



Vision Ortskern 2020

Ehrenamtliche Mitarbeiter im Standortmarketing entwickeln die „**Vision Ortskern 2020**“ damit **die Zukunft** für die Bürgerinnen und Bürger begreifbar wird.

„**Vision Ortskern 2020**“ zeigt das **veränderte Umfeld** des neuen Ortskerns auf.

„**Vision Ortskern 2020**“ soll allen zukünftigen Akteuren die **Notwendigkeit ihrer Beteiligung** darstellen, um das Ziel zu erreichen.

Inhalt der Vision

- Bevölkerungsentwicklung
- Verkehrsentwicklung
- Gollenberg-Entwicklung und die Energieversorgung
- Entwicklung des Gewerbegebietes im Nord-Osten
- Neuer Ortskern
- Zeitplan und Finanzierung
- Wie konnte „Vision Ortskern 2020“ Wirklichkeit werden?

Standortmarketing

Verbandsgemeinde Bellheim

Verfasser im Namen des Standortmarketings
Franz-Josef.Werner@t-online.de

© November 2004

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger der Verbandsgemeinde Bellheim,

unsere Erfahrungen „im Standortmarketing der Verbandsgemeinde Bellheim“ der letzten Jahre haben wir gesammelt und in eine neue Arbeit umgesetzt. Das Ergebnis dieser Arbeit sollte zukunftsorientiert sein, weil Standortmarketing nur bedingt kurzfristig helfen kann.

Und so entstand **„Vision Ortskern 2020“**.

Hier versetzen wir uns ins Jahr 2020 und beschreiben, wie wir in Bellheim im Jahre 2020 leben werden.

Jetzt können Sie sagen: **„Was soll denn der Quatsch?“**

Niemand weiß, wie die Welt in 16 Jahren aussehen wird. Von dieser Ungewissheit ist Bellheim nicht ausgenommen. Trotz solcher Wissenslücken sind Überlegungen zur näheren und fernerer Zukunft der Gemeinde sinnvoll. Neben den nicht voraussehbaren Entwicklungen gibt es nämlich mindestens so viele vorhersehbare. Sie wachsen aus dem Bestehenden heraus.

Denken Sie mal 16 Jahre zurück, was es da alles noch nicht gab bzw. was sich alles verändert hat?

Selbstverständlich haben wir Unterlagen über die demographische Entwicklung des Kreises Germersheim berücksichtigt, ebenso die hervorragende geographische Lage des Oberrheintales für Erdwärme Kraftwerke bewertet und natürlich auch die bestehenden Verkehrsgutachten in Bezug auf Straße und Schiene in unsere Vision eingearbeitet. Auch die finanziellen Möglichkeiten der Realisierung zeigen wir auf.

Wir haben hier Szenarien um einen neuen Ortskern 2020 von Bellheim entwickelt, die einen langfristigen Ausblick in eine ungewisse Zeit wagen. Szenarien erzählen die Geschichten über die Welt von morgen in Bellheim und **sollen Sie in die Lage versetzen**, sich rechtzeitig auf Kommendes vorzubereiten. Szenarien schärfen **Ihre Aufmerksamkeit**, die aufgezeigten Aktivitäten zu bestätigen oder zu relativieren.

Wir haben deshalb einen Fragebogen vorbereitet, in dem Sie uns Ihre Bestätigung oder Nichtbestätigung zu unseren Visionen geben. Die Auswertung erfolgt anonymisiert und wird im Amtsblatt bekannt gegeben.

„Vision Ortskern 2020“

...damit die Zukunft begreifbar wird.

...zeigt das veränderte Umfeld des neuen Ortskerns auf.

...soll allen Bürgern die Notwendigkeit ihrer Beteiligung aufzeigen.

Wer morgen ernten will, muss heute säen.

Mitwirkende des Standortmarketings:

*Bernd Dietrich, Joachim Ehmer, Hans-Jürgen Kiesel, Vera Krupinski,
Thomas Satzinger, Margot Schauer, Franz-Josef Werner.*

Wir danken, allen Firmen, Institutionen, Vereinen, Ämtern und Personen, die uns ihre Informationen und Gutachten zur Verfügung gestellt haben.

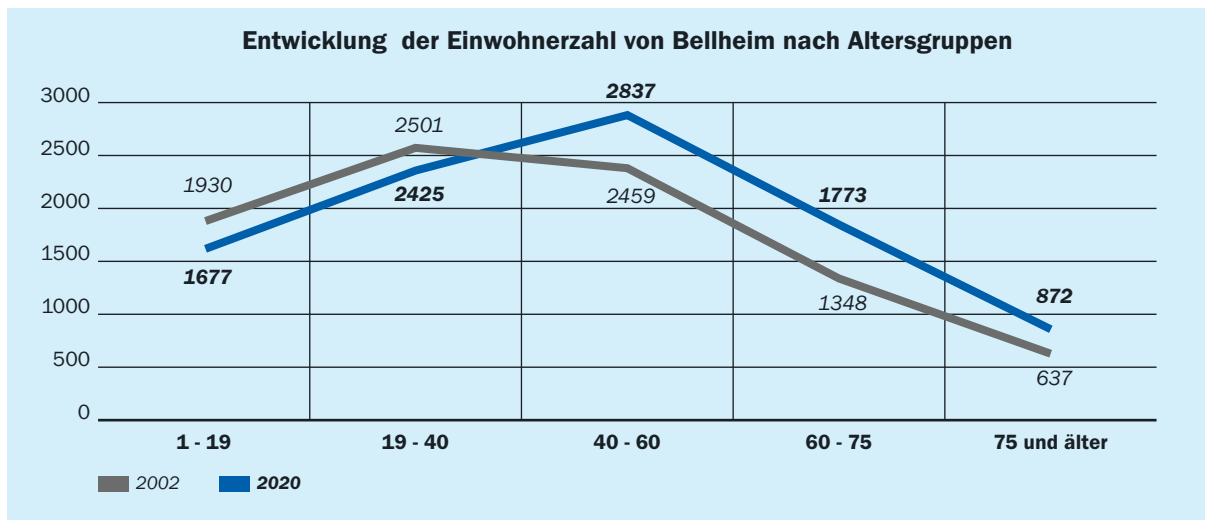
Und nun viel Spaß mit **„Vision Ortskern 2020“**.

„Vision Ortskern 2020“

Wir leben im Jahr 2020. Die Gemeinde Bellheim ist von 8.874 um 8 Prozent auf 9.584 Einwohnerinnen und Einwohner gewachsen.

Die Altersstruktur hat sich erheblich zu Gunsten der älteren Menschen verschoben. Es leben 660 Menschen mehr in Bellheim als im Jahr 2002, die über 60 Jahre alt sind. Der Ausländeranteil ist gestiegen. Insbesondere haben junge Polen sich integriert, da

Die *Stadtbahn* zu den Oberzentren Karlsruhe, Mannheim und Ludwigshafen ist *Wirklichkeit* geworden. Zum Bahnhof ist ein zweiter *Haltepunkt* im Industriegebiet „Am Weidensatz“ eingerichtet worden. Kleine mit Wasserstoff betriebene Busse verbinden den Ortskern mit dem Bahnhof und den Wohngebieten. Sie werden von rüstigen Senioren ehrenamtlich gefahren, die sich in einem „Bellheim-



Demographische Entwicklung in Bellheim 2002/2020

ihre Väter und Mütter schon seit Jahrzehnten in der Landwirtschaft der Verbandsgemeinde tätig waren. Auch die Partnerschaft mit der Gemeinde Kozmin Wielkopolski aus dem Jahr 2003 hat dazu geführt, dass sie sich bei uns wohlfühlen. Sie arbeiten aber nicht nur in der Landwirtschaft, sondern auch in vielen Dienstleistungsbereichen.

Mobil e.V. zusammengeschlossen haben. Die kleinen Busse werden von den Stadtbahnbetrieben bereitgestellt. Jede Familie hat eine Familienkarte, die pro Monat 10 Euro kostet, dabei spielt es keine Rolle, ob es sich um einen Ein-Personen-Haushalt oder eine Familie mit mehreren Kindern handelt. Die 10 Euro pro Monat werden von der Gemeindeverwaltung wie eine Steuer eingezogen. Dieses haben die Bewohner von Bellheim in einer Bürgerabstimmung 2010 mit einer überwiegenden Mehrheit beschlossen.

Vision der Verkehrsentwicklung

Die Südumgehung wurde nicht gebaut. Dafür ist eine Verbindungs-Spange von der Zeiskamer-Straße zur L509 in Richtung Knittelsheim gebaut worden. Ebenso wurde das Wohngebiet „Häßlich“ mit der L539 in Richtung Germersheim verbunden. Die Nordrandstraße wurde gebaut. Sie verbindet die L540 von Zeiskam mit der L538 nach Westheim. Von dort wird sie durch das neue Gewerbegebiet auf die L539 Richtung Germersheim geführt. Aus Umweltverträglichkeitsgründen musste sie jedoch mehr in Richtung Süden näher zum Ort gebaut werden. Dadurch ist das geplante Neubaugebiet im Norden nicht erschlossen worden. Auch eine Südrandstraße wurde gebaut. Sie erstreckt sich vom Kreisel von Knittelsheim kommend bis zur L540 in Richtung Rülzheim. Die Zeiskamer-Straße ist für den normalen Durchgangsverkehr gesperrt. Für LKW's gibt es nur die Möglichkeit über die Ortsrandstraßen zu fahren.

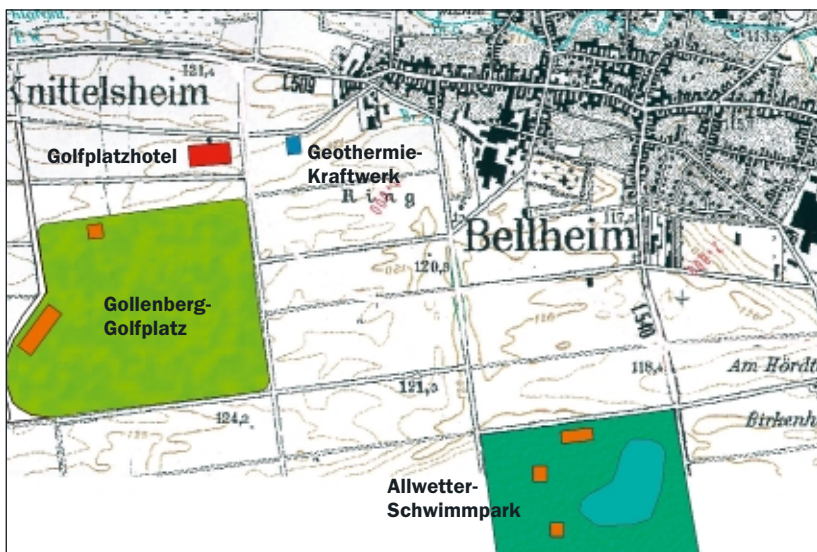


Vision Straßennetz Bellheim 2020: Westspanne (rot), Nordrandstraße mit Querspange (orange), Südrandstraße (gelb) Verbindungsstraße „Häßlich“ (blau)

Damit wurde der Quellverkehr der Autos erheblich eingedämmt. Für die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinden Knittelsheim, Ottersheim und Zeiskam gibt es pro Familie ein *Auto-Park-Ticket für 10 Euro pro Monat*. Es berechtigt in Bellheim in der *Tiefgarage* und auf bestimmten Parkplätzen (Bahnhof) mit dem Auto zu parken und auch mit den Bussen „*Bellheim Mobil*“ in Bellheim zu fahren.

Vision der Gollenberg-Entwicklung und der Energieversorgung

Im Süd-Westen von Bellheim hat sich der „*Gollenberg-Golfplatz*“ mit einem Hotel angesiedelt. Die *Bebauung in 2. Reihe* der Hauptstraße ebenfalls im Süd-Westen wurde durch die *Südrandstraße* möglich. Schmerzhaft war für die Bellheimer die Schließung ihres Freibades und für die Rülzheimer die Schließung ihres Allwetterbades. Beide Bäder waren



Lageplan „Gollenberg-Golfplatz mit Hotel, „Geothermie-Kraftwerk Bellheim“ und „Gollenberg-Allwetter-schwimmpark“

nicht mehr zeitgerecht. Auf dem alten Schwimmbadgelände ist ein Campingplatz entstanden, der mit den Schrebergärten verbunden ist. Durch gute Zusammenarbeit der Gemeindevertretungen beider Verbandsgemeinde-Orte entstand ein „*Gollenberg-Allwetterschwimmpark*“ zwischen Rülzheim und Bellheim, der vom in der Nähe liegendem „*Geothermie-Kraftwerk Bellheim*“ versorgt wird. Es versorgt auch das „*Gollenberg-Hotel*“, das südwestliche Neubaugebiet und die Häuser links und rechts der Hauptstraße bis zur Rülzheimer Straße mit Strom bzw. mit Fernwärme.

Luftbild Bellheim 2003 mit Begrenzung des neuen Ortskernbereichs

Ein weiteres Geothermie-Kraftwerk soll bis 2030 in der Nähe der Feuerwehr an der Spange Fortmühlstraße-Häßlich für die Häuser der Hauptstraße vom Bahnhof bis zur Rülzheimer Straße und den

östlichen Bereich der Schulstraße gebaut werden, da hier die Bedingungen für die Erdwärmeverwendung noch besser sind als beim 1. Kraftwerk. Die Erfahrung der Gemeinde Rülzheim aus dem Jahr 2006 mit der Erdwärmegewinnung hat gezeigt, dass Bellheim in der bevorzugten geologischen Lage für diese Art der Energiegewinnung liegt und deshalb keine weiteren Windränder auf dem Gollenberg für die Stromerzeugung notwendig waren.

Vision Entwicklung des Gewerbegebietes im Nord-Osten

Durch die Entwicklung im Ortskern hat sich das Gewerbegebiet im Nordosten auch restrukturiert. Alle Handwerker der Verbandsgemeinde sind hier zu finden. Sie haben sich zu einer „*Handwerks-Service-AG Bellheim*“ zusammengeschlossen, die sich mit dem Börsengang die notwendigen Kapitalmittel beschaffen konnten, um einen *24 Stunden-Service* in allen Bereichen zu finanzieren. Viele Bellheimer haben hier investiert und bekommen auch gute Dividende und dazu den Service.

Zu den Discountern Aldi und Lidl hat sich ein großer *Fachmarkt* gesellt, der in der Umgebung seinesgleichen sucht. Er erhöht die Attraktivität des Gewerbegebietes von Bellheim. Die „*Bellheim-Mobil*“ fährt in dieses Gebiet in der Haupteinkaufszeit in kurzen Zeitabständen. Die Besucher genießen es vor oder nach dem Einkauf mit „*Bellheim-Mobil*“ oder mit dem *Leihfahrrad* in den Ortskern zu fahren, um das „*Bellheimer-Ambiente*“ im Ortskern zu genießen. Hier ist auch einer der Ausgangspunkte für den 20 KM-Rundkurs „*Silberpils-Skating*“ oder für „*Biking*“ und „*Jogging*“ im Bellheimer Wald.

Vision neuer Ortskern

Der Bereich von der katholischen Kirche bis zur Blumenstraße hat zwar im Süden immer noch eine



pulsierende Hauptstraße, zeigt aber, dass hier menschengerecht gelebt werden kann. Sie bringt aber auch viele Kunden, die den Service der *Tiefgarage* nutzen. Deshalb ist im Bereich der „*Hinteren Straße*“ eine neue Geschäftswelt entstanden. Weiter wurde die Verbindung zu den *Geschäftspassagen* in der Schubert-Straße hergestellt. Die große Kirchstraße ist für den Durchgangsverkehr gesperrt. Der

Leben gerufen. Hier wird daran gedacht, östlich der Blumenstraße dieses Ortskern-Ambiente weiterzuführen.

In der Blumen- und Lindenstraße ist eine *Tiefgarage*, die mit 2 *Geschäftspassagen* überbaut ist. Über den Geschäften wohnen Menschen im „*Betreuten Wohnen*“. Auch in den renovierten alten Wohnhäusern in der Nähe dieser beiden Straßen



Lageplan
Bellheim 2020 mit
neuem Ortskern:
1) neuer
Kirchenvorplatz
2) Dorferlebnis-
Atmosphäre
3) Dorfplatz mit Tief-
garage und Service
Center mit „Betreutem
Wohnen“
4) Geschäftspassage
mit „Betreutem
Wohnen“
5) Dienstleistungs-
zentrum

Kirchenvorplatz der katholischen Kirche lädt ein zum Verweilen. Zwischen diesem Bereich bis zur Lindenstraße ist *Bellheims-Dorf-Erlebnis-Atmosphäre* entstanden. Kleine Gaststätten und Cafés reihen sich aneinander. Ihr Angebot ist vielfältig. Im Sommer wird im Freien serviert. *Spielmöglichkeiten für Kinder* in der Nähe, *abgesichert vom Verkehr*, lassen Raum für die Kommunikation für alt und jung. Auch das Jugendzentrum hat hier eine neue Bleibe gefunden. *Internet-Cafe* und *Altenstube* sind in unmittelbarer Nachbarschaft. Kulturelle Veranstaltungen werden in dem schon in 2003 eingeweihten „*Alten Kindergarten*“ angeboten. Die kleine Kirchstraße darf nur noch von „*Bellheim Mobil*“ befahren werden. In den letzten Jahren hat sich hier ein neues Dorfleben entwickelt, das schon nach Erweiterung sucht. Das Standortmarketing hat daher das Projekt „*Erweiterung des Ortskerns für 2030*“ ins

wohnen Menschen, die sich für „*Betreutes Wohnen*“ entschieden haben. Alles was diese älteren Menschen zum Leben benötigen, haben sie in ihrer Nähe: Ärzte, Apotheke, Bank, Kirchen, Post, Einkaufsmöglichkeiten, Gaststätten und Straßencafés, Gemeindeverwaltung, Schneiderhalle, Erholungs- und Kommunikationsräume in freien Plätzen und Parkanlagen. In diesem Bereich kann man zum Friseur gehen, Schuhe reparieren, Kleider ändern, Beauty Farm besuchen, Geschenke aussuchen usw. Aber auch die Nahversorgung wird hier gewährleistet durch Bäcker, Metzger, Obst und Gemüse und sonstige Lebensmittel.

Die Nähe des „*Gollenberg-Golfplatzes*“ und des „*Allwetterschwimmparks*“ bietet hier zusätzliche Möglichkeiten für Kommunikation und Betätigung. Mit „*Bellheim Mobil*“ ist die Stadtbahn schnell erreicht, die zu den Großstädten fährt. Die Großstäd-



Lageplan
Bellheim 2003 mit
neuzugestaltendem
Ortskernbereich

ter, insbesondere die Karlsruher, haben das Dorf-Ambiente von Bellheim lieben gelernt. Sie kommen und genießen es, wesentlich preiswerter als bei sich zu Hause die Dienstleistungen in Bellheim zu nutzen. Viele Karlsruher versuchen ihren Lebensabend in Bellheim zu verbringen. Die Nachfrage nach „altersgerechtem Wohnen“ hat das Senioren-Zentrum Haus Edelberg zur Planung eines 2. Erweiterungsbaus gezwungen.

Zeitplan und Finanzierung

In 2012 gibt es einen neuen Ortskern von Bellheim. Aber die gewünschten Strukturen sind noch nicht vollendet. Alle Grundstückseigner der Blumen- und Linden-Straße haben ihre Grundstücke freigegeben. Der Kernbereich des neuen „Service-Centers“ und des „Betreuten Wohnens“ ist aktiv. Der Investor für „Betreutes Wohnen“ hat das Projekt positiv abgeschlossen, es gibt keine Leerstände. Die Geschäftsbereiche und das Betreute Wohnen sind für die Gemeinde ohne Finanzierungshilfe entstanden. Die Tiefgarage wurde von der Gemeinde Bellheim gebaut.

Das Betreiben von „Bellheim Mobil“ und die Unterhaltskosten der Tiefgarage wird durch die monatliche 10 Euro Familien-Pauschale finanziert. Anstatt der Wasserstoff betriebenen kleinen Busse, sind seit 2010 Elektro-Fahrzeuge im Einsatz.

Die Stadtbahn konnte schon 2010 in Betrieb genommen werden, da der Bau einer 2. Rheinbrücke in Karlsruhe auf das Jahr 2020 verschoben wurde. Damit hat die Anzahl der Stadtbahn-Fahrgäste im Vergleich zu 2004 um das 20fache zugenommen. Die Stadtbahn stellt 50 Prozent der Elektro-Busse kostenlos zur Verfügung und berechnet

für die restlichen 50 Prozent nur die Selbstkosten. Die Wasserstoff betriebenen kleinen Busse werden in 2020 dann kostenlos zur Verfügung gestellt.

Die Spange von der Zeiskamer-Straße zur Landesstraße nach Knittelsheim und die Spange vom Wohngebiet Häblich zur L539 ist im Jahr 2012 fertig. Die Nordrandstraße befindet sich im Bau und ist 2014 fertig. Das Land Rheinland Pfalz und die Gemeinde Bellheim finanzieren diese Straßen. Durch den Verkauf von Grundstücken für die Erweiterung des Gewerbegebietes im Nord-Osten hat die Gemeinde teilweise ihren Anteil an der Nordrandstraße mitfinanzieren können.

In 2015 ist das Bauen in der 2. Reihe im Süd-Westen weitgehend abgeschlossen. Die Erschließung dieses Neubaugebietes wurde durch die Pflanzwerke finanziert, die auch das Geothermie-Kraftwerk in Betrieb genommen hat. Auch die Sanierung der Elektroanschlüsse bzw. die Neuansbindung an die Fernwärmeleitungen der oberen Hauptstraße wurde durch die Pflanzwerke durchgeführt. Finanziell wurde die Gemeinde nicht belastet, sie musste aber eine Bürgschaftsverpflichtung für die Grundstückseigner übernehmen.

Die Südrandstraße ist fertig. Die Gemeinde hat diese Straße vorfinanziert. Mit der Gollenberg-Golfplatz-Hotel-AG ist ein Vertrag abgeschlossen, der die 50 Prozentige Kostenübernahme für den Bau der Südrandstraße regelt. In 2018 wurde der Golfplatz und das Hotel eingeweiht.

Das Gollenberg-Allwetterbad wurde in 2019 gebaut. Die Gemeinde Rülzheim übernimmt die Hälfte der Finanzierung. Bellheim muss seinen Anteil finanzieren. Die Zinsen für den Kredit werden durch die Verwendung des ehemaligen Freibades (Campingplatz) finanziert.

Wie konnte „Vision Ortskern 2020“ Wirklichkeit werden?

- Eine Bevölkerung, die an die Zukunft ihres Dorfes und an die Kraft der Gemeinschaft glaubte.
- Gute und realisierbare Ideen aller Akteure.
- Politische und wirtschaftliche Kräfte, die über die Alltagsgeschäfte hinaus blickten und die Fähigkeit besaßen, zukunftssträchtige Entwicklungen nicht nur zu erkennen, sondern auch gegen Widerstände durchzusetzen.
- Einsatz hart verdienter Euros. Investoren wurden gefunden.

Hier einige Beispiele, wie es in den letzten 16 Jahren zu guten Lösungen kam:

Viele bisher im Ortsbereich (nicht nur entlang der Hauptstraße) verstreut tätigen Einzelhändler haben sich zu einem Umzug in den neuen Ortskern bereit erklärt. Sie haben zum größten Teil ihre Geschäftsimmobilität verkauft bzw. zu Wohnungen umgebaut. Teilweise hat die Gemeinde, wenn es im öffentlichen Interesse war, das Grundstück erworben bzw. getauscht.

Grundstückseigner in den betroffenen Straßen haben sich zu *Straßen-Partnerschaften* zusammengeschlossen, um ihre eigenen Ideen besser und

druckvoller zu artikulieren. Alle *Straßenpartnerschaften* waren vom Erfolg für einen neuen Ortskern von Bellheim überzeugt, nachdem auch die Prämissen, wie Ortsrandstraßen, neue Versorgung mit Energie und Fernwärme, Anbindung an Gewerbegebiet und Stadtbahn und Investoren für „*Betreutes Wohnen*“ gewährleistet war.

Die Eigentümer der Grundstücke in der Linden- und Blumenstraße trugen die Hauptverantwortung für das Projekt „*neuer Ortskern von Bellheim*“. Wenn sie nicht alle ihr Eigentum für den neuen „*Service-Park*“ mit „*Betreutem Wohnen*“ abgegeben hätten, wäre der nun schon seit 8 Jahren bestehende Ortskern keine Wirklichkeit geworden.

Ende der Vision

Machen Sie mit bei der

Fragebogen-Aktion zum Thema „**Vision Ortskern 2020**“



5 x 50,- Euro werden unter den Teilnehmern verlost.

Einfach den Fragebogen auf der letzten Seite ausfüllen und bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bellheim abgeben.

Sie können den Fragebogen aber auch bei Franz-Josef Werner, Libellenring 21, 76756 Bellheim abgeben oder per Post zuschicken.

Machen Sie mit!

Ihre Meinung ist uns wichtig.

Ihr Standortmarketing-Team

Fragebogen zum Thema „**Vision Ortskern 2020**“

5 x 50,- Euro werden unter den Teilnehmern verlost, die den Fragebogen bis zum **10.12.2004** ausgefüllt und abgegeben haben.

Wir bitten Sie, den ausgefüllten Fragebogen in den Briefkasten der Verbandsgemeindeverwaltung Bellheim zu werfen oder per Post senden an:
Standortmarketing Verbandsgemeinde Bellheim
Postfach 1220 , 76756 Bellheim oder an
 Franz-Josef Werner, Libellenring 21, 76756 Bellheim

Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

Bitte sagen Sie durch (x) in der Spalte ja „ist möglich“, oder nein „ist nicht möglich“.

ja **nein**

Bevölkerungsentwicklung

8 Prozent Bevölkerungszunahme in Bellheim

Ansiedlung junger Polen

Verkehrsentwicklung

Südümgehung wurde gebaut

Verbindungsspanne Zeiskamer Straße Richtung Knittelsheim wurde gebaut

Straße vom „Häßlich“ zur Fortmühlstr. wurde gebaut

Nordrandstraße wurde gebaut

Südrandstraße wurde gebaut

Stadtbahn nach Karlsruhe und Mannheim

Bellheim Mobil mit kleinen Bussen und

Familienkarte für 10 Euro im Monat

Gollenberg- und Energieentwicklung

Geothermiekraftwerk

Gollenberg - Golfplatz mit Hotel

Gollenberg - Allwetterschwimmpark

Fernwärme für die westliche Hauptstraße

Entwicklung Gewerbegebiet Nord-Ost

Handwerks-Service AG Bellheim

Neuer Fachmarkt im Gewerbegebiet Nord-Ost

Neuer Ortskern siehe Lageplan Seite 5

1) Neuer Kirchengvorplatz

2) Dorferlebnis-Atmosphäre

3) Dorfplatz mit Tiefgarage und Service-Center mit „Betreutem Wohnen“

4) Geschäftspassage mit „Betreutem Wohnen“

5) Dienstleistungs-Zentrum

Was haben wir vergessen?

Sie sind alt: unter 20 unter 40 unter 60 über 60

Sie wohnen in: Bellheim Knittelsheim Ottersheim Zeiskam

Sollte ich zu den Gewinnern zählen, rufen Sie mich bitte an:

Telefon (_____) _____

Die Telefonnummer wird nur für die Ermittlung der Gewinner verwendet.