

Der Magistrat der Stadt Zwingenberg

Altstadt – Leitbild Zwingenberg

2016/2017

Schlussbericht



März 2017

Altstadt – Leitbild Zwingenberg

2016/2017

Schlussbericht

Verfasser:

AG 5
Architekten BDA + Stadtplaner PartGmbB
Arheilger Straße 52
64289 Darmstadt

Bearbeitung:

Joachim Klie Dipl.-Ing. Architekt BDA und Stadtplaner
Christoph Kornmayer, Dipl.-Ing. Architekt

im Auftrag des Magistrats der Stadt Zwingenberg



Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen

Ausgangslage	I / 5
Anlass und Ziel der Untersuchung	I / 5
Aufgabenstellung	I / 5

Grundlagen

Lage de Gebietes	
Untersuchungsbereich	I / 5

Übergeordnete Vorgaben

Dorferneuerung	I / 7
Handlungsfelder im Dorferneuerungskonzept 2013	I / 7
Städtebaulicher Fachbeitrag und Altstadt-Satzung	I / 7

Projektverlauf / Dokumentation

Bestand: Sichtung der Grundlagen, Ortsbegehung, Fotodokumentation	I / 8
Beteiligungskonzept	I / 8
Fragebogen	I / 8
Auftaktveranstaltung mit Workshop	I / 10
Zusammenfassung der Ergebnisse Workshop 1 und Fragebogen	I / 11
Workshop 2, Zusammenfassung der Ergebnisse	I / 12
Workshop 3 / Abschluss, Zusammenfassung der Ergebnisse	I / 13
Planerischer Ausblick / Lösungsansätze	I / 13

Altstadt - Leitbild

Prolog	II / 2
Perspektive für die Entwicklung der Altstadt	II / 3
Leitbildkarte	II / 6
Leitbild Stadtgestalt + Freiräume	II / 7
Leitbild Verkehr + Parken	II / 8
Leitbild Tourismus + Gastronomie	II / 9
Leitbild Kultur, Events + Identität	II / 10
Empfehlung/Fazit/Monitoring	II / 11
Mitwirkende	II / 12

Maßnahmen / Umsetzung

Leitbild Stadtgestalt + Freiräume	III / 2
Leitbild Verkehr + Parken	III / 4
Leitbild Tourismus + Gastronomie	III / 8
Leitbild Kultur, Events + Identität	III / 10

Anlagen

Fragebögen
Notizzettel der Workshops

Vorbemerkungen

Ausgangslage

Die Stadt Zwingenberg (sowie der Ortsteil Rodau) wurden im Jahre 2011 in das Dorferneuerungsprogramm des Landes Hessen aufgenommen. Das mittelalterliche Zentrum der Kernstadt Zwingenberg war bereits in den Jahren nach 1984 im Dorferneuerungsprogramm. Der Bereich „um die historische Markthalle“ in Zwingenberg ist zurzeit außerdem Teil der interkommunalen Arbeitsgemeinschaft „Mittlere Bergstraße“ im Programm „Stadtumbau in Hessen“.

Anlass und Ziel des Projektes

Aus dem Dorferneuerungsprogramm ergaben sich aus der sogen. SWOT-Analyse diverse Handlungsfelder, aus denen mehrere Projekte definiert und festgeschrieben wurden. Das diesbezügliche Projekt 3 umfasste die Erstellung eines „Altstadt-Leitbildes“ für das mittelalterliche Zentrum zur Sicherung einer zukunftsfähigen Gesamtentwicklung dieses Teilbereiches. Ziel ist es daher, den historischen Kern Zwingenbergs langfristig positiv und allgemeinverträglich und unter Abwägung und Ausgleich der wichtigsten Interessenlagen zu gestalten.

Aufgabenstellung

Die Aufgabenstellung umfasste neben einer Grundlagenermittlung folgende Leistungen:

- Entwicklung eines Beteiligungskonzeptes
- Entwicklung eines Fragebogens
- Durchführung von Workshops
- Erstellung eines Leitbildes mit Schlussbericht

Grundlagen

Lage des Gebietes / Untersuchungsbereich

Die historische, teilweise mittelalterliche Altstadt Zwingenbergs wird begrenzt durch die Bundesstraße 3 im Westen und den Weinbergen bzw. den Bereich Jugendherberge im Osten sowie nördlich durch den „Löwenplatz“ und südlich durch die Straße „Am Obertor“.

Der Stadtpark im Anschluss an die alte Stadtmauer ist nicht Teil des Leitbild-Bereiches, sondern unterliegt einer separaten Planung.

Die Stadt Zwingenberg hat rund 7.000 Einwohner, wovon etwa 6.000 in der Kernstadt und wohnen. Im Altstadtbereich leben 386 Einwohner in ca. 140 Anwesen. Der Altstadtbereich hat eine Fläche von ca. 7,4 ha.



Abb.: Altstadt, Luftbild



Abb.: Altstadt, Kataster auf Orthofoto

Übergeordnete Vorgaben

Dorferneuerung

Handlungsfelder und Aktionsprogramm des Dorferneuerungskonzeptes 2013

Auf Grundlage einer SWOT-Analyse und Entwicklungsstrategie wurden als Handlungsfelder formuliert:

- Handlungsfeld 1: Wohnen und Leben im Stadt-/ Ortskern
- Handlungsfeld 2: Stadtgestalt, Ambiente, Grün- und Freiflächen
- Handlungsfeld 3: Kultur, Freizeit und Tourismus
- Handlungsfeld 4: Öffentliche und private Infrastruktur

Die in den Handlungsfeldern zu erarbeiteten Maßnahmen sollen die Erreichung der o.g. Ziele gewährleisten. Für den Altstadtbereich wurde hieraus u.a. folgende Maßnahme als „Aktionsprogramm“ entwickelt:

Projekt 3: „Altstadt-Leitbild“ Zwingenberg, Projektbeschreibung/ geplante Maßnahmen:

In der historischen Altstadt von Zwingenberg bestehen Nutzungskonflikte zwischen Anwohnern und Touristen. Die Problembereiche umfassen überwiegend die geringe Anzahl an Flächen für den ruhenden Verkehr und die Beeinträchtigung der Anwohner durch Gäste, die mit dem Pkw in die Altstadt einfahren. Durch das Projekt „Altstadt-Leitbild“ sollen neben Vorschlägen zur Lösung dieser Nutzungskonflikte aber insbesondere auch Nutzungs- und Gestaltungsgrundsätze für die Altstadt entwickelt werden. Dies beinhaltet auch ein Beschilderungskonzept bzw. Leitsystem und ein Konzept für den ruhenden und den fließenden Verkehr.

Städtebaulicher Fachbeitrag und Altstadtsatzung

Im Rahmen des Dorferneuerungskonzeptes wurde begleitend ein Städtebaulicher Fachbeitrag erarbeitet, der für Zwingenberg (und Rodau) eine Auflistung ortsbildprägender Gestaltungsmerkmale enthält. Diese Vorgaben dienen dem Erhalt bestehender Gebäude sowie deren mögliche Veränderung/Sanierung. Sie sind außerdem bei allen Neubauvorhaben im Fördergebiet anzuwenden und stellen somit für den Altstadtbereich eine Ergänzung der Altstadtsatzung von 1972 dar.

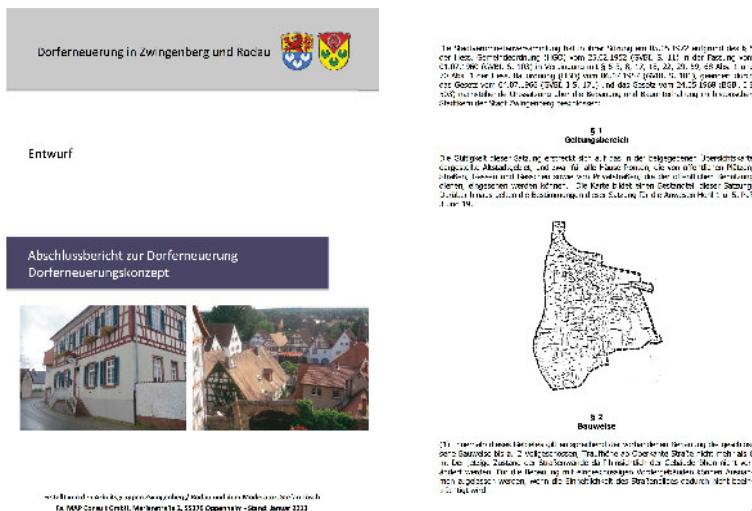


Abb.: DE, Fachbeitrag und Altstadtsatzung

Projektverlauf / Dokumentation

Bestand: Sichtung der Grundlagen, Ortsbegehung, Fotodokumentation

Für das Projekt „Altstadt-Leitbild“ wurde keine erneute eigenständige Bestandserhebung bzw. Analyse erstellt, sondern auf vorhandene Grundlagen aus dem Dorferneuerungskonzept zurückgegriffen.

Gleichwohl wurde durch mehrere Ortsbegehungen eine gezielte Fotodokumentation zusammengestellt, die themenspezifisch typische Merkmale sowie positive und negative Entwicklungstendenzen plakativ darstellt und in der Auftaktveranstaltung erläutert wurde. Darüber hinaus dienten einige historische Unterlagen der Präzisierung aktueller Anforderungen.

Beteiligungskonzept

Die Erarbeitung eines Altstadt-Leitbildes wurde schon im Dorferneuerungskonzept in Verbindung und unter Durchführung einer intensiven Bürgerbeteiligung vorgesehen.

Auf Grundlage dieser Vereinbarung wurde ein auf die Aufgabenstellung und Anforderungen bezogenes Beteiligungskonzept mit der Verwaltung der Stadt Zwingenberg abgestimmt und wie nachstehend festgelegt und durchgeführt:

- Erstellung und Entwicklung eines projektbezogenen Fragebogens, Verteilung und Auswertung
- Entwicklung von Bürgerworkshop-Konzepten unterschiedlicher Thematik und Bearbeitungstiefe
- Bürgerversammlung/Auftaktveranstaltung mit Impulsvortrag, Projektübersicht, Terminübersicht
- Workshop Nr. 1 im Rahmen der Auftaktveranstaltung, allgemeine Themen
- Fragebogen-Auswertung und deren Darlegung
- Workshop Nr. 2, Spezifische Themen
- Workshop Nr. 3 im Rahmen einer Abschlussbetrachtung und eines Maßnahmenkonzeptes
- Vorstellung des Leitbildes/Schlussbericht

Fragebogen

Wesentlicher Teil und gleichzeitig Einstieg in die Bürgerbeteiligung war ein Fragebogen, der an alle Altstadtbewohner bzw. Haushalte und teilweise darüber hinaus an Interessierte verteilt wurde. Inhalt des Fragebogens war die Bitte um Auskünfte zu folgenden Hauptkategorien der Altstadt-Problematik:

- Allgemeine Fragen zur Person
- Einzelaspekte zu Verkehr, Parken, Gastronomie, Tourismus, Stadtgestalt, Kultur
- Zusätzliche Angaben und Wünsche bzw. Forderungen.

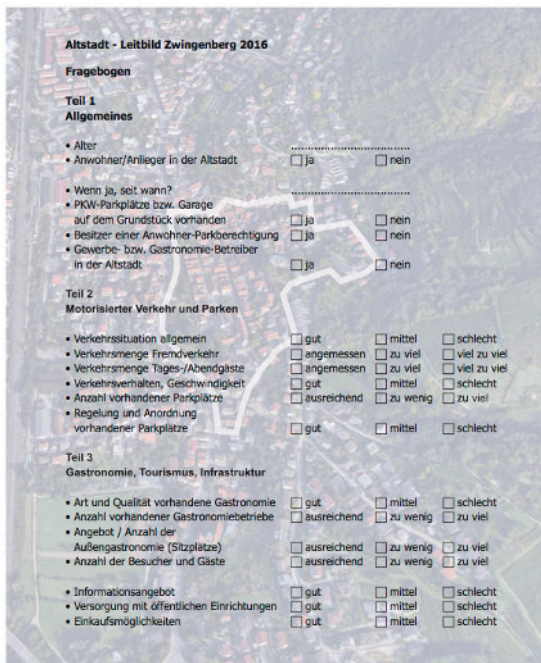
Die Fragebogenaktion war anonymisiert.

Insgesamt wurden 150 Fragebögen verteilt. Der Rücklauf betrug 57 Fragebögen (ca. 38 %). Die Auswertung wurde detailliert ausgearbeitet und die Ergebnisse in der 2. Bürgerversammlung vor dem Workshop vorgestellt.

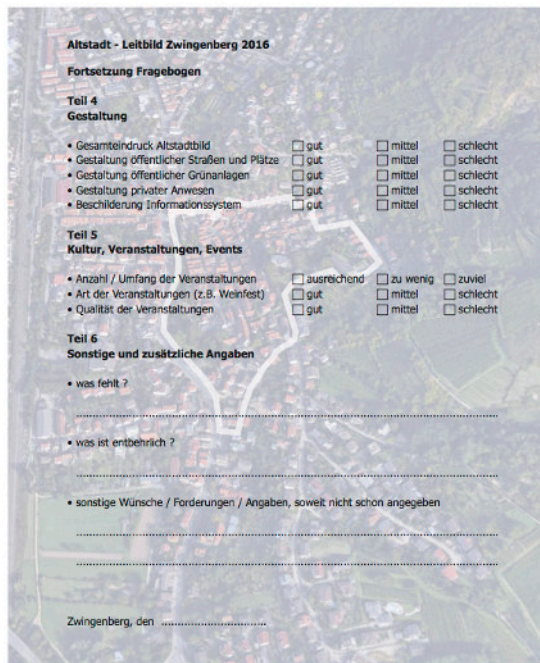


AG 5 • dipl.-ingenieure architekten bda • arheilger strasse 52 • 64289 darmstadt • www.ag5-architekten.de

AG 5 • dipl.-ingenieure architekten bda • arheilger strasse 52 • 64289 darmstadt • www.ag5-architekten.de



AG 5 • dipl.-ingenieure architekten bda • arheilger strasse 52 • 64289 darmstadt • www.ag5-architekten.de



AG 5 • dipl.-ingenieure architekten bda • arheilger strasse 52 • 64289 darmstadt • www.ag5-architekten.de

Abb.: Fragebogen



Altstadt - Leitbild Zwingenberg 2016
Bekanntmachung

**Auftaktveranstaltung
„Altstadt-Leitbild Zwingenberg 2016“
14. August 2016 ab 19.00 Uhr
Gasthaus „Bunter Löwe“
Löwenplatz 1
Diefenbachsaal**

Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger,

wie bereits angekündigt und im Dorferneuerungskonzept beschrieben, soll für die Zwingenberger Altstadt ein sogenanntes „Altstadt - Leitbild“ unter Beteiligung der Bürgerschaft entwickelt werden.

Zum Einstieg in das Thema erfolgt am 14.9.2016 eine Auftaktveranstaltung im Gasthaus „Bunter Löwe“, Diefenbachsaal. Begonnen wird mit einem Vortrag zum Thema Altstadt Zwingenberg und möglichen Leitbildern. Anschließend soll ein erster Workshop zu grundsätzlichen Themen, Problemen und Ideen stattfinden.

Weitere Termine: 5.10.2016 (Workshop 2) und 26.10.2016 (Workshop 3).

Mit der gesamten Durchführung und Moderation des Projektes ist das Büro AG 5 Architekten BDA aus Darmstadt beauftragt.

Wir freuen und auf Ihre Teilnahme!
Birgit Heitland, Stadtverordnetenvorsteherin und Dr. Holger Habich, Bürgermeister.

AG 5 • dipl.-ingenieure architekten bda • arheilger strasse 52 • 64289 darmstadt • www.ag5-architekten.de

Abb.: Bekanntmachung Auftaktveranstaltung


Zusammenfassung der Ergebnisse von Workshop 1 und Fragebogen

Am 14. September 2016 begann der Beteiligungsprozess mit einer Auftaktveranstaltung im Diefenbachsaal des „Bunten Löwen“ in Zwingenberg.

Begonnen wurde mit einem Impulsvortrag durch Büro AG 5 sowie Hinweisen zum weiteren Projektverlauf.

Im Anschluss erfolgte ein 1. Workshop mit den allgemeinen Fragestellungen und Thementischen zu: „Chancen, Probleme, Ideen“

Teilgenommen haben 57 Personen, nahezu ausschließlich Bewohner der Altstadt (ca. 14,7%).

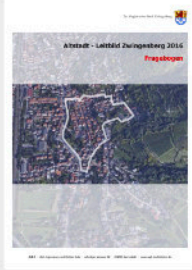

Altstadt - Leitbild Zwingenberg 2016 Der Magistrat der Stadt Zwingenberg 

Resumée Workshop 1

Bunter Löwe, Zwingenberg 14. September 2016

Ergebnisse aus Fragebogen und Workshop 1

• Parken + Verkehr	<ul style="list-style-type: none">- Verkehrs- und Parkierungskonzept- Kurzzeitparkplatz- Zufahrts- und Durchfahrtsverbot- Kontrolle Parken- Fahrrad- und Motorradstellplätze
• Gastronomie + Tourismus	<ul style="list-style-type: none">- ausreichendes Angebot- evtl. Cafés zusätzlich- Kontrolle der Sperrzeiten und Regeln
• Kultur + Events	<ul style="list-style-type: none">- Feste o.k., Lärmbegrenzung- mehr Marktteilnehmer, Stadtparkbühne
• Gestaltung, Park	<ul style="list-style-type: none">- Hinweisschilder, Konzept- Entfernung Schilderwald- Beschilderung Parken und Verkehr- Beschilderung Touristeninformation- Beleuchtung verbessern, Gestalt- Pflege öffentlicher Flächen und Grünanlagen- Pflegedefizite im öffentlichen Raum- fehlende WCs
• Sonstige + Wünsche	<ul style="list-style-type: none">- Bürgerbeteiligung bei Umsetzung

Plenum 26. Oktober 2016 AG 5 architekten bda • arheilger strasse 52 • 64289 darmstadt • www.ag5-architekten.de - 5 -

Abb.: Resumee Workshop 1, (Ausschnitt)


Workshop 2, Zusammenfassung der Ergebnisse

Am 05. Oktober 2016 erfolgte die Durchführung eines 2. Workshops, ebenfalls Im Diefenbachsaal des „Bunten Löwen“.

Hierzu wurden zwecks Vertiefung der Sachfragen folgende Thementische gebildet:

- Parken + Verkehr
- Tourismus + Gastronomie
- Kultur + Events
- Stadtgestalt + Freiraum

Teilgenommen haben 43 Personen.

Altstadt - Leitbild Zwingenberg 2016 Der Magistrat der Stadt Zwingenberg 

Resumée Workshop 2

Bunter Löwe, Zwingenberg 5. Oktober 2016

Tourismus + Gastronomie

3. Beschilderung:

- Keine Beschilderung der Gastronomie
- Wegeleitsystem / Beschilderungskonzept
- einheitliche Beschriftungsart für touristische Hinweisschilder an Gebäuden

4. Tourismus-Info:

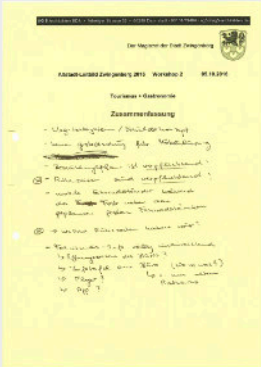
- völlig ausreichend aber,
- Öffnungszeiten prüfen (auch Samstags)
- Infotafel am Büro / Rathaus (wo ist was?)
- Flyer
- App
- Infopunkt, evt. gegenüber Bürgerbüro einrichten, Inhalt:
- Sehenswürdigkeiten, Infos, Lageplan
- Wanderrouten durch Weinberge
- Hinweise auf Events, Weinfest, etc.
- Aufwertung durch Weinverkauf

5. Generell:

- Gastronomiebetriebe ausreichend
- Tagestourismus unproblematisch

6. Feste:

- mobile Fahrradständer während der Feste



Plenum 26. Oktober 2016 AG5 architekten bda • arheilger strasse 52 • 64289 darmstadt • www.ag5-architekten.de - 11 -

Abb.: Resumée Workshop 2 (Ausschnitt)

Workshop 3 / Abschluss, Zusammenfassung der Ergebnisse

Am 26. Oktober 2016 erfolgte die vorläufige Abschlussveranstaltung mit einer zusammenfassenden Darstellung der Ergebnisse der Vorveranstaltungen sowie einer ersten Vorstellung von Maßnahmen und Konzepten bzw. entsprechender Lösungsansätze. Ort: Diefenbachsaal des „Bunten Löwen“.

Planerischer Ausblick / Lösungsansätze (ausschnittsweise)

The image displays four presentation slides from a workshop on October 26, 2016, in Zwingenberg. Each slide is titled 'Altstadt - Leitbild Zwingenberg 2016' and 'Maßnahmen und Konzepte'. The slides are organized into four quadrants, each with a specific focus area and associated images.

- Top-Left Slide: Parken + Verkehr**
 - Lösungsansätze:**
 - Poller (zusätzlich)**
 - Zusätzlich 70 Pole (persönlich montiert und beschriftet) mit folgender Funktion:
 - Wochen 8:00 bis 18:00 Uhr: Motorfahrzeug für alle
 - Samstag 9:00 bis 14:00 Uhr: Fußgänger, Zykler für alle
 - Samstag 14:00 bis 24:00 Uhr: nur für Anwohner
- Top-Right Slide: Tourismus + Gastronomie**
 - Lösungsansätze:**
 - Gastronomie allgemein**
 - Ausweitung der Außenbestellung begrenzt
 - zeitliche Regelungen (z.B. Saalstunden)
 - Lebenszyklus und Lebniszeiten
 - Qualitätsgastronomie, z.B. lokale, Regionale, Marken
 - auch = Stadtgestaltung
 - Bestell- und Liefer-Methoden, -zeit und -übernahme
 - Einzelhandelsförderung**
 - Stellsitzbestellung ändern in Hinblick auf Geschlechtergruppen und Alter?
 - Stellsitzbestellung ändern?
 - Einzelhandelsförderung?
 - WC**
 - Anfrage an Gastronomie "Male Toilette"
- Bottom-Left Slide: Kultur + Events**
 - Übersichtsinhaltende Ziele:**
 - bestehende Veranstaltungen erhalten
 - Qualität der Events steigern (z.B. durch...
 - Lösungsansätze:**
 - Kultur**
 - Kulturangebot mehr Ausstellungen, Theater, Lesungen
 - Einrichtung "Wohn- und Freizeitzentrum"
 - Events**
 - Dunkel und Licht Installation (Tages- und Nacht)
 - Farmstände, Markt
 - Wohnwirtschaftliche Events, auch für Kunsthandwerker
 - lebendige Aktivitäten
 - private Freizeitzentrum
 - ergänzendes Angebot "Zwingerberger Abendzeit"
 - als Veranstaltung für andere Kunden ohne kommerzielles Interesse (z.B. nachmittags besuchen + Essen)
 - thematische private Wohnwirtschaftliche, z.B. Geburt, etc.
- Bottom-Right Slide: Stadtgestaltung + Freiraum**
 - Lösungsansätze:**
 - Beschilderung**
 - Wegweiser (z.B. über einen kleinen, zentralen Platz, z.B. in der Info-Telefon-Einrichtung der Standorte von Touristeninformation, Sehenswürdigkeiten, WC, Wanderwege, etc.)
 - Beschreibungskonzepte in Hinblick auf Gestaltung für soziale Interaktion
 - Realisierung sozialer Gebäude (z.B. soziale Treffpunkte (Hubschleife))
 - Sichtbarkeit (insgesamt) erhöhen

Abb.: Lösungsansätze, Ausschnitte