



Dorferneuerung Zwingenberg und Rodau

Städtebaulicher Fachbeitrag



Inhaltsverzeichnis

Titelblatt	01
Inhaltsverzeichnis	02
Städtebaulicher Fachbeitrag – warum?	03
Kurze siedlungsgeschichtliche Einordnung	04
Kartierung des Siedlungsgebietes bis und nach 1950	06
Eingrenzung des Fördergebietes	07
Katalog ortstypischer Baucharakteristika als Grundlage für förderfähige Sanierungs- und Bauvorhaben	14
Grundlagen, Anlagen	26



Städtebaulicher Fachbeitrag – warum?

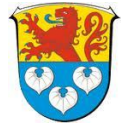
Aufgabenstellung sowie Rahmenbedingungen für eine städtebauliche Erneuerung von Kleinstädten und Dörfern unterscheiden sich deutlich von denen größerer Städte.

Bedingt durch Nutzungsvielfalt, Kleinteiligkeit, den allgegenwärtigen Strukturwandel und natürlich örtliche Eigenart ist jede einzelne Dorferneuerungsmaßnahme trotz aller strategisch notwendigen Vereinheitlichung der Prozesse weiterhin ein facettenreiches „Unikat“. Im Rahmen der die DE begleitenden Beratungsleistungen muss auf diese Tatsache eingegangen werden und dem potentiellen Bauherrn die Qualität der dorf- bzw. kleinstadttypischen Gestaltungs- und Materialmuster nahe gebracht werden.

Da das Aufnehmen dieser Muster jedoch auch die Grundlage für eine mögliche Bezuschussung jedweder Baumaßnahme darstellt, fordert der Zuschussmittelgeber einen für alle geförderte Maßnahmen einheitlichen, verbindlichen und transparenten Kriterienkatalog. Dieser besteht aus

- **der Eingrenzung des Fördergebietes**
- **einer textlichen und zeichnerischen Darstellung der umzusetzenden baulichen Charakteristika im Fördergebiet.**

Die Eingrenzung des Fördergebietes wird vom Fördermittelgeber grob vorgegeben. Sie beruht auf der Siedlungsgenese, der Entwicklung der Rodauer bzw. Zwingenberger Bebauung zu einer bestimmten Zeit. Für die DE gilt die bis nach dem zweiten Weltkrieg (ungefähr bis 1950) entstandene Bebauung in etwa als Vorgabe zur Festlegung des Bereichs der möglichen Förderung.



Kurze siedlungsgeschichtliche Einordnung

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 –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 der durch einen Graben und Wehrmauern umgebenen Wasserburg.

Anfang des 14. Jahrhunderts wird diese „Urzelle“ Zwingenberg als Ergebnis eines andauernden Streits zwischen dem Mainzer Erzbischof und König Albrecht das erste Mal eingenommen und anschließend weitgehend zerstört. Der Wiederaufbau führt zu einer Vergrößerung der Kernstadt über die alten Stadtmauern hinaus – beispielsweise *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 Erbfolgekriege) 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 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).

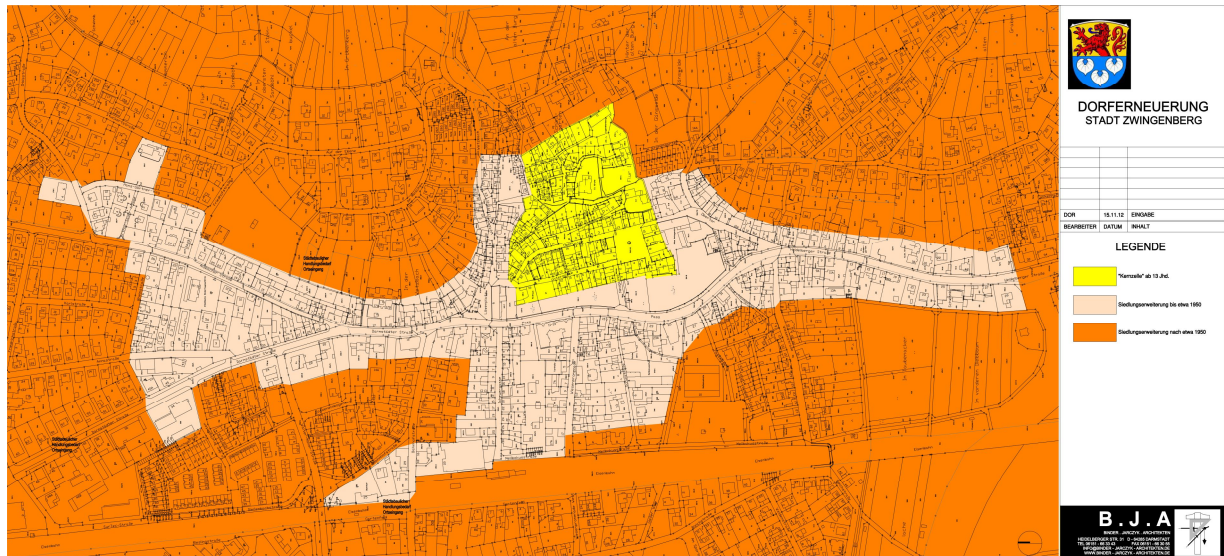
1971 kam durch Eingemeindung der Stadtteil Rodau hinzu. Rodau, das 962 als „Rod“ zum ersten Mal erwähnt wird, wächst über Jahrhunderte als sog. Haufensiedlung aus dem Bereich des zentral gelegenen Lorscher Hofguts in einem Kleingefüge aus Wohn-, Kleingewerbe- und landwirtschaftlicher Bebauung. Diese Kernzelle des alten Ortes ist in seiner Grundanlage noch gut erkennbar. Gewerbegebiet und Neubaugebiet jüngerer Datums gliedern sich zwar unmittelbar an die alt gewachsene Bebauung an, aufgrund ihrer baulichen und strukturellen Eigenart führt dies jedoch zu keiner Vermengung.

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 seitdem mehr als verdreifacht.



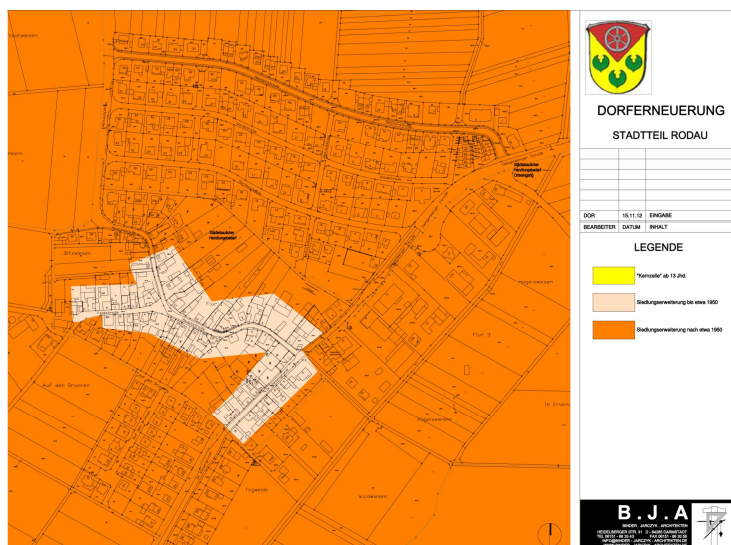
„Kartierung des Siedlungsgebietes bis und nach 1950“

Die folgende Karte zeigt in arrondierter Form die Entwicklung der bebauten Bereiche bis etwa Mitte letzten Jahrhunderts bzw. danach:



(Achtung: Norden ist auf der linken Seite!)

Die gelb markierte Fläche stellt das historische Kerngebiet Zwingenbergs dar. Der beige hinterlegte Bereich zeigt die bis etwa 1950 erfolgte Bebauung, während der orange eingefärbte Teil den aktuellen Entwicklungsstand Zwingenbergs zeigt. Die Farbbelegung gilt analog für Rodau, wobei hier das Kerngebiet um das Lorscher Hofgut wegen der geringen Ausdehnung nicht extra (gelb) markiert ist.



(Der Plan ist genordet: Norden ist oben!)



Inhalt der Karten „Eingrenzung des Fördergebietes“

Die Eingrenzung des Fördergebietes orientiert sich im Wesentlichen an der bis 1950 vorhandenen Bebauung. Die Anregungen des Arbeitskreises DE 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.

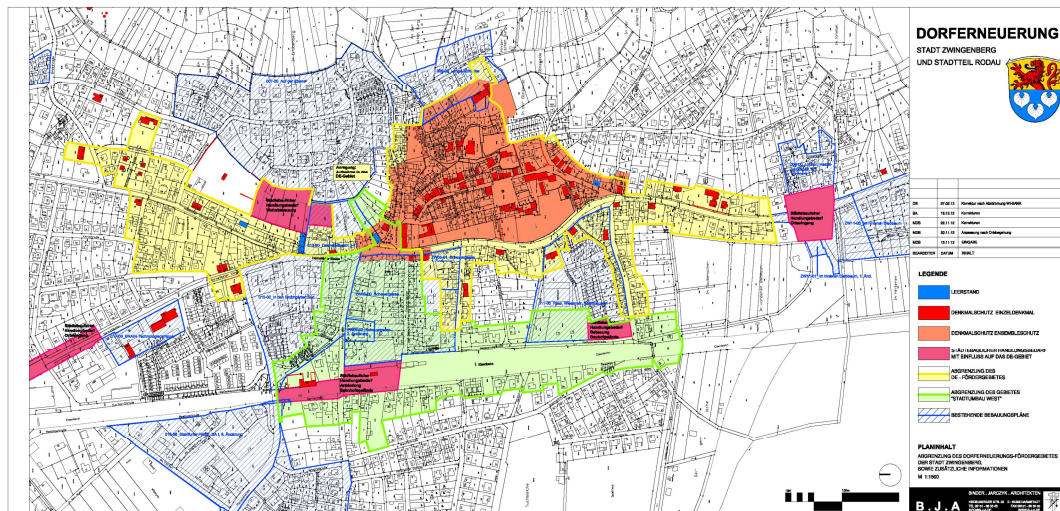
Die Kartierung zeigt

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

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.



Abgrenzung Fördergebiet (mit Zusatzinformationen) – Zwingenberg



aktualisierte, von der WI-Bank am 09.04.2013 freigegebene Karte

Grundsätzliches

Im Bereich Löwenplatz durchschneidet das „Stadtumbau-West“-Gebiet das vorgeschlagene DE-Fördergebiet (erkennbar an der hier unterbrochenen grünen Fläche). Zum Einen wird hierdurch weder der an dieser Stelle wichtigen Anbindung der historischen Altstadt zur altbestehenden Bebauung der weiteren Darmstädter- bis hin zur Alsbacher Straße (nach Norden) noch der Anbindung von Scheuergasse und Bahnhofstraße (nach Westen) Rechnung getragen. Zum Anderen entzieht die Teilung des Gebietes 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).



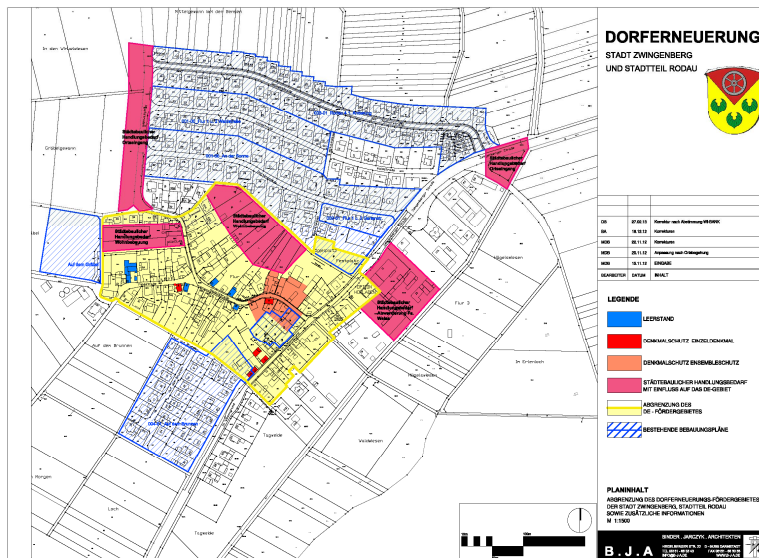
Die weitere Eingrenzung des Fördergebiet-Vorschlages orientiert sich wieder an der Bebauung bis 1950, schließt die alte Bebauung der *Wetz-bach* mit ein, „umschließt“ dann den auch durch die Altstadtsatzung definierten *Altstadtbereich* bis zum historischen Gebäude der *Jugend-herberge* als östlichsten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

Anmerkung:

Am 25. Februar 2013 wurde das geplante Fördergebiet Zwingenbergs aus Anlass des Koordinierungstermins mit dem Fördermittelgeber (WI-Bank) begangen. Die hierbei festgelegte Eingrenzung des Gebietes weicht in geringem Maße von der vorangegangenen Beschreibung ab. Die Karte „Abgrenzung des Fördergebietes“ auf Seite 8 ist jedoch in aktualisiertem und von der WI-Bank freigegebenem Stand dargestellt.



Abgrenzung Fördergebiet (mit Zusatzinformationen) - Rodau



aktualisierte, von der WI-Bank am 09.04.2013 freigegebene Karte

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 multifunktionalen Bolzplatz -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.



Anmerkung:

Am 25. Februar 2013 wurde das geplante Fördergebiet Rodaus aus Anlass des Koordinierungstermins mit dem Fördermittelgeber (WI-Bank) begangen. Die hierbei festgelegte Eingrenzung des Gebietes weicht in geringem Maße von der vorangegangenen Beschreibung ab. Die Karte „Abgrenzung des Fördergebietes“ auf Seite 12 ist jedoch in aktualisiertem und von der WI-Bank freigegebenem Stand dargestellt.



Katalog gestalterischer Charakteristika

Zitat bzw. Auszug aus dem Mitteilungsschreiben Nr. 15/2012 der WI-Bank

Kriterienkatalog für eine ortstypische Bauweise

Die bauliche Charakteristik ergibt sich aus der vorherrschenden baulichen Form sowie den verwendeten Baumaterialien. Die Betrachtung erfolgt auf Ebene der Gesamtkommune. In einem textlichen Teil sollen die ortstypischen und individuellen Besonderheiten herausgearbeitet werden und anhand der folgenden Aspekte beschrieben werden:

- *Art der Bauweise (Fachwerkbau, Mauerwerksbau, Putzbau)*
- *Gebäudeproportion*
- *Typische Dachform*
- *Dachneigung*
- *Dacheindeckung*
- *Dachüberstand*
- *Gauben*
- *Gestaltung der Haueingänge*
- *Anordnung und Format der Fenster*
- *Regionaltypische Materialien.*

- Zitatende -

Sinn der folgenden Auflistung ortsbildprägender Gestaltungsmerkmale Zwingenbergs bzw. Rodaus ist die mittelfristige Korrektur bzw. Verhinderung störender Details im Sinne eines homogenen Ortsbildes im Zuge der durch die DE begleitete Bautätigkeit.

Hierzu ist bei allen Bauvorhaben im Bereich des Ensembleschutzes (Gesamtanlage gem. § 2 Abs. 2 Nr. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes) sowie bei unter Schutz stehenden Gebäuden (Einzeldenkmal gem. § 2 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes), also bei allen Maßnahmen, die einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen, die Denkmalbehörde des Kreises Bergstraße einzubinden.

Hingewiesen wird zudem auf die rechtskräftige Gestaltungssatzung für den Bereich der Zwingenberger Altstadt.



Anwendungsbereich

Die für Zwingenberg und Rodau typischen Gestaltungsmerkmale werden in Folge beschrieben und durch Hinweise für den Sanierungs- oder Neubaufall ergänzt. Diese Vorgaben sind bei allen Neubau- oder Sanierungsvorhaben im vorher definierten Fördergebiet anzuwenden.

Typische Bauart

Zwingenberg und Rodau zeichnen sich als Abbild ihrer Siedlungsgeschichte durch eine Vielzahl an unterschiedlichen Bauarten aus, die jedoch alle als typisch und damit prägend anzusehen sind:

- Unverputzte Fachwerkgebäude (Sichtfachwerk)
 - Fachwerkgebäude teils (z.B. wetterseitige Schindelung) oder ganz verkleidet / verputzt
 - Verputzte Mauerwerksgebäude mit Fachwerkanteilen
 - Verputzte Mauerwerksgebäude
 - Unverputzte Sichtmauerwerksbauten
 - Gebäude auf gemauertem Sockel, unverputzter Bruchstein
 - Gebäude auf gemauertem Sockelgeschoss, verputzt oder offen
- Sanierung/Umbau: Bei allen Änderungen bestehender Gebäude müssen die, anhand der Altbausubstanz des Gebäudes (oder wenn dies nicht möglich ist, der anschließenden Bebauung) erkennbaren Merkmale der Bauart wieder aufgenommen werden.
- Neu-/Ersatzbau: Einsatz zeitgemäßer Materialien mit zurückhaltender Außenwirkung ist möglich und erwünscht; historisierender Nachbau soll vermieden werden, Einpassung in die vorhandene Proportion und Strukturierung der begleitenden Gebäude ist notwendig.



Typische Gebäudeproportion und –positionierung

Besonders häufig finden sich in Zwingenberg und Rodau giebelständig zur Straße stehende Wohnhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen und steil geneigtem Dach. Nebenbauten gliedern sich meist rückwärtig (teils auch direkt angebaut) an. Seltener finden sich direkt an der Straße positionierte Nebengebäude.

- Sanierung/Umbau: Positionierung und Proportion sind bei allen Maßnahmen am bestehenden Gebäude beizubehalten bzw. sinnvoll zu ergänzen. Ggf. ist die angrenzende Bebauung als Maßstab heranzuziehen.
- Neu-/Ersatzbau: Die Proportion des neuen Baukörpers muss sich wie auch die Ausrichtung zur Straße hin an der begleitenden Bebauung orientieren.

Typische Fassaden

Die in Zwingenberg und Rodau zu findenden Fassaden sind sogenannte Lochfassaden, also Außenwände, deren geschlossener Wandanteil größer ist als der Anteil der Öffnungen. Als verwendete Materialien kommen vorwiegend glatt verputztes Mauerwerk und Fachwerk (teils offen mit flächenbündig verputzten Gefachen, teils verputzt) vor. Einen geringeren Anteil haben Ziegel-Sichtmauerwerk sowie verschindelte (Holz und Schiefer) oder holzverschaltete Fassaden. Als Material für Fenster- und Türeffassungen sowie Friese ist an vielen Gebäuden Sandstein zu finden.

Auch die zur Fassade gehörenden Sockel sind unterschiedlicher Art: sehr verbreitet sind etwa 1 m hoch angelegte verputzte Sockel (als Teil eines größtenteils im Erdreich liegenden Kellers), aber auch zu ebener Erde liegende Sockelgeschosse sind vertreten. Mit Fliesen belegte Sockelwände sind als untypisch zu bezeichnen.

Grundsätzlich gliedern sowohl Fensteröffnungen, Friese auf Höhe der Geschossdecke, Sockelhöhe und ggf. das Konstruktionsbild des Fachwerks die Fassade entscheidend.



Geputzte Flächen sind großteils in gebrochenen Grau- und „Erd“-Farbtönen sehr heller bis mittlerer Tönung ausgeführt, wobei die meisten Sockel deutlich dunkler abgesetzt sind. Fachwerk und sonstiges konstruktives Holzwerk findet sich fast ausschließlich in dunklen Brauntönen, Holzschalungen und Schindeln in hellen bis mittleren Brauntönen angelegt.

- Sanierung/Umbau: bestehende Proportionen bzw. die Fassade gliedernden Elemente sind bei allen Maßnahmen am bestehenden Gebäude beizubehalten. Im Altstadtbereich sind zudem die Vorgaben der Gestaltungssatzung zu beachten.
Gebäudeecken sind als geschlossene Fassadenteile zu erhalten bzw. bei bereits vorhandenem Eingriff wieder zu schließen, mindestens jedoch mittels Gliederung der Fensterelemente zu mildern.



Insbesondere bei offenem Fachwerk müssen sich Fassadenöffnungen dem konstruktiven Holzwerk unterordnen.

Flächige Fassadenöffnungen (Schaufenster, Garagentore) sind nicht möglich. Additive Fassadenelemente wie Balkone oder Wintergärten sind untypisch und daher zum öffentlichen Straßenraum orientiert nicht gewünscht. Im nicht einsehbaren Bereich müssen sie sich der restlichen Fassade unterordnen bzw. in die bestehende Gliederung einpassen.

Sockel sind glattgeputzt oder in verfugtem Naturstein auszuführen, Fassaden glatt gerieben, bei Fachwerk-Gefachen flächenbündig mit dem Holzwerk zu verputzen.

Die Farbgebung (ausschließlich durch mineralische Produkte) kann zur Gliederung der Fassade eingesetzt werden, orientiert sich in Farbe und Tönung jedoch am umgebenden Bestand.



Bei Dämmmaßnahmen an der Außenfassade (bei Fachwerk nicht möglich) ist die Positionierung der Fenster (max. 15 cm hinter der Fassade), die Ausbildung der Fassadenkanten (nicht scharfkantig), die Ausführung des Sockels (darf nicht hinter die Fassade zurückspringen) sowie die Verwendung ausschließlich mineralischen Dämmmaterials zu beachten. bzw. sinnvoll zu ergänzen.

Grundsätzlich sind Gebäudeteile wie Inschriften, Gesimse, Außentreppen, Türen, etc., die in geschichtlicher oder handwerklicher Hinsicht bedeutend sind, an Ort und Stelle zu belassen, ggf. aufzuarbeiten und zu pflegen.

- Neu-/Ersatzbau: Die Proportion des neuen Baukörpers muss sich wie auch die Ausrichtung zur Straße hin an der begleitenden Bebauung orientieren. Vorbauten wie Treppenüberdachungen, Vordächer oder Windfänge müssen sich der Proportion des Hauses anpassen und unterordnen. Im Altstadtbereich sind zudem die Vorgaben der Gestaltungssatzung zu beachten.

Typische Dachform, -neigung, -eindeckung, -überstand und -aufbauten

Insbesondere Zwingenberg verfügt aufgrund seiner topografischen Gegebenheit über die sog. *fünfte Ansicht*, durch die Hanglage kommt der Dachlandschaft hier eine besondere Bedeutung zu.

Die verbreitetste Dachform ist sowohl in Zwingenberg als auch in Rodau das gleichschenklige Satteldach mit einer beidseitigen Neigung von über 45 (meist 50 bis 60) Grad. Bei Nebengebäuden finden sich auch Pultdächer (z.B. „angelehnt“ an höhere Gebäude) mit geringerer Dachneigung, jedoch nie flach geneigt.

Im Gegensatz zu Rodau sind in Zwingenberg auch andere Dachformen in einer, über das „Untypische“ hinausgehenden Menge zu finden: oft zu sehen sind beispielsweise Satteldächer mit Krüppelwalm, etwas seltener Walmdächer mit geringerer, teils sogar sehr flachen Dachneigung.



Unabhängig von der Form des Daches sind die Dachüberstände (Traufe bis 50 cm, Ortgang 15 – 20 cm) relativ gleich. Unterschiede ergeben sich jedoch in der traufseitigen Untersicht: offene Sparrenköpfe sind vor allem in Rodau zu finden, in Zwingenberg halten sich offene und verkleidete (Traufkasten) Sparrenköpfe die Waage. Die Ortgänge sind meistens als sog. Zahnleiste oder als Windbrett ausgeführt. Ortgangziegel sind nicht typisch.

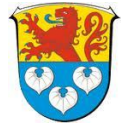
Überwiegendes und damit typisches Material zur Dachdeckung ist der naturrote bis rotbraune Tonziegel als Biberschwanz- oder Falzziegel.

Zur Belichtung der Dachräume sind in Zwingenberg und Rodau größtenteils Schleppgauben, in etwas geringerem Umfang auch Giebelgauben -teils auch als Zwerchhaus- eingesetzt worden.
Anmerkung: Die Bausatzung für den Altstadtbereich fordert den Einbau von Giebelgauben, Schleppgauben sind nur ausnahmsweise genehmigungsfähig.

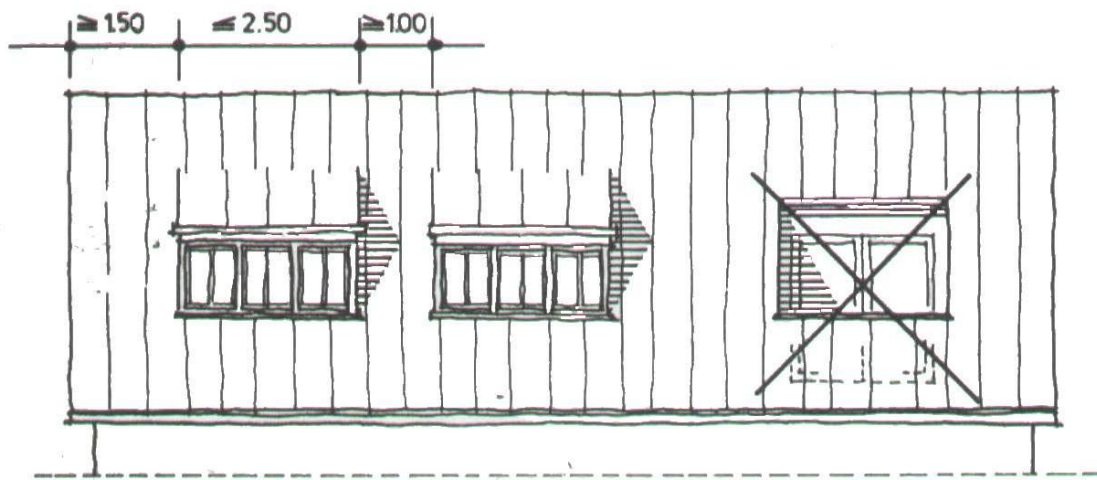
Kaminköpfe finden sich ausnahmslos in gemauerter Form; teils verputzt, teils verklinkert, selten verschiefert.

Spenglerarbeiten (Kehlen, Rinnen, Fallrohre, Schneefänge etc.) sind durchgängig in Zinkblech, etwas seltener in Kupferblech ausgeführt.

- Sanierung/Umbau: bestehende Proportionen sind in Bezug auf Dachform, Dachneigung, Dachüberständen, Trauf- und Ortgangausführung zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Insofern ist z.B. eine Aufsparrendämmung wegen der stark veränderten Ortgangansicht zu Gunsten einer Zwischen- und Untersparrendämmung zu vermeiden.
Die Dachneigung muss sich an der umgebenden Bebauung orientieren und sollte bei Hauptgebäuden mit Satteldach zwischen etwa 46 und 60 Grad liegen. Bei rückwärtigen Nebengebäuden ist eine geringere, jedoch keine flache Dachneigung unter 30 Grad möglich; hier kann –in Abhängigkeit von der anschließenden Bebauung- auch ein Pultdach über 15 Grad Dachneigung ausgeführt werden. Kleinere Dachflächen sind zudem auch in Zinkblechdeckung möglich.



Gauben sollen in ihrer bestehenden Form erhalten werden. Bei notwendiger Vergrößerung oder Neuanlage können Schlep- und auch Giebelgauben (Achtung Altstadtsatzung) eingesetzt werden. Sie sind am Fassadenbild des obersten Geschosses orientiert zu positionieren und sollen die Gesamtdachfläche nicht „dominieren“. Insofern sollte ihre Breite 2,5 m nicht überschreiten. Weiterhin sollten sie untereinander mindestens 1 m Abstand, sowie 1,5 m Abstand zum Ortgang einhalten.



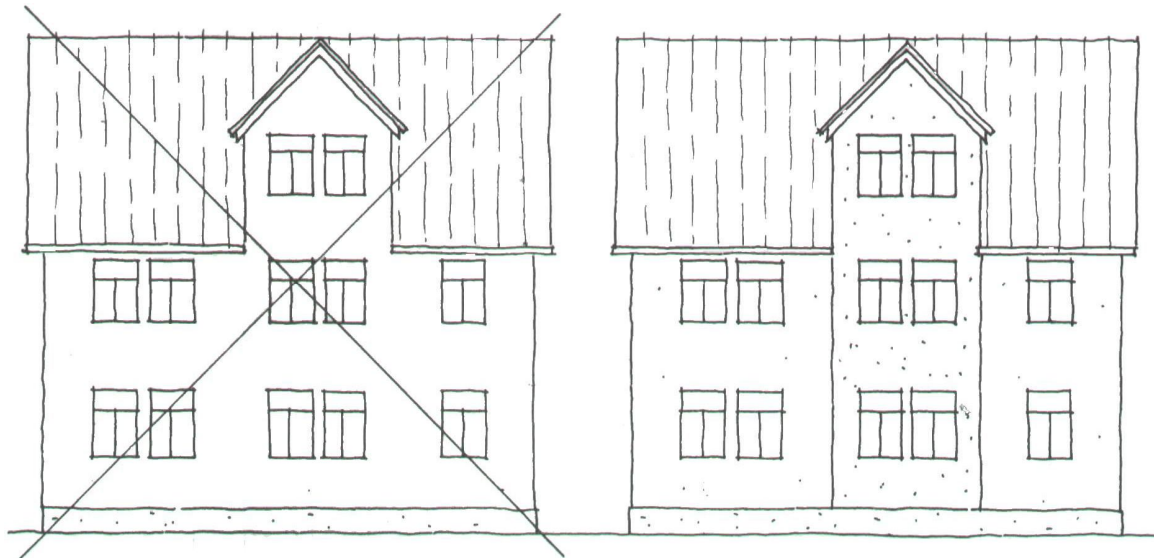
In die Dachhaut einschneidende Loggien sind nicht möglich. Dachflächenfenster sowie Gauben in Spitzböden können nur ausnahmsweise und nur an, vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Stellen akzeptiert werden.

Im Altstadtbereich sind zudem die Vorgaben der Gestaltungssatzung zu beachten.

- Neu-/Ersatzbau: Prinzipiell gelten die gleichen Anforderungen wie bei Sanierungsarbeiten. Weiterhin sollte beachtet werden, dass Satteldächer grundsätzlich mit mittigem First zu planen sind.



Sollte zur Dachbelichtung eine großzügige Giebelgaube mit einer Breite über 2,5 m geplant werden, so ist diese als Zwerchhaus fassadengliedernd bis zum Boden zu führen.



Überdies gilt im Altstadtbereich auch für Neu- oder Ergänzungsbauten die Gestaltungssatzung.

Typische Gestaltung der Hauseingänge

Es ist festzustellen, dass sowohl in Zwingenberg wie auch in Rodau die –wohl aus Altersgründen- maroden Eingangstüren vielfach bereits ausgetauscht, häufig auch mittels einfacher Renovierungsarbeiten „über die Zeit gerettet“, ebenso häufig jedoch auch handwerklich geschickt saniert wurden. An eben diesen lässt sich das typische Erscheinungsbild jedoch gut nachvollziehen. Die handwerkliche Ausführung spiegelt hierbei die wirtschaftliche Potenz des Hauseigentümers. So sind im *bäuerlich* geprägten Rodau eher einfache, weniger verzierte Holztüren zu finden als im *bürgerlichen* Zwingenberg, wo durchaus auch Profilierungen bzw. Schmuckelemente ausgeführt sind. Beiden Orten gemein ist jedoch trotzdem eine eher zurückhaltende Gestaltung der entweder ganz, oder zum größten Teil geschlossenen Holzschalung, ggf. auch mit kleinen Fenstern oder Oberlicht. Farblich meist dunkel (braun, grün etc.) gehalten, bilden sie einen klaren Kontrast zur sonstigen Fassade.

Kunststofftüren sind nicht typisch.



- Sanierung/Umbau: Grundsätzlich sollten alte Türanlagen -wo möglich- erhalten und einschl. der Beschlagteile fachgerecht instand gesetzt werden. Die Farbgebung orientiert sich an typischen Farbmustern im Umfeld und sollte die Tür der Nutzung entsprechend in der Fassade markieren – Haupttüren markant dunkel abgehoben, Nebeneingänge zurückhaltender und entsprechend heller oder abgesetzt im Farbton.
Alte ortstypische Eingangstreppeanlagen sind zu erhalten bzw. unter Verwendung der bereits vorhandenen Baustoffe wieder zu ertüchtigen. Ggf. sind Blockstufen aus Sandstein oder Granit zur Ergänzung ebenso möglich wie Natursteinplattenbeläge. Alte Treppengeländer sind zu erhalten und aufzuarbeiten. Wie bei Balkongeländern ist auf möglichst einfache Gliederung zu achten. Geschnitzte oder übermäßig gestaltete Füllungen sind nicht möglich. Edelstahl ist unzulässig.
Stahl-treppeanlagen vor Hauseingängen sind untypisch und insofern im öffentlich einsehbaren Bereich nicht möglich.

- Neu-/Ersatzbau: Prinzipiell gelten die gleichen Anforderungen wie bei Sanierungsarbeiten.
Neue Türanlagen sind in heimischem Hartholz (kein Tropenholz) in schlichter Gestaltung handwerksgerecht zu fertigen. Möglich sind Türblätter mit Bohlenaufdoppelungen oder Kassettenfüllungen.
Die Farbgebung entspricht ihrer Wertigkeit in der Fassade (siehe oben) und dem Charakter des Gebäudes.
Glatte Schichtstoffoberflächen, Kunststoffrahmen und -paneele sowie Aluminium sind untypisch und insofern nicht möglich.

Typische Anordnung und Format der Fenster

Typisch für die Zwingenberger und Rodauer Bebauung (Ausnahme Fissanwerk und Sauer-Siedlung) bis 1950 sind rechteckig „stehende“

Fensteröffnungen, Fenster mit Holzrahmen und Holzsprossen sowie ungedämmte Einfachverglasungen zwischen Rahmen und Sprossen.

Oft findet sich die Aufteilung 2 Fensterflügel mit 1 Oberlicht, das ganz oder teilweise gekippt werden kann.

Stahlfenster finden sich vereinzelt bei alten Gewerbebauten. Auch sie sind einfach verglast.



Die Einbautiefe der Fenster richtet sich nach der Bauart des Gebäudes. Bei Mauerwerksbau sind sie etwa 10 bis 12 cm hinter der Fassadenflucht, bei Fachwerksbau bündig montiert.

Ebenso richtet sich die Art der Außen-Fensterbänke nach der Bauart des Gebäudes. Bei Fachwerkbauten finden wir Holz- und Blechbauteile, häufig auch gekoppelt (Holz mit Verblechung), bei Mauerwerksbauten hauptsächlich Naturstein, selten Werkstein.

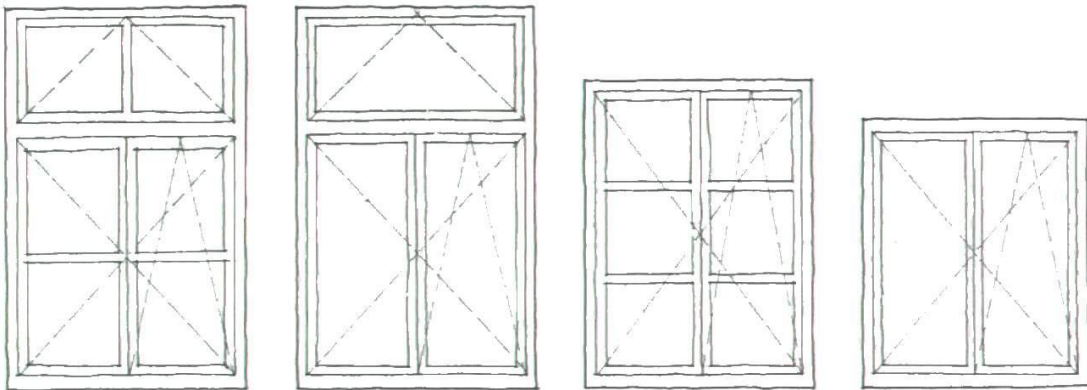
Viele Gebäude in Zwingenberg und Rodau verfügen über keine Verdunkelungsmöglichkeiten. Wo doch, handelt es sich bauartübergreifend ausschließlich um Klappläden aus Holz.

- Sanierung/Umbau: Originale Fenster und Türen sind möglichst zu erhalten. Sollte eine Erneuerung erforderlich sein, sind sie in Proportion, Material und Gestaltung den historisch überlieferten Fenstern bzw. Türen anzupassen. Grundsätzlich sind auch Schaufenster im Erdgeschoss bei stehendem Rechteckformat möglich, müssen jedoch auf die Fassadenteilung des darüber liegenden Geschosses abgestimmt werden. Hier sind wegen der sonst notwendigen enormen Profilstärke neben Holz- auch Metallkonstruktionen denkbar. Die Ausführung der Rahmenprofile in einer gedeckten, nicht hochglänzenden Farbe ist möglich.

Alle sonstigen Fenster sind in Hochkantrechteckformat, außen weiß bzw. hell, zu erhalten bzw. wieder herzustellen.

Bestehende liegende Rechteckformate sind im Rahmen von Umbaumaßnahmen durch Mauerwerkspfeiler oder ausnahmsweise (Abstimmung mit dem Fördermittelgeber) durch Unterteilungen im Fenster selbst so zu gliedern, dass mindestens Quadrate, besser jedoch stehende Rechtecke entstehen (siehe auch Schaufenster).

Der Einbau von Kunststofffenster, Holzimitationen jeder Art sowie glänzende Aluminiumkonstruktionen ist nicht möglich. Sprossen sind bei allen Fenstern konstruktiv und glasteilend auszuführen – alternativ können auch sog. Wiener Sprossen (schlanke Holz-Sprossen, Glasteilung durch eingelegte Stege) zur Ausführung kommen.



Die Scheiben sind in Klarglas glatt – kein Ornament-, kein Butzenglas – auszuführen.

Zur Ertüchtigung gut erhaltener einfach verglaster Fensterflügel bietet sich die Ergänzung durch ein sog. Kasten- oder Kistenfenster an. Es handelt sich hierbei um ein zusätzliches, weiter zum Innenraum hin orientiertes Fensterelement, das mittels Isolierverglasung eine erhebliche energetische und schallschutztechnische Verbesserung darstellt, ohne die typische Fassadenansicht mit schlanker Sprossung zu stören.

Klappläden sollten aufgearbeitet und erhalten werden. Ist dies nicht möglich, so sind sie von Art und Ausführung an den Bestand anzupassen.

Für den Bereich der Altstadt ist zudem die gültige Bausatzung maßgebend.

→ Neu-/Ersatzbau: prinzipiell decken sich die Anforderungen mit denen für Sanierungsmaßnahmen.

Grundsätzlich sind die althergebrachten Fensterformate zu zitieren, eine übertriebene historisierende Kleinteiligkeit der Glasflächen ist indes nicht gewünscht.

Jalousien und Rollläden sind in Abstimmung mit der umgebenden Bebauung (nur) bei Neubauten in, auf die Fassade abgestimmter, gedeckter Farbe möglich. Holzklappläden sind zu favorisieren.

Hof- und/oder Garagentore sind in Gliederung und Material (möglichst Holz, kein Kunststoff) dem jeweiligen Gebäude sowie der benachbarten Bebauung anzupassen.

Regional typische Materialien

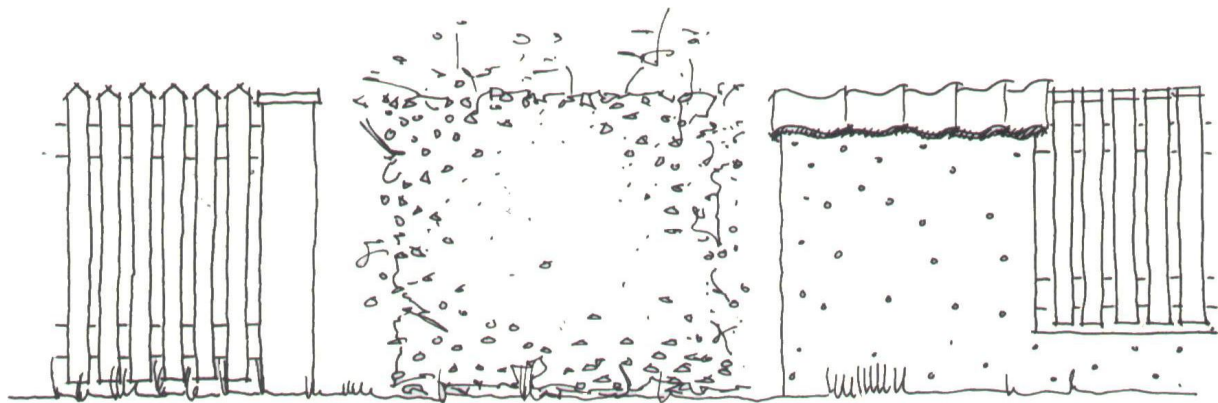
Das Ortsbild Zwingenbergs wie auch Rodaus ist geprägt durch Tonziegel, helle mineralische Putze, Bruchstein- und Backsteinmauerwerk, Sandstein als Treppenmaterial, Fensterleibung oder Schmuckfries, Holz in Fachwerk-, Fenster-, Tür-, sonstigen Konstruktionen und Fassadenbekleidung sowie geschmiedetes Eisen bei Beschlägen, Einfriedungen und Geländern.



Einfriedungen

Insbesondere in Rodau, aber auch in Zwingenberg finden sich als typische Einfriedungen einfache Zäune aus senkrecht stehenden Latten (Staketenzaun) oder auch niedrige Mauern (verputzt oder in Bruchsteinmauerwerk) sowie einfache (!) Schmiedekonstruktionen aus Profilstahl oder auch einfache Hecken.

Untypisch sind Konstruktionen aus Aluminium oder Kunststoff (Füllung und Konstruktion), horizontal betonte Füllungen, verkünstelte Schmiedeeisenkonstruktionen, Jägerzäune, unbegrünte Maschendrahtzäune, geflieste Sockelmauern ggf. mit Metallzaun sowie Stahlbetonfertigelemente.



Staketenzaun

Hecke (ggf. mit Maschendraht)

verputztes Mauerwerk (evtl. mit Abdeckung)
und Lattenzaun



Grundlagen

Bei der Bearbeitung des vorliegenden Fachbeitrags wurden folgende Materialien verwendet:

- Auszüge aus dem Verzeichnis der Kulturdenkmäler in Hessen
<http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de>
- Denkmaltopographie Kulturdenkmäler in Hessen – Bergstraße I
- Regionales Bauen in Hessen – Eine Grundlage zur Erstellung des städtebaulichen Fachbeitrags, Juni 2012
- Planungshandbuch zur Stadt- und Dorferneuerung , WEKA-Verlag
- Zwingenberg a.d. Bergstraße – Bilder, Gedichte und Berichte aus vergangenen Tagen, W.D. Riebel 1985, ISBN 3-924932-41-7
- Kartenmaterial der Stadt Zwingenberg
- Altstadtsatzung der Stadt Zwingenberg (1972)

Anlagen

Planzeichnung Abgrenzung des Fördergebiets mit Zusatzinformationen

1 x Zwingenberg

1 x Rodau

Planzeichnung Abgrenzung des Fördergebietes

1 x Zwingenberg

1 x Rodau