




Allianz
Fränkischer
Süden
ZWISCHEN MAIN & TAUBER

Allianzweite Innen- EntwicklungsStudie

**Gezielte Ortsbegehung
Kirchheim
am 13.10.2015 – Protokoll**

architektur + ingenieurbüro  perleth

1 Ablauf und Teilnehmer

Herr Björn Jungbauer, 1. Bürgermeister Gemeinde Kirchheim

Herr Daniel Reißmann, VG Kirchheim

Herr Sebastian Grimm, Allianzmanager Fränkischer Süden

Herr Joachim Perleth und
Frau Christiane Wichmann Projektleitung,
architektur + ingenieurbüro perleth

und 6 Bürger

Treffpunkt: Rathaus, Rathausstraße 2 am 13.10.2015

Beginn: 15.00 Uhr

Ende: 18.00 Uhr

2 Hintergrund der Projektidee

Unsere Dörfer haben sich in den letzten 30 Jahren stark verändert. Der Wandel hat sich dabei schleichend, lange Zeit unbemerkt oder unbeachtet von der betroffenen Bevölkerung vollzogen. Die Ursachen des Wandels sind durchweg bekannt:

- Strukturwandel und Rückgang der Landwirtschaft: Aufgabe von Nebenerwerbsbetrieben, Konzentration auf große Haupterwerbsbetriebe, oft als Aussiedlungen und Aufgabe der Hofstellen im Dorf
- Strukturwandel in Gewerbe, Handwerk und Einzelhandel: Rückzug aus der Fläche, Aussiedlung in Gewerbegebiete, auch hier Aufgabe alter Ladenlokale und Betriebsgebäude
- Freisetzen von Arbeitskräften bei gleichzeitig geringem Arbeitsplatzangebot sowie höhere Bildungschancen führten und führen zu Fortzügen in Ballungsräumen
> vor allem Jugend + mittleres Alter
- Geburtenrückgang bei gleichzeitig höherer Lebenserwartung der Bevölkerung



3 Zusammenfassung

4.1 Datengrundlagen

- Bevölkerungsstand Gemeinde: 2.114 EW
- Bevölkerungsentwicklung der vergangenen 10 Jahre: - 2,1%
- Bevölkerungsentwicklung Altersstufen aktuell:

< 18 Jährige	16%
18-64 Jährige	67%
> 64 Jährige	17%
- Bevölkerungsvorausberechnung bis 2021 nach Altersstufen

< 18 Jährige	-8,8%
18-64 Jährige	-0,6%
> 64 Jährige	+30,9%
- Innenentwicklungspotentiale:

Kirchheim:	58 Baulücken klassisch
	13 Leerstände
	69 Leerstandsrisiko
Gaubüttelbrunn	52 Baulücken klassisch
	1 Leerstände
	16 Leerstandsrisiko

> definitiv hat sich die Anzahl der Leerstände in Gaubüttelbrunn seit Erhebung erhöht > 6 Stück mindestens bei Ortsbegehung besichtigt

4.2 Diskussion und Anmerkungen sowie Bilderdokumentation mit Anmerkungen zu Kirchheim und Gaubüttelbrunn

Allgemein:

Anmerkung:

Die Gemeinde Kirchheim plant aktuell die Ausweisung eines Baugebiets "Am Schoppen" (Carl-Schilling-Straße). Ein Bebauungsplan ist hierfür bereits aufgestellt, derzeit geht es um die Planung der Erschließung und Umlegung der Flächen. Dort sollen bis zu 35 Bauplätze in Südhanglage entstehen.

- Alle vorhandenen Bauplätze (ca. 58 in Kirchheim und ca. 52 in Gaubüttelbrunn) befinden sich im Privateigentum. Dennoch wird seitens der Fachplanung vor Ausweisung von Bauland gewarnt, auch wenn dies Entscheidungssache der Gemeinde ist.
- Die ökonomischen Risiken für Kommunen durch den demographischen Wandel beim Kostenfaktor Neubaugebiete sind nicht zu vernachlässigen. Demographischer Wandel heißt weniger Zahler bei gleich bleibenden oder steigenden Kosten (Erweiterung Siedlungs- und Verkehrsfläche / Infrastruktur)

Kirchheim:

- Die vorhandene Infrastruktur ist sehr gut (siehe Ortsteilbericht)
- Freie Bauplätze im Privatbesitz > keine Verkaufsbereitschaft
- Problem zukünftig: Unterhalt der Infrastruktur

- Keine Dorferneuerung in Kirchheim und Gaubüttelbrunn
- Rathaus und VG-Gebäude, Rathausstraße 2
- Kindergarten St. Michael, Friedhofstraße 3
- Grundschule Kirchheim mit Mittagsbetreuung in Gaubüttelbrunn (aber: nur noch ca. 160 Kinder statt der für 350 Kinder gebauten Räumlichkeiten)
- Spielplatz am Rothweg und an der Bayernstraße, Skaterbahn hinter den Tennisplätzen Bayernstraße
- Kath. Pfarrkirche St. Michael
- Medizinische Versorgung: 1 Allgemeinarzt, 1 Zahnarzt, 1 Apotheke
- Muschelkalk- und Bauernhofmuseum Heblingshof, Gartenstraße 4
- Schwimmbad Kirchheim, Gartenstraße
- Raiffeisenbank, Egenburgstraße 7 und Sparkasse, Würzburger Straße 6
- Bahnhof Kirchheim (ca. 20 Minuten bis Würzburg)
- Zum Teil schlechter Straßenzustand im Altort
- Extremer Strukturverlust bereits durch die Fachplaner erkennbar
- Idee für die Zukunft: Aufklärung der Bevölkerung wegen Folgekosten Kanal, Infrastruktur etc. bzw. Was passiert bei Unternutzung der Infrastruktur etc.
- Idee für die Zukunft: Neue Grundstückszuschnitte für große Höfe > Neuordnungskonzepte
- Idee für die Zukunft: Finanzielle Anreize für Bauwillige im Altort
- Idee: Prüfung Beiträge für Kanal und Wasserversorgung für Baulücken



Impression Würzburger Straße, inventarisiertes Einzeldenkmal (Hofanlage; Wohngebäude, zweigeschossiger Kalksandsteinquaderbau in Ecklage, mit Satteldächern, Hausteingliederung und übereck gestellte Portalachse mit Balkon und Ziergiebel, historistisch, bez. 1897; Scheune, Kalksteinquaderbau mit Satteldach, gleichzeitig; Nebengebäude, Kalksteinquaderbau mit Satteldach, gleichzeitig.)



Rathaus und VG-Gebäude



Kath. Pfarrkirche St. Michael



Potentialfläche Innenentwicklung Dorfstraße 8 und 9



Inventarisiertes Einzeldenkmal Dorfstraße 7 (Wohnhaus, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, mit Rokoko- und Rahmenstück im Obergeschoss, im Kern 2.Hälfte 18.Jh.)



Blick in die Burkardstraße mit ehemaligen Pfarrhof (hinten links), Burkardstraße 12 (Hoftore, zwei Hofeinfahrten, Pfeiler mit Quadrierung, Deckplatte mit Zahnfries sowie hölzernem Sturz, bez. 1833 und 1838.)



Impression Schmiedsgasse, mit bereits erfolgtem Teilrückbau



Schwimmbad



Muschelkalk- und Bauernhofmuseum Heblingshof, Gartenstraße 4, inventarisiertes Einzeldenkmal (Bauernhof; zweigeschossiges, verputztes Wohnstallhaus mit Satteldach, Fachwerkobergeschoss und Freitreppe, dendro. dat. 1773/74, überformt bez. 1851; Scheune, Massiv- und Fachwerkbau mit Satteldach, im Kern dendro.dat. 1766, überformt und erweitert, 1854; ehem. Stall, zweigeschossiger Massivbau mit Satteldach, bez. 1872; ehem. Schweinestall, zweigeschossiger Massivbau mit Satteldach, bez. 1860.)



Allgemeine Impressionen

Gaubüttelbrunn:

- Derzeit ist ein Generationenwechsel in den neun Vereinen zu beobachten. Es herrscht ein sehr guter Zusammenhalt.
- Noch aktive Landwirte vorhanden, im Schnitt 10 Jahre jünger wie Landwirte in Kirchheim
- Freie Bauplätze im Privatbesitz > keine Verkaufsbereitschaft > Verkaufspreis liegt bei 65,00-75,00 € / qm
- Kindergarten St. Anna (1-gruppig und 6 Kinderkrippenplätze), Schulstraße 1
- Schulhaus Gaubüttelbrunn (3 Klassen) und Mittagsbetreuung des Schulverbandes, Schulstraße 2
- Bürgerheim, Dammbacherstraße 1
- Raiffeisenbank, Blumenstraße 16
- Unterkunft des Musikvereins bei Kirchheimer Straße (Fl.Nr. 627/5+627/6)
- Jugend im ehemaligen Rathaus, Hauptstraße 26
- Spielplatz an der Schule, Annastraße
- Bahnhof Gaubüttelbrunn
- Angedachte Maßnahmen: Verlegung des Sportplatzes (derzeit im Süden) in den Norden in die Nähe des Bürgerhauses, Fl.Nr. 3063
- Idee für die Zukunft: Aufklärung der Bevölkerung wegen Folgekosten Kanal, Infrastruktur etc. bzw. Was passiert bei Unternutzung der Infrastruktur etc.



Schulhaus



Baulücken Annastraße



Impression Untere Gasse



Musikhalle, Kirchheimer Straße



Bürgerheim, Dammbachstraße 1



Lage neuer Sportplatz



Impression Hauptstraße, Baujahr ca. 1700-1800, Dreiseithof mit mittig stehendem Wohnhaus



Ehemaliges Rathaus



Kath. Pfarrkirche St. Stephan



Impression Hauptstraße, inventarisiertes Einzeldenkmal (Hofanlage; Wohnhaus, zweigeschossiger, verputzter Mansardwalmdachbau mit gehöhten Fensterrahmen, 1797; Nebengebäude, teilweise Fachwerk, bäuerliches Wohnhaus mit Mansarddach, 1797; Nebengebäude, teilweise Fachwerk; Hofeinfahrtspfeiler, 18./19. Jh.)



Impression Hauptstraße



Impression Hauptstraße



Vorbildlich saniertes Anwesen Hauptstraße 8



Schweinfurt, 20.10.2015

i.a. christiane wichmann
architektin und stadtplanerin, dipl.-ing.(fh)

t. 09721 / 675 191-30
e. christiane.wichmann@architekt-perleth.de

(Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.)