



Allianz  
Fränkischer  
*Süden*  
ZWISCHEN MAIN & TAUBER


---

# Allianzweite Innen- EntwicklungsStudie

---

**Gezielte Ortsbegehung  
Geroldshausen  
am 07.10.2015 – Protokoll**

---

architektur + ingenieurbüro  perleth

## 1 Ablauf und Teilnehmer

Herr Josef Schäfer, 1. Bürgermeister Gemeinde Geroldshausen

Frau Christiane Wichmann      Projektleitung,  
architektur + ingenieurbüro perleth

und 2 Bürger

Treffpunkt: Rathaus, Hauptstraße 13 am 7.10.2015

Beginn:            17.00 Uhr

Ende:             20.00 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: 1.279 EW
- Bevölkerungsentwicklung der vergangenen 10 Jahre: + 4,7%
- Bevölkerungsentwicklung Altersstufen aktuell:
 

< 18 Jährige	18%
18-64 Jährige	65%
> 64 Jährige	17%
- Bevölkerungsvorausberechnung bis 2021 nach Altersstufen
 

< 18 Jährige	-5,2%
18-64 Jährige	+6,3%
> 64 Jährige	+25%
- Innenentwicklungspotentiale (muss nochmal überprüft werden)
 

Geroldshausen:	34 Baulücken klassisch
	5 Leerstände
	23 Leerstandsrisiko
Moos:	17 Baulücken klassisch
	0 Leerstände
	12 Leerstandsrisiko

#### 4.2 Diskussion und Anmerkungen zu Geroldshausen

- Instabile Sozialstrukturen wegen Überalterung der Bewohner in der Ortsmitte
- Mangelnde Pflege und Instandhaltung der leerstehenden und untergenutzten Bausubstanz
- Mangelnde Pflege und Instandhaltung der bewohnten Gebäude, da oft eine Folgenutzung durch die jüngere Generation nicht gesichert ist, gleichzeitig finanzielle Mittel zur Sanierung fehlen (der Generationenabstand hat sich durch die höhere Lebenserwartung verschoben) > Ortsbildprobleme
- Landwirtschaft: derzeit noch 7 Vollerwerbslandwirte und ca. 3 Nebenerwerbslandwirte
- Kein barrierefreier Zugang zum Friedhof
- Kinder besuchen Grundschule in Kirchheim, Mittelschule Goetheschule in Würzburg, sowie weiterführende Schulen in Baden-Württemberg Grünsfeld und Lauda-Königshofen > hier teilweise Probleme mit Busverbindungen
- Klasse Lage und günstige Bauplätze, aber freie Bauplätze im Privatbesitz > keine Verkaufsbereitschaft > einige „Bauplätze“ werden als Gärten benutzt
- Vorhandene Vereine Geroldshausen: Freiwillige Feuerwehr, Sportverein (Sporthalle), Theatergruppe und Musikverein (Sporthalle), Jugendchor und Senioren im evang. Pfarrhaus, Frauenbund im kath. Pfarrhaus
- Integration der Neubaugebiete schlecht > Schlafort „Neubaugebiete“

- Problembereiche: Ortsdurchfahrt Hauptstraße, Extrem große Anwesen mit ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäuden, Immission Bahnlinie
- Fertiggestellte Maßnahme: Mehrgenerationenspielplatz am Birkenweg
- Angedachte Maßnahmen: Neugestaltung Dorfplatz Moss 2016 und gemeinsamer Bauhof mit Kirchheim
- Derzeit diskutierte Maßnahmen: Abbruch Rathaus und Schaffung eines Platzes Hauptstraße 13 sowie Verlagerung in das Anwesen Kirchheimer Straße 3 zusammen mit Jugend und Feuerwehr > Anmerkung AB Perleth: Eventuell Diskussion unter Einbeziehung des Anwesens Hauptstraße 11 und Verbleib der Funktionen im Altort
- Idee für die Zukunft: Erwerb und Wiederverkauf von leerstehenden Anwesen durch Gemeinde? > Haushalt?
- Idee für die Zukunft: Potentialfläche Fl.Nr. 680-681 inmitten des Altortes für barrierefreien Zugang in Friedhof, Fläche für seniorenrechtliches Wohnen oder ähnliches und Nachverdichtung

#### 4.2 Bilderdokumentation mit Anmerkungen



Ortsdurchfahrt Hauptstraße



Bäckerei mit Lebensmittel



Bahnlinie



Potentialfläche Fl.Nr. 680+681







Fertiggestellter Mehrgenerationenspielplatz Birkenweg



Derzeitiger Umbau ehemaliger Bahnhof zu Wohnungen



Anwesen Kirchheimer Straße 3 > Zukunft nach Aufgabe Bauhof?



Freie Bauplätze Gartenstraße



Impression Brunnengasse



Neubau evang. luth. Gemeindehaus mit Pfarrhaus



Rathaus und Anwesen Hauptstraße 11

**Ergänzende Anmerkung:**

Derzeit ist die Gemeinde Geroldshausen im Begriff im Norden des Ortes ein neues Baugebiet „Am Bahnhof“ mit 38 Bauplätzen auszuweisen. Dies steht im Widerspruch zu der Allianzweiten Innenentwicklungsstudie. Seitens der Fachplaner wird gebeten, vor Ausweisung des Baugebietes, die Ergebnisse der Studie abzuwarten.

Schweinfurt, 19.10.2015

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.)*