahre**. **Ein Mietausfallrisiko** sowie **erhöhte Zinsen** des Anschlussdarlehens blieben **unberücksichtigt**.

Denkt man an die kleinteilige Lochfassade des historisierenden Baustils, sind nicht alle Ladenbetreiber für schmale Schaufensteröffnungen zu begeistern. **Ein Leerstand könnte aufgrund kleiner Schaufensterflächen bereits jetzt vorprogrammiert sein**, so dass die Zusage der Projektinitiatoren bezüglich der nachhaltigen **Rentabilität der Maßnahme dringend zu hinterfragen ist**.

Spielbank als Nutzer

So verwundert der Vorschlag der Aktionsgemeinschaft nicht, den heutigen Standort der Spielbank aus dem Kurpark in das Kurhaus zu verlegen. Diese Idee zeigt nicht nur, wie schwer es den Projektinitiatoren bereits jetzt fällt, sich geeignete Nutzer für geplante neue Ladenflächen vorzustellen.

Kritiker könnten durchaus berechtigt einwenden, warum Bürger den zentralen Ort ihres Kurhauses für eine Spielbank zur Verfügung stellen und finanzieren sollen, für die sie gar keinen Zugang haben?

Zudem entfallen bei Umzug des alten Spielbank-Gebäudes im Kurpark Mieteinnahmen, was Leerstand und Umbau bedeutet. Durch Mieteinnahmen der Spielbank im neuen Kurhaus ergibt sich bestenfalls ein Nullsummenspiel.

Da jedoch die neuen Mietflächen durch eine Spielbank-Nutzung im neuen Kurhaus belegt wären, stehen sie für andere gewinnbringende Gewerbetreibende nicht mehr zu Verfügung, so dass sich die **gesamte Rentabilitätsberechnung** der Baumaßnahme grundlegend **verschlechtert**. **Ein klares jahrzehntelanges Verlustgeschäft für Bürger Bad Homburgs.**

Weniger ist Mehr

Ein **mehr an vermietbarer Ladenfläche** in der Bad Homburger Innenstadt ist bei stagnierender, - eher jedoch abnehmender Zahl der Käufernachfrage -, nicht unbegrenzt möglich und **bedeutet letztendlich Leerstand**, den man heute schon deutlich bemerken kann. Zudem verlagert sich das Käuferverhalten zunehmend auf das Internet. Der Kursanstieg der Post-Aktie durch Zunahme des Paketversandes verdeutlicht das sehr schön.

Bad Homburg befindet sich im Wettbewerb um eine begrenzte Käuferanzahl mit Kommunen der Umgebung. Vielfältigere Warenangebote und qualitativ höherwertigere Ladengeschäften wären einem größeren Angebot an Ladenflächen vorzuziehen, da die Gefahr besteht, das Leerstand sich verfestigt. Auch wäre mit einem **Weniger an Ladenfläche mit stabilen Mietpreisen zu rechnen**, was sich auf Investitionen in den **Erhaltungszustand von Wohn- und Geschäftsgebäuden der Innenstadt** positiv auswirken wird. **Leerstand dagegen finanziert keine bauliche Erhaltung.**

Nutzen für die Bürger

Aus der beabsichtigten Maßnahme des am 15.04.2014 vorgestellten Entwurfes scheint für Bürger in keiner Weise ein größerer Nutzen zu entstehen. Dagegen würde die kreditgebende Bank aus der Vergabe von Buchgeld mittels einem Schreibvorgang durch Buchungssatz, 30 Jahre lang eine geschätzte Brutto-Rendite von ca. 199 Prozent / Jahr erzielen. (siehe Anlage 1). Verschärfen sich die Randbedingungen der schwelenden globalen Finanzkrise deflationär, kann zudem bei Zahlungsausfällen Privatisierungen von Gemeingütern, - in diesem Fall des Kurhauses - drohen.

B Gesamtkonzept

– Umbau des Bad Homburger Kurhauses, der Verkehrsführung am Kurhaus-Vorplatz, sowie der direkten Anbindung des Kurhaus-Gartens und des Kurparks –
- hin zum Kern der Innenstadt für Bürger.

Mit meinem Schreiben an Sie möchte ich versuchen, Sie für ein Umdenken zu begeistern und zu hinterfragen, ob sich mit begrenzten Mitteln aus dem Bestand des heutigen, erst 1984 errichteten Kurhauses nicht auch ein wirklich großer Wurf eines **Gesamtkonzeptes – hin zu einem Kern der Innenstadt für den Bürger** - realisieren lässt. Einen persönlichen Nutzen möchte ich mit meiner bisherigen Arbeit nicht ziehen.

Wie soll das geschehen? Eine fast biblische Frage, die sich dem Betrachter des heutigen Kurhauses stellt.



Heutiges Kurhaus – Ansicht Haupteingang

Doch geht man den Dingen auf den Grund, entdeckt man schnell entscheidende Mängel. Das heutige Kurhaus bietet durch seine unterschiedlichen Zugangsebenen-, im Gegensatz zu seinem historischen Vorbild des Jahres 1861-, einen optisch bescheideneren Gesamteindruck, weil es tiefer im Gelände eingebunden ist. Die Planer von 1984 legten den **ebenerdigen Zugang zum Untergeschoss der Kreissparkasse** fest, der von der Ludwigstraße und Louisenstraße bequem zu erreichen ist. Mit ansteigendem Höhengniveau der Louisenstraße wurde das Untergeschoss im mittleren Teil des Kurhauses notgedrungen im Gelände eingegraben und erhält kein Tageslicht. Der **Haupteingang** zum Theater ist deshalb nur über einen gepflasterten Erdhügel möglich. Dadurch erscheint der mittlere Gebäudeteil nur zweigeschossig und genügt wohl nicht den optischen Ansprüchen an ein repräsentatives Kurhaus. Der

Zugang zum linken Gebäudeteil am **Schwedenpfad** wird wiederum über eine 8-stufige Freitreppe zum höhenversetzten **Untergeschoss** gewährleistet.

1. Diese **Uneinheitlichkeit des Zugangs** ist m. E. eine der Hauptursachen für das gewöhnliche äußere Erscheinungsbild des heutigen Kurhauses. Ebenso sind die Dachaufbauten zu nennen, die eher zweckorientiert und nicht repräsentabel erscheinen.
2. Des Weiteren stellt die **Verkehrsführung** für Busse und Taxen ein sehr störendes Hindernis dar, das Besucher der Fußgängerzone am Kurhaus an einem uneingeschränkten Stadtbummel hindert.
3. Wichtig ist auch zu nennen, dass durch das Kurhaus das eigentliche Bad Homburger Juwel, - **der konkurrenzlose Kurpark**-, dem Passanten wie hinter einer Wand verborgen bleibt, Sichtachsen werden verhindert und ein direkter Zugang wird versperrt. Kaum jemand kommt nach einem Einkaufsbummel auf die Idee, im nahen Kurpark Ruhe und vor allem Natur zu genießen. Und doch liegt Beides so unmittelbar nah beieinander.
4. Ebenso ist der **Kurhaus-Garten** nur über enge Zugänge an den Seitenstraßen zu erreichen und führt zurzeit ein vernachlässigtes Schattendasein in Bestlage für Insider.

All diese Punkte könnten mit einem einfachen Straßenbau-Projekt am Kurhaus-Vorplatz grundlegend gelöst werden, wodurch ein höherer Gesamtnutzen erzielt und sich das Kurhaus selbst, in neuem Licht präsentieren könnte. Die Geländeform bietet dafür ein besonderes Potential, um daraus ein gutes Gesamtkonzept zu entwickeln.

1. Bauabschnitt

Stellt man sich vor, in einem **1. Bauabschnitt** wird der „gepflasterte Erdhügel am Kurhaus-Vorplatz – zwischen der **Kreissparkasse bis hin zum Theater** einheitlich bis zirka 3m Tiefe abgegraben, so dass vor dem gesamten Gebäude eine durchgängige gepflasterte Fußgänger-Ebene von der **Ludwigstraße bis zum Schwedenpfad** entsteht. So würde sich das Kurhaus viel erhabener präsentieren können. Die Geschäfte im Untergeschoss des mittleren Gebäudeteils wären ebenerdig für Kunden erreichbar und erhielten Tageslicht durch große Schaufenster. Dieser **neue Kurhaus-Vorplatz** hat seine Längskante in der Mitte der heutigen oberirdischen Busfahrbahn. Das Höhenniveau vor der „Alten Post“ bleibt unverändert erhalten.



1. Bauabschnitt - Abgrabung des „gepflasterten Erdhügels“ vor dem Haupeingang

2. Bauabschnitt

Nach Fertigstellung des Kurhaus-Vorplatzes im 1. Bauabschnitt, wird in einem 2. Bauabschnitt eine **Unterfahrbahn für Busse und Taxen** unterhalb des heutigen Fußgängerbereiches vor der „Alten Post“ zwischen Thomasstrasse und Schwedenpfad hergestellt. Zum Kurhaus hin wäre die neue Verkehrsführung **seitlich offen**.

Da die Louisenstraße vor dem Kurhaus den Scheitelpunkt zwischen der Thomas-Brücke / Schöne Aussicht und der Promenade bildet, bietet es sich besonders an, den Busverkehr vom Schwedenpfad ab dem Geschäft „Rosenkranz“ und von der Thomasstraße ab Schöne Aussicht unterirdisch in das Gelände einfahren zu lassen. So kann kein Autoverkehr mehr einen Einkaufsbummel stören.

Die **Bushaltestelle „Kurhaus“** ist unterirdisch, -jedoch seitlich zum Kurhaus offen -, und wird zwischen Nr. 63 und Nr. 57 vorgesehen. Der Zugang zum Kurhaus-Vorplatz ist möglich, ebenso führt eine Treppe mit Personenaufzug zur höhergelegenen Fußgängerebene.

Betrachtet man den gesamten neuen Kurhaus-Vorplatz, so entstehen zwei höhenversetzte Fußgänger-Ebenen, die mit drei breiten Freitreppen verbunden sind. An den **Kopfseiten** des neuen Kurhaus-Vorplatzes - an der Ludwigstraße und am Schwedenpfad -, ist für Fußgänger ein **stufenloser Übergang** zur weiterführenden Fußgängerzone gewährleistet. Die An- u. Abfahrt des Marktbetriebes am Kurhaus ist barrierefrei über den Schwedenpfad möglich.

Der neue Kurhaus-Vorplatz bietet sich in den Sommermonaten auch für öffentliche Veranstaltungen an. Die höher gelegene Fußgängerebene vor der „Alten Post“ und die Freitreppen wären eine Art „Tribüne“ für Zuschauer direkt vor dem Kurhaus.



2. Bauabschnitt – seitlich offene Unterfahrbahn für Busse und Taxen – gegenüber dem Kurhaus

3. Bauabschnitt

Der 3. Bauabschnitt ist parallel zum 2. Bauabschnitt möglich. Es ist der eigentliche Umbau des Kurhauses. Zunächst soll ein breiter, **offener Durchgang in der Mitte des Kurhauses** hergestellt werden. Dadurch entsteht eine **sichtbare Beziehung** auf der Achse zwischen „Alter Post“ und dem Kurpark-Weiher und vermittelt einen Anreiz zur Erholung. Der **Kurhaus-Garten** erhält dadurch einen direkten Zugang und lädt Einkaufsbummler zum Verweilen in Cafes und Biergärten und Kinder zu spielen ein.

Die Fassade des mittleren Teils des Kurhaus-Untergeschosses wird im Stil der bestehenden Fassade mit großflächigen Fenster-Türelementen und Sandstein-Fassadenelementen ergänzt. Alle Geschäfte werden modernisiert.

Die Eckbauten des Kurhauses am Schwedenpfad und an der Ludwigstraße erhalten großzügige **Glaskuppeln als Dachaufbauten**. Jede einzelne bietet Platz für zwei übereinander-liegende Ebenen, die für Cafes, Veranstaltungen oder auch als Planetarium **Bürgern zur Verfügung stehen** können.

Gleichzeitig sind beide **Glaskuppeln Wintergärten**, die in den Übergangs-Jahreszeiten Frühjahr und Herbst das gesamte Kurhausgebäude durch passive Solar-Energienutzung mit Gratis-Wärme versorgen und so den Gesamt-Energieverbrauch des Kurhauses senken.

Das Dach des Kurhaus-Mittelbaues bietet unverschattete Flächen für **Photovoltaik-Module** an. Diese Flächen können an private Stromerzeuger vermietet, oder selbst zur Stromerzeugung genutzt werden.

Im Winterbetrieb kann das gesamte Gebäude mittels **Erdwärme-Sonden** und modernen, kaskadierenden Wärmepumpen beheizt werden. Durch das Bündel verschiedener alternativer Energienutzungen können zusätzliche und teure Fassaden-Dämmarbeiten entfallen. Zudem ist bei einem öffentlichen Gebäude ohne ausreichende Luftdichtheit zu hinterfragen, ob eine zusätzliche, bis zu 20cm dicke Wärmedämmung der Außenwände, eine sinnvolle Art der Energieeinsparung wäre.



3. Bauabschnitt – Läden im unteren Geschoss mit Tageslicht, Durchgang zum Kurhausgarten, direkter Zugang zum Kurpark, passive Solar-Energienutzung, Zwei Glaskuppeln für Bürger

4. Bauabschnitt

Eine stilvolle Fußgängerbrücke über die Promenade ist im 4. Bauabschnitt vorgesehen. Sie stellt den ungehinderten Zugang der Bürger für ihr Juwel-, den Kurpark her. Dieser führt zurzeit ein gepflegtes Schattendasein. Bürger, die diesen seit langem mit Beiträgen finanzieren, benutzen ihn kaum. Dabei stellt er ein enormes Nah-Erholungspotential dar, das ein Miteinander durch Kommunikation fördern und Lebensqualität zusätzlich verbessern würde.

So sind im nahen Frankfurt sämtliche Parkanlagen und das Mainufer ein besonderer Trumpf an Lebensqualität in der Stadt. Der Umgang damit ist selbstverständlich geworden. Natur kann nicht durch Benutzung dauerhaft beschädigt werden, sie wächst ganz einfach nach. Doch das gemeinsame Miteinander im öffentlichen grünen Raum ist etwas, was den Menschen bleibt und unbezahlbar ist. Dagegen wird der Kurpark Bad Homburg „ehrfürchtig wie auf Zehenspitzen“ betreten. Die Zeiten der betuchten Kurgäste sind aber ebenso passé wie das **Kurhaus 1.0** von 1861 als „Museums-Kullisse“. Nun gehört auch der Kurpark den Bürgern. Sie haben ihn sich längst verdient.



4. Bauabschnitt – stilvolle Fußgängerbrücke bietet direkten Zugang zum Kurpark

mit freundlichen Grüßen

Kirsten Baum

A handwritten signature in black ink that reads "Baum". The signature is enclosed in a thin black rectangular border.

Beispiel - Aufnahme eines Baudarlehens über 50 Mio. Euro - 1. bis 15. Jahr

Darlehenssumme	50	Mio. €	Laufzeit	15 Jahre		
Zins	2,00%		Annuität	4,00%		
Tilgung	2,00%		gleichbleibender Betrag bis Ende Laufzeit			

Jahre	Darlehen	Annuität	Zins/A	Tilg/A	Restschuld
	Mio.	Mio.	Mio.	Mio.	Mio.
1	50,00 €	2,00 €	1,00 €	1,00 €	49,00 €
2	49,00 €	2,00 €	0,98 €	1,02 €	47,98 €
3	47,98 €	2,00 €	0,96 €	1,04 €	46,94 €
4	46,94 €	2,00 €	0,94 €	1,06 €	45,88 €
5	45,88 €	2,00 €	0,92 €	1,08 €	44,80 €
6	44,80 €	2,00 €	0,90 €	1,10 €	43,69 €
7	43,69 €	2,00 €	0,87 €	1,13 €	42,57 €
8	42,57 €	2,00 €	0,85 €	1,15 €	41,42 €
9	41,42 €	2,00 €	0,83 €	1,17 €	40,25 €
10	40,25 €	2,00 €	0,80 €	1,20 €	39,05 €
11	39,05 €	2,00 €	0,78 €	1,22 €	37,83 €
12	37,83 €	2,00 €	0,76 €	1,24 €	36,59 €
13	36,59 €	2,00 €	0,73 €	1,27 €	35,32 €
14	35,32 €	2,00 €	0,71 €	1,29 €	34,03 €
15	34,03 €	2,00 €	0,68 €	1,32 €	32,71 €
			12,71 €		

Beispiel - Aufnahme eines Anschlussdarlehens nach Ablauf der Festlaufzeit - 16. bis 30 Jahr

Anschlussdarlehen	50	Mio. €	Laufzeit	15 Jahre		
Zins	3,00%		Annuität	5,50%		
Tilgung	2,50%		gleichbleibender Betrag bis Ende Laufzeit des Anschluss			

Jahre	Darlehen	Annuität	Zins/A	Tilg/A	Restschuld
	Mio.	Mio.	Mio.	Mio.	Mio.
16	32,71 €	2,75 €	0,98 €	1,77 €	30,94 €
17	30,94 €	2,75 €	0,93 €	1,82 €	29,12 €
18	29,12 €	2,75 €	0,87 €	1,88 €	27,24 €
19	27,24 €	2,75 €	0,82 €	1,93 €	25,31 €
20	25,31 €	2,75 €	0,76 €	1,99 €	23,32 €
21	23,32 €	2,75 €	0,70 €	2,05 €	21,27 €
22	21,27 €	2,75 €	0,64 €	2,11 €	19,15 €
23	19,15 €	2,75 €	0,57 €	2,18 €	16,98 €
24	16,98 €	2,75 €	0,51 €	2,24 €	14,74 €
25	14,74 €	2,75 €	0,44 €	2,31 €	12,43 €
26	12,43 €	2,75 €	0,37 €	2,38 €	10,05 €
27	10,05 €	2,75 €	0,30 €	2,45 €	7,60 €
28	7,60 €	2,75 €	0,23 €	2,52 €	5,08 €
29	5,08 €	2,75 €	0,15 €	2,60 €	2,48 €
30	2,48 €	2,75 €	0,07 €	2,68 €	-0,19 €
			7,22 €		

Beispiel - Ermittlung der Eigenkapital-Rentabilität (Brutto) der kreditgebenden Bank

Darlehenssumme	50,00 €	Mio.	EZB-Zins	0,25%	Einlagen-Zins	1,00%
Aufwand			Ertrag			
EZB - EK Aufwand	1,88 €	Mio.15 Jahre	Ertrag 15 J	12,71 €	Mio. 15 Jahre	
Zins f.notw. Einlagen	1,88 €	Mio.15 Jahre				
EZB-Mindestreserve	0,50 €	Mio.	Summe	12,71 €	Mio. 15 Jahre	
			Gewinn 15J	8,46 €	Mio. 15 Jahre	
Summe Aufwand	4,25 €	Mio.15 Jahre	Rendite 15 J	198,98%		