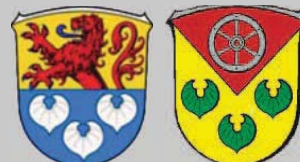


Dorferneuerung in Zwingenberg und Rodau



Entwurf

Abschlussbericht zur Dorferneuerung Dorferneuerungskonzept



***Der Dank des Moderators gilt den
AKTIV
beteiligten Bürgern von Zwingenberg und Rodau,
die durch Ihr großes Engagement in den Arbeitsgruppen maßgeblich dazu
beigetragen haben, dass dieses Konzept mit Inhalt gefüllt werden konnte!***

Inhalt

Allgemeines	2
Ausgangslage und Aufgabenstellung	2
Methodik/ Prozessablauf	3
Zwingenberg und Rodau - Bestandsanalyse	5
Historische Entwicklung	5
Lage im Raum	7
Demographische Entwicklung	9
Infrastruktur- und Bildungseinrichtungen	13
Städtebauliche Situation	22
Wirtschaftliche Situation	24
Landwirtschaft	26
Tourismus, Kultur und Freizeit	28
Natur und Landschaft	31
Energie	33
Bürgerschaftliches Engagement und Kooperationen	34
SWOT-Analyse	36
Dorferneuerungskonzept – Strategie und Umsetzung	42
Leitbild und Entwicklungsstrategie	42
Handlungsfelder	43
Aktionsprogramm	45
Projekt 1 „Altes Rathaus/ Bücherei“ in Zwingenberg.....	45
Projekt 2 „Besitzbare(s) Stadt/ Dorf“ in Zwingenberg und in Rodau.....	47
Projekt 3 „Altstadt-Leitbild“ Zwingenberg.....	49
Projekt 4 „Altes Rathaus“ Rodau.....	51
Projekt 5 „Innerörtliches Entwicklungskonzept“ Rodau.....	54
Projekt 6 „Umgestaltung Stadtpark“ in Zwingenberg.....	56
Projekt 7 „Festplatz“ Rodau.....	58
Projekt 8 „Ehem. Amtsgericht“ Zwingenberg.....	60
Projekt- und Finanzierungstabelle	62
Wichtige, über die Dorferneuerung nicht förderfähige Projekte	65
Organisationsstruktur	67
Verstetigung des Prozesses	67
Evaluierung und Monitoring	68
Abgrenzung der Fördergebiete	69
Abgrenzung des Fördergebietes in Zwingenberg	70
Abgrenzung des Fördergebietes in Rodau	72
Anhang	73
Steckbrief Zwingenberg	74
Steckbrief Rodau	75
Gebäudeleerstände in Zwingenberg und in Rodau	76

Allgemeines

Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Stadt Zwingenberg und der dazugehörige Ortsteil Rodau wurden im Jahre 2011 in das Dorferneuerungsprogramm des Landes Hessen aufgenommen. Der Antrag auf Aufnahme in das Förderprogramm wurde am 21.03.2011 gestellt. Die Bewilligung bzw. die Anerkennung als Schwerpunktgemeinde erfolgte mit Schreiben vom 01.08.2011. Zwingenberg und Rodau haben somit die Möglichkeit erhalten, mit Unterstützung des Landes Hessen eine nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung fortzuführen und bei privaten und kommunalen Dorferneuerungsprojekten gefördert zu werden. Das mittelalterliche Zentrum der Kernstadt Zwingenberg war bereits in den Jahren nach 1984 im Dorferneuerungsprogramm; der Ortsteil Rodau ab dem Jahr 1997. Der Bereich „um die historische Markthalle“ in Zwingenberg ist zurzeit außerdem Teil der interkommunalen Arbeitsgemeinschaft „Mittlere Bergstraße“ im Programm „Stadtumbau in Hessen“.¹

Demographische Entwicklungstrends und damit einhergehend sowohl Bevölkerungsrückgang als auch Überalterung der Gesellschaft stellen Zwingenberg ebenso wie alle anderen Kommunen zunehmend vor neue Aufgaben bei der Gestaltung der kommunalen Entwicklung. Der Strukturwandel der Landwirtschaft (Funktionsverlust von Gebäuden, Umnutzung von Nebengebäuden zu Wohnzwecken), die Zunahme von Leerständen, neue Herausforderungen an öffentliche und private Infrastruktur, sowie die Erhaltung und Erneuerung orts- bzw. stadtbildprägender Bausubstanz bilden besondere Herausforderungen für die Dorferneuerung in Zwingenberg und Rodau.



Abb.1: Luftbild Zwingenberg und Rodau (Quelle: google earth)

Die Stadt Zwingenberg hat rund 7.000 Einwohner, wovon etwa 6.000 in der Kernstadt und rund 1.000 im westlich der BAB 5 gelegenen Stadtteil Rodau wohnen. Mit einer Gemarkungsfläche von rund 650 Hektar ist das Unterzentrum Zwingenberg die flächenmäßig kleinste Stadt im Landkreis Bergstraße, strategisch günstig zwischen den Metropolregionen Rhein-Main im Norden und Rhein-Neckar im Süden gelegen. Aufgrund der relativ kurzen Entfernungen zum Mittelzentrum Bensheim (5 km), sowie zu den Oberzentren Mannheim / Ludwigshafen (ca. 35 km), Darmstadt (ca. 20 km) und Frankfurt am Main (ca. 50 km) kommt der Stadt in erster Linie die Funktion eines beliebten Wohnstandorts zu.²

¹ Quelle: www.zwingenberg.de

² Ebenda

Methodik/ Prozessablauf

Im Zuge der Erstellung des Dorferneuerungskonzeptes wurden mit Unterstützung der Bürgerinnen und Bürger Stärken und Schwächen beider Stadtteile benannt, aber auch Potentiale identifiziert, Handlungsansätze formuliert und neue Projektideen für die Weiterentwicklung von Zwingenberg und Rodau erarbeitet. Ziel ist, die Stadt Zwingenberg und den Stadtteil Rodau auch in Zukunft sowohl in sozialer als auch gestalterischer Hinsicht als attraktive Gemeinden zu erhalten und weiter zu entwickeln. Der Prozessablauf zur Erstellung des Dorferneuerungskonzeptes wird in der folgenden Grafik dargestellt:



Abb. 2: Darstellung des Prozessablaufs (Eigene Darstellung)

Der gesamte Dorferneuerungsprozess wurde durch eine intensive Öffentlichkeitsarbeit begleitet. In Presseartikeln wurde auf die Veranstaltungen hingewiesen. Auf der Internetseite der Stadt Zwingenberg wurden Informationen zum Thema Dorferneuerung, sowie die Protokolle zu den Bürgerworkshops zur Verfügung gestellt. Ergänzt wurde die Bürgerbeteiligung durch jeweils eine Fragebogenaktion für Erwachsene und Jugendliche. Durch die Verteilung von zielgruppenspezifischen Fragebögen wurde eine breitere Basis an Rückmeldungen aus der Bevölkerung erreicht. Dadurch wurde gewährleistet, dass sich auch Bürger beteiligen konnten, die nicht die Möglichkeit hatten, an den Arbeitskreissitzungen teilzunehmen.

Ergänzend zu den Bürgerworkshops fand am 15. Oktober ein weiterer Workshop zur stärkeren Einbeziehung der Jugendlichen in den Dorferneuerungsprozess statt, da diese Zielgruppe erfahrungsgemäß nur schwer zu einer direkten Beteiligung am Dorferneuerungsprozess zu bewegen ist. Ziel der Veranstaltung war es, mit den Jugendlichen aus Zwingenberg und Rodau direkt ins Gespräch zu kommen und deren Meinungen und Anregungen für das Dorferneuerungsverfahren zu erhalten. Leider wurde der Workshop nur von wenigen Jugendlichen besucht. Dennoch entwickelte sich mit den anwesenden Jugendlichen eine angeregte Diskussion, in der die zuvor in den Arbeitskreisen diskutierten Sachverhalte, die auch die Jugendlichen betreffen, bestätigt wurden. Darüber hinausgehende Projektvorschläge hatten die Jugendlichen jedoch nicht. Sie sind mit ihrer Situation in Zwingenberg eher zufrieden.

Die Bürgerbeteiligung und Bearbeitung des Dorferneuerungskonzeptes erfolgte durch ein Projektteam, dass sich aus Vertretern der Gemeinde, des Kreises sowie externen Experten und Gutachtern zusammensetzte:

Bürgerforum vertreten durch:	Dr. Eberhard Strauss (Zwingenberg) Dr. Richard Wacker (Zwingenberg) Wolfgang Albrecht (Rodau) Bernd Müller (Rodau)
Politische Gremien vertreten durch:	Ulrich Kühnhold (Stadtverordnetenvorsteher) Birgit Gärtner (Ortvorsteherin Rodau)
Stadtverwaltung vertreten durch:	Dr. Holger Habich (Bürgermeister) Bernd Emig (Leiter Bauamt)
Kreis Bergstraße, Dorf- und Regionalentwicklung vertreten durch:	Anette Haas-Samstag Ernst Seeger
Städtebauliche Gutachter/Berater:	Matthias Binder (Binder Jarczyk Architekten)
Moderator:	Stefan Lösch (MAP Consult GmbH)

Die Erstellung des Dorferneuerungskonzeptes erfolgte nach den Vorgaben der Arbeitsrichtlinie der WI-Bank. Die Ergebnisse werden im vorliegenden Bericht zusammengefasst und dargestellt.

Zwingenberg und Rodau - Bestandsanalyse

Historische Entwicklung

Bereits vor ca. 2000 Jahren mussten die Römer durch die Gegend um Zwingenberg über die alte Passtraße ziehen, weil hier entlang dem alten Neckarbett eine Passage in den Süden bzw. in den Norden möglich war. Der Name Zwingenberg (Getwinc) deutet auf den Umstand hin, dass nach Gründung des Ortes jedermann, der in Nord-/ Südrichtung auf der Bergstraße unterwegs war, gezwungen wurde, die Stadt durch Ober- und Untertor zu passieren, da westlich Sumpf und Auwald sowie östlich der Odenwald lagen.³

Zwingenberg gilt als älteste Stadt der Starkenburger Region. Schon 1012 wird sie in einer kaiserlichen Schenkungsurkunde (zu Gunsten des Lorschener Klosters) genannt. Bereits 1274 erhält Zwingenberg unter dem Grafen von Katzenelnbogen – seiner günstigen strategischen Lage wegen – Markt- und Stadtrechte. Im gleichem zeitlichen Umfeld (13. Jahrhundert) entsteht die noch heute erkennbare alte Stadtanlage mit Schutzmauer, ausgehend von einer durch einen Graben und Wehrmauern umgebenen Wasserburg.

Anfang des 14. Jahrhunderts wird diese „Urzelle“ Zwingenbergs als Ergebnis eines andauernden Streits zwischen dem Mainzer Erzbischof und König Albrecht zum ersten Mal eingenommen und anschließend weitgehend zerstört. Der Wiederaufbau führt zu einer Vergrößerung der Kernstadt über die alten Stadtmauern hinaus – beispielsweise im Bereich „In der Wetzbach“ oder auch am Löwenplatz. Nach erneuter Zerstörung während des 30-jährigen Krieges ein weiteres Mal wieder aufgebaut, brennt die Stadt im Jahr 1693 (Pfälzer Erbfolgekrieg) größtenteils nieder.

1704 beginnt der Wiederaufbau, wobei eine städtische Satzung vorschreibt, dass neue Gebäude so auf den alten Gewölbekellern zu errichten sind, dass sie giebelständig zur angrenzenden Straße positioniert sind. Diese frühe Gestaltungsvorgabe ist noch heute im Stadtbild der Unterstadt allgegenwärtig.

Bis Mitte des 20. Jahrhunderts dehnt sich die Stadt im Wesentlichen westlich des alten Grabens am neuen Pass und nach Norden und Süden aus. Nach Westen hin markiert die Bahnlinie mit dem von Georg Moller 1845 gebauten Bahnhof in etwa das damals bebaute Gebiet, nach Süden die 1912 entstandene katholische Kirche und nach Norden die *Fissanwerke* bzw. die dazu gehörende, in den 30er Jahren östlich davon entstandene Werkssiedlung (Arthur-Sauer-Anlage).

1971 kam durch Eingemeindung der Stadtteil Rodau hinzu. Rodau, das 962 als „Rod“ zum ersten Mal erwähnt wird, wächst über Jahrhunderte als sog. Haufensiedlung aus dem Bereich des zentral gelegenen Lorschener Hofguts in einem Kleingefüge aus Wohn-, Kleingewerbe und landwirtschaftlicher Bebauung. Die alte Schreibweise von Rodau lautet „ROD“ und „RODDE“, deshalb wird Rodau auch heute in der Mundsprache noch „RORRE“ genannt. Der Name ist leicht zu deuten. Er setzt sich zusammen aus der alten Bezeichnung ROD (=gerodetes Land) und „AU“ (=ein Stück Land, das ringsum mit Wasser umgeben ist). Letzteres ein Hinweis darauf, dass der Ort innerhalb einer ehemaligen Neckarschleife liegt.

Einer alten Gemarkungskarte zur Folge lebten im Jahre 1668 7 Ehepaare und 21 Kinder im

³ Quelle: www.zwingenberg.de

Dorf. Hundert Jahre später waren es etwa 100 Einwohner. Heute wohnen in Rodau rund 1000 Menschen und das Dorf verfügt über eine typische dörfliche Infrastruktur.

Die Kernzelle des alten Ortes ist in seiner Grundanlage noch gut erkennbar. Gewerbegebiet und Neubaugebiet jüngeren Datums gliedern sich zwar unmittelbar an die alt gewachsene Bebauung an, aufgrund ihrer baulichen und strukturellen Eigenart gibt es jedoch eine klar erkennbare Trennung der Ortsteile.

Dieser, weitgehend in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts entstandene Teil des Dorfes ist für den enormen Bevölkerungszuwachs Rodaus verantwortlich: Stieg die Einwohnerzahl seit Mitte des 19. Jahrhunderts in den folgenden 100 Jahren schon um etwa 180 auf etwa 340 Personen, hat sich die Bevölkerungszahl danach mehr als verdreifacht.⁴ Nach dem dynamischen Wachstum setzte Ende der 90er Jahre jedoch eine Stagnation bzw. sogar ein Bevölkerungsrückgang in Rodau ein.⁵ Eine Tendenz, die sich gemäß der Prognosen fortsetzen wird.

⁴ Städtebaulicher Fachbeitrag zur Dorferneuerung in Zwingenberg und Rodau, Binder-Jarczyk-Architekten, Darmstadt 2012

⁵ Ausführliche Erläuterungen zur Bevölkerungsentwicklung in der Bestandsanalyse, Kapitel „Bevölkerungsentwicklung“

Lage im Raum

Zwingenberg liegt in Südhessen und gehört zum Kreis Bergstraße. Die Stadt liegt am Westrand des Odenwaldes am Fuße des Melibokus, dem höchsten Berg der Bergstraße.

Seit der Verleihung der Stadtrechte im Jahre 1274 ist Zwingenberg die älteste Stadt im hessischen Teil der Bergstraße.

Im Norden grenzt die Gemeinde Alsbach-Hähnlein (Landkreis Darmstadt-Dieburg) und im Süden die Stadt Bensheim (Kreis Bergstraße) an Zwingenberg. Im Osten stößt Zwingenberg an den Melibokus. Westlich des Stadtteils Rodau liegen die Bensheimer Stadtteile Fehlheim und Langwaden.

Zwingenberg verfügt über eine sehr günstige Lage im Verkehrsnetz. Die in Nord-Süd-Richtung durch Zwingenberg verlaufende Bundesstraße B3 verläuft parallel zur westlich zwischen Zwingenberg und Rodau gelegenen Autobahn A5 (Karlsruhe – Darmstadt) und kreuzt im nahegelegenen Bensheim die Bundesstraße B47 (Bensheim – Worms). Die in Ost-West-Richtung verlaufende K 67 ist die Verbindung nach Rodau und in die westlich gelegenen Riedgemeinden.

Das Mittelzentrum Bensheim ist 5 km von Zwingenberg entfernt. Das Oberzentrum Darmstadt liegt 20 km nördlich der Stadt. Der Flughafen Frankfurt ist ca. 45 km von Zwingenberg entfernt. Zwingenberg liegt in einem wirtschaftlichen Aktivraum zwischen den Metropolregionen Rhein-Main und Rhein-Neckar. Neben dem eigenen Autobahnanschluss an die A5 verfügt Zwingenberg auch über einen Bahnanschluss an die ICE-Strecke Frankfurt-Heidelberg.



Abb.3: Lage im Raum
(Quelle: google maps)

In Rodau sind für den ÖPNV lediglich zwei Bushaltestellen vorhanden. Zudem fährt ein Ruf taxi (Rodau – Zwingenberg) im Zeitraum von 5:50 Uhr bis 21:35 Uhr ab Rodau und von 6:15 Uhr bis 22:15 Uhr ab Zwingenberg, welches das ÖPNV-Angebot ergänzt. Die Fahrten mit dem Linientaxi müssen eine Stunde vorher angemeldet werden und kosten 1,30 Euro pro Fahrt und Person.

Das Radwegenetz ist in Stadt und Stadtteil relativ gut ausgebaut.

Die günstige Lage im Raum ist einer der wichtigsten Standortfaktoren von Zwingenberg und Rodau und wesentlicher Grund für die Attraktivität als Wohn- und Gewerbestandort.

Zusammenfassung der Analyseergebnisse „Lage im Raum“

Zwingenberg		Rodau	
Stärken/ Chancen	Schwächen/ Risiken	Stärken/ Chancen	Schwächen/ Risiken
Zentrale Lage zwischen zwei Metropolregionen mit sehr guter verkehrstechnischer Anbindung (Bundesstraße, Autobahn)	Hohe Einwohnerdichte	Attraktives und ruhiges Wohnen in zentraler Lage	Steigende Energie- und Fahrzeugpreise, womit die Kosten für die Fahrt zum Arbeitsplatz teurer werden. Dies hat zur Folge, dass der Vorteil der günstigen Baulandpreise in ländlichen Regionen schwindet)
Zukünftiger S-Bahnanschluss	Probleme durch die Lage an der Grenze zwischen zwei Landkreisen und zwei Verkehrsverbänden	Gute Verkehrsanbindung für Pkw	Nicht optimale ÖPNV-Anbindungen
Zukünftige B3-Umgehung (Chance)	Hohe Lärm- und Umweltbelastungen an der B3 und der Bahnlinie		Trennende Wirkung der A5 zwischen den Stadtteilen
Chancen für die Innenentwicklung durch die DE	B3 – Umgehung (Risiko)		Aufgrund der zunehmenden Bedeutung des ÖPNV besteht das Risiko, dadurch größeren Standortnachteil zu haben

Demographische Entwicklung

Stadt Zwingenberg

Laut dem Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung ist Zwingenberg ein „suburbaner Wohnort mit rückläufigen Wachstumserwartungen“. Damit ist die Bevölkerungsprognose günstiger als in vergleichbaren Kommunen in anderen deutschen Regionen, da ein weiteres Bevölkerungswachstum, wenn auch rückläufig, erwartet wird. Dies deckt sich auch mit den Prognosen der Hessen Agentur. Bis 2005 stieg die Bevölkerung in Zwingenberg an. Von 2005 bis 2010 ist ein leichter Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen.⁶ Bis zum Jahr 2030 wird jedoch wieder ein leichter Bevölkerungsanstieg auf 6900 Einwohner prognostiziert.⁷

Nach Angaben der Hessen-Agentur (Gemeindedatenblatt) hat Zwingenberg seit 2005 im Durchschnitt stärkere Bevölkerungsverluste hinnehmen müssen als der Landkreis Bergstraße, der Regierungsbezirk Darmstadt und das Land Hessen. Anders sieht es allerdings bei der Prognose für die Jahre 2010 bis 2030 aus. Hier verläuft die prognostizierte Einwohnerentwicklung Zwingenbergs deutlich oberhalb der Wachstumserwartungen im Regierungsbezirk Darmstadt. Für den Landkreis Bergstraße und das Land Hessen wird in diesem Zeitraum sogar mit Bevölkerungsverlusten von mehr als 2 % gerechnet.⁸

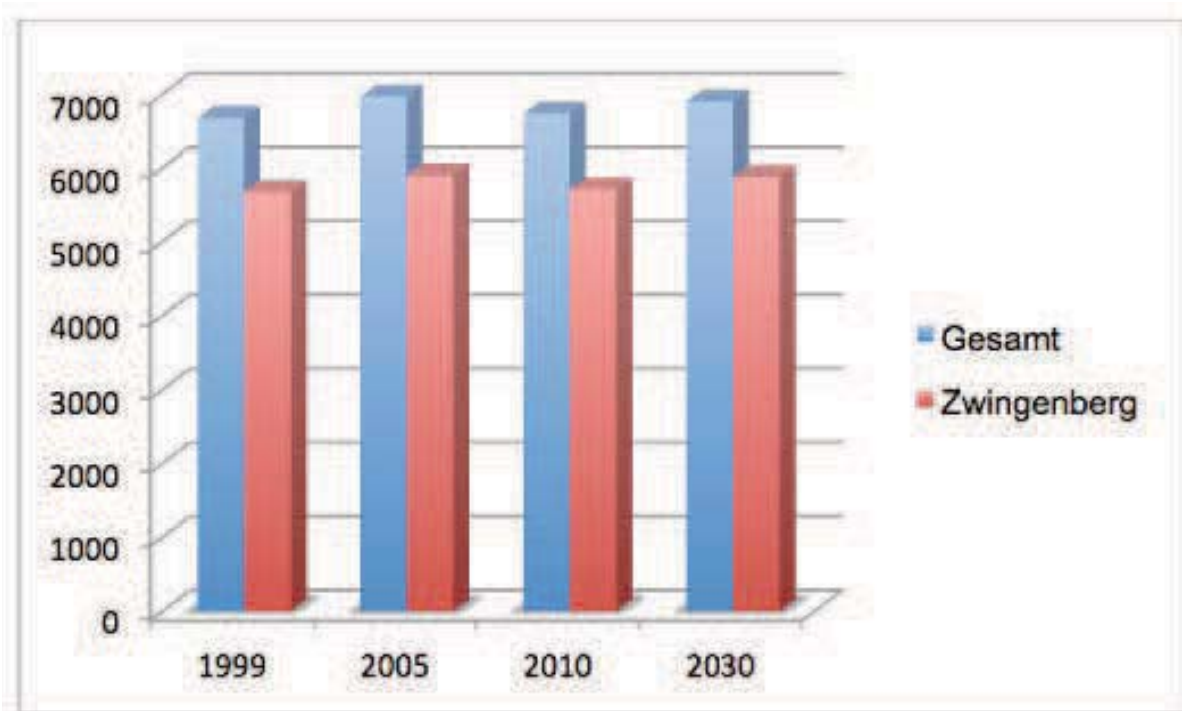


Abb.4: Bevölkerungsentwicklung Zwingenberg
(Eigene Darstellung)

In jedem Fall wird Zwingenbergs Bevölkerung aber nur wachsen, wenn es gelingt, Bevölkerungszuwachs durch Zuwanderung zu generieren. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung wird hierfür nicht ausreichen. Insofern ist auch das Thema

⁶ Quelle: Hessische Gemeindestatistik

⁷ Daten der Hessenagentur

⁸ Ebenda

„Integration“ von besonderer Bedeutung. Zurzeit liegt der Ausländeranteil in Zwingenberg mit 7,1 % deutlich unter dem Durchschnitt des Landes Hessen (11,1 %).⁹ Die ansässigen ausländischen Mitbürger werden als „gut integriert“ angesehen.

Zuwächse in der Bevölkerung sind zudem nur zu erwarten, wenn auch das infrastrukturelle Angebot zufriedenstellend ist. Die bestehenden Angebote sind bereits als gut bezeichnen: Im Bereich der Angebote für Kinder und Jugendliche sind beispielsweise mehrere Kindergärten, diverse Angebote in Vereinen (Sportvereine, Jugendfeuerwehren, u.a.), das Projekt „Sonnenkinder“ und eine Vielzahl an Spielplätzen zu nennen.

Auch für Senioren gibt es vielfältige Angebote. Hierzu zählen der Seniorennachmittag der Kirchengemeinde, die Seniorengymnastik des DRK und spezielle Seniorenangebote in Sportvereinen. Grundsätzlich ist jedoch festzustellen, dass gerade das Angebot für Senioren noch ausgebaut und verbessert werden sollte (Stichwort: Seniorengerechte Wohnformen).¹⁰

Das Durchschnittsalter der Einwohner Zwingenbergs steigt seit den 1970er Jahren kontinuierlich an. Während das Durchschnittsalter der Zwingenberger Bürger im Jahre 1990 noch bei 37,6 Jahren lag, stieg es bis 2010 auf 41,6 Jahre an.¹¹ Es lag in den Jahren 2000 und 2009 unterhalb des Durchschnittsalters des Landkreises, des Regierungsbezirkes und des Landes Hessen. In der Prognose 2020 nähert sich das Durchschnittsalter aber an und in 2030 liegt die Prognose oberhalb deren Werte. Insofern ist in Zwingenberg mit einem überdurchschnittlichen Anstieg des Durchschnittsalters zu rechnen.¹²

Auffällig ist der in der Daten der Hessenagentur im Jahr 2009 ausgewiesene, relativ hohe Anteil der 40 bis 60 – Jährigen. Dies könnte ein Indiz sein, dass Zwingenberg in den letzten 10 bis 15 Jahren eine hohe Attraktivität als Wohnort hatte, da das Alter für Familiengründung und Hausbau in der Regel zwischen 20 und 35 Jahre liegt. Dies sind heute die 40 bis 60 – Jährigen in der v. g. Statistik.

Der Anteil der 60 bis 80 - Jährigen lag in Zwingenberg im Jahr 2009 unterhalb des Durchschnitts von Landkreis, Regierungsbezirk und Land Hessen. Dies ändert sich jedoch in der Prognose 2030, wo der Anteil der 60 bis 80 - Jährigen höher liegt.¹³

Insgesamt ist jedoch festzuhalten, dass es keine signifikanten Unterschiede in der Alterspyramide der Bevölkerung Zwingenbergs im Vergleich mit anderen Städten und Gemeinden in Südhessen gibt.

⁹ Quelle: Bertessmann Stiftung „Wegweiswer Kommune“ (Stand 2009)

¹⁰ siehe auch Kapitel „Infrastruktur und Bildungseinrichtungen“

¹¹ Daten der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen

¹² Daten der Hessenagentur

¹³ Ebenda

Stadtteil Rodau

Statistische Daten, speziell auf Rodau bezogen, gibt es eher wenig. Die meisten Statistiken zielen auf die Gesamtstadt Zwingenberg ab. Aus den in der Verwaltung vorhandenen Bevölkerungszahlen und Prognosen ist erkennbar, dass die Bevölkerungsverluste im Stadtteil Rodau in den letzten Jahren mit minus 4,2 % (2005 – 2012) mehr als doppelt so groß waren wie in Zwingenberg (minus 2%).

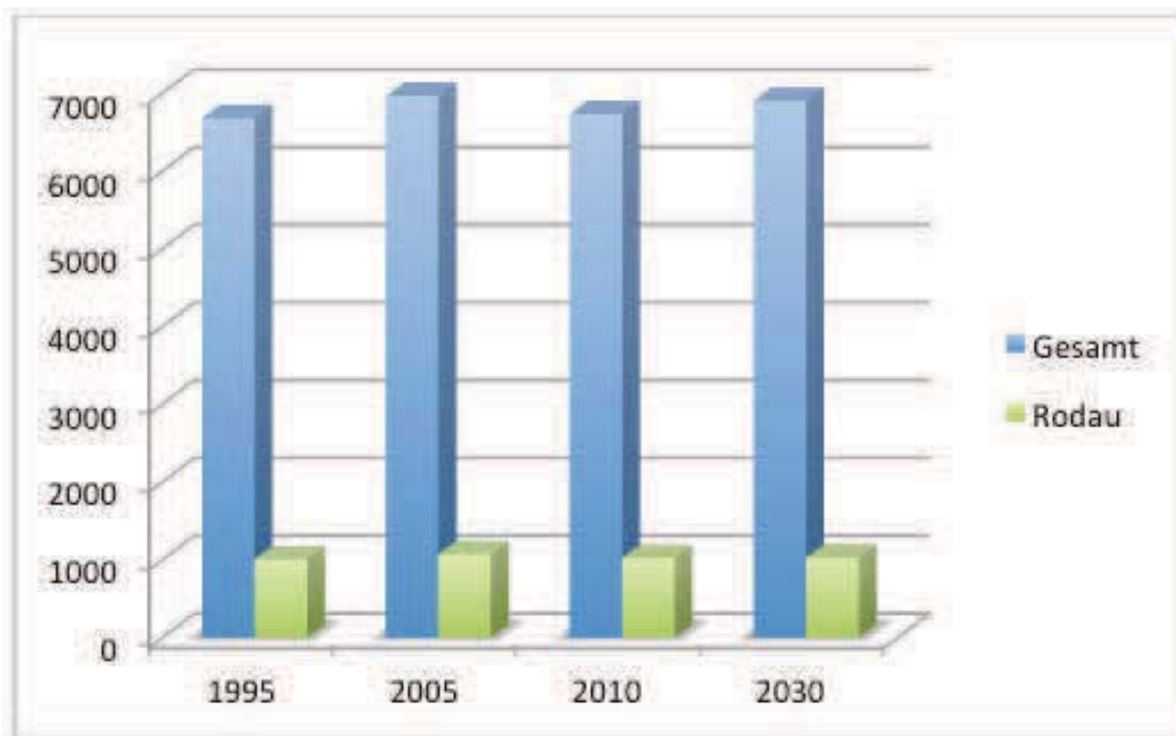


Abb.5: Bevölkerungsentwicklung Rodau
(Eigene Darstellung)

Die Prognosen für Rodau hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung zeigen einen weiteren Bevölkerungsrückgang. Das Durchschnittsalter der Rodauer Bürger(innen) ist niedriger als in der Kernstadt. Hier lag das Durchschnittsalter im Jahre 1990 bei 34,53 Jahre und im Jahre 2010 bei 40,68 Jahren. Seit 1990 ist das Durchschnittsalter in Rodau um 7,59 Jahre gestiegen, während es in Zwingenberg nur um 4 Jahre gestiegen ist.¹⁴ Dies begründet sich jedoch auch in dem zu Rodau vergleichsweise hohen Durchschnittsalter der Zwingenberger im Jahre 1990.

Demografisches Ziel muss es sein, in Rodau zumindest eine Stabilisierung der Bevölkerungszahl zu erreichen, was nur durch Zuwanderung von außen möglich sein wird. Nur dadurch wird die in Rodau noch vorhandene Infrastruktur ausreichend ausgelastet und aufrechterhalten werden können.

¹⁴ Daten der Hessenagentur

Zusammenfassung der Analyseergebnisse „Demographie“

Zwingenberg		Rodau	
Stärken/ Chancen	Schwächen/ Risiken	Stärken/ Chancen	Schwächen/ Risiken
Gute weiche Standortfaktoren: Intakte und aktive dörfliche Gemeinschaft, gutes Wohnumfeld für alle Generationen	Zu wenig Angebote für Senioren (z.B. Seniorengerechte Wohnformen)	Intakte und aktive Dorfgemeinschaft	Drohende längerfristige Gebäudeleerstände durch demographischen Wandel bzw. Bevölkerungsrückgänge
Viele Angebote für junge Familien (Familienzentrum, Jugendzentrum)	Fehlende Betreuungsangebote für Senioren	Wohnen für alle Generationen (günstige Topographie)	
Vielfalt von Vereinen (z.B. Verein „Freude im Alter“ oder Verein „Zwingenberger Mittagstisch e.V.“)	Keine weiterführende Schule im Ort		Fehlende Betreuungsangebote für Senioren
Gute Integration ausländischer Mitbürger	Zunahme des Durchschnittsalters und einsetzender Remanenzeffekt (ältere und alleinstehende Menschen in großen Wohnhäusern)		

Infrastruktur- und Bildungseinrichtungen

Infrastruktur in Zwingenberg

Die öffentliche Infrastruktur Zwingenbergs ist als gut zu bezeichnen. Neben einer Vielzahl an öffentlichen und privaten Gebäuden und Versammlungsräumen befinden sich viele weitere Infrastruktureinrichtungen (Gaststätten, Einrichtungen mit Waren des täglichen Bedarfs, Bildungseinrichtungen, etc.) in Zwingenberg. Lediglich die DSL – Versorgung wird von Vielen als nicht ausreichend angesehen.

Im Rathaus befindet sich die Stadtverwaltung in zentraler Lage und konzentriert an einem Ort.

Die städtische Bücherei in der Obergasse 2 ist eine weitere wichtige Infrastruktureinrichtung in der Altstadt Zwingenbergs, die von allen Bevölkerungsgruppen sehr gut angenommen und sowohl in den Arbeitskreisen als auch in den Fragebögen immer wieder als strukturell besonders bedeutsam genannt wird.

Das ehemalige Hotel „Zum bunten Löwen“ wurde zu einem multifunktionalen Dienstleistungszentrum mit diversen, modernen Veranstaltungsräumen und Sitzungssälen umgenutzt. Darüberhinaus befindet sich im Erdgeschoss ein Informationszentrum zum Geo-Naturpark Bergstraße/ Odenwald, die Touristinfo (Öffnungszeiten: Montag und Mittwoch von 15:00 bis 17:00 Uhr, Donnerstags von 15:00 bis 18:00 Uhr und Sonntags von 11:00 bis 16:00 Uhr) und ein Restaurant.

Das Zwingenberger Heimatmuseum wird vom Geschichtsverein 1971 e.V. betreut. Zielsetzung des Museums in der Scheuergasse ist es, die Kultur und Geschichte der Stadt und ihrer Einwohner aus vergangenen Zeiten zu bewahren. Vielzählige Ausstellungen dokumentieren die bürgerliche Kultur der ältesten Stadt an der Bergstraße und seiner Umgebung.

Das kulturelle und touristische Angebot wird durch weitere Einrichtungen, wie beispielsweise die Jugendherberge, das Theater Mobile, einen Weinlehrpfad sowie eine Erholungs- und Kneippanlage an der Orbiswiese ergänzt.

Im historischen Stadtkern ist ein Konfliktpotenzial durch verschiedene Nutzer (Anwohner – Touristen) zu erkennen, insbesondere im Bereich des fließenden und des ruhenden Verkehrs. Andererseits sind dort die touristischen Potentiale vorhanden, die sich zunehmend zu einem wichtigen Wirtschaftsfaktor für Zwingenberg und die Region entwickeln.

Zwingenberg hat sich in den vergangenen Jahren als familienfreundlicher Standort an der Bergstraße positioniert. Ein überdurchschnittlich gutes Angebote für Kinder und Jugendliche wird in Form vieler Spielplätze im Stadtgebiet, diverser moderner Sportanlagen und einem Jugendzentrum bereitgestellt.

Überdurchschnittlich viele Kinderbetreuungsangebote sind durch einen städtischen und zwei kirchliche Kindergärten, sowie eine Betreuungseinrichtung des Vereins „Pro Kind e.V.“ gegeben.

An Bildungseinrichtungen ist nur die Melibokus-Grundschule in Zwingenberg vorhanden. Weiterführende Schulen befinden sich u.a. in Bensheim und in Darmstadt.

Die bereits beschriebenen, guten Verkehrs- und ÖPNV-Anbindungen werden durch ein Ruftaxi zwischen Zwingenberg und Rodau ergänzt.

Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Bäcker, Metzger) ist in

Zwingenberg als gut bis sehr gut zu bezeichnen, Defizite bestehen lediglich im historischen Stadtkern. Andererseits ist dort ein überdurchschnittlicher Besatz an Gastronomie vorhanden.

Die medizinische Versorgung wird durch vier Allgemeinmediziner, drei Fachärzte, sechs Heilpraktiker, sechs Zahnärzte, einen Pflegedienst, zwei Hebammen, einer Diakoniestation und zwei Apotheken gewährleistet.

Im Bereich „Seniorenwohnen“ bestehen Angebotsdefizite.

In den folgenden Datenblättern wird das Angebot an öffentlichen und privaten Versammlungsräumen bzw. Gebäuden zusammenfassend dargestellt.

Übersicht über die vorhandenen öffentlichen Versammlungsräume:

Bezeichnung	Bunter Löwe
Adresse	Löwenplatz 6, 64673 Zwingenberg
Eigentümer/ Betreiber	Magistrat der Stadt Zwingenberg
Gebäudezustand	Guter Gebäudezustand (Kernsanierung in 2005)
Barrierefreiheit	Barrierefrei
Raumangebot	Diefenbachsaal (129 qm) und Löwenkeller (117 qm)
Besonderheiten	Kernsanierung im Jahre 2005, Gaststätte im Gebäude, Vermietung der Räumlichkeiten (inkl. Speisen und Getränke) ausschließlich über Pächter möglich – Konkurrenzschutz gemäß Pachtvertrag
Nutzer (Nutzer-/ Zielgruppen)	Öffentlich: Stadt Zwingenberg (Gremien), städtische Vereine Privat: Einwohner und Firmen aus Zwingenberg und Umgebung
Wöchentliche Auslastung (%) (Basis: 12 Uhr – 22 Uhr)	Gering Diefenbachsaal: 15,07 %, Löwenkeller: 3,28 %
Gebühren/ Miete	Diefenbachsaal: 140 € (netto) ab 1.9.2012 Löwenkeller: 125 € (netto) ab 1.9.2012
Ansprechpartner	Herr Sauer (Stadtverwaltung Zwingenberg)
Kostenstruktur	Nicht kostendeckend: Ausgaben 2011 (anteilig auf die Räume berechnet): Diefenbachsaal: - 46.291,55 € Löwenkeller: - 41.873,93 € Einnahmen 2010 (keine Vermietung im Jahr 2011 wegen Neuverpachtung) Diefenbachsaal: 1.600,00 € Löwenkeller: 400,00 €

Bezeichnung	Altes Rathaus
Adresse	Marktplatz 1, 64673 Zwingenberg
Eigentümer/ Betreiber	Magistrat der Stadt Zwingenberg
Gebäudezustand	Sanierungsbedarf
Barrierefreiheit	Nicht barrierefrei
Raumangebot	k. A.
Besonderheiten	Keine
Nutzer (Nutzer-/ Zielgruppen)	Krabbelgruppe
Wöchentliche Auslastung (%) (Basis: 12 Uhr – 22 Uhr)	Mo.-Fr. - außer Mi.- jeweils 1,5 bzw. 3 Stunden täglich
Gebühren/ Miete	k. A.
Ansprechpartner	Claudia Jäger (Leiterin der Krabbelgruppe), Telefon: 06251-8608111
Kostenstruktur	Nicht kostendeckend:

Bezeichnung	Altes Amtsgericht
Adresse	Obertor 1, 64673 Zwingenberg
Eigentümer/ Betreiber	Magistrat der Stadt Zwingenberg
Gebäudezustand	Sanierungsbedürftig
Barrierefreiheit	Nur teilweise gegeben
Raumangebot	Saal (70 qm) und Vereinsraum (60 qm), zzgl. Sozialwohnungen
Besonderheiten	Küche
Nutzer (Nutzer-/ Zielgruppen)	Öffentlich: Ortsansässige Vereine, Stadt Zwingenberg Privat: Einwohner und Firmen aus Zwingenberg und Umgebung
Wöchentliche Auslastung (%) (Basis: 12 Uhr – 22 Uhr)	Saal: 76 %, Vereinsraum: 51 % Mo. bis Fr. durchschnittlich 5 – 6 Std./Tag, Sa. / So. für private Nutzer
Gebühren/ Miete	Amtsgericht: Nicht gewerbliche Nutzung: 120,00 € für Einwohner, 150,00 € für sonstige Nutzer aus Nachbargemeinden Gewerbliche Nutzung: 240,00 € für Einwohner, 300,00 € für sonstige Nutzer aus Nachbargemeinden Vereinsheim: Nicht gewerbliche Nutzung: 80,00 € für Einwohner, 160,00 € für sonstige Nutzer aus Nachbargemeinden Gewerbliche Nutzung: 100,00 € für Einwohner, 200,00 € für sonstige Nutzer aus Nachbargemeinden
Ansprechpartner	Frau Machleid (Stadtverwaltung Zwingenberg)
Kostenstruktur	Ausgaben 2010: 39.362,00 € (nur Vereinsraum 29.831,49 €) Einnahmen: k.A., da das Amtsgericht (Saal und Vereinsraum) ab 2010 durch die evangelische Kirchengemeinde Zwingenberg kostenlos genutzt wurde (Sanierung städt. Und evangl. Kindertagesstätten)

Bezeichnung	Remise (Nebengebäude des alten Amtsgerichts)
Adresse	Obertor 1, 64673 Zwingenberg
Eigentümer/ Betreiber	Magistrat der Stadt Zwingenberg
Gebäudezustand	Guter Gebäudezustand
Barrierefreiheit	Barrierefrei
Raumangebot	Saal (Ca. 50 qm)
Besonderheiten	Wird überwiegend als veranstaltungsraum (verschiedener Künstler) genutzt.
Nutzer (Nutzer-/ Zielgruppen)	Öffentlich: Stadt Zwingenberg, städtische Vereine Privat: Kunstausstellungen Privatpersonen und Organisationen
Wöchentliche Auslastung (%) (Basis: 12 Uhr – 22 Uhr)	Die Remise wird überwiegend für städtische und private Kunstausstellungen genutzt. Sie ist deshalb auch die meiste Zeit des Jahres hierfür ausgebucht.
Gebühren/ Miete	Die Remise dient als Ausstellungsraum für städtische Kunstausstellungen. Außerhalb der städtischen Ausstellungen kann die Remise für Privatausstellungen angemietet werden. Die Kosten betragen 30 €/ Woche
Ansprechpartner	Frau Schmidt, Herr Bartel (Stadtverwaltung Zwingenberg)
Kostenstruktur	Nicht kostendeckend.

Bezeichnung	Melbokushalle
Adresse	Melbokusstraße, 64673 Zwingenberg
Eigentümer/ Betreiber	Kreis Bergstraße (Sporthalle), Stadt Zwingenberg (Foyer)
Gebäudezustand	Mittelmäßig
Barrierefreiheit	Nur teilweise barrierefrei
Raumangebot	Saal bzw. Foyer (164 qm), Sporthalle
Besonderheiten	Neue Thekenanlage im Jahr 2011, Sanierung Küche geplant
Nutzer (Nutzer-/ Zielgruppen)	Öffentlich: Stadt Zwingenberg, städtische Vereine Privat: Einwohner und Firmen aus Zwingenberg und Umgebung
Wöchentliche Auslastung (%) (Basis: 12 Uhr – 22 Uhr)	Foyer: Ca. 43 %, Sporthalle ist fast vollständig ausgebucht
Gebühren/ Miete	Nicht gewerbliche Nutzung: 130,00 € für Einwohner, 160,00 € für sonstige Nutzer aus Nachbargemeinden Gewerbliche Nutzung: 260,00 € für Einwohner, 320,00 € für sonstige Nutzer aus Nachbargemeinden
Ansprechpartner	Frau Machleid (Stadtverwaltung Zwingenberg)
Kostenstruktur	Nicht kostendeckend: Ausgaben 2010: 47.383,42 € Einnahmen 2011: 1.680,00 €

Übersicht über die vorhandenen privaten Versammlungsräume:

Bezeichnung	Katholisches Pfarrzentrum
Adresse	Heidelberger Straße 18, 64673 Zwingenberg
Eigentümer/ Betreiber	Katholische Kirchengemeinde Zwingenberg
Gebäudezustand	Guter Gebäudezustand
Barrierefreiheit	Barrierefrei
Raumangebot	Saal (80 qm) mit angrenzendem Stuhllager und Küche, drei kleinere Räume (40 qm, 37 qm und 25 qm) sowie ein weiterer kleiner Raum im Eingangsbereich (12 qm)
Besonderheiten	Kleiner Raum neben der Küche mit Kühlzelle ausgestattet
Nutzer (Nutzer-/ Zielgruppen)	Kreise, Gruppen und Gremien der katholischen Pfarrgemeinde Mariae Himmelfahrt sowie private Personen zur Anmietung (Frauenkreis, Ministranten, Sportgruppen, Volkshochschule, etc.)
Wöchentliche Auslastung (%) (Basis: 12 Uhr – 22 Uhr)	Durchschnittlich 5-6 Stunden pro Tag
Gebühren/ Miete	Öffentliche Nutzungen: Überwiegend kostenlos Private Nutzungen: Großer Saal: 65,00 € - 100,00 € (bei Mitbenutzung der Küche) Kleiner Räume zwischen 10,00 € und 20,00 €.
Ansprechpartner	Katholisches Pfarramt
Kostenstruktur	Nicht kostendeckend; Einnahmen 2011: 6.300,00 € Ausgaben 2011: 27.408,00 €

Bezeichnung	Adlersaal (Vereinsheim des Gesangvereins)
Adresse	Obertor 10b, 64673 Zwingenberg
Eigentümer/ Betreiber	Gesangverein Sängerkranz 1832 e.V.
Gebäudezustand	Guter Gebäudezustand
Barrierefreiheit	Nicht barrierefrei
Raumangebot	Saal (314 qm)
Besonderheiten	Küche
Nutzer: (Nutzer-/ Zielgruppen)	Gesangverein, Anmietung durch Private (für Hochzeiten, Geburtstage, etc.)
Wöchentliche Auslastung (%) (Basis: 12 Uhr – 22 Uhr)	Im Durchschnitt 1-2 Stunden pro Tag
Gebühren/ Miete	Zwischen 145,00 € und 300,00 €
Ansprechpartner	Irene Kissel
Kostenstruktur	k. A. (Einschätzung: Nicht kostendeckend)

Bezeichnung	Evangelisches Gemeindehaus Zwingenberg
Adresse	Darmstädter Straße 22, 64673 Zwingenberg
Eigentümer/ Betreiber	Evangelische Kirchengemeinde Zwingenberg
Gebäudezustand	Guter Gebäudezustand (Renovierung in den Jahren 2000 und 2011)
Barrierefreiheit	Größtenteils barrierefrei
Raumangebot	Großer Saal (bis zu 180 Personen), Seminarraum und Jugendraum
Besonderheiten	k. A.
Nutzer (Nutzer-/ Zielgruppen)	Kirchengemeindliche Gruppen, örtliche Gruppen, Vereine und Private auf Anfrage
Wöchentliche Auslastung (%) (Basis: 12 Uhr – 22 Uhr)	Zurzeit keine Angaben möglich, da Vermietung seit Mitte 2012 erst wieder möglich
Gebühren/ Miete	k. A.
Ansprechpartner	Frau Präckl (Gemeindebüro der evangelischen Kirchengemeinde)
Kostenstruktur	Zurzeit keine Angaben möglich, da Vermietung seit Mitte 2012 erst wieder möglich

Infrastruktur in Rodau

Obwohl es in Rodau selbst keine Verwaltungseinrichtung mehr gibt, sind die öffentlichen Angebote in Rodau, zumindest nach dem subjektiven Empfinden der Arbeitsgruppenmitglieder, weitestgehend zufriedenstellend.

Das alte Rathaus und das Dorfgemeinschaftshaus stellen die zentralen öffentlichen Einrichtungen in Rodau dar. Da es in Rodau keine „richtige Ortsmitte“ im Sinne eines zentralen Treffpunktes gibt, könnte das alte Rathaus zukünftig stärker diese Funktion übernehmen. Ein erster Ansatz hierfür ist beispielsweise die bestehende „Babbelstubb“ im alten Rathaus, in der sich Vereine und Bevölkerung zum Gedankenaustausch treffen. Für das Rathaus werden aber weitere Nutzungspotentiale gesehen, insbesondere bei Einbeziehung des Innenhofes.

Das Dorfgemeinschaftshaus ist ebenfalls ein gut angenommener Treffpunkt in Rodau. Er kann funktional als sehr gelungen bezeichnet werden, ist aber schon jetzt so gut ausgelastet, dass kaum noch Platz für zusätzliche Nutzungen ist.

Hinzu kommen weitere, öffentliche Infrastruktureinrichtungen in Rodau:

- Städtischer Kindergarten (mit Sanierungsbedarf)
- Feuerwehrstützpunkt (mit energetischem Sanierungsbedarf)
- Sportplatz (im Winter nur Nutzung des Hartplatzes möglich)
- Vereinsheim des SC Rodau (befindet sich im städtischen Besitz, wird durch Fußballverein genutzt)
- Zwei Spielplätze (mit Mängel bei der Ausstattung und beim Zustand der Geräte)
- Gutes Radwegenetz
- ÖPNV: Per Ruftaxi ist Rodau an Zwingenberg (mit gutem ÖPNV-Angebot) angebunden. Darüber hinaus bestehen wenige Busverbindungen, die überwiegend dem Schülerverkehr dienen und daher in den Abendstunden und am Wochenende nicht ausreichend sind.

- Der „Brunnenplatz“ ist ein öffentlicher Platz in zentraler Ortslage. Im vorderen Bereich zur Hauptstraße befinden sich ein Brunnen und eine Bushaltestelle. Der dahinterliegende Freibereich wird einmal im Jahr als Kerweplatz genutzt und weist Gestaltungsdefizite auf. Die Nutzbarkeit dieser Fläche wird als suboptimal angesehen.



Abb.5: Brunnenplatz in Rodau (Eigenes Foto)

Im Bereich der privaten Infrastruktur sind zwei Gaststätten, sowie ein kleiner Hofladen in einem landwirtschaftlichen Betrieb zu erwähnen, der drei Tage die Woche geöffnet hat.

Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs wird zusätzlich zum Einkauf in den umliegenden Zentren durch einen mobilen Bäcker (viermal pro Woche) und den sogenannten „Kartoffelbus“ mit Obst und Gemüse (einmal pro Woche) gewährleistet. Diverse Bringdienste (z. B. von Apotheken) ergänzen die Versorgung.

Die Bürger sind mit den mobilen Angeboten zufrieden. Als Manko wird betrachtet, dass es keine Bankfiliale oder zumindest keinen Bankautomaten gibt. Weiterhin wird das Fehlen eines Cafés oder ähnlichem als täglicher Treffpunkt bemängelt. Ein von allen Arbeitsmitgliedern gewünschter Dorfladen könnte diese Funktionen mit übernehmen.

Der Verein Sonnenkinder Elterninitiative Handicap e.V. vertritt seit 2005 an der Bergstraße die Interessen von Familien mit Kindern mit Behinderung.¹⁵

Mit dem Begegnungshof in Zwingenberg-Rodau (ehem. landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb) wurde ein Ort geschaffen, der für Kinder mit und ohne Handicap gleichermaßen gut zugänglich und attraktiv ist. Über das gemeinsame Interesse an den Tieren soll eine Begegnung ermöglicht und das Interesse aneinander gefördert werden.

In den folgenden Datenblättern wird das Angebot an öffentlichen Versammlungsräumen bzw. Gebäuden zusammenfassend dargestellt.

¹⁵ Quelle: www.sonnenkinder-bensheim.de

Übersicht über die vorhandenen öffentlichen Versammlungsräume:

Bezeichnung	Dorfgemeinschaftshaus
Adresse	Zwingenberger Straße 5, 64673 Zwingenberg - Rodau
Eigentümer/ Betreiber	Magistrat der Stadt Zwingenberg
Gebäudezustand	Guter Gebäudezustand
Barrierefreiheit	Barrierefrei
Raumangebot	Saal (155 qm), durch eine Trennwand in zwei Räume teilbar (Raum 1: 10 qm, Raum 2: 51 qm)
Besonderheiten	Küche und Thekenausschank
Nutzer (Nutzer-/ Zielgruppen)	Öffentlich: Stadt Zwingenberg, ortsansässige Vereine Privat: Einwohner und Firmen aus Zwingenberg und Umgebung
Wöchentliche Auslastung (%) (Basis: 12 Uhr – 22 Uhr)	Ca. 81 %
Gebühren/ Miete	Nicht gewerbliche Nutzung: 120,00 € für Einwohner, 150,00 € für sonstige Nutzer aus Nachbargemeinden Gewerbliche Nutzung: 240,00 € für Einwohner, 300,00 € für sonstige Nutzer aus Nachbargemeinden
Ansprechpartner	Frau Machleid (Stadtverwaltung Zwingenberg)
Kostenstruktur	Nicht kostendeckend: Ausgaben 2010: 43.503,72 € Einnahmen 2010: 3.180,00 €

Bezeichnung	Altes Rathaus Rodau
Adresse	Hauptstraße 6, 64673 Zwingenberg - Rodau
Eigentümer/ Betreiber	Magistrat der Stadt Zwingenberg
Gebäudezustand	Sanierungsbedürftig
Barrierefreiheit	Nicht barrierefrei
Raumangebot	Erdgeschoss: „Babbelstubb“ - Treffpunkt für Bürger und Vereine (dienstags von 19:00 - 21.00 Uhr, keine/ eingeschränkte Bewirtschaftung möglich) Obergeschoss: ältester Betsaal Hessens eher museale Nutzung, selten für kirchliche Veranstaltungen, Raum der „Landfrauen“ (Herbst/ Winter: 1 x Woche, Frühjahr / Sommer 1 x Monat) Innenhof ohne besondere Nutzung
Besonderheiten	Ältester Betsaal Hessens im OG
Nutzer (Nutzer-/ Zielgruppen)	Stadt Zwingenberg, ortsansässige Vereine, Einwohner aus Rodau
Wöchentliche Auslastung (%) (Basis: 12 Uhr – 22 Uhr)	Gering
Gebühren/ Miete	k. A.
Ansprechpartner	k.A.
Kostenstruktur	Nicht kostendeckend:

Zusammenfassung der Analyseergebnisse „Infrastruktur“

Zwingenberg		Rodau	
Stärken/ Chancen	Schwächen/ Risiken	Stärken/ Chancen	Schwächen/ Risiken
Gute Erreichbarkeit und Zentralität der Verwaltungseinrichtungen (Frequenzbringer für Stadtkern)	Ungelöste Konflikte in der Altstadt zwischen Anwohnern/ Touristen/ Kunden	Dorfgemeinschaftshaus (sowohl Angebot als auch baulicher Zustand)	Nicht optimale ÖPNV-Anbindungen
Gute Angebote der Kinderbetreuung	Organisation der Parkplätze, insbesondere in der Altstadt	Angebote des Kindergartens	Unbefriedigende Nutzung des alten rathauses
Gute ÖPNV-Verbindungen	Beschilderung (verkehrlich und touristisch)	Angebote der Jugendfeuerwehr	Unbefriedigender Zustand des Spielplatzes hinter dem Brunnenplatz
Stadtbücherei	Bücherei zu klein	Umbau des alten Rathauses inkl. Innenhof als Chance für neue Nutzungen	Unbefriedigender baulicher Zustand des Kindergartens mit Außenanlagen
Sportangebote/ Sportanlagen	Gastronomiebetriebe haben überwiegend nur abends geöffnet	Mobile Versorgung: Bäckerwagen und Kartoffelbus	Eingeschränkte Nutzbarkeit des Hartplatzes beim SC Rodau
Gutes Gastronomieangebot	Fehlende Einkaufsmöglichkeiten in der Altstadt	Diverse Bringdienste (Ärzte und Apotheken)	Fehlende Dorfmitte , fehlendes Café o.ä. Treffpunkt
Gutes Angebot an Nahversorgungsmöglichkeiten	Wochenmarkt in der derzeitigen Form nicht attraktiv	Vorhandener Hofladen sowie vorhandene Gaststätten	Fehlender Geldautomat
Chance: Zukünftig stärkere Nutzung der touristischen Kaufkraft für Geschäfte in der Altstadt	Erreichbarkeit der evangelischen Kirche, insbesondere in den Wintermonaten		Mangel an Einkaufsmöglichkeiten

Städtebauliche Situation

Die Analyse zur städtebaulichen Situation wird im Rahmen des Dorferneuerungskonzeptes auf das Wesentliche beschränkt, eine detaillierte Ausarbeitung erfolgt im Rahmen des städtebaulichen Fachbeitrages.¹⁶

Stadt Zwingenberg

Das städtebauliche Ensemble, bestehend aus historischer Altstadt, Weinbergen und Odenwaldgipfel, prägt das unverwechselbare Erscheinungsbild Zwingenbergs. Im Altstadtbereich sind noch viele Reste der historischen Bebauung vorhanden. Die historische Altstadt unterscheidet sich in ihrer kleinteiligen Bebauung deutlich von den jüngeren Stadtteilen Zwingenbergs.

Städtebaulich negativ wirkt sich die trennende Wirkung der Bundesstraße B3 und der Bahnlinie aus. In diesen Bereichen kommt es zudem zu erheblichen Lärm- und Emissionsbelastungen für die Bewohner.

Im Untersuchungsgebiet sind nur sehr wenige Gebäudeleerstände erkennbar, die zudem nach übereinstimmender Aussage der Verwaltung und der Bürger zumindest derzeit relativ schnell wieder belegt werden können.¹⁷ Folgende Gebäudeleerstände sind in Zwingenberg vorhanden (Stand: 20.11.2012):

- Alsbacher Straße 13 (nur Rückgebäude)
- Darmstädter Straße 1
- Darmstädter Straße 19

In Zwingenberg bestehen aufgrund der kleinen Gemarkungsfläche wenig Entwicklungsmöglichkeiten im Außenbereich. Dies führt unter anderem dazu, dass Zwingenberg mit die höchsten Bauland- und Immobilienpreise in der Region aufweist (über 400 €/ qm in guten Lagen). Derzeit ist der dritte Bauabschnitt des Baugebietes „Steinfurter Falltor“ vor der Umsetzung (50 Einzelhäuser, 1 Wohnanlage für Senioren). Dennoch reicht dieses Angebot bei weitem nicht aus, die vorhandene Nachfrage zu befriedigen. Diese Situation wird durch nicht vorhandene, innerstädtische Brachflächen und Leerstände, die entwicklungsfähig sein könnten, noch verschärft. Belege dafür sind die überdurchschnittlich hohen Immobilienpreise in Zwingenberg und die Tatsache, dass Zwingenberg die höchste Siedlungsdichte im Kreis Bergstraße hat.

Der 3. Bauabschnitt dieses Baugebietes stellt somit keine Konkurrenz zur Innenentwicklung dar, sondern eine notwendige Ergänzung.

Stadtteil Rodau

Der Ortskern von Rodau verfügt über eine noch geschlossene Bebauung mit erkennbar landwirtschaftlicher Prägung. In der Regel ist die Bausubstanz noch gut erhalten. Es gibt wenige Leerstände, die sich entlang der Hauptstraße konzentrieren und zurzeit relativ schnell wieder belegt werden können.¹⁸

¹⁶ siehe städtebaulicher Fachbeitrag von „Binder . Jarczyk . Architekten“

¹⁷ siehe hierzu: Übersichtsplan „Leerstände in Zwingenberg“ im Anhang

¹⁸ siehe hierzu: Übersichtsplan „Leerstände in Rodau“ im Anhang

Folgende Gebäudeleerstände sind in Rodau vorhanden (Stand: 20.11.2012):

- Feldstraße 2
- Feldstraße 11
- Hauptstraße 10
- Hauptstraße 11
- Hauptstraße 15
- Zwingenberger Straße 3

Es sind verschiedene Bebauungspotentiale im Ortskern vorhanden, insbesondere im Bereich zwischen Hauptstraße und Gartenstraße. Eine private Fläche befindet sich bereits in der Vermarktung, wobei die Weichenstellung hierfür bereits vor Einleitung des DE-Prozesses erfolgte. Die Lokalisierung des Festplatzes im Bereich hinter dem „Brunnenplatz“ wird von den Bürgern als nicht optimal angesehen. Ein zentraler Dorfmittelpunkt fehlt.

Das alte Rathaus mit seinem Innenhof hat von den vorhandenen Gebäuden die städtebaulich höchste Qualität und könnte bei Einbeziehung des Hofes und der Nebengebäude zukünftig stärker die Funktion einer (auch gesellschaftlichen) Dorfmitte übernehmen.

Für die weitere Entwicklung des Ortskerns bedeutend ist zudem die Frage, wie das Firmengelände der Fa. Weiß, die in einen benachbarten Ort umgesiedelt ist, zukünftig genutzt wird. Egal, ob dort zukünftig eine Wohnnutzung oder eine weiterhin gewerbliche Nutzung realisiert werden soll, wird dies Auswirkungen auf die (städtebauliche) Entwicklung des Ortskerns haben.

Zusammenfassung der Analyseergebnisse „Städtebau“

Zwingenberg		Rodau	
Stärken/ Chancen	Schwächen/ Risiken	Stärken/ Chancen	Schwächen/ Risiken
Städtebauliche Qualität der Altstadt	Fehlende Barrierefreiheit wegen starker Reliefenergie (große Höhenunterschiede auf kleiner Fläche)	Günstige Grundstückspreise	Bevölkerungszuwachs bedeutet auch Mehrbedarf an Infrastruktur mit entsprechenden Folgekosten
Wenig Leerstände	Wenig innerstädtische Entwicklungspotentiale	Hohe Wohnqualität	Ungünstige Grundstückszuschüsse für eine Neuentwicklung
Erwartete Impulse durch die Dorferneuerung auch im privaten Bereich	Sensibilität vieler Hauseigentümer für Gestaltungsfragen lässt nach	Noch wenig Gebäudeleerstände (vorhandene Leerstände werden zurzeit schnell belegt)	
Stärkung der Wohnfunktion der Altstadt, aber auch des Tourismus		Innerörtliche Bebauungspotentiale vorhanden	
Altstadt als Identifikationsmerkmal			
Gestaltungsfibel, Gestaltungssatzung (Chance)			

Wirtschaftliche Situation

Stadt Zwingenberg

Zwingenberg profitiert insbesondere in wirtschaftlicher Hinsicht von seiner günstigen Lage im Raum (zwischen zwei Metropolregionen) und den sehr guten Verkehrsanbindungen. Zwingenberg verfügt über einen eigenen Autobahnanschluss (A5). Die Fahrtzeit von Zwingenberg zum Flughafen Frankfurt Rhein-Main sowie nach Mannheim und Ludwigshafen beträgt rund 30 Minuten. Die Fernbahnhöfe in Frankfurt, Darmstadt, Heidelberg und Mannheim sind vom Bahnhof Zwingenberg aus direkt angebunden. Der Rheinhafen in Gernsheim liegt nur 12 km entfernt.

Die Region Südhessen ist einer der stärksten und dynamischsten Wirtschaftsräume Deutschlands.¹⁹ Neben kleineren Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben sind vor allem hoch spezialisierte und moderne Technologieunternehmen in Zwingenberg ansässig. Besonders zu erwähnen sind beispielsweise folgende.²⁰

Unternehmen	Branche	Ansässig seit
BRAIN AG	Biotechnologie	1996
Loryma GmbH & Co. KG	Lebensmittelindustrie	1980
Pharmacontrol Electronic GmbH (PCE)	Elektronik, industrielle Automatisierungstechnik	2005
SurTec GmbH	Chemie / Oberflächen-technologie	2000
Resinex	Kunststoffe / Automotive	2002
PWT	Anlagenbau (Wasser- und Abwassertechnik)	2002
Evonic	Software	2008

In Zwingenberg herrscht ein ausgewogener Branchenmix. Sowohl alteingesessene Gewerbebetriebe, als auch zahlreiche neue Unternehmen prägen die Wirtschaftsstruktur der Stadt. Unternehmen aus den Bereichen Elektrotechnik, Softwareentwicklung, Biotechnologie, Kunststoffverarbeitung, Handwerk, Logistik und Dienstleistungsgewerbe haben in Zwingenberg den idealen Standort gefunden um ihre unternehmerischen Ziele zu verwirklichen.²¹

Derzeit ist ein sehr starkes Wachstum bei der Anzahl der in Zwingenberg ansässigen Unternehmen festzustellen. 2011 wurden noch 444 Unternehmen gezählt, im Jahr 2012 waren es schon 504. Die Anzahl der in Zwingenberg Beschäftigten stieg in den Jahren 2000 bis 2010 um +39,9%.²²

Der Demografie-Bericht der Bertelsmann Stiftung weist für Zwingenberg einen überdurchschnittlichen Anteil an Hochqualifizierten aus, sowohl was den Wohnort als auch was den Arbeitsort betrifft. Damit einher geht eine überdurchschnittliche Kaufkraft. Der Kaufkraftkoeffizient liegt in Zwingenberg bei 109,1 (der bundesweite Durchschnitt liegt bei 100). Neben der klassischen Wirtschaft gewinnen auch der Tourismus und der Weinbau zunehmend an Bedeutung.²³

Zurzeit bietet Zwingenberg mit sofortiger Verfügbarkeit Gewerbeflächen im Gewerbegebiet

¹⁹ Quelle: www.wirtschaftsregion-bergstraesse.de

²⁰ Quelle: www.zwingenberg.de

²¹ Quelle: www.wirtschaftsregion-bergstraesse.de

²² Quelle: IHK Darmstadt

²³ Quelle: IHK Darmstadt

„Westlich Platanenallee“ mit 2.500 m² an. Der Grundstückspreis beträgt 120,00 €/qm incl. Erschließungskosten. Eine Entwicklung weiterer Gewerbeflächen ist aufgrund der fehlenden Flächenpotenziale und Erweiterungsmöglichkeiten nicht absehbar.²⁴ Dies wird als Gefahr für die weitere wirtschaftliche Entwicklung gesehen.

Stadtteil Rodau

Größter Arbeitsgeber war bis zu der Betriebsverlagerung die Fa. Weiß Tankwagen Reinigung GmbH mit ca. 20 bis 30 Mitarbeitern. Ansonsten gibt es einige kleinere Firmen aus dem Bereich Handwerk und Dienstleistung, die sich vorwiegend am Ortseingang aus Richtung Zwingenberg konzentrieren. Insgesamt gibt es sehr wenige Arbeitsplätze vor Ort. Chancen zur Weiterentwicklung bietet u. U. die zukünftige Nutzung des Betriebsgeländes der Fa. Weiß mit dessen Nähe zur Autobahn.

Insgesamt betrachtet ist der Faktor „Wirtschaft“ für Rodau von untergeordneter Bedeutung.

Zusammenfassung der Analyseergebnisse „Wirtschaft“

Zwingenberg		Rodau	
Stärken/ Chancen	Schwächen/ Risiken	Stärken/ Chancen	Schwächen/ Risiken
Branchenmix (Zukunftstechnologien)	Kaufkraftabflüsse ins Umland	Risikostreuung, da nur kleinere Betriebe vorhanden	Betriebsverlagerung der Fa. Weiß mit Verlust von Arbeitsplätzen
Überdurchschnittliche Kaufkraft der Einwohner	Mangel bei der Versorgung mit Gütern und Mitteln des langfristigen Bedarfs	Einkaufsmöglichkeiten in kurzer Entfernung (wenn auch nicht im Ort selbst)	Generell wenig Arbeitsplätze im Ort
Gewerbesteuer	Abwanderungstendenzen von Firmen wegen fehlender Entwicklungsmöglichkeiten	Entwicklungspotentiale auf dem Gelände der Fa. Weiß	
Gute Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs		Innerörtliche Bebauungspotentiale vorhanden	

²⁴ www.zwingenberg.de

Landwirtschaft

Stadt Zwingenberg

Die Landwirtschaft spielt – außer der Weinbau – eine eher untergeordnete Rolle. Derzeit gibt es in Zwingenberg vier Vollerwerbsswinzer und einen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb. Der Anteil der Direktvermarktung ist bei allen relativ hoch.

Neben Wein werden im landwirtschaftlichen Bereich vorwiegend Sonderkulturen (Spargel, Erdbeeren) angebaut.

Aufgrund der begrenzten Gemarkungsfläche der Stadt, sind Betriebserweiterungen oder Aussiedlungen der landwirtschaftlichen Betriebe momentan nicht absehbar.

Das Thema „Landwirtschaft“ ist für Zwingenberg im Allgemeinen und für die Dorferneuerung im Besonderen eher von untergeordneter Bedeutung.

Stadtteil Rodau

Derzeit gibt es nur noch zwei landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe (Größe 90 ha und 70 ha) in Rodau, die beide Milchviehhaltung betreiben (25 und 16 Stück), sowie Getreide, Zuckerrüben und Mais anbauen und Grünland bewirtschaften. Einer der beiden Betriebe führt zudem tageweise einen Hofladen.

Die wirtschaftliche Situation der beiden Betriebe kann nicht als befriedigend angesehen werden, zum einen durch die geringen Betriebsgrößen und zum anderen durch sinkende Erzeugerpreise, insbesondere bei den Milchprodukten.

Nicht genutzte Nebengebäude könnten in Zukunft als Ferienwohnungen umgebaut werden. Dadurch könnte die Nähe zur touristisch aktiven Bergstraße genutzt und fehlende Übernachtungskapazitäten in Zwingenberg zumindest teilweise kompensiert werden.

Durch die vorgenannte Nutzung touristischer Potentiale, durch Bau von Photovoltaikanlagen auf Scheunendächern und durch Kooperationen mit dem Projekt „Sonnenkinder“ könnten u. U. weitere Einkommen für die Landwirtschaft generiert werden.

Zusammenfassung der Analyseergebnisse „Landwirtschaft“

Zwingenberg		Rodau	
Stärken/ Chancen	Schwächen/ Risiken	Stärken/ Chancen	Schwächen/ Risiken
Weinbau als Landschaftspflege	Kleine Gemarkungsfläche	Chancen durch Nutzung touristischer Möglichkeiten (z.B. Umbau von Nebengebäuden zu Beherbergungszwecken)	Die vorhandenen Landwirtschaftsbetriebe sind aufgrund ihrer geringen Größe im Bestand gefährdet
Chance: Touristische Potentiale im Weinbau noch mehr nutzen	Zurückgehende Bewirtschaftung der Steillagen (Auswirkungen auf das Landschaftsbild)	Chancen durch das Projekt „Sonnenkinder“ (touristisches Potential)	Zusätzliches Risiko durch sinkende Erzeugerpreise (insbesondere Milch)
		Gewinnung von zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen durch Auffüllung tief liegender Ackerflächen	Zu befürchtende Einwendungen des Naturschutzes bei Auffüllung von Ackerflächen (Risiko)

Tourismus, Kultur und Freizeit

Stadt Zwingenberg

Zwingenberg als älteste Stadt an der hessischen Bergstraße verfügt über eine Vielzahl touristisch attraktiver Angebote. Es liegt landschaftlich schöner Lage am Westhang des Odenwaldes, andererseits aber auch inmitten der Wirtschaftsräume Rhein-Main im Norden und Rhein-Neckar im Süden und damit in unmittelbarer Nähe vieler potentieller Besucher.

Die Stadt am Fuße des 517 m hohen Melibokus wird überragt vom Turm der weithin sichtbaren, über 700 Jahren alten evangelischen Bergkirche und verfügt über einen in der baulichen Substanz und Struktur sehr gut erhaltenen Altstadt kern, an den sich reizvolle Wander- und Fahrradwege anschließen. Der historische Marktplatz und das alte Rathaus sind umgeben von engen Gassen mit vielen Fachwerkhäusern. In den winkligen Gassen und steilen Treppen der historischen Altstadt wird die Vergangenheit wieder lebendig. Folgende Sehenswürdigkeiten machen u.a. den Erlebniswert Zwingenbergs aus:²⁵

- Das „Schlösschen“ wurde 1520 errichtet und dient der Stadt seit 1969 als Rathaus. Die nach Westen hin angrenzende, ehemalige Gartenanlage wurde zu einem Park umgestaltet und führt den Namen der französischen Partnerstadt "Pierrefonds-Anlage"
- Das ehem. Hotel „Zum bunten Löwen“ wurde 1595 errichtet und ist das älteste, heute noch vorhandene Gebäude außerhalb der alten Stadtmauer. Nach mehreren Besitzerwechseln kaufte die Stadt Zwingenberg im Jahre 2002 das Anwesen und gab ihm ein zeitgemäßes Nutzungskonzept.
- Die „Scheuergasse“ besteht aus zwei Reihen mit Scheunen, die wegen der erhöhten Brandgefahr im 15. Jahrhundert außerhalb der Stadtmauer entstanden sind. Auf der Nordseite befinden sich Bruchsteingebäude mit Satteldächern, auf der Südseite befinden sich überwiegend Fachwerkgebäude. Sehenswert ist besonders das Heimatmuseum mit seinen verschiedenen Abteilungen, sowie die Außenanlage mit ihren historischen Handwerkerpavillons auf der Hofseite. Seit dem Jahr 2002 ziert die Bronzestatue von Max Teichmann (1874 - 1956) - Buchdrucker und Herausgeber des "Bergsträßer Boten" - den östlichen Zugang zur Scheuergasse.
- Der „neue Marktplatz“ mit seinem reizvollen Blick auf die bunte Fachwerkkulisse entstand zu Beginn des 17. Jahrhunderts auf dem Gelände der ehem. Wasserburg. Die Gebäude sind allerdings erst nach dem Brand von 1693 entstanden. Einige wurden im Rahmen der letzten Dorferneuerungskampagne saniert. Einige Fassaden waren davor verputzt und haben heute wieder ihr ursprüngliches Aussehen.
- Die Obergasse ist der „alte Pass“. Der Straßenzug wurde zwar nach dem Brand von 1693 geringfügig verändert, der größte Teil der alten Bergstraße zeigt jedoch in diesem Bereich noch sein ursprüngliches Gesicht.
- Die evangelische Kirche war ursprünglich eine einfache Kapelle. Bei der Zerstörung der Stadt 1693 erlitt die Kirche großen Schaden. Sie musste gründlich erneuert werden. Dabei wurde auch das große Tonnengewölbe eingezogen. Im Jahre 1830 wurde die Kirche grundlegend renoviert. Dabei erhielt sie größtenteils ihr heutiges Aussehen.
- Das Amtsgericht wurde zwischen 1561 und 1563 errichtet. Es diente ursprünglich dem hessischen Landgrafen als Jagdschloss. Nach mehreren Umbauten und Renovierungen

²⁵ Informationen von der Internetseite der Stadt Zwingenberg (www.zwingenberg.de)

wurde das Gebäude später in ein Amtsgericht umgewandelt, das bis zu seiner Schließung im Jahre 1934 in Zwingenberg verblieb. Das Gebäude wurde in den 80er Jahren im Rahmen der Dorferneuerung grundlegend saniert. Heute befinden sich dort 10 Sozialwohnungen, eine Seniorenbegegnungsstätte, das Büro des Familienzentrums und weitere, öffentlich nutzbare Räumlichkeiten. Im Kellergeschoss hat das überregional bekannte Theater „Mobile“ seine Spielstätte. In der ebenfalls renovierten Wagenremise finden Kunstausstellungen und andere kulturelle Veranstaltungen statt.

- Die Reste der Wasserburg stellen das älteste Bauwerk Zwingenbergs dar. Von dort ausgehend wurde um 1250 die befestigte Stadtanlage erschaffen.
- Ein noch gut erhaltener Zeuge der einstigen Stadtbefestigungsanlage ist die so genannte „Aul“. Es handelt sich dabei um den runden Nordostturm (zweigeschossiger) Turm aus unverputztem Bruchsteinmauerwerk), der 1979 renoviert wurde und vergangene Zeiten auch in Zukunft lebendig hält.
- Am „Großen Berg“ stehen baulich und historisch sehr interessante Fachwerkhäuser.

Zwingenberg ist außerdem bekannt durch prämierte Weine und viele gemütliche Lokale. 28 Gaststätten, sowohl auf einheimische als auch auf Touristen ausgerichtet, bieten ein reichhaltiges Angebot für einen angenehmen Aufenthalt. Für Übernachtungsgäste stehen rund rund 280 Betten bereit (Davon allerdings allein 125 in der Jugendherberge).

Eine Vielzahl weiterer Freizeitmöglichkeiten erhöhen den Urlaubs- und Naherholungswert der Stadt.

Zwingenberg liegt im Geo-Naturpark Bergstraße-Odenwald, einer weiträumigen Landschaft mit vielfältiger und schützenswerter Natur und Geologie, die sich auf einer Fläche von über 3.500 qkm zwischen den Flüssen Rhein, Main und Neckar erstreckt. Das Info-Zentrum des Geoparks für den Erlebnisbereich „Bergstraße“ ist in Zwingenberg. Der Geopark bietet in Zusammenarbeit mit der Stadt Zwingenberg und dem Geschichtsverein Planwagentouren durch das mittelalterliche Zwingenberg, die Feldgemarkung und die Weinberge an. Die Fahrten, die unter dem Motto "Blüten, Stein und Wein" stehen, finden jeden ersten und dritten Sonntag im Monat statt. Den Weinbau als zentrales Thema zu vermarkten, liegt mit Blick auf die Berghänge auf der Hand. Zudem unterstützt die Stadt die Vermarktung von regional-typischen Produkten und der Weingastronomie.

Der Nibelungensteig ist das touristische Aushängeschild einer ganzen Region. Der zertifizierte Qualitätswanderweg führt vom Ausgangspunkt in Zwingenberg an der Bergstraße über den Odenwald bis nach Freudenberg am Main. Ergänzt wird das Angebot durch viele Wanderwege im Wald und durch die Weinberge und einen Weinlehrpfad, der auf einer Länge von 2,5 km durch die Weinberge oberhalb Zwingenbergs führt.

Zusätzlich ziehen die Zwingenberger Kerb, die Altstadtfest im Sommer, das Weinfest an Pfingsten und eine Vielzahl weiterer kultureller Veranstaltungen jedes Jahr viele Besucher an. Das „Theater Mobile“ (Kellertheater im Amtsgericht) bietet zudem Eigenproduktionen und Gastspiele für Einwohner und Gäste Zwingenbergs an.

Im touristischen Bereich praktiziert Zwingenberg eine enge Kooperation mit dem Landkreis, den umliegenden Kommunen und der Tourist-Info Nibelungenland, deren Kern der südhessische Kreis Bergstraße mit seinen touristischen Teilregionen (Bergstraße, Ried, Neckartal und Odenwald) bildet.

Zwingenberg lebt in touristischer Hinsicht überwiegend von Tagestouristen, die aus den angrenzenden Metropolregionen anreisen. Insgesamt leben in der Metropolregion Rhein-

Neckar 2,4 Mio. Einwohner, in der Region Rhein-Main sogar 5,6 Mio. Menschen. Dieses Reservoir an potentiellen Tagestouristen ist eine interessante Zielgruppe für den wachsenden Tourismus.

Aufgrund seiner landschaftlichen Lage im Geo-Naturpark, der Vielzahl historischer Sehenswürdigkeiten und des Weinbau, liegen die touristischen Schwerpunkte Zwingenbergs in den Bereichen Natur-, Landschafts- und Weintourismus (Wandern, Radfahren in Kombination mit historischen Führungen, kulturellen Veranstaltungen und Weingastronomie). Die genannten Potentiale gilt es weiterhin zu stärken und auszubauen.

Stadtteil Rodau

Neben den vorhandenen, im Gegensatz zu denen in Zwingenberg aber durchgängig ebenerdigen Rad-, Wander- und Spazierwegen, hat Rodau wenig touristische Potentiale. Chancen werden aufgrund seiner landschaftlichen Lage vorrangig in den Bereichen Fahrradtourismus und Wandertourismus gesehen. Hierbei kann Rodau als Bindeglied zwischen Ried, der Bergstraße und dem Odenwald fungieren und so ggf. vom touristischen Potential des Umlandes profitieren.

Zusammenfassung der Analyseergebnisse „Tourismus, Kultur, Freizeit“

Zwingenberg		Rodau	
Stärken/ Chancen	Schwächen/ Risiken	Stärken/ Chancen	Schwächen/ Risiken
Weinfeste und Weinwanderungen	Wenig und qualitativ nicht ausreichende Übernachtungsmöglichkeiten	Chancen durch Entwicklung kreativer Nutzungsideen (z.B. Umbau von Nebengebäuden zu Beherbergungszwecken)	Nur wenig touristisches Potential vorhanden
Einmaliges Landschaftsensemble Altstadt/ Weinlagen/ Natur/ Topographie	Gastronomisches Angebot zum Teil nicht ausreichend	„Babbelstubb“ im alten Rathaus	Festplatz mit funktionalen Schwächen
Nähe zu anderen touristischen Zielen (z.B. Heidelberg) und zu den Metropolregionen	Touristische Beschilderung nicht optimal	Projekt „Sonnenkinder“	Raum für informelle Treffen fehlt
Vorhandenes privates Engagement (z.B. Stadtführungen durch Geschichtsverein)	Jugendherberge mit Modernisierungsbedarf		
Zunahme des Tagestourismus (Chance)	Jugendherberge im Angebot zu wenig mit Stadt vernetzt		
Qualität vor Quantität			
Optimierungsangebote im Touristbüro und auf der touristischen Webseite der Stadt (Chance)			

Natur und Landschaft

Stadt Zwingenberg

Zwingenberg liegt am Westrand des Odenwaldes am Fuße des Melibokus, mit 517,40 m über NN der höchste Berg der Bergstraße. Die geographische Höhe variiert zwischen etwa 90 m über NN im Stadtteil Rodau und knapp 300 m über NN am Hang des Melibokus. Im Westen grenzt Zwingenberg an das Hessische Ried und damit an die Oberrheinische Tiefebene.

Im Westen Zwingenbergs in Richtung Rodau und im Stadtteil Rodau selbst herrscht auf sandigem Boden Feld- und Wiesenwirtschaft vor. Einzig ein kleines Stück Wald gehört zur Gemarkung im Bereich des Niederwaldsees. In Zwingenberg existieren auch noch Reste bzw. Neuanpflanzungen eines früher bedeutenderen Obstanbaus (hauptsächlich Äpfel). An den Ausläufern der Orbishöhe und in Richtung Luciberg wird Wein angebaut. Außerdem wachsen Mandelbäume in der Region. Ein schmaler Saum Wald gehört noch im Bereich der Hütte „Morgenruhe“ und über der „Blockhütte“ Richtung Comoder Weg zur Gemarkung Zwingenberg.

Durch den Windschatten des Melibokus herrscht in Zwingenberg ein Mikroklima, welches zum Teil in hangnahen Lagen zu weniger Niederschlag als beispielsweise in der Ebene führt.²⁶

Im östlichen Bereich Zwingenbergs befindet sich ein Natura-2000-Gebiet und ein Naturschutzgebiet (Orbishöhe Auerbach und Zwingenberg).

Folgende Naturdenkmäler innerhalb des geplanten Fördergebietes sind in der Liste der Naturdenkmäler des Kreises Bergstraße ausgewiesen:

- Linde am Obertor (Sommerlinde, ortsbildprägend, besondere Formschönheit)
- Linde im Garten des Schloßchens (Winterlinde vor dem Rathaus, sehr hohes Alter, heimatgeschichtlicher Wert)
- Linde im Hof der Bergkirche (Winterlinde, hohes Alter, ungewöhnliche Formschönheit an exponierter Stelle, stark ortsbildprägend)

Der Weinbau übernimmt in den Steillagen oberhalb Zwingenbergs zudem die Funktion des Landschaftspflegers, da dadurch die Wege und sonstigen Flächen unterhalten werden. Problematisch ist jedoch die zunehmende Verwaldung/ Verbuschung der Hanglagen durch die zurückgehende Bewirtschaftung der Steillagen.

Die Stadt Zwingenberg ist derzeit dabei im Rahmen des Programmes „Stadtumbau West“, die in ihrer Gemarkung vorhandenen Grüngürtel mit den umliegenden Gemeinden zu vernetzten (Landschaftsentwicklungskonzept) und die vorhandenen naturräumlichen Potentiale zu nutzen.

Ökologische Potentiale werden als wichtig für den Tourismus (zunehmend ökologische Orientierung der Touristen) und den Weinbau (wachsendes Marktsegment der Ökoweine) angesehen.

Stadtteil Rodau

²⁶ Quelle: www.wikipedia.org

Rodau erstreckt sich am östlichen Rande der Oberrheinischen Tiefebene bei Zwingenberg bis in die Nähe des vorderen Odenwaldes und liegt westlich des Melibokus.

Es gibt in und um Rodau keine ausgewiesenen Schutzgebiete. Allerdings haben der Niederwald und der Niederwaldsee einen hohen ökologischen Wert und insbesondere für die Bevölkerung eine wichtige Naherholungsfunktion. Zudem ist am Niederwaldsee eine größere Feldmauspopulation beheimatet.

Durch die beabsichtigte Vernetzung der Grüngürtel von Zwingenberg und den umliegenden Gemeinden könnte Rodau zudem profitieren.

Zusammenfassung der Analyseergebnisse „Natur und Landschaft“

Zwingenberg		Rodau	
Stärken/ Chancen	Schwächen/ Risiken	Stärken/ Chancen	Schwächen/ Risiken
Ökologischer Weinbau	Zunehmende Verwaldung/ Verbuschung der Hanglagen durch fehlende Bewirtschaftung der Steillagen	Niederwald und Niederwaldsee mit Naherholungsfunktion (außerhalb der Zwingenberger Gemarkung)	
Chancen durch Vernetzung der Grüngürtel in der Region	Negative Auswirkungen der Aufhebung des Landschaftsschutzgebietes oberhalb der Stadt (Verlagerung der Bebauungsgrenze als Risiko)	Chancen durch Vernetzung der Grüngürtel in der Region	
Touristische Potentiale durch ökologische Maßnahmen			
Mehrere Naturdenkmäler im Stadtgebiet			

Energie

Stadt Zwingenberg

In Zwingenberg sind für regenerative Energien eher ungünstige Rahmenbedingungen vorhanden.

Aufgrund der kleinen Gemarkungsfläche gibt es keine geeigneten Standorte für Windkraftanlagen.

In der historischen Altstadt ist zudem aufgrund gestalterischer Vorgaben die Anbringung von Solaranlagen nicht oder kaum möglich.

Wo es jedoch möglich ist, setzt Zwingenberg auf den Einsatz regenerativer Energien.

So sind Solaranlagen auf dem Feuerwehrstützpunkt, auf dem Jugendzentrum und auf der kreiseigenen Melibokushalle vorhanden. Auf dem Dach des neuen städtischen Kindergartens sind Solaranlagen zumindest optional vorgesehen. Dieser verfügt bereits über eine moderne Holzpellet-Heizung.

Außerhalb der Altstadt sind Solaranlagen auf vielen Privatgebäuden vorhanden. In den Bebauungsplänen zu den jüngsten Neubaugebieten wird der Einsatz von Solarenergie begünstigt (z. B. durch die Ausrichtung der Häuser).

Stadtteil Rodau

Die Energieversorgung der Gebäude in Rodau erfolgt überwiegend durch den Energieträger Gas.

Solaranlagen auf Privathäusern sind die Ausnahme.

Die landwirtschaftlichen Betriebe bauen u. a. Energiemais an, der zu einer im benachbarten Lorsch vorhandenen Biogasanlage gebracht wird.

Zusammenfassung der Analyseergebnisse „Energie“

Zwingenberg		Rodau	
Stärken/ Chancen	Schwächen/ Risiken	Stärken/ Chancen	Schwächen/ Risiken
Vorhandene Anlagen auf öffentlichen Gebäuden (Melibokushalle, Feuerwehr, Jugendzentrum und zukünftig eventuell Kindergarten)	Unsicherheiten bzgl. zukünftiger Rahmenbedingungen in der Energiepolitik (Risiko)	Solaranlagen auf Scheunendächern (Nutzungspotential) als zusätzliches Einkommen für Landwirte	Unwägbarkeiten in der Energiepolitik (Risiko)
Zunahme an Solaranlagen auf privaten Gebäuden	Fehlende Standorte für Windkraftanlagen durch kleine Gemarkungsfläche		
Städtischer Kindergarten mit Pelletheizung			

Bürgerschaftliches Engagement und Kooperationen

Stadt Zwingenberg

Hier ist insbesondere das in Zwingenberg sehr aktive Vereinswesen (über 60 Vereine) zu erwähnen. Diese zeichnen sich zudem durch eine hohe Kooperationsbereitschaft aus (z. B. gemeinsame Sportstättenplanung)

Im sozialen Bereich ist ebenfalls ein großes ehrenamtliches Engagement zu verzeichnen. Als Beispiele zu nennen sind: Der Zwingenberger Mittagstisch e. V. (aus dem Agenda 2000 Prozess entstanden), der Verein „Pro Kind e. V.“, die Aktivitäten der Kirchengemeinden, die Schülerbetreuung über den Förderverein, sowie das Theater „Mobile“.

Das überdurchschnittliche ehrenamtliche Engagement stellt eine gute Basis für die Umsetzung der im Rahmen der Arbeitskreise diskutierten Projektidee „Slow City“ dar.²⁷

Stadtteil Rodau

Das ehrenamtliche Engagement in und außerhalb der Vereine ist das Rückgrat des dörflichen Lebens in Rodau. Hier ist insbesondere die Feuerwehr (insbesondere im Jugendbereich) und der Verschönerungsverein Rodau, der u. a. auch die „Babbelstubb“ betreibt, zu nennen. Der Verschönerungsverein entstand aus den „Kerweborsch“ und dem damaligen Dorfverschönerungsverein im Zusammenhang mit dem Wettbewerb „Unser Dorf soll schöner werden“. Außerdem sind Rodauer Bürger Mitglied in insgesamt drei Partnerschaftsvereinen in Zwingenberg. Die Kooperationsbereitschaft der Vereine untereinander ist groß.

In Rodau gibt es einen Vereinsvertreterstammtisch. Dieses Gremium trifft sich jedes Jahr zur Bekanntgabe von Jubiläen, zur Absprache von Terminen und Veranstaltungen in Absprache zwischen der Stadt Zwingenberg, dem Ortsbeirat und allen Rodauern und Zwingenbergern Vereinen.

Die Kirchengemeinde kooperiert über die Stadtgrenzen hinaus mit der Kirchengemeinde im benachbarten Schwanheim.

Als größte Bedrohung für das zukünftige bürgerschaftliche Engagement werden in beiden Stadtteilen folgende Faktoren gesehen:

- 1) Demographischer Wandel (Überalterung der Mitgliederstruktur und der Vereinsvorstände)
- 2) Unterhaltungskosten der Infrastruktureinrichtungen (Öffentliche und private Gebäude)
- 3) Veränderungen im Arbeitsmarkt (weniger Zeit für`s Ehrenamt)
- 4) Veränderungen im Bildungsbereich (Tendenz zum Ganztagesunterricht, weniger Zeit für Vereine)

Kooperationen

Neben den Kooperationen der Vereine (beispielsweise bei Veranstaltungen), sind als weitere Kooperationen die Städtepartnerschaften Zwingenbergs (Pierrefonds in Frankreich, Tetbury in England, Brisighella in Italien und Eckartsberga in Sachsen-Anhalt) zu nennen.

²⁷ siehe „Wichtige, aber nicht über die Dorferneuerung förderfähige Projekte“

Darüber hinaus besteht eine interkommunale Zusammenarbeit in folgenden Bereichen:

- Gemeinsamer Bauhof mit Alsbach/ Hähnlein (über Kreisgrenze hinweg)
- Kooperationen im Bereich Tourismus mit dem Kreis Bergstraße
- Programm Stadtumbau West (Kooperationen mit vier anderen Städten)
- Kulturstiftung Bergstraße
- Kooperationen mit anderen Kommunen im Bereich der Flurbereinigung

Zusammenfassung der Analyseergebnisse „Bürgerschaftliches Engagement/ Kooperationen“

Zwingenberg		Rodau	
Stärken/ Chancen	Schwächen/ Risiken	Stärken/ Chancen	Schwächen/ Risiken
Kooperationsbereitschaft und Vielfalt der Vereine	Sportstätten mit Sanierungsbedarf	Zusammenarbeit aller Vereine	Landfrauen mit hohem Altersdurchschnitt
Aktive Kirchengemeinden	Risiken durch demographischen Wandel, sowohl was die Bedarfsplanung angeht, als auch Personalprobleme bei Rekrutierung von Nachwuchs für die Vereinsvorstände	Vereinsvorstände im Wesentlichen ohne Personalprobleme	
Vereinsvertreterstammtisch		Angestrebte Partnerschaft mit einer italienischen Kommune	
Vielzahl ehrenamtlicher Initiativen: Zwingenberger Mittagstisch, Verein „Pro Kind“, Schülerbetreuung durch Förderverein der Grundschule, gemeinsame Sportstättenplanung)			
Bestehende Kooperationen (interkommunal und mit Partnerstädten)			

Die Zusammenfassung der Analyseergebnisse befindet sich in Form von Steckbriefen für Zwingenberg und Rodau im Anhang des Dorferneuerungskonzeptes.

SWOT-Analyse

Aufbauend auf die zunächst getrennt nach den Stadtteilen durchgeführte Bestandsanalyse wurde eine gesamtkommunale SWOT-Analyse durchgeführt. Die Ergebnisse der SWOT-Analyse werden im Folgenden zusammengefasst. Sie waren die Grundlage zur Erarbeitung des Leitbildes bzw. der Entwicklungsstrategien und der daraus abzuleitenden Handlungsfelder.

Wegen des starken, strukturellen Ungleichgewichtes zwischen den beiden einzigen Stadtteilen wird – um dem sehr viel kleineren Stadtteil Rodau gerecht zu werden – zunächst noch einmal eine getrennte Darstellung vorgenommen, bevor das Ganze in die gesamtkommunale Betrachtung überführt wird, die Grundlage für die folgenden Arbeitsschritte war.

Stadt Zwingenberg

Stärken

Die Stadt Zwingenberg verfügt über Standortvorteile aufgrund der günstigen Verkehrsanbindungen und der Lage im Raum an der Nahtstelle zwischen zwei Metropolregionen. Bedingt durch diese Standortbedingungen hat sich Zwingenberg zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort entwickelt. Die familienfreundliche Kommune mit sehr guten Betreuungsangeboten ist vor allem für junge Familien mit Kindern besonders attraktiv. Bürgerschaftliches Engagement und soziales Miteinander werden in Zwingenberg ebenfalls sehr groß geschrieben. Zahlreiche Vereine und Initiativen sind die tragenden Säulen des Kommunalwesens.

Die landschaftliche Lage im Geo-Naturpark Bergstraße-Odenwald und die historische Bausubstanz der historische Altstadt mit einer Vielzahl von Sehenswürdigkeiten verleihen Zwingenberg zusätzlich touristisches Potential für Besucher (überwiegend Tagestouristen aus den nahegelegenen Verdichtungsräumen).

Schwächen

Durch die kleine Gemarkungsfläche sind die Außenentwicklungsmöglichkeiten der Kommune sehr stark begrenzt. Im Innenbereich bestehen ebenfalls wenige entwicklungsfähige Bestandspotentiale, da kaum Freiflächen oder leer stehende Gebäude in Innerortslage vorhanden sind. Der Mangel an Entwicklungsflächen bzw. die fehlenden räumlichen Entwicklungspotentiale und insbesondere die daraus resultierenden hohen Immobilienpreise gefährden die Attraktivität Zwingenbergs als Wohn- und Gewerbestandort. Dies wird durch die starke interkommunale Konkurrenz in der Nachbarschaft zusätzlich verstärkt.

Die genannten überregionalen Verkehrsachsen (Autobahn, Bahnlinie und Bundesstraße) begünstigen zwar die Lage im Raum und die Anbindung an die Metropolregionen, bringen jedoch auch Nachteile. Lärm und Emissionen beeinträchtigen angrenzende Einwohner und wirken sich negativ auf die Wohnqualität in Teilen Zwingenbergs aus. Zusätzlich stellen die Bundesstraße B3 und die Bahnlinie eine städtebauliche Zäsur innerhalb Zwingenbergs, sowie die Autobahn eine Zäsur zwischen Zwingenberg und Rodau dar.

Die historische Altstadt prägt das pittoreske Erscheinungsbild der Zwingenberger Innenstadt. Durch das touristische Potential der Altstadt kommt es aber auch zu Nutzungskonflikten zwischen Gästen und Anwohnern, die sich über Geräuschemissionen der Touristen und über Probleme mit dem ruhenden Verkehr beklagen. Hinzu kommen strukturelle Defizite in der Altstadt, vor allem im Bereich Nahversorgung.

Das Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten ist in Zwingenberg relativ gering. Neben einigen Ferienwohnungen, gibt es zwei kleinere Hotels/ Gasthöfe und eine Jugendherberge (insgesamt 280 Betten). Die Auslastung der Jugendherberge ist unbefriedigend, ihr Fortbestand muss durch neue Konzepte und Investitionen gesichert werden. Aufgrund der geringen Anzahl an Übernachtungsmöglichkeiten ist Zwingenberg hauptsächlich vom Tagestourismus abhängig.

Chancen

Durch die günstige Lage im Raum kann Zwingenberg von der wirtschaftlichen Entwicklung zweier Metropolregionen profitieren und sich somit als attraktiver Wohnort mit kurzen Wegen zu den Arbeitsplätzen positionieren. Gleichzeitig verfügt Zwingenberg über großes Naherholungspotential aufgrund seiner landschaftlichen Lage im Geo-Naturpark. Die Vielzahl touristischer Potentiale, vorrangig bedingt durch die Lage am Rande des Odenwaldes, an der klimatisch begünstigten Bergstraße und der historischen, sehr gut erhaltenen Bausubstanz in der Altstadt mit ihren vielzähligen Sehenswürdigkeiten, bieten Zwingenberg die Chance, den Fremdenverkehr auszubauen und sich somit noch stärker als Tourismusgemeinde positionieren.

Zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung (Stichwort demographische Entwicklungstrends) sollen Wegzüge vermieden sowie Zuzüge nach Zwingenberg forciert werden. Zur Vermeidung einer zu starken Überalterung der Zwingenberger Einwohnerschaft soll das gute Betreuungsangebot für Kinder gesichert und ausgebaut und damit die Attraktivität des Wohnstandortes für junge Familien gesteigert werden.

Begrenzte Außenentwicklungsmöglichkeiten und der seitens von Bund und Land vorgeschriebene schonende Umgang mit Grund und Boden bedingen einen Vorrang der Innenentwicklung vor weiteren Flächenausweisungen im Außenbereich. Verfügbare Bestandpotentiale (leer stehende Hauptgebäude, untergenutzte Nebengebäude) können bzw. sollen deshalb im Rahmen privater (Um-) Bautätigkeiten im Gebäudebestand durch die Dorferneuerung unterstützt werden.

Risiken

Zwischen Zwingenberg und seinen Nachbargemeinden besteht aufgrund des Mangels an Entwicklungsflächen eine starke, interkommunale Konkurrenz, sowohl im Wohn- als auch im Gewerbebereich. Hierdurch besteht das Risiko weiter steigender Grundstücks- und Immobilienpreise, was wiederum zum Investitionshemmnis und damit auch zum Verlust von Standortattraktivität führen kann.

Ehrenamtlich engagierte Bürger, die sich in Vereinen und Initiativen organisieren, stellen wichtige Säulen des Kommunalwesens dar. Bei nachlassendem ehrenamtlichen Engagement (z.B. durch Überalterung oder fehlenden Rahmenbedingungen) könnten wichtige Betreuungs- oder sonstige Angebote wegfallen. Gleichzeitig ist zu befürchten, dass Angebote der öffentlichen Hand, aufgrund finanzieller Restriktionen (bedingt durch die

kommunale Haushaltslage) ebenfalls reduziert werden.

Durch demographische Entwicklungstrends und die damit verbundene Erhöhung des Altersdurchschnitts der Bevölkerung, wird das Bereitstellen von generationenspezifischen Angeboten (z.B. seniorengerechte Wohnformen, Betreuungsangebote, etc.) zunehmend erforderlich. Die Attraktivität eines Wohnortes sinkt, falls die benötigten Angebote nicht gesichert oder ausgebaut werden können.

Die bestehenden touristischen Potentiale Zwingenbergs sollen gestärkt und ausgebaut werden. Hierzu ist es erforderlich die bestehenden Konflikte zwischen Einwohnern und Gästen zu lösen. Falls die bestehenden Konflikte nicht gelöst werden, wird eine nachhaltige touristische Entwicklung in Frage gestellt.

Stadtteil Rodau

Stärken

Rodau liegt verkehrsgünstig zwischen den Autobahnen A5 und A67 und bietet damit günstige Verkehrsverbindungen für individuell Motorisierte.

Ähnlich wie Zwingenberg ist Rodau aufgrund seiner Lage zwischen den beiden Metropolregionen ebenfalls ein attraktiver Wohnstandort, jedoch mit vergleichsweise günstigen Immobilienpreisen. Die direkt an Rodau angrenzenden Naherholungsflächen mit Spazierwegen erhöhen zusätzlich die Attraktivität der Gemeinde.

Die Rodauer Dorfgemeinschaft ist sehr aktiv und engagiert sich in Vereinen oder trifft sich regelmäßig in der „Babbelstubb“.

Der Ortskern ist intakt und weist kaum Leerstände auf. Zusätzlich sind weitere Bebauungspotentiale im Ortskern vorhanden.

Schwächen

Die Bevölkerungsentwicklung in Rodau war in den vergangenen Jahren rückläufig. Laut Prognose ist auch bis zum Jahre 2030 mit weiteren Bevölkerungsrückgängen zu rechnen. Die Dorferneuerung muss sich in den kommenden Jahren auf den Negativtrend einstellen und ggf. durch Aktivierung innerörtlicher Potentiale Zuzüge generieren und dadurch dem Bevölkerungsrückgang entgegenwirken.

Trotz bestehendem Ruftaxi werden die ÖPNV-Anbindungen seitens der Rodauer Bürger(innen) als nicht ausreichend betrachtet. Zusätzlich werden fehlende Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Treffpunkt für die Bevölkerung) als Schwäche des Stadtteils betrachtet. Das Dorfgemeinschaftshaus ist zwar attraktiver Versammlungsraum, stößt aber schon jetzt an seine Kapazitätsgrenzen.

Öffentliche Freiflächen (Festplatz, Tennenplatz) sind zwar in Rodau vorhanden, weisen jedoch Nutzungs- und Gestaltungsdefizite auf.

Chancen

Durch die Erschließung der oben genannten, innerörtlichen Bebauungspotentiale soll die

Chance zur Bevölkerungszunahme durch Zuzüge genutzt und somit die demographische Entwicklung positiv beeinflusst werden. Im Altort von Rodau ist noch eine Vielzahl von ehemals landwirtschaftlichen Anwesen mit ungenutzten Nebengebäuden vorhanden. Diese bieten (touristisches) Nutzungspotential und könnten beispielsweise zu Ferienwohnungen umgebaut werden. Im Rahmen der Reaktivierung von Leerständen oder der Umnutzung bestehender (Neben-) Gebäude sollen private (Um-) Bautätigkeiten durch die Dorferneuerung unterstützt werden.

Das Dorfleben in Rodau ist bislang intakt. Die Gemeinde profitiert von einem hohen Engagement und gutem sozialen Miteinander ihrer Einwohner. Um diese ehrenamtlichen Initiativen weiterhin zu sichern, sollen die freiwilligen Tätigkeiten der Einwohner durch Verbesserung der Rahmenbedingungen (Schaffung barrierefreier Räumlichkeiten auch für informelle Gruppen, Entwicklung von Freiflächen zum Treffen und Feiern) gestärkt werden.

Die bestehenden (größtenteils mobilen) Verkaufseinrichtungen mit Waren des täglichen Bedarfs werden von der Rodauer Bevölkerung gut angenommen. Dennoch besteht der Wunsch nach einem „Dorfladen“, der zumindest den notwendigsten, täglichen Bedarf abdeckt, sowie nach einem Bankautomaten. Durch das Angebot zur Bereitstellung geeigneter Räumlichkeiten durch eine Rodauer Bürgerin wird die reelle Chance zu einer Realisierung dieses Projektes gesehen. Allerdings im Rahmen einer privat geförderten Maßnahme.

Risiken

Ohne die Schaffung von baulichen Entwicklungspotenzialen und eines Minimums an zusätzlicher Infrastruktur droht die Gefahr, von der positiven Entwicklung entlang der Entwicklungsachse Darmstadt/ Heidelberg abgehängt zu werden. Die demographische Entwicklung wird mittel- bis langfristig zu weiter abnehmenden Bevölkerungszahlen und einer zunehmenden Überalterung der Bevölkerung führen. Dieser Entwicklungstrend in Kombination mit fehlenden Rahmenbedingungen gefährdet ebenfalls das ehrenamtliche Engagement.

Ein Ort lebt von der Möglichkeit, dass sich alle Bevölkerungsgruppen auch informell und nicht nur in organisierter Form treffen. Solche Treffen finden größtenteils beim täglichen Einkauf, bei Festen, auf dem Spielplatz oder anderen örtlichen Kommunikations- und Treffpunkten statt. Wenn in Rodau solche Plätze, Bereiche und Infrastruktureinrichtungen fehlen, wird die Gemeinde zunehmend an Identität verlieren.

Gesamtkommunale Betrachtung

Am Ende der SWOT-Analyse soll nun eine gesamtkommunale Betrachtung und Bewertung der Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken von Stadt und Stadtteil erfolgen. Hierbei wird ein besonderes Augenmerk auf die Potentiale des jeweiligen Stadtteiles gelegt. Durch Stärkung der Potentiale in Kombination mit einer gezielten Minderung von Schwachstellen soll eine nachhaltige Weiterentwicklung von Zwingenberg und Rodau gewährleistet werden.

Der Wohnstandort Zwingenberg profitiert nicht nur von seiner verkehrsgünstigen Lage zwischen zwei Metropolregionen, sondern auch von seiner landschaftlichen Lage am Fuße des Melibokus, innerhalb des Geo-Naturparks Bergstraße-Odenwald. Die unverwechselbare Altstadt mit ihrer historischen Bausubstanz, das gute Angebot an Infrastruktureinrichtungen und das aktive Vereinswesen erhöhen zusätzlich die Attraktivität Zwingenbergs.

Im Rahmen der Stadtentwicklung müssen die Rahmenbedingungen für ehrenamtliche Angebote (Vereine und Initiativen) verbessert werden. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund rückläufiger, kommunaler Angebote in Zusammenhang mit der Finanzkrise bzw. der finanziellen Situation kommunaler Haushalte.

Damit die Stadt weiterhin attraktiver Wohnstandort bleibt, muss die bauliche Infrastruktur, sowohl öffentlich als auch privat (Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, medizinische Versorgung, etc.), gesichert und ausgebaut werden. Gleiches gilt für die Sicherung und den Ausbau der kommunalen und privaten Betreuungsangebote für alle Bevölkerungsgruppen. Im Bereich der Betreuungsangebote für Kinder ist Zwingenberg bereits gut aufgestellt, Defizite bestehen noch bei spezifischen Angeboten für Senioren. Bei der öffentlichen (städtischen) Infrastruktur kann die Stadt durch eigene Investitionen direkt den Ausbau bzw. die Modernisierung derselben steuern, im Bereich der privaten Infrastruktur kann dies nur durch gezielte Anreize für private Investitionen erfolgen – sei es durch kommunale Bauleitplanung, durch finanzielle Anreize oder sonstige, unterstützende Maßnahmen.

Um auch weiterhin von der Lage im Schnittfeld der Metropolregionen profitieren zu können, muss die verkehrstechnische Infrastruktur erhalten bzw. in Teilen ergänzt werden, insbesondere im Bereich von Schnittstellen und Umsteigepunkten. Dabei ist insbesondere die Anbindung des Stadtteiles Rodau zu beachten.

Die historische Altstadt Zwingenbergs ist das touristische Zugpferd der Kommune und verleiht der Stadt ihren unverwechselbaren Charakter. Die verfügbaren Potentiale müssen weiterhin gesichert und die Stadt als Tourismusstandort gestärkt werden. Gute Ansätze sind durch das gastronomische Angebot, die touristischen Angebote von Geschichtsverein und Touristinfo, sowie der Zusammenarbeit mit dem Landkreis und der Tourist-Info Nibelungenland bereits vorhanden.

Aufkommenden Nutzungskonflikten zwischen Anwohnern und Besuchern muss aktiv entgegengewirkt und für alle Seiten ein befriedigender Kompromiss gefunden werden.

Rodau ist ein attraktiver Wohnstandort vor den Toren Zwingenbergs mit günstigen Baulandpreisen und direkter Anbindung an die dort vorhandene Infrastruktur und an die Autobahn A5. Die Attraktivität der Gemeinde kann durch Schaffung zusätzlicher Infrastruktureinrichtungen (Dorfläden mit Waren des täglichen Bedarfs, öffentlicher Treffpunkt bzw. Kommunikationsbereich) innerhalb Rodaus noch verbessert werden. Letzteres insbesondere deswegen, da das intakte Dorfleben und die regen Vereinstätigkeiten

wesentlich zur Wohnqualität innerhalb der Gemeinde beitragen.

Rodau liegt inmitten topographisch ebener Naherholungsflächen mit einer Vielzahl von Spazierwegen, die für Rodauer und Zwingenberger attraktiv sind und somit das Freizeitangebot der Stadt ergänzen.

Eine zusätzliche Ergänzung von touristischen Angeboten der Stadt Zwingenberg könnte durch das Bereitstellen zusätzlicher Beherbergungsmöglichkeiten in Rodau erfolgen. Hierfür bergen eine Vielzahl ungenutzter landwirtschaftlicher Nebengebäude Potential, die beispielsweise zu Ferienwohnungen umgebaut werden könnten.

Gesamtkommunal betrachtet ist festzustellen, dass sowohl die Stadt Zwingenberg über Potentiale verfügt, von denen Rodau profitiert als auch umgekehrt. Durch das Forcieren von Stärken des jeweiligen Stadtteils können Defizite ausgeglichen und eine nachhaltige, gesamtkommunale Entwicklung vorangetrieben werden.

Zusammenfassung der ortsspezifischen Potentiale in Tabellenform:

Zwingenberg	Wohnstandort
	Zentrale Infrastruktureinrichtungen
	Vielzahl an Betreuungsangeboten
	Tourismusstandort
	Schnittstellen ÖPNV und überregionaler Verkehr
	Wirtschaftsstandort
Rodau	Wohnstandort
	Preisgünstige Entwicklungsflächen
	Ergänzungsfunktion im touristischen Bereich (Ferienwohnungen, Wanderer, Radfahrer) und bei der Naherholung

Dorferneuerungskonzept – Strategie und Umsetzung

Leitbild und Entwicklungsstrategie

Aus den Ergebnissen der gesamtkommunalen SWOT-Analyse wurden in den Arbeitskreisen ein übergeordnetes Leitbild und daraus abgeleitet verschiedene Entwicklungsstrategien formuliert. Für die Stadt Zwingenberg (mit Stadtteil Rodau) gibt es bereits einen „Slogan“, an dem die zukünftige gesamtkommunale Entwicklung ausgerichtet werden soll. Erklärtes Ziel ist es, Zwingenberg (mit Rodau) zur Nummer eins an der Bergstraße zu machen – wirtschaftlich, kulturell und sozial. Die Dorferneuerung kann und soll hierzu einen wichtigen Beitrag leisten. Als Leitbild für die Dorferneuerung wurde deshalb - in Anlehnung an den bestehenden Slogan - Folgendes formuliert:

Leitbild:
„Modernes Leben in historischem Umfeld!“

Das Leitbild fasst die gemeinsam erarbeiteten Aussagen für die angestrebte gesamtkommunale Entwicklung zusammen.

Zur Erreichung dieses Leitbilds wurden zusammen mit den Bürgerinnen und Bürgern gesamtkommunale Entwicklungsziele formuliert:

- Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität für alle Generationen
- Stabilisierung der Bevölkerungszahl, Schaffung von spezifischen Angeboten für alle Bevölkerungsgruppen
- Zusammenwachsen von Zwingenberg und Rodau (in den Köpfen der Bürgerinnen und Bürger)
- Sicherung, Ausbau und Optimierung der öffentlichen Infrastruktur
- Verbesserung von Erreichbarkeiten
- Stärkung und Vernetzung des Tourismus
- Stärkung es bürgerschaftlichen Engagements

Gesamtkommunale Entwicklungsstrategien

Das Dorferneuerungskonzept sieht als kommunale Entwicklungsstrategie die Konzentration der (städtebaulichen) Entwicklung auf die Innenbereiche von Rodau und Zwingenberg vor. Der Außenbereich soll aufgrund von begrenzten Flächenkapazitäten und der Vorgabe des schonenden Umgangs mit Grund und Boden nur bei dringendem Bedarf und lediglich eingeschränkt in Anspruch genommen werden.

Die forcierte Innenentwicklung soll hierbei zum Einen durch gezielte kommunale Maßnahmen (z.B. Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes, der Erhöhung der Aufenthaltsqualität und zur Schaffung weiterer barrierefreier Erreichbarkeiten) und zum Anderen durch gezielte Anreizsetzung im Rahmen der Dorferneuerung (Bauleitplanung, städtebauliche Beratung, finanzielle Unterstützung) gewährleistet werden.

Zur Steuerung der nachhaltigen, gesamtkommunalen Weiterentwicklung wurden folgende

strategische Ansätze entwickelt:

- Modernisierung/ Ausbau der innerörtlichen Infrastruktur / optimierte Nutzung vorhandener Strukturen
- Stärkere Vernetzung vorhandener Angebote
- Stärkung des Ehrenamtes und des bürgerschaftlichen Engagements/ Verbesserung der diesbzgl. Rahmenbedingungen
- Stärkung und Ausbau der touristischen Infrastruktur mit dem Ziel der stärkeren Erschließung dieses Wertschöpfungspotentials für Zwingenberg und Rodau
- Gleichzeitig Erarbeitung von übergreifenden Konzepten zur Vermeidung/ zum Handling von daraus resultierenden Konflikten

Handlungsfelder

Auf Grundlage der SWOT-Analyse und unter Einbeziehung des Leitbildes und der Entwicklungsstrategie wurden als Handlungsfelder formuliert:

- **Handlungsfeld 1: *Wohnen und Leben im Stadt-/ Ortskern***
Durch Entwicklung von Maßnahmen im Handlungsfeld 1 soll eine Steigerung der Wohnqualität in Zwingenberg und in Rodau erreicht werden. Dieses Handlungsfeld ist relativ umfassend und kann Komponenten der folgenden drei Handlungsfelder beinhalten.
- **Handlungsfeld 2: *Stadt-/ Ortsgestalt, Ambiente, Grün- und Freiflächen***
Dieses Handlungsfeld umfasst sämtliche Maßnahmen, die eine gestalterische Aufwertung von Gebäuden und Flächen betreffen. Auch die Entwicklung und Gestaltung von Grün- und Freiflächen werden dem Handlungsfeld 2 zugeordnet. Ziel dieser Maßnahmen ist eine höhere Aufenthaltsqualität für Besucher und Bewohner.
- **Handlungsfeld 3: *Kultur, Freizeit und Tourismus***
Durch Projektvorschläge des Handlungsfeldes 3 soll zum Einen die Stadt und der Stadtteil als Tourismusstandort gestärkt werden, zum Anderen soll jedoch auch die Naherholungs- und Freizeitfunktion der Einwohner verbessert werden. Wirtschaftliches Ziel ist es, die Kommune und die privaten Leistungsträger stärker an der touristischen Kaufkraft profitieren zu lassen.
- **Handlungsfeld 4: *Öffentliche und private Infrastruktur***
Handlungsfeld 4 beschreibt sämtliche Maßnahmen, die der Verbesserung der kommunalen und privaten Infrastruktur (Kommunale Daseinsvorsorge, Medizinische Versorgung, Bildungseinrichtungen, Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, etc.) dienen.

Die in den Handlungsfeldern zu erarbeiteten Maßnahmen sollen die Erreichung der o.g. Ziele gewährleisten. Durch Formulierung von konkreten Ideen und Projektvorschlägen werden die Handlungsfelder konkretisiert. Für die nachhaltige Weiterentwicklung der Stadt

Zwingenberg und des Stadtteils Rodau ist es wichtig, dass Projekte für alle Handlungsfelder entwickelt werden, um eine ganzheitliche Dorferneuerung zu gewährleisten. Von Vorteil ist, wenn Maßnahmen entwickelt und umgesetzt werden, die der Zielerreichung in mehreren Handlungsfeldern dienen (integrativer Entwicklungsansatz).

ein städtebaulich und stadthistorisch bedeutsames Gebäude, das wesentlich zur Unverwechselbarkeit des Marktplatzensembles beiträgt, gesichert.

Herleitung aus den Handlungsfeldern:

- Handlungsfeld 1: *Wohnen und Leben im Stadt-/ Ortskern*
- Handlungsfeld 4: *Öffentliche und private Infrastruktur*



Altes Rathaus und Bücherei (Quelle: Eigenes Foto)

Gesamtinvestitionskosten:	250.000 – 350.000 €
Finanzierungsmöglichkeiten:	Kommune, DE-Programm, Landesförderung Bibliotheken
Eigenleistung der Kommune:	Keine
Projektträger/ Projektverantwortliche:	Stadt
Priorität:	Sehr hoch
Umsetzungszeitrahmen:	1 bis 2 Jahre

Projekt 2 „Besitzbare(s) Stadt/ Dorf“ in Zwingenberg und in Rodau



Projektumsetzung in Zwingenberg und Rodau (Luftbildaufnahme der Kommunen)
(Quelle: google maps)

Projektbeschreibung/ geplante Maßnahmen:

Vor dem Hintergrund demographischer Entwicklungstrends gewinnt die Schaffung **seniorengerechter Angebote im öffentlichen Raum** immer mehr an Bedeutung. Mittels des Projektes „Besitzbare(s) Stadt/ Dorf“ soll ein **bedarfsgerechtes System von Verweil- und Sitzmöglichkeiten**, unter besonderer **Berücksichtigung der Topographie**, geschaffen werden. Hierdurch soll ein Beitrag zur seniorengerechten Stadt bzw. zum seniorengerechten Dorf geleistet und die **Aufenthaltsqualität** im öffentlichen Raum verbessert werden. Dieses Projekt soll übergreifend, sowohl in Rodau als auch in Zwingenberg, umgesetzt werden.

Herleitung aus SWOT-Analyse:

Das Projekt zielt auf den Ausbau öffentlicher Infrastruktur, insbesondere für ältere und bzw. oder mobilitätseingeschränkte Menschen. Das bedarfsgerechte System von Sitzgelegenheiten gewährleistet **mehr Teilhabe am öffentlichen Leben**. Die Bereitstellung der Sitzbänke ist vor allem in den topographisch schwierigen Bereichen der Altstadt von großer Bedeutung. Gerade in steileren Hanglagen benötigen Senioren Sitzgelegenheiten zum Verweilen und Ausruhen. Hierdurch kann auch in Rodau, wo keine topographischen Hindernisse bestehen, ein Beitrag zur allgemeinen Wohnumfeldverbesserung geleistet werden, wobei auch die auswärtigen Besucher und insbesondere das Projekt „Sonnenkinder“ davon profitieren werden.

Herleitung aus den Handlungsfeldern:

- Handlungsfeld 2: *Stadt-/ Ortsgestalt, Ambiente, Grün- und Freiflächen*
- Handlungsfeld 3: *Kultur, Freizeit und Tourismus*
- Handlungsfeld 4: *Öffentliche und private Infrastruktur*



Senioren auf Sitzbank
(Quelle: www.donaukurier.de)

Gesamtinvestitionskosten:	Konzepterstellung ca. 6000 € Herstellungskosten ca. 20.000 € (Annahme: 10 Plätze à 2000 €)
Finanzierungsmöglichkeiten:	Kommune, DE-Programm, Sponsoren
Eigenleistung der Kommune:	Erhebung Bestandsdaten
Projekträger/ Projektverantwortliche:	Stadt, Ortsbeirat, Vereine, Initiativen
Priorität:	Sehr hoch
Umsetzungszeitrahmen:	1 bis 2 Jahre

Projekt 3 „Altstadt-Leitbild“ Zwingenberg



Darstellung der Altstadt im Luftbild (Quelle: google maps)

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.

Herleitung aus der SWOT-Analyse:

In der Altstadt überlagern sich viele Handlungs-, aber auch Problembereiche, die sich nur durch eine übergreifende, von allen Beteiligten akzeptierte Gesamtstrategie im Rahmen eines gemeinsam entwickelten Leitbildes lösen lassen. Das Leitbild soll Beurteilungsgrundlage für die folgenden Maßnahmen der Dorferneuerung, aber auch der darüber hinausgehenden Projekte sein.

Die Erarbeitung eines Leitbildes bzw. einer Entwicklungsstrategie ist Voraussetzung für die **Sicherung der innerörtlichen Entwicklungspotentiale** (Wohnen, Gewerbe, Tourismus)

Herleitung aus den Handlungsfeldern:

- Handlungsfeld 1: *Wohnen und Leben im Stadt-/ Ortskern*



Blick auf Marktplatz
(Quelle: Eigenes Foto)

Gesamtinvestitionskosten:	20.000 €
Finanzierungsmöglichkeiten:	Kommune, DE-Programm
Eigenleistung der Kommune:	Erhebung Bestandsdaten
Projekträger/ Projektverantwortliche:	Stadt
Priorität:	Sehr hoch
Umsetzungszeitrahmen:	1 bis 2 Jahre

Projekt 4 „Altes Rathaus“ Rodau



Alter Ortskern von Rodau im Luftbild (Quelle: google maps)

Projektbeschreibung/ geplante Maßnahmen:

Das alte Rathaus in Rodau ist sanierungsbedürftig. Bei der Projektumsetzung soll deshalb das Gesamtgebäude baulich ertüchtigt werden. Neben dem Umbau der alten Werkstatt im Hof und der **Etablierung neuer Nutzungen** im EG ist zusätzlich die Gestaltung des Innenhofes als innerörtlicher Treffpunkt geplant.

Im Zuge dieser Maßnahmen sollen die **Erdgeschosszone und der Innenhof barrierefrei** gestaltet werden, um möglichst allen Bevölkerungsgruppen die Nutzung dieser Infrastruktureinrichtung zu ermöglichen.

Herleitung aus SWOT-Analyse:

Das alte Rathaus ist eine besondere Infrastruktureinrichtung in Rodau, die ortsgeschichtlich einen hohen Wert hat und von den Bürger(innen) gut angenommen wird. Durch die Neukonzeptionierung des alten Rathauses kann die öffentliche Infrastruktur in Rodau, insbes. als **Frequenzbringer für den Ortskern**, ausgebaut werden. Beim Umbau werden barrierefreie Erreichbarkeiten und ein zusätzliches Raumangebot für ehrenamtliche Initiativen in zentraler Lage geschaffen.

Zusätzlich wird durch das Projekt ein **städtebaulich und stadtgeschichtlich bedeutsames Gebäude** gesichert.

Herleitung aus den Handlungsfeldern:

- Handlungsfeld 1: *Wohnen und Leben im Stadt-/ Ortskern*
- Handlungsfeld 4: *Öffentliche und private Infrastruktur*



Altes Rathaus in Rodau (Quelle: Eigenes Foto)



Innenhof des alten Rathauses (Quelle: Eigenes Foto)

Gesamtinvestitionskosten:	120.000 €
Finanzierungsmöglichkeiten:	Kommune/ Träger, DE-Programm
Eigenleistung der Bürger:	Bau eines Steinbackofens
Projektträger/ Projektverantwortliche:	Stadt, Ortsbeirat
Priorität:	Sehr hoch
Umsetzungszeitrahmen:	2 bis 3 Jahre

Projekt 5 „Innerörtliches Entwicklungskonzept“ Rodau



Ortslage von Rodau im Luftbild (Quelle: google maps)

Projektbeschreibung/ geplante Maßnahmen:

Das Projekt „Innerörtliches Entwicklungskonzept Rodau“ dient der **Identifizierung und Sicherung innerörtlicher Baupotentiale**. Ziel ist die Entwicklung eines Bebauungsplanes zur Sicherung einer zielgerichteten Innenentwicklung **in Abstimmung mit den betroffenen Eigentümern**.

Herleitung aus SWOT-Analyse:

Das Entwicklungskonzept dient der Mobilisierung und **städtebaulich verträglichen Steuerung** innerörtlicher Entwicklungspotentiale mit dem Ziel, die Bevölkerungsentwicklung durch Zuzug zu stabilisieren.

Die Erarbeitung und Ermittlung der Flächenpotentiale beruht dabei auf dem Prinzip der Freiwilligkeit. Durch die Zusammenarbeit mit den Eigentümern sollen Nachverdichtungsmöglichkeiten und Kooperationspotentiale bei benachbarten Grundstücken aufgezeigt und erörtert werden. Ziel ist die Sicherung der ermittelten Baulandpotentiale im Rahmen der **kommunalen Bauleitplanung**.

Herleitung aus den Handlungsfeldern:

- Handlungsfeld 1: *Wohnen und Leben im Stadt-/ Ortskern*



Innerörtlicher Nachverdichtungsbereich
(Quelle: Eigenes Foto)

Finanzierungsmöglichkeiten:	Kommune, DE-Programm
Eigenleistung der Kommune:	Keine
Projektträger/ Projektverantwortliche:	Stadt, Ortsbeirat
Priorität:	Hoch
Umsetzungszeitrahmen:	2 bis 3 Jahre

Projekt 6 „Umgestaltung Stadtpark“ in Zwingenberg



Darstellung im Luftbild (Quelle: google maps)

Projektbeschreibung/ geplante Maßnahmen:

Der Stadtpark liegt in zentraler Lage der Stadt Zwingenberg. Das Areal wird von Gästen und Besuchern gut angenommen, weist jedoch in Teilen **Gestaltungsmängel** auf. Durch die Erstellung und Umsetzung eines **Gestalt- und Nutzungskonzeptes** sollen die bestehenden Defizite beseitigt und neue Nutzungsmöglichkeiten in die Konzeption integriert werden. Zusätzlich soll die Beleuchtung zur **Erhöhung der Verkehrssicherheit** und zur **Vermeidung von Angsträumen** innerhalb der Parkanlage verbessert werden. In Ergänzung soll auch die neue Beleuchtung als städtebauliches Gestaltungselement eingesetzt werden. Dadurch werden Flächen geschaffen, die für **weitere Nutzungen** (zum Beispiel grünes Klassenzimmer, Freiluft – Theater) geeignet sind.

Das aktuelle Pflanzkonzept ist relativ pflegeaufwendig. Im Zuge der Neugestaltung der Pflanzflächen sollen die Pflanzflächen deshalb mit einem **nachhaltigen Bepflanzungskonzept** neu gestaltet werden. Der Stadtpark grenzt direkt an die Remise des alten Amtsgerichts. Der Zugang dorthin weist ebenfalls Gestaltmängel auf, ist schlecht beleuchtet und bedarf einer Verbesserung im Rahmen der Projektumsetzung.

Herleitung aus SWOT-Analyse:

Die Umgestaltung des Stadtparkes dient der **Wohnumfeldverbesserung** und der **Verbesserung der Aufenthaltsqualität** für Bewohner und Besucher . Aufgrund der zentralen Lage des Stadtparkes an der touristisch bedeutenden Altstadt wird durch die Projektumsetzung die touristische Infrastruktur Zwingenbergs verbessert und ergänzt. Das neue Gestaltungs- und Bepflanzungskonzept verfolgt das Ziel, **Folgekosten** bei der Pflege der Anlage zu **reduzieren** und **bürgerschaftliches Engagement** zu **aktivieren**.

Herleitung aus den Handlungsfeldern:

- Handlungsfeld 2: *Stadt-/ Ortsgestalt, Ambiente, Grün- und Freiflächen*
- Handlungsfeld 3: *Kultur, Freizeit und Tourismus*



Schlecht beleuchtete Treppenanlage (Zugang zur Remise) im Stadtpark
(Quelle: Eigenes Foto)

Gesamtinvestitionskosten:	Ca. 105.000 € (20 €/qm)
Finanzierungsmöglichkeiten:	Kommune, DE-Programm
Eigenleistung der Kommune:	Spätere Pflegeleistungen (z.B. Patenschaften)
Projektträger/ Projektverantwortliche:	Stadt
Priorität:	Hoch
Umsetzungszeitrahmen:	2 bis 3 Jahre

Projekt 7 „Festplatz“ Rodau



Darstellung im Luftbild (Quelle: google maps)

Projektbeschreibung/ geplante Maßnahmen:

Der Rodauer Festplatz weist **Gestaltungs- und Nutzungsmängel** auf und bedarf einer optischen Aufwertung. Im Zuge der Dorferneuerung soll ein **multifunktionaler, ganzjährig nutzbarer Festplatz** geschaffen werden. Durch eine Einbeziehung der öffentlichen Flächen auf der gegenüberliegenden Straßenseite (vor der Feuerwehr und dem DGH) soll die dort vorhandene Infrastruktur zukünftig für den Festplatz mitgenutzt werden, was dessen Funktionalität deutlich erhöhen würde. Auch der im Rahmen der DE angedachte Dorfladen liegt direkt gegenüber des Festplatzes und soll – soweit möglich – in die Konzeption einbezogen werden. Auch eine **Prüfung von Standortalternativen** ist vorgesehen, falls sich herausstellt, dass die vorgenannten Maßnahmen am bisherigen Festplatz nicht zu realisieren sind.

Herleitung aus SWOT-Analyse:

Durch die Umgestaltung des Festplatzes können neue, ganzjährige Nutzungsmöglichkeiten erschlossen werden. Es wird ein **innerörtlicher Treffpunkt bzw. Kommunikationsbereich** im Freien geschaffen und somit die kommunale Infrastruktur verbessert.

Zusätzlich wird durch den neuen Treffpunkt die **dörfliche Gemeinschaft gestärkt** werden.

Herleitung aus den Handlungsfeldern:

- Handlungsfeld 2: *Stadt-/ Ortsgestalt, Ambiente, Grün- und Freiflächen*
- Handlungsfeld 4: *Öffentliche und private Infrastruktur*



Festplatz in Rodau
(Quelle: Eigenes Foto)

Gesamtinvestitionskosten:	Ca. 50.000 €
Finanzierungsmöglichkeiten:	Kommune/ Träger, DE-Programm
Eigenleistung der Kommune:	Keine
Projektträger/ Projektverantwortliche:	Stadt, Ortsbeirat
Priorität:	Hoch
Umsetzungszeitrahmen:	> 3 Jahre

Projekt 8 „Ehem. Amtsgericht“ Zwingenberg



Darstellung im Luftbild (Quelle: google maps)

Projektbeschreibung/ geplante Maßnahmen:

Das alte Amtsgericht weist in Teilen Sanierungsbedarf auf. Der **Innenhof** (Erreichbarkeit über Stadtpark) soll neugestaltet und optisch aufgewertet werden. Die Verkehrssicherheit soll durch die Verbesserung der Beleuchtung erhöht werden.

Als weitere Maßnahmen sind die **Sanierung der Außenfassade** und die **Schaffung eines barrierefreien Zugangs** zu den öffentlichen Räumen im Erdgeschoss vorgesehen.

Herleitung aus SWOT-Analyse:

Durch die Neugestaltung des Amtsgerichts wird die öffentliche Infrastruktur in Zwingenberg nachhaltig verbessert. Beim Umbau werden barrierefreie Erreichbarkeiten und **zusätzliches Raumangebot für ehrenamtliche Initiativen in zentraler Lage** geschaffen.

Zusätzlich wird durch das Projekt ein **städtebaulich und stadthistorisch bedeutsames Gebäude** gesichert.

Herleitung aus den Handlungsfeldern:

- Handlungsfeld 1: *Wohnen und Leben im Stadt-/ Ortskern*
- Handlungsfeld 4: *Öffentliche und private Infrastruktur*



Eingang Amtsgericht
(Quelle: Eigenes Foto)

Gesamtinvestitionskosten:	Ca. 250.000 €
Finanzierungsmöglichkeiten:	Kommune, DE-Programm
Eigenleistung der Kommune:	Keine
Projekträger/ Projektverantwortliche:	Stadt
Priorität:	Hoch
Umsetzungszeitrahmen:	> 3 Jahre

Projekt- und Finanzierungstabelle

Ifd. Nr.	Projekt/Maßnahmenbeschreibung	Gesamt-Investitionskosten (EUR)	Finanzierungsmöglichkeiten			Eigenleistung	Träger/ Verantwortliche	Priorität	Umsetzungszeitraum
			Kommune	DE-Programm	Andere Träger				
1	Altes Rathaus / Bücherei Zwingenberg - konzeptionelle und räumliche Erweiterung der Bücherei - neue Nutzungsmöglichkeiten - barrierefreies EG - Verbindung beider Gebäude - bauliche Ertüchtigung Gesamtgebäude	250.000,00 € bis 350.000,00 €	X	X	/	keine	Stadt	sehr hoch	1 bis 2 Jahre
2	„Besitzbare(s) Stadt / Dorf“ Zwingenberg und Rodau - Schaffung eines bedarfsgerechten Systems von Ruhe- / Sitzmöglichkeiten - Konzepterstellung - Herstellung	6.000,00 € 20.000,00 € (10 Plätze á 2.000,00 €)	X	X	Sponsoren	Erhebung Bestandsdaten	Stadt/Ortsbeirat Vereine/ Initiativen	sehr hoch	1 bis 2 Jahre
3	Altstadt-Leitbild Zwingenberg - Nutzungs-/Gestaltungsgrundsätze für die Altstadt, insbes. Marktplatz - Lösungen für Nutzungskonflikte - Beschilderungskonzept / Leitsystem - Konzept für ruhenden und fließenden Verkehr	20.000,00 €	X	X	/	Erhebung Bestandsdaten	Stadt	sehr hoch	1 bis 2 Jahre

4	<p>Altes Rathaus und Innenhof Rodau</p> <ul style="list-style-type: none"> - EG + Hof barrierefrei - neue Nutzungen - Hof als innerörtlicher Treffpunkt - Umbau alte Werkstatt - bauliche Ertüchtigung Gesamtgebäude 	120.000,00 €	X	X	X	/	Bau eines Steinbackofens	Stadt Ortsbeirat	sehr hoch	2 bis 3 Jahre
5	<p>Innerörtliches Entwicklungskonzept Rodau</p> <ul style="list-style-type: none"> - Identifizierung und Sicherung innerörtlicher Baupotenziale 	15.000,00 €	X	X	X	/	keine	Stadt Ortsbeirat	hoch	2 bis 3 Jahre
6	<p>Umgestaltung Stadtpark Zwingenberg</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erstellung eines gestalterischen und funktionalen Nutzungskonzeptes - Neugestaltung Pflanzflächen - neue Nutzungsmöglichkeiten - Beleuchtung verbessern <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verkehrssicherheit ▪ Vermeidung von Angsträumen ▪ Gestaltung mit Licht - Reduzierung der Folgekosten - Zugang vom Park zur Remise verbessern 	105.000,00 € (5,234 qm x 20,00 €/qm)	X	X	X	/	spätere Pflegeleistungen, z. B. Patenschaften	Stadt	hoch	> 3 Jahre
7	<p>Festplatz Rodau</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ziel: multifunktionaler, ganzjährig nutzbarer Platz 	50.000,00 €	X	X	X	/	keine	Stadt Ortsbeirat	hoch	> 3 Jahre

Wichtige, über die Dorferneuerung nicht förderfähige Projekte

Die folgenden Projekte wurden im Rahmen der Bürgerbeteiligung zum Dorferneuerungskonzept erarbeitet. Es handelt sich hierbei um Projekte, die grundsätzlich nicht im Rahmen der Dorferneuerung förderfähig sind, aufgrund ihrer Bedeutung für die Weiterentwicklung der Kommune bei weiteren politischen Entscheidungen jedoch Berücksichtigung finden sollen.

Ifd. Nr.	Projekt/Maßnahmenbeschreibung	Gesamt-Investitions-Kosten (EUR)	Finanzierungsmöglichkeiten		Eigene Leistung	Träger/ Verantwortliche
			Kommune	DE-Programm		
1	Verbesserung DSL-Versorgung Zwingenberg und Rodau	Nicht bekannt	X	---	---	Stadt Anbieter
2	Barrierefreier Rundweg um Rodau	Nicht bekannt	X	---	Bestands-erhebung	Stadt
3	Mehr Angebote im Bereich „Seniorenwohnen“	Private Maßnahmen (evtl. Bezuschussung)	X	---	---	Stadt
4	Umsetzung des Konzeptes „Slow – City“	Nicht bekannt	X	---	Bestands-erhebung	Stadt Arbeitskreise
5	Verbesserung des Angebotes zur Personenbeförderung a) Zwischen Zwingenberg und Rodau (z. B. Optimierung der Fahrtrouten und -zeiten) b) Innerhalb Zwingenbergs (insbes. bessere Erreichbarkeit der höher liegenden Stadtteile - z. B. durch Organisation von Fahrdiensten)	Nicht bekannt	---	---	---	Träger ÖPNV Stadt, Vereine

6	Erhaltung/Inszenierung der Stadtmauer	Nicht bekannt	X	---	Denkmalpflege	---	Stadt, Eigentümer, Denkmalpflege
7	Einheitliche, altstadtgerechte Straßenoberflächen in der Altstadt	Nicht bekannt	X	---	Städtebau-förderung?	---	Stadt
8	Bessere Vernetzung vorhandener Angebote a) Im Bereich „Familien/Senioren“ b) Im Bereich „Tourismus“ - innerhalb Zwingenbergs - in der Region c) Der vorhandenen Grüngürtel	Nicht bekannt	X X X	--- --- ---	Vereine Initiative Landkreis Stadtumbau	--- ---	Stadt, Vereine, Initiativen Stadt, Landkreis, Tourismusverband Stadt Umland-kommunen

Organisationsstruktur

Verstetigung des Prozesses

Im vergangenen Jahr haben Teile der Bevölkerung in Zwingenberg und in Rodau aktiv an der Erarbeitung des Dorferneuerungskonzeptes mitgewirkt. Jetzt gilt es, dieses Engagement, sowohl in der Stadt, als auch im Stadtteil, im weiteren Projektverlauf aufrecht zu halten und die Bürger weiter aktiv einzubinden. Wichtig ist außerdem, dass die Vernetzung und der begonnene Austausch zwischen Zwingenberg und Rodau weiter gefördert und wertgeschätzt wird.

In den Treffen der Arbeitsgruppen wurden verschiedene Möglichkeiten der Verstetigung diskutiert, die sich auf einzelne Bausteine verdichtet haben.

1) Lenkungsgruppe

Zu Beginn des Dorferneuerungsprozesses wurde eine Lenkungsgruppe installiert, die neben Vertreter/innen von Politik und Verwaltung Vertreter/innen der Arbeitsgruppen umfasste. Die Lenkungsgruppe hat den bisherigen Ortsentwicklungsprozess begleitet und soll auch zukünftig die Weiterentwicklung von Zwingenberg und Rodau aktiv mitgestalten. Zu den Aufgaben der Lenkungsgruppe gehört die Steuerung des Umsetzungsprozesses, die Durchführung von jährlichen Informationsveranstaltungen über den Verlauf der Dorferneuerung, die Mitentscheidung über konkrete Projekte, die Evaluierung des Prozesses, etc..

2) Informationsveranstaltungen

Als weiterer Baustein der Verstetigung des Prozesses ist vorgesehen, ein bis zwei Informationsveranstaltungen pro Jahr durchzuführen. Auf diesen soll über die Aktivitäten der Dorferneuerung informiert und aktuelle Projektstände präsentiert werden. Die Veranstaltungen sollen auch den Austausch zwischen Zwingenberg und Rodau forcieren und können als Plattform eingesetzt werden, um Fortschritte, Evaluation oder Weiterentwicklungen zu thematisieren.

3) Projektgruppen bzw. Weiterführung des bestehenden Arbeitskreises

Im Rahmen des Umsetzungsprozesses können – wenn dies inhaltlich sinnvoll ist – moderierte Projektgruppen eingerichtet bzw. der bestehende Arbeitskreis zur Dorferneuerung weitergeführt werden, wie dies z. B. bereits für die Startprojekte angedacht worden ist. Die Zusammensetzung dieser Gruppen richtet sich nach den Inhalten des jeweiligen Umsetzungsprojektes. Folglich werden auch in Abhängigkeit der Projekte die Arbeitsintensität sowie der Zeitraum, in dem die jeweilige Projektgruppe besteht, variieren.

Entscheidend ist, dass die Projektgruppen sich wieder auflösen können, wenn die jeweiligen Projekte an den Projektträger übergeben werden oder umgesetzt wurden.

Die Lenkungs- und die Projektgruppen spielen eine zentrale Rolle bei den Informationsveranstaltungen, da sie die Ebene sind, in der eine inhaltliche Konkretisierung stattfindet und auf der die Projekte umsetzungsreif entwickelt werden. Eine begleitende

Moderation der Arbeitskreise ist dabei sicherlich zielführend, muss aber vor dem Hintergrund der kommunalen Finanzen auf ihre Machbarkeit hin überprüft werden.

Evaluierung und Monitoring

Neben der Verstetigung des Prozesses gehören die Bereiche Evaluierung und Monitoring unbedingt zur Umsetzung des Dorferneuerungskonzeptes. In regelmäßigen Abständen sind Zielsetzungen des Prozesses und abgeschlossene Projekte zu überprüfen. Hierzu dienen insbesondere die jährlichen Evaluierungstermine. Außerdem sollte die Schwerpunktsetzung der Handlungsfelder sowie die definierten Leitprojekte kritisch betrachtet werden. Einen Teil dieser Aufgaben kann als Selbstevaluierung ggf. durch die Stadt selbst durchgeführt werden. Hierzu wird vorgeschlagen, mit der Lenkungsgruppe zu prüfen, in wie weit die definierten Ziele erreicht worden sind. Über die Einschätzung der Lenkungsgruppe zum Dorferneuerungsprozess und zu den Projekten kann auf den Informationsveranstaltungen berichtet werden.

Grundsätzlich ist regelmäßig zu prüfen, ob die Projekte auf dem Leitbild aufbauen und einen Beitrag zur Umsetzung der Ziele erreichen.

Abgrenzung der Fördergebiete

Die Abgrenzung der Fördergebiete²⁸ orientiert sich im wesentlichen an der bis 1950 vorhandenen Bebauung. Die Anregungen der Arbeitskreise zur Dorferneuerung flossen in großem Maße in die Festlegung der Gebietsgrenze, sowohl für Zwingenberg, wie auch für Rodau, mit ein.

Da eine plakative Fördergebietsabgrenzung immer arrondierend zu verstehen ist, entsteht nicht zwangsläufig für jedes im Gebiet liegende Gebäude ein Förderanspruch. Tatsächlich wird jeder Antrag auf Förderung einzeln bewertet werden.

Die Kartierung zeigt

- denkmalgeschützte Gebäude
- denkmalgeschützte Ensemble
- bestehende Bebauungspläne
- die Abgrenzung des Fördergebietes „Stadtumbau West“
- die Abgrenzung des DE-Fördergebietes
- städtebaulichen Handlungsbedarf mit Bezug auf das DE-Gebiet
- aktuelle Gebäudeleerstände.

Diese, über die reine Fördergebietsabgrenzung hinausgehenden Inhalte, dienen der schnellen und plakativen Information und machen Wechselwirkungen zwischen DE und Denkmalschutz, angrenzenden Fördergebieten und städtebaulichem Handlungsbedarf deutlich.

²⁸ Quelle: Städtebaulicher Fachbeitrag (Binder . Jarczyk . Architekten)

Abgrenzung des Fördergebietes in Zwingenberg

Grundsätzliches

Im Bereich Löwenplatz durchschneidet das „Stadtumbau-West“-Gebiet das vorgeschlagene DE-Fördergebiet (erkennbar durch die hierunterbrochene grüne Fläche). Diese Teilung des Gebiets entzieht die prägnanten Gebäude *Löwenplatz 4 und 5* sowie das leerstehende Haus *Darmstädter Straße 1* der Einflussnahme durch die Dorferneuerung. Da dies an dieser besonders exponierten Stelle nicht sinnvoll erscheint, wird dringend zu einer Änderung des Stadtumbau-West-Gebietes und damit zu einem zusammenhängenden DE-Fördergebiet in der hier dargestellten Art geraten.

Abgrenzung nach Süden

Die Abgrenzung erfolgt analog zur Siedlungsgenese; obgleich sich Zwingenberg im letzten Jahrhundert mehr und mehr in Richtung Auerbach ausdehnte, werden nur die bis 1950 entstandenen Gebäude berücksichtigt.

Abgrenzung nach Westen

Das vorgeschlagene Fördergebiet schließt mit der direkt der Bundesstraße zugeordneten Westbebauung des Passes ab.

Hierdurch werden jedoch Gebäude(-gruppen) in Wiesenstraße, Wiesenpromenade, Passwiese und Schulstraße, die bereits vor 1950 bestanden, aus dem Fördergebiet ausgegrenzt. Dieser, einer Bündelung der Förderung zuträgliche Vorschlag, begründet sich im geringen städtebaulichen Handlungsbedarf in diesem relativ klar strukturierten

Gebiet. Es wird jedoch dringend vorgeschlagen, dass, obwohl somit außerhalb des Fördergebietes liegend, im Einzelfall eine mögliche Förderung von gut einsehbaren Gebäuden geprüft und ggf. beantragt werden kann. So kann sich der Fördermittelgeber bei exponierten Gebäuden einen Einfluss auf die Qualität einer geplanten Umgestaltung im Sinne der DE sichern.

Weiter nördlich schließt sich das Gebiet des „Stadtumbau West“ an, das direkt bis an die Darmstädter Straße reicht. Insofern sind die hier vorhandenen Gebäude –obwohl teils unter Denkmalschutz stehend– von der DE-Förderung ausgenommen. Dies gilt aufgrund ihres geringen Alters auch für die weiteren, direkt an der Westseite der Darmstädter Straße stehenden Gebäude mit Ausnahme des Hauses *Darmstädter Straße 24*, das wegen seines Baujahrs, seiner gestalterischen Qualität, seiner exponierten Lage an der Strasseneinmündung und auch wegen seiner geschichtlichen Bedeutung (Fissan-Werke) ins DE-Gebiet eingebunden werden sollte.

Da das Gebiet des „Stadtumbau West“ auch die städtebaulich wichtige Verbindung des abseits liegenden Bahnhofareals mit der Innenstadt über die Scheuergasse abdeckt, entzieht sich dieser wichtige Bereich der Einflussnahme durch die DE.

Abgrenzung nach Norden

Der nordwestliche „Eckpunkt“ des DE-Gebiet-Vorschlages wird durch die Gebäude der ehem. *Fissan-Werke* fixiert. Die Architektur dieses Gewerbebetriebes aus den 30er Jahren des letzten Jahrhunderts ist als Paradebeispiel der klassischen Moderne ebenso

„dorfuntypisch“ in seiner Aussendarstellung wie die (in der Nordostecke des Gebietes liegende) *Fissan-Werkssiedlung* mit Arbeiterhäusern, Fabrikanten- und Stellvertretervillen. Weder die horizontal betonte Fassadengliederung der Villen mit teils liegenden Fensterbändern, noch die aufgeschobenen flach geneigten Walmdächer entsprechen den ansonst für Zwingenberg typischen Gestaltungsmerkmalen. Da diese Gebäude jedoch ebenso einen Meilenstein in der Zwingenberger Baugeschichte wie auch ein Beispiel zeitgenössischer Industriearchitektur an der Bergstraße darstellen, sollten sie in das DE-Gebiet eingebunden werden. Ansonsten verfolgt die nördliche Fördergrenze der durch die Siedlungsentwicklung bis 1950 vorgegebenen „Linie“.

Abgrenzung nach Osten

Auch die östliche Fördergrenze folgt der Bebauung bis 1950, wobei –wie schon erwähnt- die Fabrikanten- und Stellvertretervillen der *Fissan-Werkssiedlung* den linearen Grenzverlauf etwas stört. Die Fläche des *Zwingenberger Friedhofs* liegt innerhalb des Fördergebietsvorschlages, da sich hier im südlichen, bisher nicht genutzten Teil eine der wenigen innerstädtischen Entwicklungsmöglichkeiten findet (Ausweisung von städtebaulichem Handlungsbedarf – Verdichtung /Wohnen).








Die weitere Eingrenzung des Fördergebiet-Vorschlages orientiert sich wieder an der Bebauung bis 1950, schließt die alte Bebauung der *Wetzbach* mit ein, „umschließt“ dann den auch durch die Altstadtsatzung definierten *Altstadtbereich* bis zum historischen Gebäude der *Jugendherberge* als östlichsten Punkt und schließt nach Süden der Topografie folgend an der straßenbegleitenden Bebauung der Heidelberger Straße an.

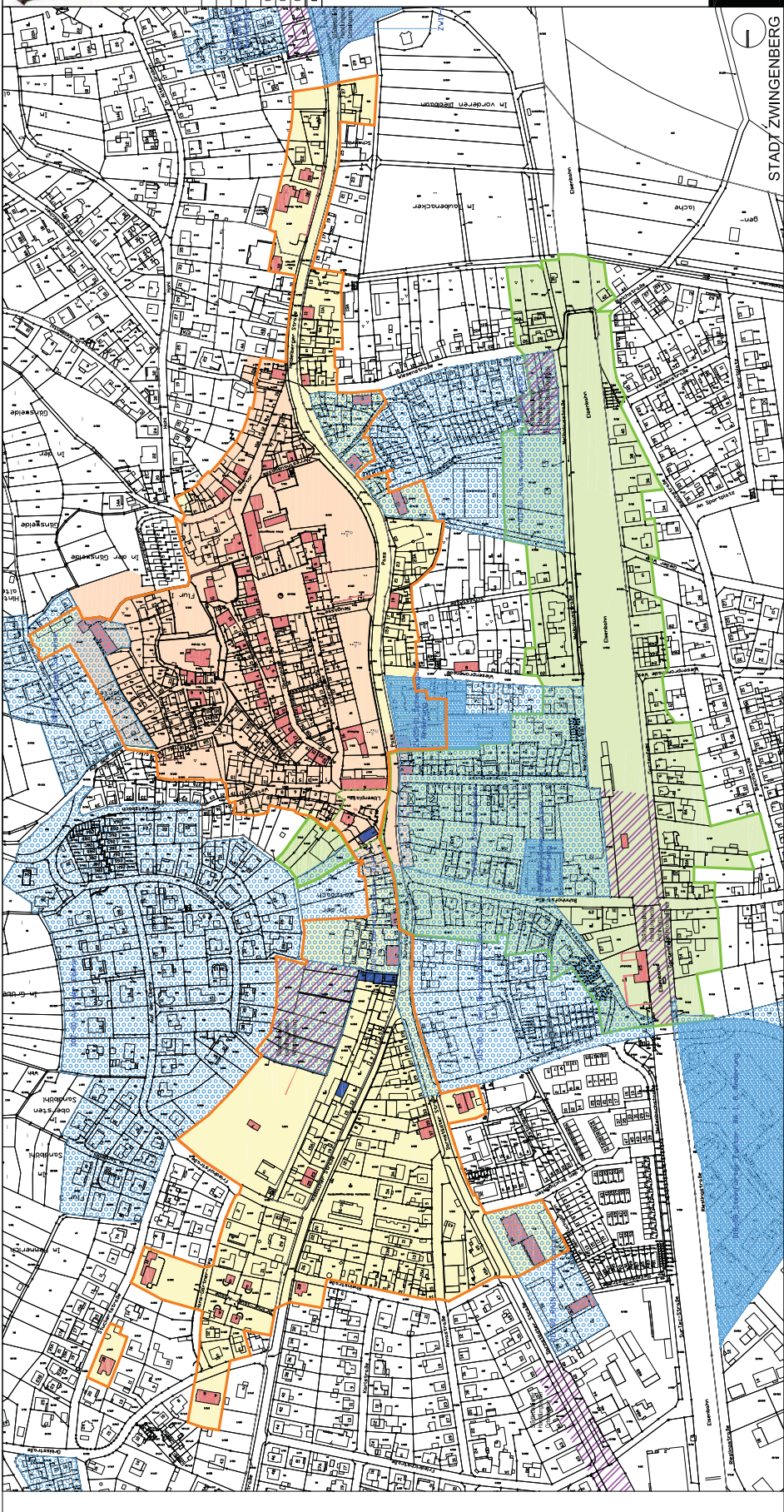


**DORFERNEUERUNG
STADT ZWINGENBERG
STADTTTEIL RODAU**

MUB	20.11.12	Korrektur
MUB	20.11.12	Anpassung nach Ortsbegehung
MUB	15.11.12	ENGABE
BEARBEITER	DATEUM	INHALT

LEGENDE

-  LEERSTAND
-  DENKMALSCHUTZ EINZELDENKMAL
-  DENKMALSCHUTZ ENSEMBLESCHUTZ
-  STÄDTETRIEBLICHER HANDLUNGSBEDARF MIT EINFLUSS AUF DAS DE-GEBIET
-  ABGRENZUNG DES DE-FÖRDERGEBIETES
-  ABGRENZUNG DES GEBIETES 'STADTAMBAU WEST'
-  BESTEHENDE BEBAUUNGSPLÄNE



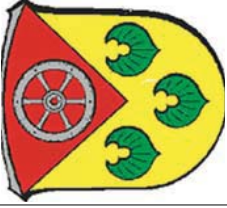
B.J.A.
 BUNDES-ARCHIVKONZIL
 ARCHIVKONZIL
 UNIVERSITÄT WÜRZBURG
 UNIVERSITÄT WÜRZBURG
 UNIVERSITÄT WÜRZBURG

STADT ZWINGENBERG

Abgrenzung des Fördergebietes in Rodau

Umlaufende Abgrenzung








Die Abgrenzung des Fördergebietvorschlags trennt den alten bis etwa 1950 gewachsenen Ortskern von den danach entstandenen Wohngebieten im Süden (Auf dem Brunnen) und im Norden, wobei hier die langen Hufen-Grundstücke ins DE-Gebiet einbezogen werden, da sie ggf. ein städtebauliches Entwicklungspotential bieten können. Auch der Dorfanger als kleiner innerdörflicher Platz ist in der nordöstlichen Ecke in den Fördergebiet-Vorschlag integriert. Die östliche Grenzlinie orientiert sich ebenfalls an der bis etwa 1950 entstandenen Bebauung, schließt den Festplatz -zwar am Ortsrand liegend, für das Dorfleben jedoch von zentraler Bedeutung- mit ein und führt bis zu dem, schon im Gewerbegebiet liegenden Gastronomiebetrieb. Dieses Gebäude widerspricht den für Rodau typischen Gestaltungsmerkmalen mit flach geneigten Dach, großflächigen Verglasungen und gewerbebautypischer Materialwahl in Gänze. Da sich einer Idee des Arbeitskreises folgend jedoch die Möglichkeit einer zukünftigen Nutzung als Dorfladen abzeichnet, sollte auch an dieser Stelle der Einfluss der Dorferneuerung durch Einbeziehung ins Fördergebiet gesichert werden.

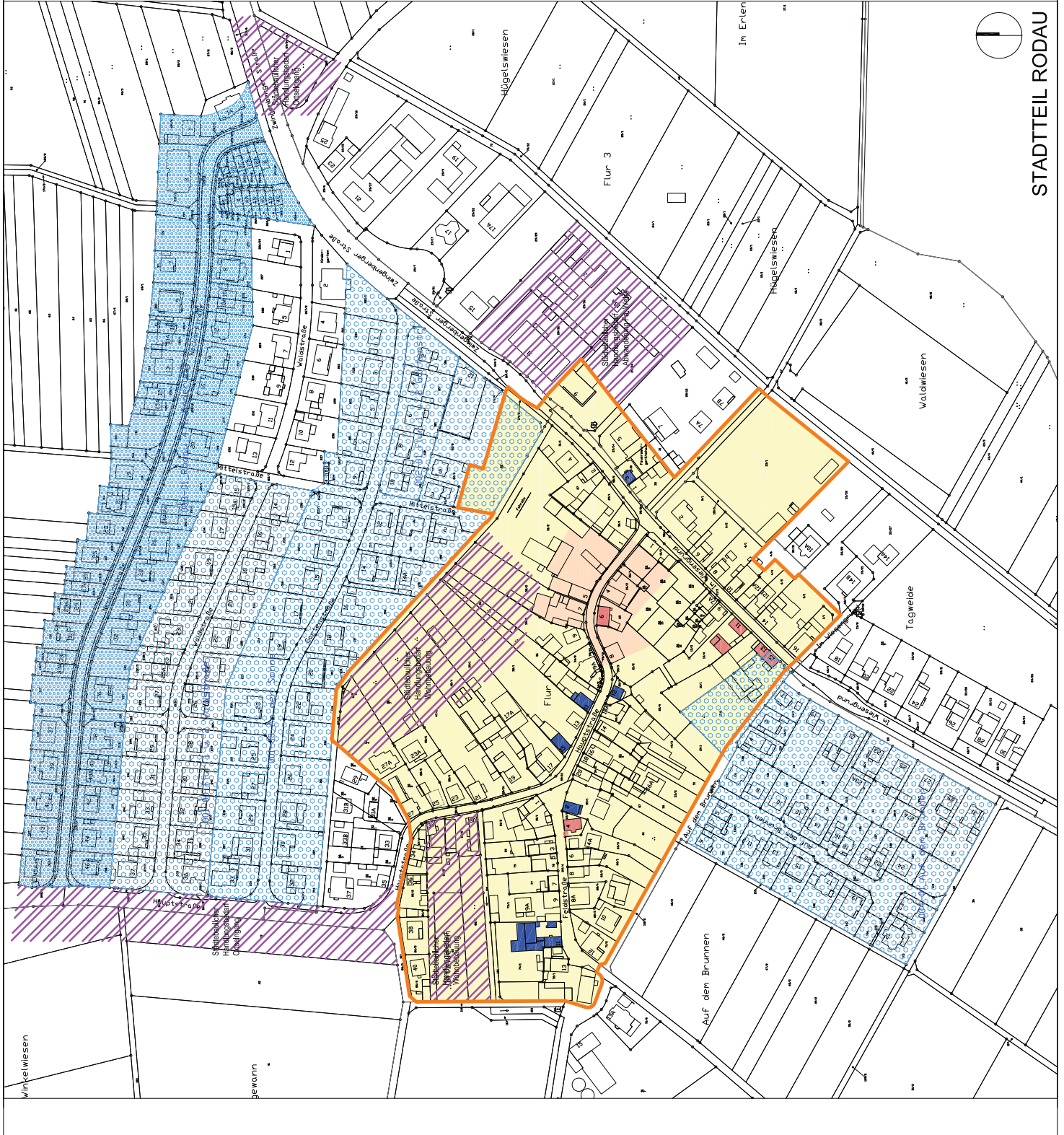


DORFERNEUERUNG STADT ZWINGENBERG STADTTTEIL RODAU

BEARBEITER	DATUM	INHALT
MDB	22.11.12	Korrekturen
MDB	20.11.12	Anpassung nach Ortsbegehung
MDB	15.11.12	ENGABE

LEGENDE

-  LEERSTAND
-  DENKMALSCHUTZ EINZELDENKMAL
-  DENKMALSCHUTZ ENSEMBLESCHUTZ
-  STÄDTEBAULICHER HANDLUNGSBEDARF MIT EINFLUSS AUF DAS DE-GEBIET
-  ABGRENZUNG DES DE - FÖRDERGEBIETES
-  ABGRENZUNG DES GEBIETES "STADTUMBAU WEST"
-  BESTEHENDE BEBAUUNGSPLÄNE



STADTTTEIL RODAU

B.J.A.

BINDER, JARCZYK, ARCHITECTEN
HEIDELBERGER STR. 22 D-64886 DARMSTADT
TEL 06151 - 40 3143 FAX 06151 - 46 30 05
INFO@BJA.DE WWW.BJA.DE

Anhang

Steckbrief Zwingenberg

1. Bestandsaufnahme



1.1 Kurzcharakteristik zur Lage im Raum:

Zwingenberg ist die älteste Stadt an der Bergstraße und besitzt seit 1274 Stadtrechte. Derzeit hat Zwingenberg rund 6100 Einwohner, davon leben ca. 5100 in Zwingenberg. Die Funktion als Wohnort steht eindeutig im Vordergrund, obgleich es einige Unternehmen aus dem Bereich der Zukunftstechnologien gibt. Zwingenberg liegt in einem wirtschaftlichen Aktivraum im Schnittpunkt zweier Metropolregionen (Metropolregion Rhein-Main und Metropolregion Rhein-Neckar) und verfügt über einen eigenen Autobahnanschluss an die Autobahn A5, sowie einen Bahnanschluss an die ICE Strecke Frankfurt-Heidelberg. Sein unverwechselbares Äußeres erhält es durch den historischen Stadtkern. Ebenso nah wie zu den wirtschaftsstarken Metropolregionen liegt es zu den Erholungsräumen Bergstraße / Odenwald / Ried. Es ist Ausgangspunkt für den Geo- und Naturpark Bergstraße / Odenwald und für den überregionalen, prämierten Wanderweg „Nibelungensteig“. Weinbau und Tourismus prägen somit auch die wirtschaftliche Seite Zwingenbergs. Zwingenberg trägt zudem das Prädikat „Familienfreundliche Stadt“, nicht zuletzt wegen einer Vielzahl von Betreuungsangeboten für Familien und Kinder. Entwicklungsmöglichkeiten nach Außen bestehen auf Grund der sehr kleinen Gemarkungsfläche kaum, sodass die Innenentwicklung eindeutig Priorität hat. Dies ist Kernpunkt für die Bewerbung in das Programm Dorferneuerung.

1.1 Bevölkerungsstruktur / demographische Entwicklung:

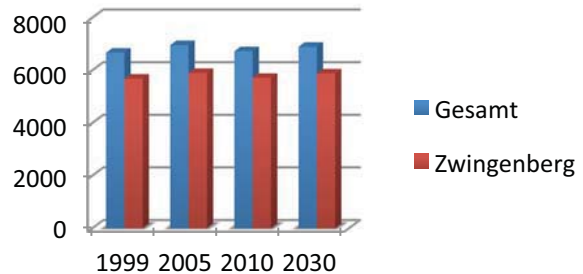
Laut dem Demografiebericht der Bertelsmann Stiftung ist Zwingenberg ein „suburbaner Wohnort mit rückläufigen Wachstumserwartungen“. Damit ist die Bevölkerungsprognose günstiger als in vergleichbaren Kommunen in anderen deutschen Regionen, da ein weiteres Bevölkerungswachstum, wenn auch rückläufig, erwartet wird.

Nach Angaben der Hessen-Agentur (Gemeindedatenblatt) hat Zwingenberg in den Jahren 2000 bis 2010 im Durchschnitt stärkere Bevölkerungsverluste hinnehmen müssen als der Landkreis Bergstraße, der Regierungsbezirk Darmstadt und das Land Hessen.

Anders sieht es allerdings bei der Prognose für die Jahre 2010 bis 2030 aus. Hier verläuft die prognostizierte Einwohnerentwicklung Zwingenbergs deutlich oberhalb der Wachstumserwartungen im Regierungsbezirk Darmstadt. Für den Landkreis Bergstraße und das Land Hessen wird in diesem Zeitraum sogar mit deutlichen Bevölkerungsverlusten gerechnet.

Zwingenberg ist es offenbar gelungen, den negativen Bevölkerungstrend der Vergangenheit umzudrehen. Die Bevölkerungsprognose für Zwingenberg für das Jahr 2030 liegt bei 6900 Einwohnern (Daten der Hessenagentur).

In jedem Fall wird Zwingenbergs Bevölkerung aber nur wachsen, wenn es gelingt, Bevölkerungszuwachs durch Zuwanderung zu generieren. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung wird hierfür nicht ausreichen. Insofern ist auch das Thema „Integration“ von besonderer Bedeutung. Zurzeit liegt der



Im Jahr 2010 sind die Bevölkerungszahlen auf -2,6% zurückgegangen
Kommunale Gesamtbetrachtung im Jahr 2010 ist auf -2,9% zurückgegangen

<p>Ausländeranteil in Zwingenberg deutlich unter dem Durchschnitt des Landes Hessen.</p> <p>Das Durchschnittsalter der Einwohner Zwingenbergs lag in den Jahren 2000 und 2009 unterhalb des Durchschnittsalters des Landkreises, des Regierungsbezirkes und des Landes Hessen. In der Prognose 2020 nähert sich das Durchschnittsalter an und in 2030 liegt die Prognose oberhalb deren Werte. Insofern ist in Zwingenberg mit einem überdurchschnittlichen Anstieg des Durchschnittsalters zu rechnen.</p> <p>Auffällig ist der in den Daten der Hessen-agentur im Jahr 2009 ausgewiesene, relativ hohe Anteil der 40 bis 60 – Jährigen. Dies könnte ein Indiz sein, dass Zwingenberg in den letzten 10 bis 15 Jahren eine hohe Attraktivität als Wohnort hatte, da das Alter für Familiengründung und Hausbau in der Regel im Alter zwischen 20 und 35 Jahre liegt. Dies sind heute die 40 bis 60 – Jährigen in der v. g. Statistik.</p> <p>Der Anteil der 60 bis 80 - Jährigen lag in Zwingenberg im Jahr 2009 unterhalb des Durchschnitts von Landkreis, Regierungsbezirk und Land Hessen. Dies ändert sich jedoch in der Prognose 2030, wo der Anteil der 60 bis 80 - Jährigen deutlich höher liegt. Somit ist auch eine im Durchschnitt stärkere Überalterung zu erwarten.</p> <p>Insgesamt ist festzuhalten, dass es keine <u>signifikanten</u> Unterschiede in der Alterspyramide der Bevölkerung Zwingenbergs im Vergleich mit anderen Städten und Gemeinden in Südhessen gibt.</p>																	
<p>1.2 Infrastruktur:</p> <p>1.2.1 Öffentliche Infrastruktur</p> <p>Die öffentliche Infrastruktur Zwingenbergs ist als gut zu bezeichnen. Lediglich die DSL – Versorgung wird als nicht ausreichend angesehen. Bezüglich der vorhandenen Versammlungsräume sind die Datenblätter und Belegungspläne in einer separaten Anlage beigefügt.</p> <p>Folgende, öffentliche Infrastruktureinrichtungen sind herauszuheben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rathaus (Stadtverwaltung Tourist-Info) - Städtische Bücherei (Obergasse 2) - ehemaliges Hotel „Zum Löwen“. <p>(Dienstleistungszentrum mit diversen, modernen Veranstaltungsräumen/ Sitzungssälen; im EG Informationszentrum zum Geo-/Naturpark Bergstraße / Odenwald und ein Restaurant)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Melibokus-Schule(Grundschule). Weiterführende Schulen unter anderem in Bensheim und Darmstadt - Heimatmuseum (Scheuergasse 11) - „Altes Amtgericht“ (Theater Mobile, Ausstellungsräume, Räume/Büros für Vereine/Initiativen, Sozialwohnungen) - Städtischer Kindergarten (Alsbacher- Str. 14 – 16) - Jugendzentrum (In der Tagweide 3) - Touristische Einrichtungen: Jugendherberge, Weinlehrpfad, Erholungs- und Kneippanlage an der Orbiswiese - Verkehrsverbindungen/ÖPNV: Autobahnanschluss an die A5, Bahnhof, Busverbindungen, Ruf-Taxi zwischen Zwingenberg und Stadtteil Rodau - Diverse, moderne Sportanlagen - Melibokushalle (Eigentümer: Landkreis Bergstraße) - Viele Spielplätze im Stadtgebiet (7 Stück) 	<p>1.2.2 Private Infrastruktur:</p> <p>In Zwingenberg ist die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs als gut bis sehr gut zu bezeichnen, wobei Defizite in historischen Stadtkern bestehen. Im Gegenzug ist dort ein überdurchschnittlicher Besatz an Gastronomie vorhanden.</p> <p>Hervorzuheben sind folgende privaten Anbieter von Kinderbetreuungsangeboten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verein „Pro Kind e.V.“ (Bickenbacherweg 3) - Evangelischer Kindergarten (Heidelbergerstraße 12) <p>Bereich „Gesundheitsvorsorge“</p> <table border="0"> <tr><td>4</td><td>Allgemeinmediziner</td></tr> <tr><td>3</td><td>Fachärzte</td></tr> <tr><td>6</td><td>Heilpraktiker</td></tr> <tr><td>6</td><td>Zahnärzte</td></tr> <tr><td>1</td><td>Pflegedienst</td></tr> <tr><td>2</td><td>Hebammen</td></tr> <tr><td>1</td><td>Diakoniestation</td></tr> <tr><td>2</td><td>Apotheken</td></tr> </table> <p>Private Veranstaltungsräume</p> <ul style="list-style-type: none"> - Adlersaal (Obertor 10b, Eigentümer: Gesangverein „Sängerkranz 1832 e.V.“ - Katholisches Pfarrzentrum (Heidelbergersraße 18) - Evangelisches Gemeindehaus <p>Im Bereich „Seniorenwohnen“ werden Angebotsdefizite gesehen.</p>	4	Allgemeinmediziner	3	Fachärzte	6	Heilpraktiker	6	Zahnärzte	1	Pflegedienst	2	Hebammen	1	Diakoniestation	2	Apotheken
4	Allgemeinmediziner																
3	Fachärzte																
6	Heilpraktiker																
6	Zahnärzte																
1	Pflegedienst																
2	Hebammen																
1	Diakoniestation																
2	Apotheken																

1.3 Städtebauliche Situation

Städtebaulich besonders hochwertig ist das Ensemble bestehend aus historischer Altstadt, Weinbergen und Odenwaldgipfel. Im Altstadtbereich sind noch viele Reste der historischen Bebauung vorhanden. Die historische Altstadt unterscheidet sich in ihrer kleinteiligen Bebauung deutlich von den jüngeren Stadtteilen Zwingenbergs.

Städtebaulich negativ wirkt sich die trennende Wirkung der Bundesstraße B3 und der Bahnlinie aus. In diesen Bereichen kommt es zu erheblichen Lärm- und Emissionsbelastungen für die Bewohner.

Im Untersuchungsgebiet sind relativ wenig Gebäudeleerstände erkennbar, die zudem nach Aussage der Verwaltung und der Bürger zumindest derzeit relativ schnell wieder belegt werden können.

Die Entwicklung Zwingenbergs könnte jedoch dadurch negativ beeinflusst werden, dass es wenig Entwicklungsmöglichkeiten im Außenbereich gibt. Dies führt dazu, dass Zwingenberg mit die höchsten Bauland- und Immobilienpreise in der Region aufweist. Derzeit ist das der dritte Bauabschnitt des Baugebietes „Steinfurter Falltor“ vor der Umsetzung. Dennoch stehen noch über 50 Baubewerber auf einer Warteliste der Stadt, deren Nachfrage derzeit nicht befriedigt werden kann. Chancen für eine Weiterentwicklung werden daher eher in der Erschließung innerörtlicher Entwicklungspotenziale durch städtebauliche Neuordnung in bebauten Bereichen gesehen.

Im historischen Stadtkern ist ein Konfliktpotenzial durch verschiedene Nutzer zu erkennen, insbesondere im Bereich des fließenden und des ruhenden Verkehrs. Andererseits sind dort touristische Potenziale vorhanden, die sich zunehmend zu einem Wirtschaftsfaktor entwickeln. Der Stadtkern ist zudem das unverwechselbare Gesicht Zwingenbergs.

1.3 Wirtschaftliche Situation

Zwingenberg profitiert in wirtschaftlicher Hinsicht von seiner günstigen Lage im Raum und den sehr guten Verkehrsanbindungen.

Derzeit ist ein sehr starkes Wachstum bei der Anzahl der dort ansässigen Unternehmen festzustellen. 2011 wurden noch 444 Unternehmen gezählt, im Jahr 2012 waren es schon 504. Die Anzahl der in Zwingenberg Beschäftigten stieg in den Jahren 2000-2010 um +39,9%. Besonders interessant ist, dass viele Firmen in dem Bereich „Zukunftstechnologien“ tätig sind. Branchenschwerpunkte sind: Elektronik, Biotechnologien, Live-Sciences, Automotive

Der Demografie-Bericht der Bertelsmann Stiftung weist für Zwingenberg einen überdurchschnittlichen Anteil an Hochqualifizierten aus, sowohl was den Wohnort als auch was den Arbeitsort betrifft. Damit einher geht eine überdurchschnittliche Kaufkraft. Der Kaufkraftkoeffizient liegt in Zwingenberg bei 109,1 (der bundesweite Durchschnitt liegt bei 100). Neben den Wirtschaftsunternehmen gewinnen auch der Tourismus und der Weinbau zunehmend an Bedeutung. Durch die fehlenden Flächenpotenziale und Erweiterungsmöglichkeiten könnte die positive wirtschaftliche Entwicklung Zwingenbergs in den kommenden Jahren in Frage gestellt werden.

1.4 Landwirtschaft

Die Landwirtschaft spielt – außer der Weinbau – eine eher untergeordnete Rolle. Derzeit gibt es in Zwingenberg 4 Vollerwerbsswinzer und einen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb.

Der Anteil der Direktvermarktung ist relativ hoch. Neben Wein werden im landwirtschaftlichen Bereich vorwiegend Sonderkulturen (Spargel, Erdbeeren) angebaut.

<p>1.5 Tourismus Zwingenberg lebt in touristischer Hinsicht überwiegend von Tagestouristen. Dies bedingt, dass wenig Übernachtungskapazitäten vorhanden sind. Eine besondere Rolle kommt dabei der Jugendherberge zu. Im touristischen Bereich praktiziert Zwingenberg eine enge Kooperation mit dem Landkreis und den umliegenden Kommunen. Touristische Themen für Zwingenberg: Wein (Weinfeste, Weinlehrpfad, Weingastronomie) Wandern (Nibelungensteig u. a.) Natur (Geo-/ Naturpark, Planwagenfahrten durch die Gemarkung) Gebaute Geschichte (Altstadtensemble, Heimatmuseum, Scheuergasse, Stadtführungen) Kunst (Kulturstiftung Bergstraße, Ausstellungen in der Remise u. a. m.)</p>	<p>1.6 Energie In Zwingenberg sind für regenerative Energien eher ungünstige Rahmenbedingungen vorhanden. Aufgrund der kleinen Gemarkungsfläche gibt es keine geeigneten Standorte für Windkraftanlagen. In der historischen Altstadt ist zudem aufgrund gestalterischer Vorhaben die Anbringung von Solaranlagen nicht oder kaum möglich. Wo es jedoch möglich ist, setzt Zwingenberg auf den Einsatz regenerativer Energien. So sind Solaranlagen auf dem Feuerwehrstützpunkt, auf dem Jugendzentrum und auf der Melibokushalle vorhanden. Auf dem Dach des neuen städtischen Kindergartens sind Solaranlagen zumindest optional vorgesehen. Dieser verfügt aber bereits über eine moderne Holzpellet-Heizung. Außerhalb der Altstadt sind Solaranlagen auf vielen Privatgebäuden vorhanden. In den Bebauungsplänen zu den jüngsten Neubaugebieten wird der Einsatz von Solarenergie berücksichtigt (z. B. durch die Ausrichtung der Häuser)</p>
<p>1.7 Ökologie/Naturschutz Im Stadtgebiet gibt es mehrere Naturdenkmäler. Ein Naturschutzgebiet liegt oberhalb des Steinbruchs. Beim Weinbau gehen die Winzer immer mehr zur ökologischen Produktion über. Der Weinbau übernimmt in den Steillagen oberhalb Zwingenbergs zudem die Funktion des Landschaftspflegers, da dadurch die Wege und sonstigen Flächen unterhalten werden. Die Stadt Zwingenberg ist derzeit dabei, die in ihrer Gemarkung vorhandenen Grüngürtel mit denen der umliegenden Gemeinde zu vernetzen. Ökologische Potenziale werden als wichtig für den Tourismus und den Weinbau angesehen.</p>	<p>1.8 Bürgerschaftliches Engagement und überörtliche Zusammenarbeit Hier ist insbesondere das in Zwingenberg sehr aktive Vereinswesen (über 60 Vereine) zu erwähnen. Diese zeichnen sich zudem durch eine hohe Kooperationsbereitschaft aus (z. B. gemeinsame Sportstättenplanung) Gerade auch im sozialen Bereich ist ein großes ehrenamtliches Engagement zu verzeichnen, z. B. durch Zwingenberger Mittagstisch e. V. (aus dem Agenda 2000 Protzes entstanden) Verein „Pro Kind e. V.“ Kirchengemeinden Schülerbetreuung über Förderverein Theater „Mobile“</p>
<p>1.9 Überörtliche kommunale Zusammenarbeit In diesem Bereich geht Zwingenberg neue Wege. So wurde z. B. der Bauhof <u>kreisübergreifend</u> mit dem der Gemeinde Alsbach/Hähnlein zusammengelegt. Im Tourismus kooperiert Zwingenberg mit dem Landkreis Bergstraße und umliegenden Kommunen. Städtebauliche Kooperationen gibt es im Programm „Stadtumbau“ mit vier anderen Kommunen. Im kulturellen Bereich ist die „Kulturstiftung Bergstraße“ zu benennen. Weiterhin hat Zwingenberg Partnerschaften mit vier Städten in Europa Pierrefonds (Frankreich) Tetbury (England) Brisighella (Italien) Eckartsberga – Sachsen-Anhalt</p>	
<p>Weitere Anmerkungen:</p>	

2. Prägende Stärken und Schwächen (Ergebnisse der lokalen Veranstaltung)

Thema / Objekt	Stärken	Schwächen	Chancen (+) Risiken (-)
Lage im Raum	Zentralität Nähe zu Arbeitsplätzen Nähe zu Erholungsräumen Zukünftiger S-Bahn-Anschluss	ÖPNV-Verbindungen nicht optimal	+ Attraktivität als arbeitsplatznaher Wohnort - Zunehmende Bedeutung des ÖPNV
Demografie	Familienfreundliche Kommune Vielfältige Angebote für alle Altersgruppen, sowohl öffentlich als auch privat (Vereine, Initiativen)	Fehlende Wohnangebote für Senioren Nicht optimale Koordination der Angebote Überalterung der Vereinsvorstände	+ Generationengerechte Angebote sind wichtiger Standortfaktor im interkommunalen Wettbewerb
Öffentliche Infrastruktur / ÖPNV	Zentralität Autobahnanschluss Angebote zur Kinderbetreuung Angebot der städtischen Bücherei Verwaltungseinrichtungen zentral in der Stadtmitte gelegen (Frequenzbringer) Vielfältige touristische Angebote Vielfältige Freizeitangebote (z. B. Sportanlagen)	Bücherei ohne Entwicklungsmöglichkeiten Nutzungskonflikte in der Altstadt Beschilderungssystem ruhender Verkehr in der Altstadt DSL Koordination der touristischen Angebote nicht optimal	+ Altstadt als Identifikationsmerkmal Standortvorteil durch gute Infrastruktur Zusätzliche Kaufkraftpotenziale durch Tourismus - Sinkende touristische Attraktivität, falls sinkende Akzeptanz der Bewohner
Private Infrastruktur	Gute Nahversorgung Gute medizinische Versorgung Vielfältiges Gastronomieangebot	Güter des mittel- / langfristigen Bedarfs fehlen Wochenmarkt in seiner jetzigen Form Fehlende Übernachtungskapazitäten Öffnungszeiten der Gastronomie	+ Attraktivität für Bewohner Chancen durch Vermarktung regionaler Produkte Touristische Kaufkraft sichert Infrastruktur - Ladensterben in der Altstadt Nachhaltiger Tourismus nur bei entsprechender Qualität des Angebotes
Städtebau / Wohnen	Ensemble Altstadt, Rebflächen, Wald Hohes Identifikationspotenzial Wenig Leerstände Attraktivität als Wohnstandort	Keine / wenige Flächen für bauliche Entwicklungen Topographische Hindernisse in der Altstadt Fehlende Barrierefreiheit	+ Chancen durch Dorferneuerung (Anreize durch Zuschüsse und gezielte Beratung) - Sinkendes städtebauliches Bewusstsein bei den Hauseigentümern

			Altstadt weniger attraktiv für Senioren
Energie		Kein Standort für Windkraft Solaranlagen in der Altstadt schwierig	
Bürgerschaftliches Engagement / Überörtliche Zusammenarbeit	Vielfalt und Attraktivität der Vereine Bürgerschaftliches Engagement auch außerhalb der Vereine Engagement im sozialen Bereich Angebote der Kirchengemeinden	Sportstätten teilweise mit Sanierungsbedarf	+ Chancen für die Vereine durch zunehmende Ganztagsbetreuung in den Schulen Chancen durch Unterstützung von Projekten im Rahmen der DE - Schulentwicklung Überalterung der Vereinsvorstände
Interkommunale Kooperation	Europäische Partnerstädte Kreisübergreifende Kooperation beim Bauhof Programm „Stadtumbau“, u. a. Vernetzung der Grüngürtel Kooperation im Bereich Tourismus		+ Kooperationen bieten Chancen für - Kostensenkungen - Aufrechterhaltung verschiedener Angebote für die Bevölkerung - Zunehmende Überschuldung der Kommunen

3. Örtliche und überörtliche Projektideen (Ergebnisse der lokalen Veranstaltung)

Thema	Projektideen
Stärkung der Infrastruktur insbesondere in der Altstadt	Stärkung/Erweiterung der Bücherei Nutzungskonzept „Altes Rathaus“, Familienzentrum
Grün-/Freiflächen	Neue Konzepte für Gestaltung, Pflege, Nutzung - insbes. Stadtpark Patenschaftskonzepte zur Reduzierung der Folgekosten
Barrierefreiheit	In öffentlichen Gebäuden, auf Freiflächen Projektidee „Besitzbare Stadt“
Tourismus	Bessere Ausschilderung der Attraktionen und der Parkplätze Mehr Kooperationen, Bildung von Netzwerken (auch überkommunal)
Entwicklungskonzept	Altstadtleitbild Konfliktlösung bzgl. verschiedener Nutzergruppen
Stadtbild	Gestaltungsrichtlinie/Gestaltungssatzung Schaffung von mehr städtebaulichem Bewusstsein

4. Beitrag zur gesamtkommunalen Entwicklung (Ergebnisse der lokalen Veranstaltung)

Zwingenberg ist Standort der kommunalen Infrastruktur
(Verwaltung, Schule, Kinderbetreuungseinrichtungen, u.a)

In Zwingenberg ist die private Infrastruktur (Handel, Dienstleistung) konzentriert.

Die Zwingenberger Altstadt ist das „Gesicht“ Zwingenbergs - nach innen (Identifikationspotenzial)
und nach außen (Tourismus)

In Zwingenberg sind die wesentlichen Verknüpfungsstellen im ÖPNV (Bahn, Bus)

Steckbrief Rodau

1. Bestandsaufnahme



1.1 Kurzcharakteristik zur Lage im Raum:

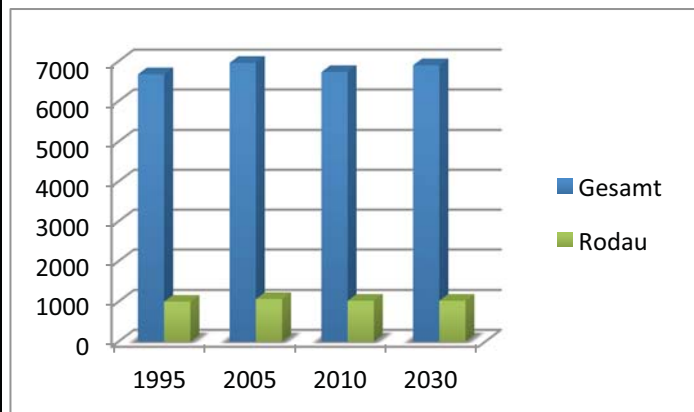
Rodau ist der kleinere Stadtteil der Stadt Zwingenberg mit derzeit ca. 1.000 Einwohnern. Es ist ein ruhiger Wohnort mit besten Verkehrsanbindungen an das überregionale Autobahnnetz. Von der Kernstadt Zwingenberg wird es sowohl durch die Autobahn A 5 als auch durch die Bahnlinie Frankfurt – Heidelberg getrennt. Es liegt innerhalb einer ehemaligen Neckarschleife, was aus dem Luftbild heute noch erkennbar ist. Rodau war bis 1970 selbstständig (damals 350 Einwohner) und wurde im Zuge der Gebietsreform zu Zwingenberg eingemeindet. Rodau ist eher ländlich geprägt, obgleich es nur noch zwei landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe gibt. Es ist geprägt durch ein überdurchschnittlich aktives Gemeindeleben. Gemeinsames Feiern und gemeinsame Aktivitäten sind feste Bestandteile des dörflichen Lebens. So wurde z. B. im Juni 2012 über zwei Tage ein gemeinsames Fest aller in Rodau beheimateten Vereine gefeiert. Als typisches „Straßendorf“ fehlt ein zentraler Dorfplatz. Eine Besonderheit ist der älteste Betsaal in Hessen (1861) im Obergeschoss des alten Rathauses. Rodau hat in der Vergangenheit oft und erfolgreich am Wettbewerb „Unser Dorf soll schöner werden“ (1979, 1983, 1984, 1987 und 1988) bzw. am Nachfolgewettbewerb „Unser Dorf“ (1994 und 1999) teilgenommen.

1.2 Bevölkerungsstruktur / demographische Entwicklung:

Statistische Daten, speziell auf Rodau bezogen, gibt es eher wenig. Die meisten Statistiken zielen auf die Gesamtstadt Zwingenberg ab. Aus dem in der Verwaltung vorhandenen Bevölkerungszahlen und Prognosen ist erkennbar, dass die Bevölkerungsverluste im Stadtteil Rodau in den letzten Jahren mit - 4,2 % (2005 – 2012) mehr als doppelt so groß waren wie in Zwingenberg (- 2%).

Die Prognosen für Rodau hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung zeigen einen weiteren Bevölkerungsrückgang. Seit 1970 ist das Durchschnittsalter in Rodau um 7,6 Jahre gestiegen, während es in Zwingenberg nur um 6,3 Jahre gestiegen ist. Gleiches gilt für die Alterspyramide.

Rodau hat einen sehr geringen Ausländeranteil. Die ausländischen Mitbürger sind nach Aussagen der Bevölkerung gut integriert. Demografisches Ziel muss es sein, zumindest eine Stabilisierung der Bevölkerungszahl zu erreichen, was voraussichtlich nur durch Zuwanderung von außen möglich sein wird.



Von 1995 bis 2010 ist die Bevölkerungszahl in Rodau um -4,2 % und gesamtkommunal um -2,9% zurückgegangen

1.3 Infrastruktur (öffentlich, privat):

Öffentliche Infrastruktur:

Obgleich es in Rodau selbst keine Verwaltungseinrichtung mehr gibt, sind die öffentlichen Gebäude und Angebote in Rodau, zumindest nach dem subjektiven Empfinden der Arbeitskreismitglieder, weitestgehend zufriedenstellend. Mit der fehlenden Ortsmitte fehlt aber ein zentraler Treffpunkt für die Bevölkerung. Geeignet hierfür wäre das alte Rathaus mit dem sehr schönen Innenhof. Im EG des alten Rathauses befindet sich auch die sogenannte „Babbelstubb“, in der sich Vereine und Bevölkerung zum Gedankenaustausch treffen. Insgesamt ist das Rathaus jedoch eher untergenutzt, hat aber erhebliche zusätzliche Nutzungspotenziale, insbesondere bei Einbeziehung des Innenhofes.

Eigentlicher Treffpunkt im Dorf ist jedoch das Dorfgemeinschaftshaus, das eine sehr gute Belegung aufweist und funktional als sehr gelungen bezeichnet werden kann.

Weitere öffentliche Einrichtungen:

- Städtischer Kindergarten
(erheblicher Sanierungsbedarf gegeben)
- Feuerwehrstützpunkt
(energetischer Sanierungsbedarf)
- Sportplatz (Im Winter nicht nutzbar, Spielbetrieb muss auf den Hartplatz ausweichen)
- 2 Spielplätze (Zustand und Ausstattung wird als nicht optimal erachtet)
- „Brunnenplatz“
Im vorderen Bereich zur Hauptstraße Bushaltestelle mit Brunnen, schönes Entrée aus Richtung Zwingenberg, dahinter liegender Bereich teilweise als Parkplatz genutzt, einmal im Jahr als Kerweplatz.
- Gutes Radwegenetz
- Vereinsheim SC Rodau (im städtischen Besitz, Nutzung durch Fußballverein)
- ÖPNV: .Ruftaxi nach Zwingenberg, wenige Busverbindungen (vorwiegend für Schülerbetrieb), keine ausreichenden Verbindungen in den Abendstunden und am Wochenende

Private Infrastruktur:

Im Bereich der privaten Infrastruktur sind zwei vorhandene Gaststätten zu erwähnen sowie ein Hofladen in einem landwirtschaftlichen Betrieb, der drei Tage die Woche geöffnet hat. Zudem kommt ein mobiler Bäcker viermal die Woche und der sogenannte „Kartoffelbus“ mit Obst und Gemüse einmal die Woche. Diverse Bringdienste, z. B. von Apotheken ergänzen die Versorgung. Die Bürger sind mit den mobilen Angeboten zufrieden. Als Manko wird betrachtet, dass es keine Bankfiliale oder zumindest kein Bankautomat gibt. Weiterhin wird das Fehlen eines Cafés oder ähnliches als täglicher Treffpunkt bemängelt. Diese Funktion könnte ein ebenfalls vermisster Dorfladen ebenfalls übernehmen.

1.4 Städtebauliche Situation:

Der Ortskern von Rodau verfügt über eine noch geschlossene Bebauung mit erkennbar landwirtschaftlicher Prägung. In der Regel ist die Bausubstanz noch gut erhalten. Es gibt wenige Leerstände, die sich entlang der Hauptstraße konzentrieren und zurzeit relativ schnell wieder belegt werden könnten. Es sind verschiedene Bebauungspotenziale im Ortskern vorhanden. Eine private Fläche befindet sich bereits in der Vermarktung.

Ein zentraler Dorfmittelpunkt fehlt.

Das alte Rathaus mit seinem Innenhof hat von den vorhandenen Gebäuden die städtebaulich höchste Qualität und könnte einen Ersatz für den fehlenden Dorfplatz, zumindest in Teilbereichen, bieten.

Die Lokalisierung des Festplatzes im Bereich hinter dem „Brunnenplatz“ wird von den Bürgern als nicht optimal angesehen.

Für die weitere Entwicklung des Ortskerns bedeutend ist zudem die Frage, wie das Firmengelände der Fa. Weiß, die in einen benachbarten Ort umgesiedelt ist, zukünftig genutzt wird. Egal, ob eine Wohnnutzung oder eine weiterhin gewerbliche Nutzung realisiert werden soll, wird dies Auswirkungen auf die (städtebauliche) Entwicklung des Ortskerns haben.

<p>1.5 Wirtschaftliche Situation</p> <p>Größter Arbeitsgeber war in der Vergangenheit die Fa. Weiß mit ca. 20 bis 30 Mitarbeitern. Ansonsten gibt es nur einige kleinere Firmen aus dem Bereich Handwerk und Dienstleistung, die sich vorwiegend am Ortseingang aus Richtung Zwingenberg konzentrieren. Insgesamt gibt es sehr wenige Arbeitsplätze vor Ort. Chancen zur Weiterentwicklung bietet u. U. die zukünftige Nutzung des Betriebsgeländes der Fa. Weiß mit dessen Nähe zur Autobahn.</p>	<p>1.6 Landwirtschaft</p> <p>Derzeit gibt es nur noch zwei landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe (Größe 90 ha und 70 ha) in Rodau, die beide Milchviehhaltung betreiben (25 und 16 Stück), sowie Getreide, Zuckerrüben und Mais anbauen und Grünland bewirtschaften.</p> <p>Einer der beiden Betriebe führt zudem tageweise einen Hofladen. Nicht genutzte Nebengebäude könnten in Zukunft als Ferienwohnung umgebaut werden. Dadurch könnte die Nähe zur touristisch aktiven Bergstraße genutzt und fehlende Übernachtungskapazitäten in Zwingenberg zumindest teilweise kompensiert werden.</p> <p>Die wirtschaftliche Situation der beiden Betriebe kann nicht als befriedigend angesehen werden, zum einen durch die geringen Betriebsgrößen und zum anderen durch sinkende Erzeugerpreise, insbesondere bei den Milchprodukten.</p> <p>Durch das Projekt „Sonnenkinder“, die zuvor geschilderten, touristischen Potenziale und eventuell durch Photovoltaikanlagen auf Nebengebäuden könnten u. U. zusätzliche Einkommen für die Landwirtschaft generiert werden.</p>
<p>1.7 Tourismus</p> <p>⇒ Siehe hierzu die Ausführung zu 1.6</p> <p>Chancen im touristischen Bereich werden in den Bereichen Fahrradtourismus und Wandertourismus gesehen.</p>	<p>1.8 Energie</p> <p>Die Energieversorgung der Gebäude in Rodau erfolgt überwiegend durch den Energieträger Gas. Solaranlagen auf Privathäusern sind die Ausnahme. Die landwirtschaftlichen Betriebe bauen u. a. Energiemais an, der zu einer im benachbarten Lorsch vorhandenen Biogasanlage gebracht wird.</p>
<p>1.9 Ökologie/Naturschutz</p> <p>Es gibt in und um Rodau keine ausgewiesenen Schutzgebiete. Allerdings haben der Niederwald und der Niederwaldsee einen hohen ökologischen Wert und insbesondere für die Bevölkerung eine wichtige Naherholungsfunktion. Zudem ist am Niederwaldsee eine größere Feldmauspopulation beheimatet. Durch die beabsichtigte Vernetzung der Grüngürtel von Zwingenberg und den umliegenden Gemeinden könnte Rodau zudem profitieren.</p>	<p>1.10 Bürgerschaftliches Engagement und überörtliche Zusammenarbeit</p> <p>Das ehrenamtliche Engagement in und außerhalb der Vereine ist das Rückgrat des dörflichen Lebens in Rodau. Hier ist insbesondere die Feuerwehr (insbesondere im Jugendbereich) und der Verschönerungsverein Rodau, der u. a. auch die „Babbelstubb“ betreibt, zu nennen. Die Kirchengemeinde kooperiert mit der Kirchengemeinde in Schwanheim. Die Kooperationsbereitschaft der Vereine untereinander ist groß. Die Vereinsvorstände haben nach deren Aussage – im Gegensatz zu Zwingenberg – derzeit offenbar keine Personalprobleme. Eine Ausnahme hierbei bilden die Landfrauen, denen eine deutliche Überalterung droht.</p>
<p>1.11 Überörtliche kommunale Zusammenarbeit</p> <p>Hierzu wurden keine Aussagen in den Arbeitskreisen getroffen. Erwähnenswert ist die angedachte Partnerschaft mit einer kleineren Kommune in Italien.</p>	
<p>Weitere Anmerkungen:</p>	

2. Prägende Stärken und Schwächen (Ergebnisse der lokalen Veranstaltung)

Thema / Objekt	Stärken	Schwächen	Chancen (+) Risiken (-)
Bürgertreff / Altes Rathaus	Aktive Bürgerschaft / Vereine Rathaus mit Innenhof als möglicher Identifikations- und Treffpunkt	Derzeit kein zentraler Treffpunkt vorhanden (insbesondere für informelle Treffen) Dorfgemeinschaftshaus ausgelastet, ohne Erweiterungspotenziale Altes Rathaus nicht barrierefrei	+ Entwicklungschancen für das alte Rathaus durch die DE Erschließung zusätzlicher Nutzungspotenziale für das alte Rathaus Rathaus als Ort für die Integration von Neu- bürgern
Freizeitanlagen / Sportanlagen	Aktive Sportvereine Viele Aktivitäten für die Bürger	Fußballplatz im Winter nicht nutzbar, Hartplatz muss dann für den Spielbetrieb erhalten Optisch nicht schöne Brachfläche zwischen den beiden Vereins- heimen Grabensystem mit Grün- gürtel rund um das Ort für Fußgänger nicht ausreichend erschlossen (Potenzial für Naherho- lung nicht genutzt)	+ Erschließung zusätzlicher Veranstaltungsmöglich- keiten im Freien Entlastung der Sportflächen durch Herrichtung ande- rer Veranstaltungs- flächen Kooperationen mit anderen Vereinen als Chance zur (Kosten-) Optimierung
Festplatz / Brunnenplatz	Wichtige städtebauliche Eingangssituation aus Richtung Zwingenberg Nutzung als Kerweplatz Nutzung als Parkplatz	Fläche hinter dem Brunnenplatz optisch und funktional unbefrie- digend: Einmal im Jahr Nutzung als Kerweplatz und dann auch nur unter Einbe- ziehung benachbarter, privater Flächen	+ Prüfung von Umgestaltungsmöglich- keiten, um mehr Funktionen dort unter- zubringen Prüfung von Alternativstandorten - Gefahr, dass Kerweplatz durch Abhängigkeit von Privatflächen in Gefahr gerät
Touristische Angebote	Nähe zur Bergstraße und damit zu touristischen Zielen Naherholungsräume in der Nachbarschaft Vernetzung Grüngürtel	Derzeit keinerlei touristischen Angebote	+ Chancen für landwirt- schaftliche Betriebe durch Umnutzung von Nebengebäuden Touristischer Rundwander- weg auch Teil der Infra- struktur des Ortes (kommt Bewohnern zu- gute) Touristische Kooperations- möglichkeiten mit Zwingenberg Vernetzung mit Wander- wegen / Radwegen
Kinderspielplätze	2 Spielplätze vorhanden, räumlich gut über das Ort verteilt	Spielplatz am Friedhof in Ausstattung und Zu- stand nicht optimal: Spielgeräte für Kinder- gartenkinder teilweise nicht altersgerecht	+ Geplanter, integrativer Spielplatz der „Sonnen- kinder“ könnte ideale Ergänzung zu den Spielplätzen sein

			(oder Ersatz für einen) - Ohne Umgestaltung der Spielplätze Verlust der Attraktivität
Einkaufen / Dorfladen	Hofladen Mobile Einkaufsmöglichkeiten vorhanden	Geldautomat fehlt Einkaufsmöglichkeiten nur an bestimmten Wochentagen mit eingeschränkten Zeiten	+ Untersuchung im Rahmen der DE, ob Dorfladen möglich Suche nach geeignetem Objekt Suche nach geeigneter Betriebsform Nutzung des bürgerschaftlichen Engagements in Rodau Evtl. Integration eines Geldautomaten - ohne erweiterte Einkaufsmöglichkeiten sinkende Attraktivität für (neue) Einwohner
ÖPNV	Ruftaxi nach Zwingenberg Buslinien	Angebot nicht ausreichend: insbesondere Busse vorwiegend für Schülerbetrieb Keine / kaum Busverbindung abends und am Wochenende	---
Qualität als Wohnstandort	Städtebauliche Entwicklungspotenziale vorhanden Z. Zt. kaum Gebäudeleerstände	Weitere Leerstände aufgrund der demografischen Entwicklung zu erwarten Einzelne Ortsteile fußläufig und für Radfahrer zu wenig miteinander verbunden	+ Anreize aus DE, sowohl für Gebäudesanierung als auch für Neuordnungen - Ohne Bereitstellung weiterer Entwicklungspotenziale evtl. steigende Immobilienpreise; dadurch Immobilien weniger attraktiv mögliche Folgen: Bevölkerungsverluste kein / weniger Zuzug von außen
DSL	---	DSL-Versorgung bei weitem nicht ausreichend	---
Firmengelände Fa. Weiß	Entwicklungspotenziale sowohl im gewerblichen als auch im Wohnbereich vorhanden	Je nach Nutzung evtl. auch Nachteile für den Ortskern	+ Entwicklung der Flächen im Sinne einer nachhaltigen Ortsentwicklung

3. Örtliche und überörtliche Projektideen (Ergebnisse der lokalen Veranstaltung)

Thema	Projektideen
Ortsmitte Zentraler Treffpunkt	Neugestaltung EG Altes Rathaus + Hof Neue Nutzungskonzepte EG Altes Rathaus + Hof
Bevölkerungsstabilisierung	Innerörtliches Entwicklungskonzept Erschließung attraktiver Blauflächen im Innenbereich
Festplatz	Prüfung alternativer Standorte für Festplatz Bessere, ganzjährige Nutzungsmöglichkeiten
Spielplätze	Integrativer Spielplatz der „Sonnenkinder“ Neugestaltung Spielplatz am Friedhof
Freizeitangebote	Ebener (Wander-) Weg rund um Rodau
Gewerbliche Entwicklung	Entwicklung Grundstücke Fa. Weiß

4. Beitrag zur gesamtkommunalen Entwicklung (Ergebnisse der lokalen Veranstaltung)

Erschließung/Vorhaltung günstiger, innerörtlicher Bauflächen

Gewerbliches Entwicklungspotenzial auf Gelände Fa. Weiß

Wanderwege ohne topographische Hindernisse

Vorhandene Sportflächen

Vernetzung vorhandener Biotope mit Umland

Gebäudeleerstände in Zwingenberg und in Rodau



DORFERNEUERUNG
Stadt Zwingenberg
Stadtteil Rodau

LEGENDE

- Abgrenzung des DE-Fördergebietes
- Leer stehendes Hauptgebäude

Im Erlenloch

Flur 3

Hügelswiesen

Hügelswiesen

Valdwiesen

Tagweide

Flur 3

„Ritzwiesen

Auf dem Brunnen

Grädelgewann

Auf dem Gräbel

der Gerstenhecke

In den kurzen Morgen

Loch