

Wertheim-Kembach

Ein Ortsteil im Umbruch

vorbereitenden Untersuchung für ein Sanierungsgebiet



FORSCHUNGSGRUPPE STADT+UMWELT Oktober 2008

Stadt Wertheim

Forschungsgruppe Stadt+Umwelt

Univ. Prof. Günther Schöfl

Blumenstraße 6
71638 Ludwigsburg
info@stadt-umwelt.de

INHALT

Vorbemerkung	3
Allgemeine Ziele des Sanierungsvorhabens	4
Strukturelle Ausgangslage	8
Szenarien der Entwicklung	19
Analyse des Sanierungsgebiets	23
Abgrenzung des Sanierungsgebiets	36
Grobkonzeptionen und Maßnahmen	37
Kostenübersichtz	43
Anhang	
Abschluss Entwicklungskonzeption	45
Bürgerversammlung April 2008	62

Vorbemerkung

Bürgerschaftliches Engagement hat Tradition in Kembach. Die städtebauliche Voruntersuchung konnte auf eine kontinuierlich mit den Bürgern weiterentwickelte Zukunftskonzeption aufbauen und ist ein weiterer Schritt in der nachhaltigen Entwicklung Kembachs. Die gut besuchte Bürgerversammlung und das breite Beratungsinteresse der Eigentümer zeigen bereits im Vorfeld die Bereitschaft für Veränderung und Investitionen im geplanten Sanierungsgebiet.

Die Stadt Wertheim hat sich bereits früh zur Innenentwicklung und Stärkung der Ortszentren bekannt und eine Bestandsaufnahme leerstehender Hofreiten vorgenommen. Es zeigte sich, dass der Ortsteil Kembach am meisten vom Strukturwandel betroffen wurde. Hier häuften sich die Leerstände im Ortskern bereits bedenklich. Deshalb bewarb sich die Stadt 2003 mit dem Ortsteil um die Aufnahme in das MELAP- Programm. Obwohl Kembach nicht in das Programm aufgenommen wurde, entstand 2004 eine Entwicklungskonzeption mit reger Bürgerbeteiligung. Bis zu 60 Bürger diskutierten mehreren Abende lang die dringsten Probleme. Drei Arbeitsgruppen Dorfbild, Dorfleben und Versorgung entwickelten Lösungsvorschläge und stellte die Ergebnisse der Bevölkerung vor. Eine anschließende Umfrage an die betroffenen Hausbesitzer ergab

einen Rücklauf von 17%. Das Ergebnis ist in die vorbereitende Untersuchung mit eingeflossen.

Im Jahr 2005 wurden vier ortbildprägende Gebäude in der Ortsmitte in einer Machbarkeitsstudie näher untersucht. Verschiedene Szenarien, vom Erhalt bis zur Neubebauung, wurden durchgespielt, die Kosten ermittelt und die Ergebnisse mit den Eigentümern besprochen.

In Absprache mit der Stadt kann die Bürgerschaft städtische Unterhaltungsaufgaben in eigener Regie durchführen und das gesparte Geld für andere Zwecke nutzen. So konnte die Bürgerschaft unter anderem einen Sportplatz mit Vereinsheim sowie eine Versammlungshalle verwirklichen. Für die Jugend wurde ein Keller in der Ortsmitte hergerichtet. Zur Belebung der Ortsmitte ist ein Bürgercafé neben dem Rathaus geplant.

Dennoch steht Kembach vor dem Problem, dass der Strukturwandel in der Landwirtschaft, veränderte Lebensgewohnheiten und der anstehende Generationenwechsel den Ortskern besonders hart trifft. Ortsbildprägenden Gebäude haben ihre Funktion verloren oder sind auf Grund ihrer schlechten Bausubstanz im Bestand bedroht. Insbesondere in der Ortsmitte massieren sich die städtebaulichen

Mängel. Der Erhalt der Identität wird immer dringlicher.

Der Generationswechsel in Gastronomie und in der Bäckerei bedeutet das Ende der Grundversorgung. Die beiden Gaststätten haben zwischenzeitlich geschlossen, die Bäckerei wird nächstes Jahr schließen. Es gibt zwar eine potenzielle Interessentin, doch die notwendigen Investitionen bei Inhaberwechsel können ohne staatliche Unterstützung nicht erwirtschaftet werden. Ziel der Bürgerschaft ist der Erhalt einer rudimentären Grundversorgung.

Kembach will mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet seine Ortsmitte für jungen Bauherren wieder als eine attraktive Alternative zu den Neubaugebieten in der Umgebung präsentieren, das Gemeinschaftsleben in die Ortsmitte zurückholen, und die Versorgung der Bevölkerung stabilisieren, um im demographischen Wandel seine Zukunftsfähigkeit zu erhalten.

Die Anregungen der Träger öffentlicher Belange wurden in der vorbereitenden Untersuchung mit eingearbeitet. Die detaillierte Aufnahme des Landesdenkmalamts wurde in den Plänen berücksichtigt.

Allgemeine Ziele des Sanierungsvorhabens

Der Strukturwandel in der Landwirtschaft ist weitgehend abgeschlossen. Ziel ist die schrittweise Modernisierung und Umstrukturierung der Ortsmitte für modernes Wohnen und Arbeiten. Die landwirtschaftlichen Anwesen bestimmen immer noch Struktur und Bild der historischen Dorfmitte. Auch dort vollzieht sich der Übergang zum Wohnen nach heutigen Maßstäben - ergänzt um ein beträchtliches Volumen an Nebengebäuden. Folgende Optionen der Weiterverwendung der landwirtschaftlichen Anwesen bieten sich an:

1. Das Anwesen bleibt als Wohnstätte in der Familie. Es wird saniert oder zumindest modernisiert. Nebenerwerbs- oder Hobbylandwirtschaft und andere zum Leben auf dem Lande gehörende Ergänzungen des Wohnteils (Tierhaltung, Hausgarten, handwerkliche Hobbies, etc.) werden nach Bedarf ausgebaut. Soweit erforderlich, werden Nebengebäude abgebrochen und die Freiflächen und Gärten Situation ergänzt. Die ortsbildprägenden Gebäude werden restauriert oder, falls kein Denkmalschutz gefordert ist, mit modernen Baukörpern kombiniert.
2. Das Anwesen wird zum Feriensitz der Familie oder Zweitwohnsitz von Städtern, die hier ihre Ferien und Wochenenden verbringen. Die Ausstattung und das Raumprogramm sind einfacher, Freiräume pflegeleicht, sonst wie 1.Option.
3. Das Anwesen wird für Zuwanderer zum Hauptwohnsitz. Sie lieben das Landleben, schätzen die kostengünstige Lebensführung, die Dorfgemeinschaft und den Zusammenhalt in der Nachbarschaft. Ansonsten entsprechen bauliche Veränderungen der 1. Option.
4. Das Anwesen oder Teile davon werden abgebrochen. An seine Stelle tritt - eingepasst in die Umgebung, wie § 34 BauGB es fordert - ein Neubau. Darunter soll eine moderne Gebäudeform für das Leben auf dem Lande verstanden werden, die größere Nebenflächen, Nebengebäude, Hausgärten etc. einbezieht. Dafür gibt es gute Beispiele, anderenorts aber keine Tradition bei Bauherren, Architekten und Handwerkern hier. Diese Aufgabe fordert eine zukunfts offene, ländliche Baukultur.
5. Das knapp geschnittene Grundstück wird mit einem Vorstadthaus bebaut. Wenn diese Option überwiegt, wird aus Kembach ein kleiner Ableger der Vorstadt - ‚worst case‘.

Um für die Optionen 1-4. einen Markt zu schaffen

- müssen die unrentierlichen Kosten der Umnutzung vom Kaufpreis abgezogen werden oder in Teilen durch staatliche Hilfe aufgefangen werden.
- muss der Erhalt und das Leben in alten Räumen, das eigene Qualitäten entwickelt, dem Publikum als Lebensqualität vermittelt werden.
- müssen Architekten und Handwerker sich auf das Bauen im Bestand umstellen und ihre Tätigkeiten kostengünstiger und wesentlich besser als heute abstimmen - im Bauteam.
- müssen günstige Konditionen der Kreditinstitute, staatliche Förderungen junger Familien und Bauvorschriften heute bestehende Hemmnisse beseitigen.

Die Konzentration auf das Planen und Bauen im Bestand, den Zukunftsmarkt, soll hier in Kembach mit folgenden Zielsetzungen in den Mittelpunkt gestellt werden:

Das unverwechselbare Ortsbild ist eng mit der Alltagsarchitektur der bäuerlichen Gesellschaft, ihren Unregelmäßigkeiten und Verdichtungen verbunden. Damit identifizieren sich die heute lebenden Generationen. Das Ortsbild soll behutsam weiterentwickelt werden.

Die Transformation des Gebäudebestandes, die Anpassung der Gebäude an Veränderungen des bäuerlichen Lebens bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts, schaffen Vielfalt und Individualität, die man in den Neubaugebieten vermisst. Ziel ist eine neue dörfliche und regionale Architektursprache.

Der Gebäudezustand, insbesondere bei Nebengebäuden, macht Abbrüche unvermeidlich. Gleiches gilt für dicht gedrängte Gebäudegruppen auf kleinen Parzellen. Für die Ergänzung wird eine neue, ländliche Baukultur gefordert, soziale Fantasie für das Leben auf dem Lande. Ziel ist eine energiesparende, ressourcenschonende und der Siedlungsökologie

verpflichtete Bauweise.

Das verfügbare, innerörtliche Potenzial macht Siedlungserweiterungen überflüssig. Die Restkapazitäten in Neubaugebieten erweitern die Vielfalt des Angebotes in z.T. steilen Hanglagen. Ziel ist die Deckung der Baulandnachfrage innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen.

Die gewerblich genutzten Flächen sollten auch weiterhin dieser Nutzung vorbehalten bleiben. Darüber hinaus sollten nicht störende gewerbliche Nutzungen auch bei der Umstrukturierung von Hofanlagen im Dorfgebiet Platz finden. Ziel ist die verträgliche Nutzungsmischung.

Die Durchgrünung der Ortsmitte, die Freilegung der Gewässer und ihre naturnahe Gestaltung soll Siedlung und Flur im Artenaustausch verbinden. Ziel ist die Erweiterung der Vegetationsflächen und strukturreiche Biotope auch innerorts.

Die sozialverträgliche, moderate Zuwanderung soll die Abwanderungstendenz der Jungen ausgleichen. Die Zunahme Älterer insbesondere Hochaltriger soll bei der Entwicklung einer nachfrageorientierten sozialen Infrastruktur berücksichtigt werden. Dazu wird eine funktionierende Dorfmitte entwickelt.

Ziel ist eine Integration der Generationen und der Zuwandernden.

Das Leitbild der Wohngemeinde einer gemischt genutzten Bebauung sieht auch Arbeitsstätten und private Arbeitsplätze nahe oder in der Wohnung vor.

Mit der Landschaft planen - Topographie spürbar machen.

Das historische Kembach wurde von den steilen Hängen und den Bachläufen bestimmt und geprägt. Es soll möglichst viel Landschaftsraum wieder erlebbar werden:

- Grünzug von Nord nach West quer durchs Dorf als „Naturachse“, Aufgabe von störender Bausubstanz.
- Durchblicke zu den steilen Hängen freilegen und historische, schmale Fußwege hang-aufwärts wieder begehbar machen.
- Landschaftsgestaltung in den Ort hineinreichend - Abgrenzung und Verbindung zu

dörflich gestalteten Hausgärten.

Umnutzung von Hofstellen

Das historische Kembach erweiterte sich nach innen - es wurde immer stärker mit Wirtschaftsbauten nachverdichtet. Die alten Hofstellen als ländliche Wohnform weiterzuentwickeln, bedeutet „entkernen“, die Parzellenstruktur neu ordnen, wo sie zu klein geschnitten ist. Nebengebäude spielen eine wichtige Rolle für das Wohnen auf dem Lande. Sie sind ein fester Bestandteil des Ortsbildes. Also ist Vorsicht und Umsicht bei der Erhaltung und Gestaltung von Nebengebäuden geboten.

Ortsbildprägende Gebäude erhalten - behutsamer Umgang mit alter Bausubstanz

Die Transformation des Gebäudebestandes für das Wohnen hat in Kembach Tradition. Dabei wurde nicht immer auf die Qualität der bäuerlichen Architektur geachtet. Der kreative Umgang mit alten Hofstellen erlaubt auch Ergänzungen mit zeitgemäßen Mitteln. Die Umnutzung darf das Ortsbild des historischen Kembach nicht bis zur Unkenntlichkeit verändern. Die ortsbildprägenden Gebäude und Gebäudegruppen sollen in ihrer Eigenart erhalten

bleiben. Von Anfang an sollen beispielhafte Lösungen entstehen.

Dorfgerichte Neubauten - Neue Wohnformen für den ländlichen Lebensstil - umweltverträglich, energiesparend, mit Bezug zu Garten und Natur

Neben baulichen Ergänzungen der alten Bausubstanz wird in einigen Fällen auch Abbruch und Neubau notwendig werden. Dort soll nicht die Vorstadt Leitbild sein, sondern neue ländliche Wohnformen, die das Prinzip der Nachhaltigkeit, das die traditionellen Wohnformen bestimmt hat, auf zeitgemäße Weise neu interpretiert.

Ortsbildpflege bedeutet Straßenräume und öffentliche Freiräume gestalten, Sicherheit und Aufenthaltsqualität sind das Ziel.

Hier ist eine gestaltete Ortsdurchfahrt schon ein erster Schritt, wenn auch vorrangig unter dem Gesichtspunkt des Kfz-Verkehrs. Aufenthaltsqualität, Sicherheit für Kinder und Ältere machen Weiterentwicklungen im Detail erforderlich. Platzräume, kleine Treffpunkte, Bäume im Straßenraum sind dafür

vorgesehen - sozial bedeutsame Orte schaffen ist eine wichtige Aufgabe der Umstrukturierung.

Wasserläufe im Ortsbild zur Wirkung bringen, Gärten erhalten und neue anlegen.

Der Kembach als Namensgeber und der Welzbach sollen stärker in die Freiräume des Ortskerns integriert werden. Wichtig ist auch die Wiederbelebung von Hausgärten und Baumpflanzungen in den Hofstellen.

Das Gewerbe, die Arbeit nicht aus dem Dorf verbannen - Wohnen und Arbeiten in verträglichen Gemengelagen entwickeln ist ein wichtiges Ziel der Umstrukturierung

Die frühere Einheit von Wohnung und Arbeitsplatz ist immer noch oder schon wieder ein Ziel, das auf dem Lande einfach zu realisieren ist. Daher soll die historische Mitte auch weiterhin „Dorfgebiet“ im Sinne des Planungsrechts bleiben. Die Wiederverwendung bestehender Gewerbebauten z.B. der Bonbonfabrik ist dafür das Schlüsselprojekt.

Kembach hat eine Mitte, die noch zu wenig sichtbar ist. Es braucht einen Kommunikationsknoten, um auch einer alternden Gesellschaft die Geselligkeit zu erhalten.

Das ist ein Bürgerwunsch und muss mit den Bürgern umgesetzt werden. Die Verbindung von „Warenumschlag“ und Geselligkeit wäre ein guter Ausgangspunkt, um eine neue Form der dörflichen Mitte zu realisieren.

Zentrale Ziele des Sanierungsvorhabens aus Sicht der Stadt Wertheim und des Ortsteils Kembach

Die Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Ortskerns, die Sicherung der Grundversorgung und die Verarbeitung des Strukturwandels in der Siedlungsstruktur und im Ortsbild unter Erhaltung der ortsbildprägenden Bausubstanz, sind die wichtigen Aufgaben des nächsten Jahrzehnts.

Das erfordert die konsequente Reaktivierung der Potenziale wie der Gewerbebrache „Bonbonfabrik“ und der leerstehenden Hofstellen. Nicht der gesam-

te Bestand an landwirtschaftlichen Nebengebäuden muss erhalten werden. Durch Entkernung und in einigen Teilen erforderliche Bodenordnung soll die Wohnqualität in der Ortsmitte deutlich verbessert werden. Der jungen Generation aus Kembach und Zuwanderern sollen Anreize geboten werden, sich im Ortskern eine Existenz zu schaffen. Idealerweise sollen neue Formen der Verbindung von Wohnen und Arbeiten entstehen.

Das Leitbild für die Stadt Wertheim und ihre Teilorte ist eine wichtige Grundlage für die weitere Aufdifferenzierung der Ziele.

In diesem Zusammenhang sind von besonderer Bedeutung:

- Bürgerliches Engagement und Identifikation mit Kembach
- Ortskerngestaltung
- Bestandssicherung und Schaffung von neuem Wohnraum durch Sanierung, Baulückenschließung und Umnutzung
- umweltgerechtes und flächensparendes Bauen
- ressourcenschonendes Handeln in allen Lebensfeldern
- umweltschonende Ausschöpfung regenerati-

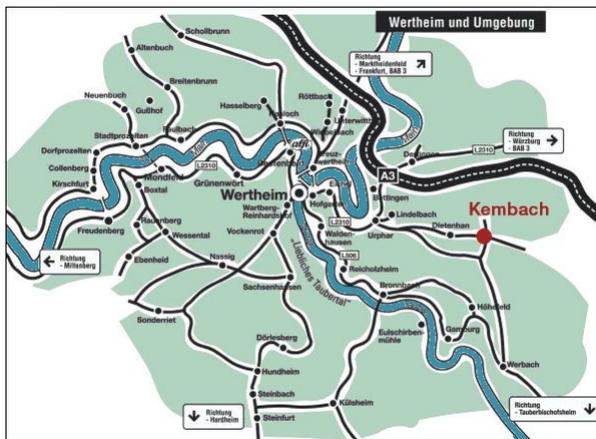
- ver Energiepotenziale
- Erhalten der natürlichen Umgebung und Sicherung der Lebensqualität

Die in Wertheim und seinen Ortsteilen erprobte lokale Agenda 21 wird das Projekt auch in der Umsetzungsphase begleiten, denn die Akzeptanz und Weiterentwicklung der Initialmaßnahmen erfordert breite Zustimmung.

Die zentralen Ziele der Umstrukturierung in Kembach sind die Erhaltung der Stammbevölkerung und die Eröffnung von Chancen zum Wohnen und Arbeiten am Ort für die junge Generation. In geringem Umfang ist auch Zuwanderung erforderlich, um die Innerortslage mit neuem Leben zu erfüllen.

Strukturelle Ausgangslage

Lage im Raum, Landschaft, Siedlungsflächen, Infrastruktur und Umweltqualität



Lage im Raum

Kembach (418 Einwohner) ist seit 1972 ein Ortsteil der Stadt Wertheim im äußersten Norden von Baden-Württemberg an der Grenze zu Bayern. Der Ort liegt am Zusammenfluss der Bäche *Kembach* und *Welzbach*.

Bereits zur Keltenzeit war das Kembachtal besiedelt. Eine erste Erwähnung fand der Ort 775 als „Chentebach“ in Verbindung mit der Gründungsgeschichte des Klosters Holzkirchen. Bis 1950 zählte der Ort ca. 400 Einwohner. Die Flüchtlingswelle ließ die Einwohnerzahl auf über 600 Einwohner wachsen. Die meisten Zugezogenen fanden Arbeit in den Steinbrüchen. Die enge Talsituation bot nur eingeschränkte Erweiterungsmöglichkeiten. Der anschließende Niedergang der Steinbrüche beendete die Zuwanderung, die Bevölkerung sank wieder auf 400 Einwohner (Stand 2008 = 418 Einwohner).

Im Regionalplan Franken 2020 ist Kembach am Rande des Kreisgebiets als Wohnort ausgewiesen. Kembach liegt, ca. 10 km von der Entwicklungsachse Wertheim-Taubertschloßheim und ebenfalls ca. 10 km von der Entwicklungsachse Wertheim-Marktheidenfeld entfernt.

Direkt an die bebaute Fläche schließen landwirtschaftliche Flächen und Wald an. Außer im Norden grenzt Kembach unmittelbar an Landschaftsschutzgebiete. Das Kembachtal selbst liegt im Regionalen Grünzug mit den wichtigsten Funktionen: Naturschutz und Landschaftspflege, Frischluftbildung für die Talsiedlung, Grundwasserneubildung für die Trinkwasserversorgung, siedlungsnah und Kurzzeiterholung, Bodenerhaltung und Landwirtschaft

Im Westen des Ortes befinden sich Vorkommen von Rotsandstein, die heute noch im Tagebau abgebaut werden.

Die Gemarkungsfläche des Stadtteils beträgt insgesamt 407 ha. Die Siedlungsfläche beträgt 15 ha (4%). 307 ha (75%) werden landwirtschaftlich genutzt (davon 280 ha Feld, 20 ha Wiesen und 7 ha Weinberg). Der Gemeinde- und Privatwald umfasst 85 ha (21%).

Bevölkerungsentwicklung und Beschäftigung

Die Entwicklung der Einwohnerzahl liegt nur in Einzeldaten vor:

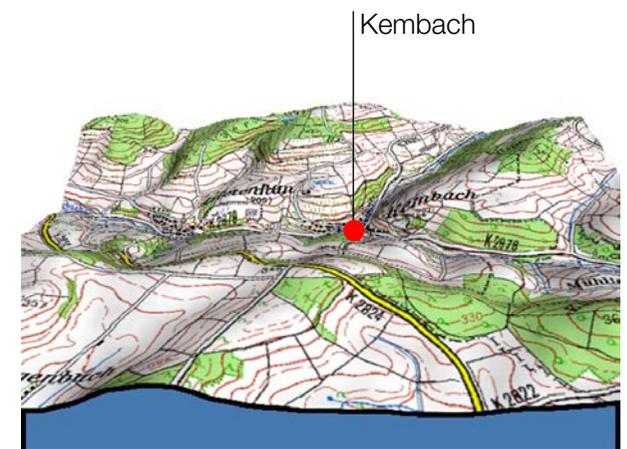
1621	ca. 160 EW	30-Jähriger Krieg
1880	410 EW	
1890	525 EW	Sandsteinabbau
1918	478 EW	
1946	über 600 EW	Zuwanderung der Flüchtlinge
2008	418 EW	letzte Einzelerhebung der Stadt

Statistisch gut aufgearbeitet ist die Altersgliederung der Kembacher Bevölkerungsdaten für 2008 und die Prognose der Gesamtstadt (Tabelle 2+3) daraus wird eine leicht über dem Landesdurchschnitt liegende Abnahme als Folge der natürlichen Entwicklung prognostiziert. Nach linearer Prognose gerechnet, würde Kembach ca. 17 Einwohner verlieren. Der Altersaufbau zeigt einen deutlichen Verlust der Kinder und Schüler und einen deutlich geringeren Anstieg der über 65-Jährigen als im Landesdurchschnitt. Das spricht für eine konsequente Pflege des Heimatgedankens in der jüngeren Generation.

Die Überalterung im Ortskern erfordert die konsequente Werbung bei der jüngeren Generation, ihren Heimatort nicht zu verlassen. Denn die Sicherung des Einwohnerpotenzials gelingt am besten durch Eigenentwicklung.

Potenzielle Zuwanderer erwartet die Stadt für Kembach aus der Dynamik des großen Gewerbegebietes im Ortsteil Bettingen, da die Baulandpreise niedriger sind als im Maintal. Diesen Schluss lässt auch die Bautätigkeit im letzten Jahrzehnt zu, in dem 11 Einfamilienhäuser neu entstanden sind.

Zwischen den Beschäftigungsmöglichkeiten und der Bevölkerungsentwicklung besteht ein enger Zusammenhang. In der Vergangenheit brachte ab 1850 der Sandsteinabbau für die ganz überwiegend in der Landwirtschaft tätigen Kembacher einen Zuverdienst, teilweise eine volle Arbeitsstelle. Um 1950 wurden die meisten Betriebe jedoch eingestellt. Heute existiert nur noch ein Betrieb, dessen Steinbrüche im Nachbarort Dietenhan liegen.



Eine Entstehung eines Gewerbegebietes in Kembach ist aufgrund der engen Talsituation nicht möglich und auch nicht gewünscht. Die Bevölkerung von Kembach geht ihrer Beschäftigung zum Großteil im Bereich der großen Kreisstadt Wertheim nach.

Die Gewerbebranche „Bonbonfabrik“ im Ortskern, die nur in ihren Anfängen als Bonbonfabrik existierte, danach lange Jahre einem Fuhrunternehmen als Sitz diente, sollte wenn möglich als Arbeitsstätte Verwendung finden. In einer vertieften Untersuchung wurde abgeklärt, ob sie für betriebswirtschaftliche oder technische Dienstleister auch als Standort für Ausgründungen und Gründer wegen der besonders günstigen Standortkosten als Gewerbeimmobilie weiter Verwendung finden kann, oder eine Funktion im Wirtschaftsverkehr und Tourismus übernehmen kann. Aufgrund der hohen Modernisierungs- und Instandhaltungskosten wird es jedoch schwer sein, dafür Investoren zu gewinnen.

In beiden Fällen hat das Schicksal dieser Branche großen Einfluss auf die weitere gewerbliche Entwicklung der leerstehenden oder in überschaubarer Zeit frei werdenden Hofstellen. Entweder kann eine zentrale Betreuung die Umnutzung der Gebäude und Grundstücke zu Standorten für Dienstleister

einschließlich ihrer Wohnung werden oder die Nutzung als Pension bietet zumindest Zuerwerbsmöglichkeiten.

Die Tabelle zeigt, dass die überwiegende Zahl der Erwerbstätigen zu auswärtigen Arbeitsplätzen pendelt. Das wird sich auch in Zukunft nicht grundlegend ändern. Allerdings sollten die oben aufgezeigten zwei Wege der Beschäftigung am Ort weiter ausgelotet werden.

Arbeiten im Umland Wohnen in Kembach

- In Kembach gibt es 11 Selbständige und 191 Pendler
- Aus der Gruppe der 20 - 60 Jährigen (231 Personen) pendeln 83% zu ihren Arbeitsplätzen.
- Hauptzielrichtung ist Wertheim (81%) und Würzburg (13%)

Auspendler (insgesamt 191 Pendler)

	Anzahl	Entfernung
Wertheim	154	8 km
Marktheidenfeld	2	15 km
Tauberbischofsheim	8	30 km
Würzburg	24	43 km
Frankfurt	3	90 km

Quelle: Erhebung vor Ort

TABELLE 1

Bevölkerungsentwicklung der Stadt Wertheim Prognose

Jahr	2005	2015	2025	Veränderung 2005 bis 2025 in %	Baden- Württemberg im Vergleich
Bevölkerung insgesamt	24474	24181	23654	-3,4%	-1,0%
davon in der Altersgruppe					
unter 15 Jahre	3680	3106	2977	-19,1%	-18,7%
15 bis unter 18 Jahre	953	755	635	-33,4%	-27,1%
18 bis unter 25 Jahre	2005	1978	1591	-20,6%	-16,3%
25 bis unter 40 Jahre	4567	4346	4272	-6,5%	-9,3%
40 bis unter 65 Jahre	8262	8860	8251	-0,1%	1,9%
65 und älter	5007	5136	5928	18,4%	30,2%

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg/ eigene Berechnung

TABELLE 2

Entwicklung bis 2025:

Die Abnahme der unter 15 Jährigen von 3 680 um 703 auf 2 977 im Jahre 2025 liegt im Landestrend. Schwerwiegender ist der überdurchschnittliche Rückgang der Bauherrengenerationen in den nächsten Jahren.

Während die jetzt nachwachsende Bauherrengeneration der 18-25 Jährigen erst in der zweiten Dekade der Prognose drastisch einbricht, verzeichnet die heutige Generation der 25-40 Jährigen in der ersten Dekade die höchsten Einbußen. Das heißt, der Markt für gebrauchte Immobilien mit hohem Investitionsbedarf ist schon heute schwierig, und wird sich auch langfristig nicht verbessern.

Die Zunahme der über 65 Jährigen von 5 007 um 921 auf 5 928 Rentner ist günstiger als in Baden-Württemberg insgesamt. Für das Angebot heißt das aber auch, die frei werdenden Immobilien werden erst sehr spät auf den Markt kommen.

Bevölkerungsentwicklung der Stadt Wertheim Prognose

Kembach

Jahr	Kembach		Wertheim		
	2008	in%	2005	2015	2025
Bevölkerung insgesamt	418	100%	24.474	24.181	23.654
davon in der Altersgruppe					
unter 15 Jahre	47	11,2%	15,0%	12,8%	12,6%
15 bis unter 18 Jahre	15	3,6%	3,9%	3,1%	2,7%
18 bis unter 25 Jahre	34	8,1%	8,2%	8,2%	6,7%
25 bis unter 40 Jahre	79	18,9%	18,7%	18,0%	18,1%
40 bis unter 65 Jahre	161	38,5%	33,8%	36,6%	34,9%
65 u.älter	82	19,6%	20,5%	21,2%	25,1%

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg/Stadt Wertheim/eigene Berechnung

TABELLE 3

Im Altersaufbau des Stadtteils Kembach heben sich zwei Altersgruppen gegenüber der Stadt deutlich ab. Problematisch ist die unterrepräsentierte Jugend, deren Anteil um ca. 1/3 geringer als der Durchschnitt des Stadtgebiets ausfällt. Bei den unter 6 Jährigen werden sogar nur 50% des Durchschnitts erreicht. Daher muss die Ansiedlung junger Kembacher Bauwilligen Vorrang haben.

Die Altersgruppe der 40-65 Jährigen ist überrepräsentiert und deutet auf den Mangel an Baugrundstücken im letzten Jahrzehnt hin. Diese Gruppe ist gefestigt und weist nur noch geringe Umzugsbereitschaft auf. Sie wird auch in Zukunft die Alterstruktur dominieren.

Die Altersgruppe der Bauwilligen und der Senioren entsprechen dem Wertheimer Durchschnitt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass eine ausreichende Nachfrage für Baugrundstücke vorhanden ist, sofern das Angebot nachfragegerecht entwickelt werden kann.

Der Strukturwandel in Landwirtschaft und Gewerbe (Plan 1 + 2)

In Kembach gab es überwiegend Kleinbauern, deren Wohnhäuser an der Straße stehen mit Nebengebäuden, die in der zweiten Reihe über verschieden breite Zufahrten und Höfe erschlossen werden (Plan 1).

Das Parzellenraster ist folglich schmal und tief angelegt mit Hausgärten im Anschluss an die Nebengebäude. Diese Struktur unterscheidet sich deutlich von den Grundstücksformaten der beiden Neubaugebiete. Die Umstrukturierung wird daher häufig von bodenordnenden Maßnahmen abhängen. Daher wäre der Stadt Wertheim eine Bodenbevorratung oder ein kostengünstiges Instrument des Flächenmanagements zu empfehlen, um der Gefahr umfangreicher, unverwertbarer Leerstände in der funktionsentleerten Dorfmitte zu entgehen.

Die beiden Vollerwerbsbetriebe im östlichen Abschnitt der Kembachtalstraße haben keine Entwicklungsmöglichkeiten an ihren Standorten. Eine gezielte Weiterführung wird vermutlich mit einer Aussiedlung verbunden sein. Der landwirtschaftliche Nebenerwerb im Wein- und Obstbau und der

Kleintierhaltung oder der Pferdezucht als Hobby entsprechen dem dörflichen Charakter, der ein Stück weit erhalten werden sollte.

Die Beschäftigung im Handwerk, Gewerbe und Dienstleistung (Plan 2) war bis vor kurzen noch erstaunlich vielfältig. Ein Teil dieser Funktionsvielfalt sollte - wenn möglich über den Generationenwechsel hinweg gerettet. Das erfordert das Beschreiten neuer Wege in der Bündelung von Funktionen, im Erhalt des Einwohnerstandes und in der Umnutzung des Gebäudebestandes.

In Kembach gibt es neben einer Filiale der Volksbank, die an zwei Tagen in der Woche geöffnet ist eine Bäckerei, die jedoch im Jahr 2009 ihren Betrieb altershalber aufgeben wird. Die Modernisierungsaufgaben für die Übernahme der Bäckerei können ohne Zuschüsse nicht erwirtschaftet werden. Daher ist mit der Schließung der Bäckerei zu rechnen. Damit verliert Kembach die letzte Nahversorgung.



Hofstelle in der Sonnenbergstraße



Plan1

Strukturwandel in der
Landwirtschaft und
Gewerbe

Bestandsanalyse

Wandel in der Landwirtschaft
und im Gewerbe

Landwirtschaftliche Betriebe

- Hauptidearbeitsbetrieb
- V mit Viehhaltung
- Nebenerwerbsbetrieb
- V mit Viehhaltung
- ehemalige Betriebe (Leer)

Gewerbe

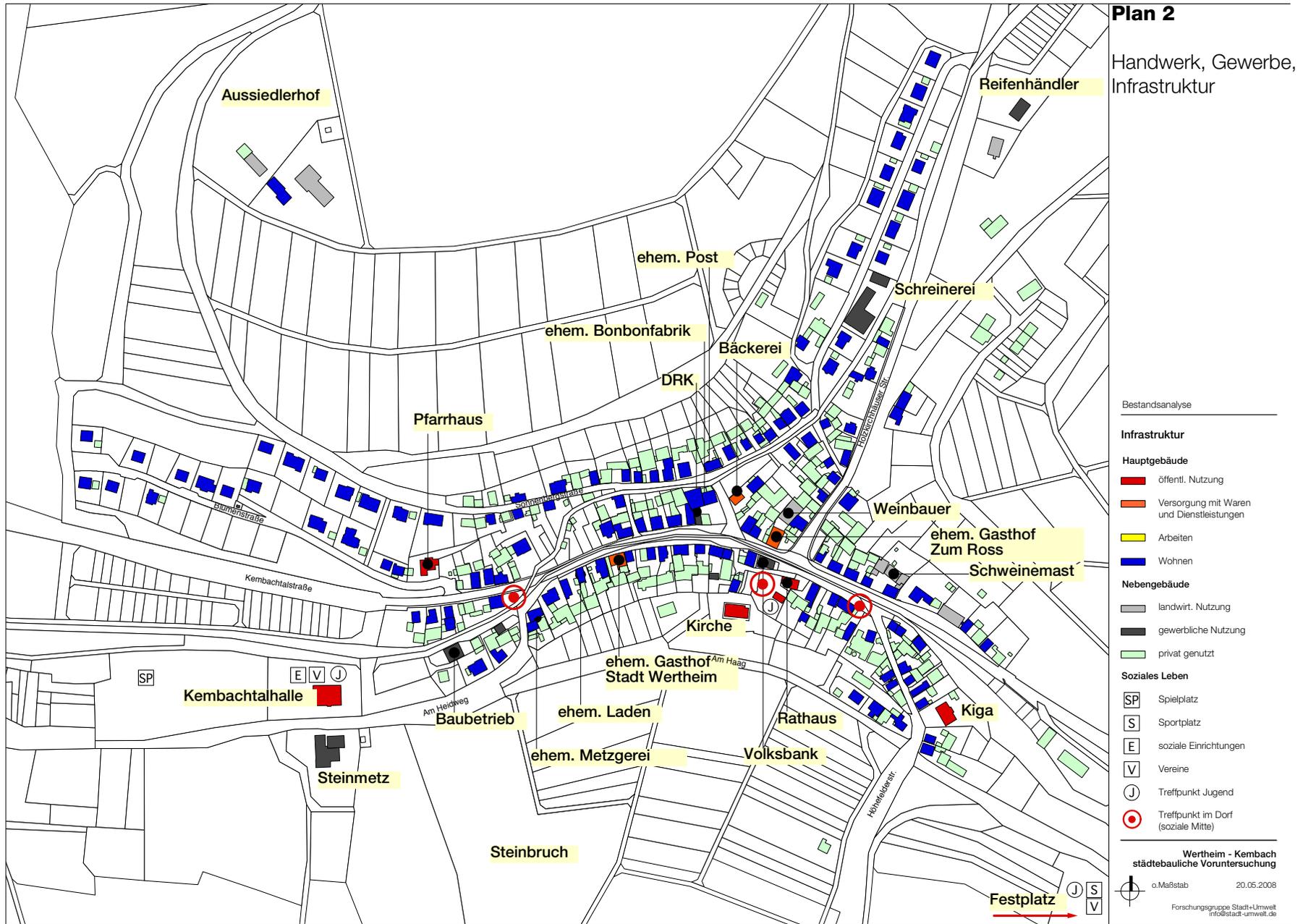
- S störend
- nicht störend
- Hü Hühnerhaltung
- Pf Pferdehaltung
- Ha Hasenhaltung

■ Wohngebäude

Werthem - Kembach
städtebauliche Voruntersuchung

o.Maßstab 20.05.2008

Forschungsgruppe Stadt+Umwelt
info@stadt-umwelt.de



Ortsbild und Landschaft (Plan 3 + 4)

Die Weggabelung in der Ortsmitte wird topographisch markiert durch die Zusammenführung der beiden Talräume des Kembachs und des Welzbachs (Plan 3). Deren Bachläufe bilden bis zum Zusammenfalls am Westrand des historischen Dorfes eine breitere Sohle, in der sich Kembach seit seiner ersten Erwähnung im Jahr 775 als „Chentebach“ in Verbindung mit der Gründungsgeschichte des Klosters Holzkirchen.

Hoch über dem Talboden liegt die Kirche als solitäres Merkzeichen und Orientierungsmarke. Die steilen Talränder haben den Siedlungsraum lange Zeit auf den Talboden begrenzt. Seit Mitte des 20. Jahrhunderts sind die Hanglagen - im Nordosten der süd-ost-exponierte Hang an der Sonnenbergstraße und im Nordwesten der süd-exponierte Hang an der Blumen- und Sonnenbergstraße bebaut worden. Ihre intensive Eingrünung steht noch aus, um das geschlossene Ortsbild wieder herzustellen.

Die Straßenbilder werden von den fränkischen Hofanlagen - überwiegend mit Giebelstellungen zur Straße bestimmt (Plan 4). Eine große Zahl ortsbildprägender Anlagen müssen erhalten werden, um

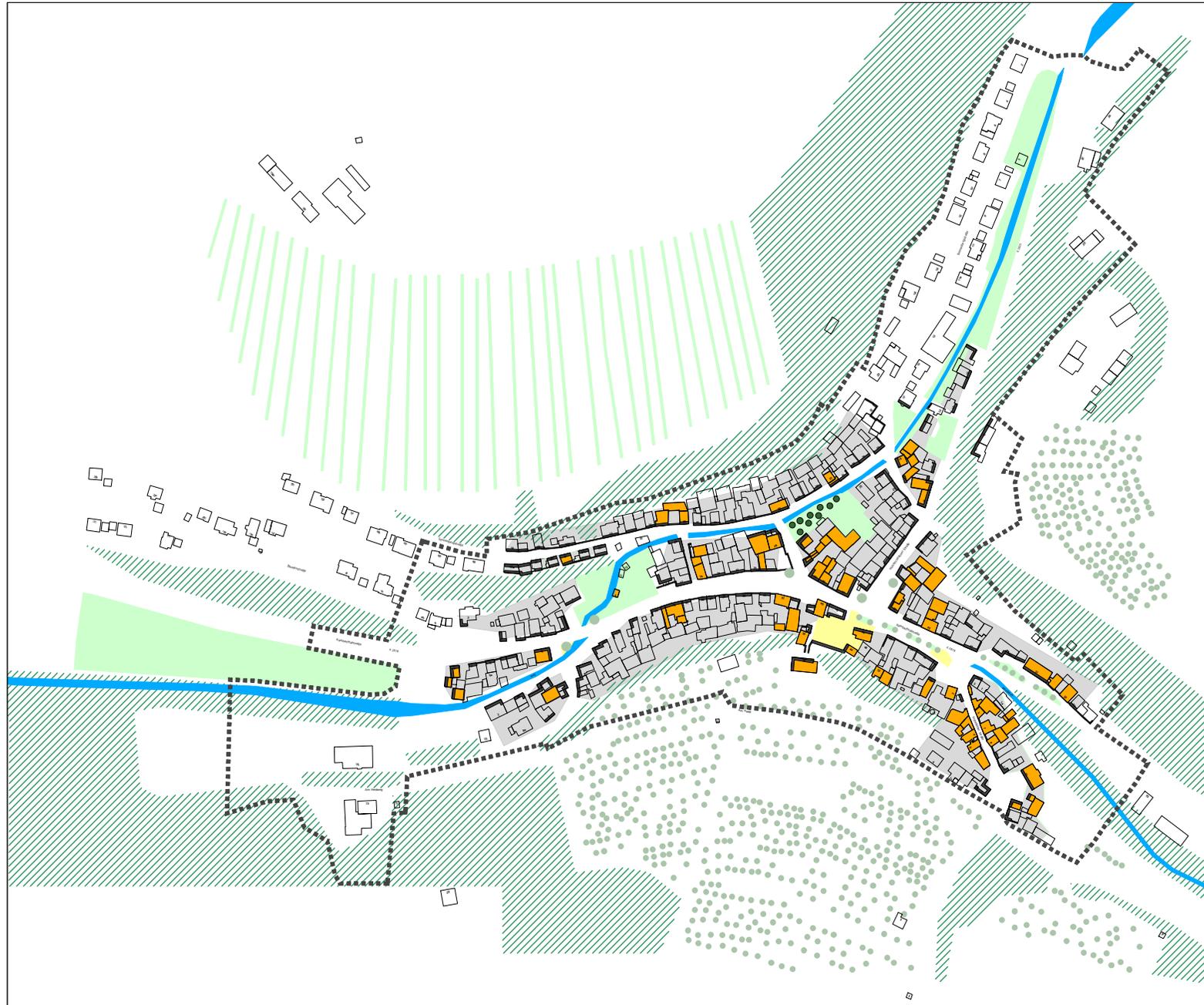
die Identität der Ortschaft zu erhalten. Dazu tragen die denkmalgeschützten Gebäude in besonderem Maße bei. Doch gerade deren Bestand ist am meisten gefährdet.

Eine behutsame Entkernung, begleitet von Bodenordnung, wird erforderlich sein, um den Strukturwandel auch in der Umnutzung der Gebäude zu vollziehen. Hier ist baukulturelle Sensibilität notwendig, um diese Transformation des Gebäudebestandes in geregelte Bahnen zu lenken.

Die Bachläufe, die nicht selten Hochwasser führen, sind innerorts überdolt bzw. kanalisiert. Um die Attraktivität der Ortslagen deutlich zu verbessern, sollten Renaturierungen vorgenommen werden. Die alten Ortsränder sind weitgehend erhalten und geben Kembach einen sehr geschlossenen und geordneten Charakter von den Höhen aus



Historische Aufnahme Kembach



Plan 3

Bestimmende Elemente
des Ortsbilds und der
Landschaft

Bestandsanalyse

Analyse des Ortsbilds

Ortsbild prägende Konturen

- wichtige Gebäude
- wichtige Straßenkanten
- Baumreihen

innerörtliche Freiflächen

- innerörtliche Grünflächen
- wichtige Plätze mit sozialen Funktionen

Landschaftliche Anbindung

- Streuobstwiesen
- Hangkanten

Werthem - Kembach
städtebauliche Voruntersuchung

o.Maßstab 15.10.2008
Forschungsgruppe Stadt+Umwelt
info@stadt-umwelt.de



Plan 4

Ortsbildprägende Gebäude

- Bestandsanalyse
-
- Analyse des Ortsbilds
- wichtige Gebäude
- Denkmalschutz
 - wichtige Gebäude
 - Beispiel neuerer Bebauung

Wertheim - Kembach
städtebauliche Voruntersuchung

o. Maßstab 20.05.2008

Forschungsgruppe Stadt+Umwelt
info@stadt-umwelt.de

Szenarien der Entwicklung

Szenarien zeitlicher Verläufe und Verdichtungen

- Die Serie 13a – c zeigt die Entstehung der heutigen Siedlungsstruktur an den beiden Bachläufen durch Flächenwachstum und Nachverdichtung der Nebengebäude.
- Die Serie 14a – c vermittelt mögliche Zustände nach Abbruch ungenützter Bausubstanz mit der Tendenz, immer größere Freiflächen im Dorf städtebaulich zu verarbeiten, da eine bauliche Nutzung nicht mehr möglich ist. Dann sind Raumkanten an den überörtlichen

Straßen nicht mehr ablesbar. Nebengebäude sind weitgehend abgebrochen worden. Die Freiflächengestaltung muss die Struktur der Ortsmitte lesbar und nutzbar machen.

- Die Serie 15a – c zeigt die heutige Dichte differenziert nach Haupt- und Nebengebäuden. Dabei wird deutlich, dass Abbrüche und Entkernungen unvermeidlich sind, um attraktive Wohnverhältnisse im Ortskern zu erreichen. Wegen der klein geschnittenen Grundstücke und zur Erhaltung der "Körnung" des Gebäudebestandes ist die Umnutzung von Nebengebäuden oder der Ersatz durch Anbauten

oder Erweiterungen der Hauptgebäude zweckmäßig.

Diese Szenarien sind nicht unwahrscheinlich. Sie zeigen einen drastischen Verfall der Immobilienwerte, falls es nicht gelingt, eine angemessene Siedlungsdichte nachhaltig zu sichern. Dazu sind jetzt erhebliche Anstrengungen zur Umsteuerung auf Innenentwicklung notwendig. Dafür hat die Stadt Wertheim im Ortsteil Kembach die Weichen in ihrer Siedlungspolitik bereits gestellt und ca. 1 ha Bauland als landschaftlich bzw. landwirtschaftlich genutzte Fläche erhalten.

Zentraler Bereich der Ortsmitte -



städttebaulicher Brennpunkt -



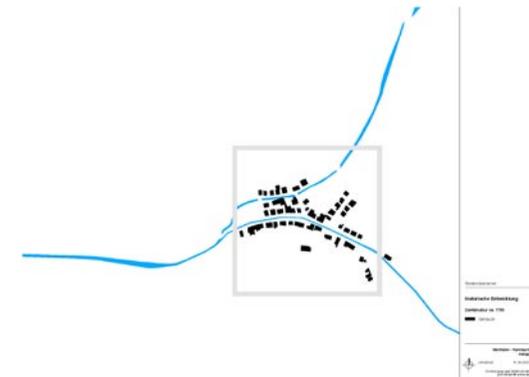
mit hohem Sanierungsbedarf



Wachstum in der Vergangenheit

Plan 13a Bestand 1750

Kembach hat sich als Straßendorf entlang des Kembachtals entwickelt. Deutlich lassen sich die alten Wegeverbindungen im Strukturplan ablesen. Entlang des Welzbaches zu den Steigen auf die Felder hat sich eine zweite Siedlungsreihe gebildet



Plan 13b Bestand 1916

Das Arbeitsangebot in den Steinbrüchen hat in Kembach einen Aufschwung zur Folge. Das Bevölkerungswachstum hat sich an den Ortsausgängen und entlang des Welzbachs neue Siedlungsflächen erschlossen. Da Landwirtschaft meist nur als Zubrot zum Haupterwerb betrieben wurde, sind die landwirtschaftlichen Anwesen klein. Die beengte Tallage ließ nur wenige Hausgärten zur Versorgung in der Ortslage zu.



Plan 13c Bestand 1993

Die Bevölkerung von 1996 und 1993 ist annähernd gleich. Neue Arbeitsabläufe in der Landwirtschaft haben zu einer Nachverdichtung im Ortskern zur Folge. Neubaugebiete und Ortsrand Abrundungen decken den gestiegenen Flächenbedarf und bieten ein dem Zeitgeist entsprechendes Wohnumfeld.



Anpassungen in der Zukunft?

Plan 14a Scenario bis 2015

Im ersten Schritt sind alle ungenutzten Nebengebäude und abbruchreife Gebäude abgeräumt. Nur im Ortskern sind kleinere Brachen zu erkennen. Der Ortskern ist als solches noch ablesbar.



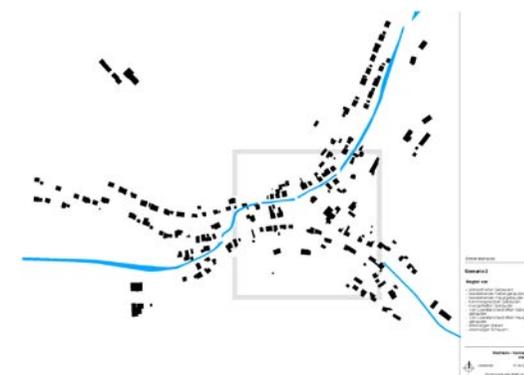
Plan 14b Scenario bis 2020

Der Verfall kümmergenutzter Gebäude geht weiter, deren Abbruch ist unaufhaltsam. Bis dato leerstehende Hauptgebäude und vormals vom Leerstand bedrohte Nebengebäude müssen abgebrochen werden. Dieses Szenario zeigt deutliche Spuren im Ortskern. Die ortsbildprägende Mitte ist fast vollständig verschwunden.



Plan 14c Scenario bis 2025

Der Strukturwandel in der Landwirtschaft hinterlässt Scheunen und Ställe, die nur noch kümmergenutzt werden und für deren Unterhalt der Nutzen zu gering ist. Der langsame Verfall macht einen Abbruch wahrscheinlich. Nachfolgende Garagenbauten schaffen kein neues Ortsbild. Kembach droht in Einzelbebauung zu zerfallen.



Gebäudestruktur - heutige Dichte

Plan 15a Hauptgebäude

Kembach besteht aus insgesamt 139 Hauptgebäude mit 16 500qm Brutto-Grundfläche. Ausgehend von einem 0,7% pro Jahr Wachstum durch Eigenentwicklung, Dies entspricht in 10 Jahren ca. 10 neuen Gebäuden.



Plan 15b Nebengebäude

Kembach hat 318 Nebengebäude mit 22 300qm BGF, davon die meisten mit ehemals landwirtschaftlicher Nutzung. Sie bilden zusammen mit den Streuobstwiesen den alten Ortsrand und dominieren den Übergang in die Landschaft.



Plan 15c Gesamtbestand

In Kembach sind 70% aller Gebäude Nebengebäude, mit 57% der gesamten Brutto Grundfläche. In Neubaugebieten liegt der Flächenanteil an Nebengebäuden bei 15 bis 20%.



Analyse des Sanierungsgebiets

Besondere Strukturprobleme (Plan 5-8)

Die kleinbäuerliche Struktur der traditionellen Landwirtschaft mit einem sehr engen Parzellenraster, das an Waldhufenformationen erinnert, stellt für die Umnutzung des Gebäudebestandes ein erhebliches Hemmnis dar.

Die Stadt Wertheim plant daher einen Grundstückspool zu bilden und Grundstücke für den Markt aufzubereiten.

Bereits im Jahr 1999 wurde vom Hochbau- und Planungsamt der Stadt Wertheim eine Bestandsaufnahme der leerstehenden Hofreihen in den Ortsteilen der Stadt Wertheim erstellt. Allein ein Viertel aller bedrohten Hofreihen befindet sich in Kembach.

Diese sechs Anwesen konnten bis heute keiner neuen Nutzung zugeführt werden. Bei vier Gebäuden ist der bauliche Zustand im Wesentlichen als gut zu betrachten; bei zwei Anwesen ist die Bausubstanz als schlecht bis sehr schlecht einzustufen.

Weitere zwölf Anwesen befinden sich im Eigentum von sehr betagten Mitbewohnern. Nach deren Ableben werden sich die Leerstände auf 18 belaufen. Im Verhältnis zur Ortschaftsgröße ist eine solche Entwicklung als „dramatisch“ zu bezeichnen.

Gebäude, die seit längerem leerstehen:

Kembachtalstraße 34,	Flst.Nr. 41
Kembachtalstraße 33,	Flst.Nr. 156
Kembachtalstraße 52,	Flst.Nr. 6
Sonnenbergstraße 48,	Flst.Nr. 110
Sonnenbergstraße 38,	Flst.Nr. 115
Sonnenbergstraße 19,	Flst.Nr. 192

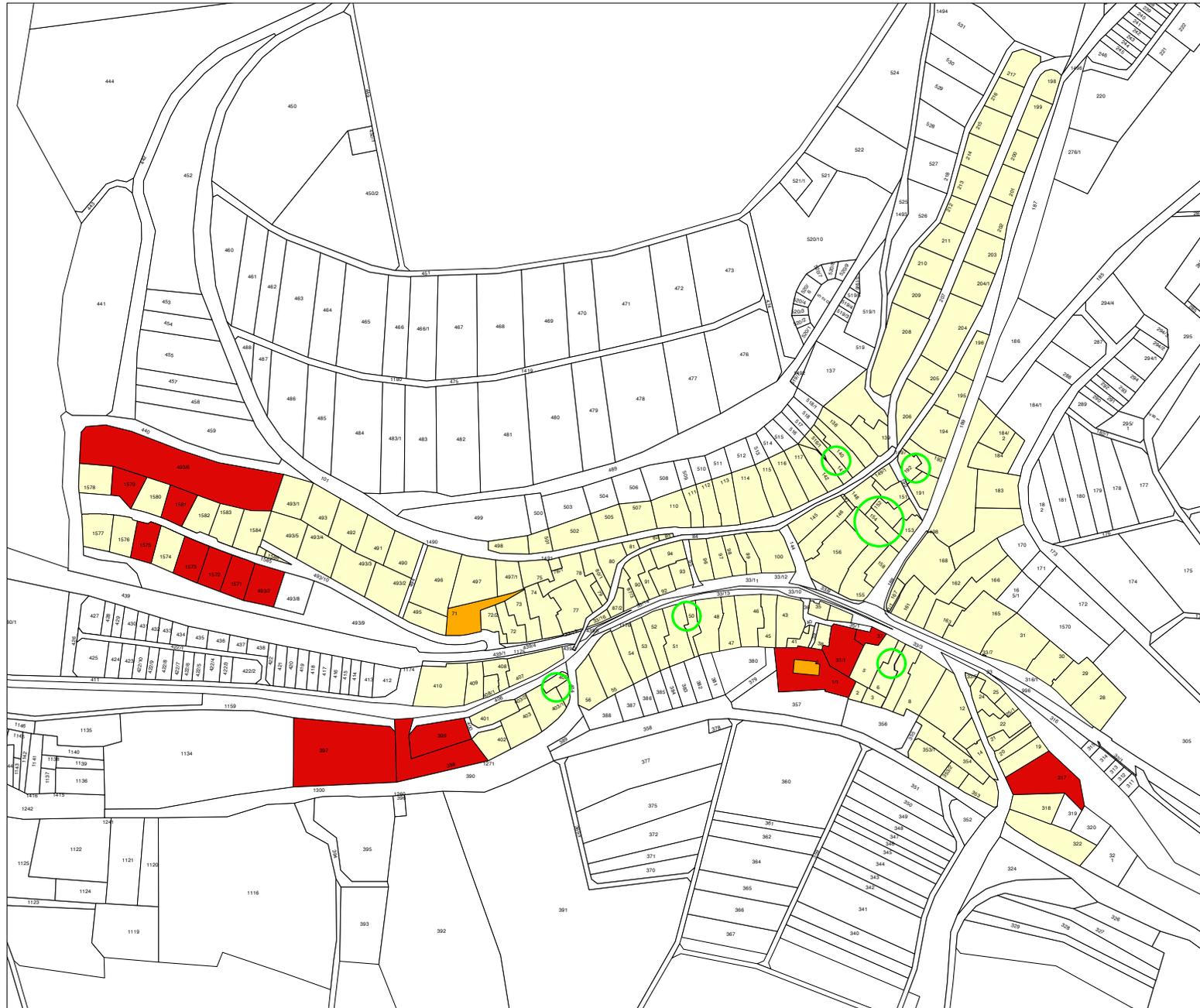
Gebäude, die in Zukunft leerstehen:

Kembachtalstraße 17,	Flst.Nr. 93
Kembachtalstraße 25,	Flst.Nr. 99
Kembachtalstraße 29,	Flst.Nr. 100
Kembachtalstraße 31, (die alte Bäckerei wird gewerblich genutzt)	Flst.Nr. 146
Kembachtalstraße 35,	Flst.Nr. 156
Kembachtalstraße 37, (ehem. Gasthaus „Zum Roß“)	Flst.Nr. 55
Kembachtalstraße 43,	Flst.Nr. 163
Kembachtalstraße 50,	Flst.Nr. 5
Sonnenbergstraße 46,	Flst.Nr. 111
Holzkirchhäuser Straße 3,	Flst.Nr. 154
Holzkirchhäuser Straße 9,	Flst.Nr. 191
Holzkirchhäuser Straße 17,	Flst.Nr. 196

Die Bestandsaufnahme der Nutzungsdefizite verdeutlicht die prekäre Situation in Kembach. Im gesamten Untersuchungsgebiet sind Nutzungsdefizite zu erkennen, die sich in der Ortsmitte zu einem Brennpunkt städtebaulicher Mängel verdichten. Gelingt es nicht, junge Bauherren für den Ortskern zu interessieren, werden weitere Brachen entstehen.

Der Zusammenhalt der Dorfgemeinschaft gewinnt seine Kraft aus der Identität mit einer belebten Ortsmitte. Doch gerade hier sind sowohl im Straßenraum, als auch in der Gebäudesubstanz die größten Mängel festzustellen.

Der Verkehr durch den Ort nimmt ständig zu. Das starke Gefälle im oberen Teil der Kembachtalstraße am Ortseingang nach Neubrunn im Osten verleitet zudem zum schnellen Fahren. Der zunehmende Lastwagenverkehr verursacht zusätzlichen Lärm und Feinstaub. Eine geplante Straßenverswenkung scheiterte an den topografischen Bedingungen.



Plan 5

Besitzverhältnisse und
Parzellenstruktur

-
Problematik der
Bodenordnung

Bestandsanalyse

Besitzverhältnisse

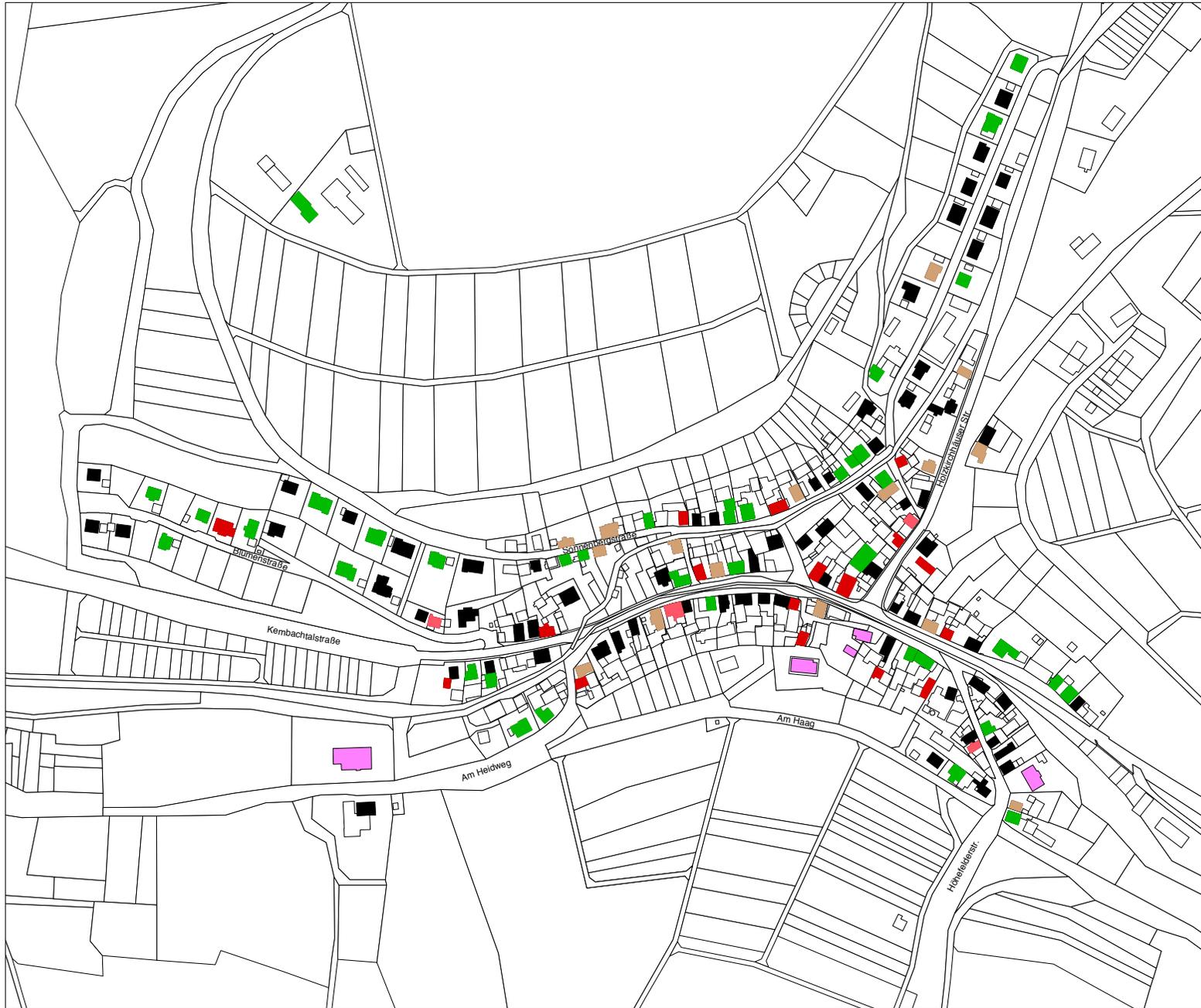
- Gemeinde
- Kirche
- privat
- problematische
Grundstückszuschnitte

Werthem - Kembach
städtebauliche Voruntersuchung



o.Maßstab 20.05.2008

Forschungsgruppe Stadt+Umwelt
info@stadt-umwelt.de



Plan 6

Altersstruktur der Haushalte

Bestandsanalyse

Altersstruktur der Haushalte

- Leerstand
- Bewohner über 84
- Bewohner über 69
- Haushalte mit Kindern unter 18
- restliche Wohngebäude

Werthem - Kembach
städtebauliche Voruntersuchung



20.05.2008

Forschungsgruppe Stadt+Umwelt
info@stadt-umwelt.de



Plan 7

Nutzungsdefizite

Bestandsanalyse

Nutzungsdefizit

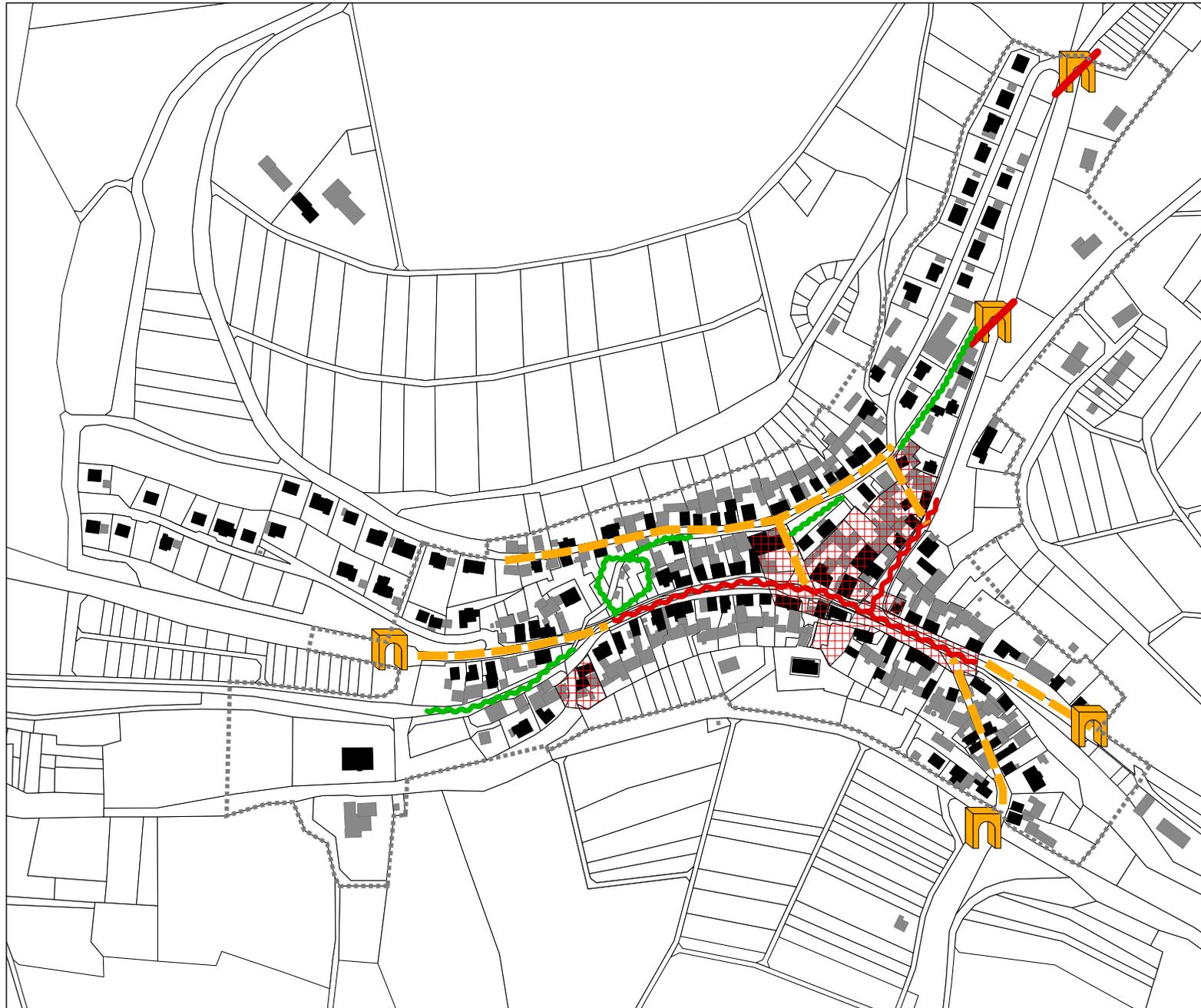
Gebäude

- Leerstand
- Kümmernutzung
- drohender Leerstand
- anstehende Änderung
- Hauptgebäude
- Nebengebäude

Wertheim - Kembach
städtebauliche Voruntersuchung

o.Maßstab 20.05.2008

Forschungsgruppe Stadt+Umwelt
info@stadt-umwelt.de



Plan 8

Stadtbildanalyse

Bestandsanalyse

Ortsbildanalyse

- Gebiet mit strukturellen Mängeln
- mangelhafter Straßenraum mit hohem Anteil sanierungsbedürftiger Gebäude
- prägendes Grün
- ortsbildprägender Straßenraum mit einzeln sanierungsbedürftigen Gebäuden
- Ortseingang
- erkennbar
- fehlend

Werthem - Kembach
städtebauliche Voruntersuchung



o. Maßstab

20.05.2008

Forschungsgruppe Stadt+Umwelt
info@stadt-umwelt.de

Bewertung der Ausgangslage

Wie unter 1.0 Strukturelle Ausgangslage aufgeführt, liegt Kembach außerhalb der Entwicklungsachsen und ca. 8 km vom Mittelzentrum Wertheim entfernt. Das Oberzentrum Würzburg in 43 km Entfernung übt ebenfalls Anziehungskraft aus (Anteil 13% der Pendler). Von besonderer Bedeutung für die Beschäftigung am Ort wie auch als Arbeitsort für Pendler wird das große Gewerbegebiet in Bettingem mit dem FOC erhalten, das bis 2005 weitgehend aufgesiedelt sein wird. Dieser Entwicklungsschub soll für Kembach die Potenziale systematisch aktivieren. Der Schlüssel dazu ist die wieder gewerbliche Nutzung der 'Bonbonfabrik'.

Ebenso sollen die innerörtlichen Wohnbedingungen verbessert werden. Dafür ist die gewerbliche Infrastruktur zu erhalten und die Versorgungslage zu verbessern, um Einwerbungschancen zu erhöhen.

Innerhalb der Ortschaft müssen die Preisvorstellungen der Verkäufer von Hofstellen noch stärker als bisher die Modernisierungskosten berücksichtigen, die bei der Umnutzung unvermeidlich sind. Das gleiche gilt bei innerfamiliären Erbaueinandersetzungen. Hier muss noch eindringlicher als bisher vor

dem Verfall der Immobilienwerte gewarnt werden, falls eine geschlossene Aufwertung des Ortskerns nicht gelingt.

Die Besonderheiten der Siedlungsstruktur auf der weitläufigen Gemarkung der Stadt Wertheim, der Differenz zwischen der wirtschaftlich aktiven Entwicklungsachse und dem strukturschwachen Hinterland erfordern eine gesonderte Betrachtung der Basisdaten. Es ist mit einer für Baden-Württemberg untypischen Altersstruktur zu rechnen, die auch in Zukunft relativ günstige Werte der jüngeren Altersgruppen aufweist.

Unter diesen Bedingungen ist das wichtigste Ziel, am Ort Beschäftigung für die junge Generation zu schaffen, damit ihr Verbleib am Heimatort von Bestand ist. Daher richtet sich das Hauptaugenmerk auf günstige Wohn- und Lebensbedingungen in Kembach. Dafür bestehen gute Voraussetzungen. Hinzu kommt ein kleiner Anteil an Zuwanderern, für die besonders günstige Standortbedingungen zur Ausübung selbstständiger Tätigkeit geschaffen werden sollen.

Aktivierungs- und Vermarktungschancen

Eine Schlüsselstellung bei der Revitalisierung des Ortskerns spielt eine Gewerbebranche - die ehemalige Bonbonfabrik. Nur noch der Wohnteil wird z. Zt. genutzt. Von ihr ausgehend, soll der Strukturwandel systematisch durch Bodenordnung, Umnutzung ortsbildprägender Hofstellen, Abbruch untauglicher Nebengebäude und ihr Ersatz durch Neubauten einem rasanten Verfall der historischen Mitte Einhalt geboten werden.

Die Stadt Wertheim versucht, Entwicklungspotenziale als dem großen Gewerbegebiet im Ortsteil Bettingen für Kembach zu aktivieren. Impulse für den Wohnungsbau, die Ansiedlung technischer und kaufmännischer Dienstleister erfordern die deutliche Verbesserung der Standortbedingungen, insbesondere Bodenordnung und günstige Bodenpreise.

Leerstand oder Kümmernutzung

Die gemeinsamen Ermittlungen mit dem Ortsvorsteher wurden durch Gespräche mit den Grundstückseignern ergänzt und die Ergebnisse in den Maßnahmen festgehalten.

Die Grundstücksfläche der ungenutzten oder kümmergenutzten Grundstücke beträgt zusammen 0,63 ha. Die 13 Hauptgebäude, die zur Zeit als ungenutzt oder kümmergenutzt identifiziert wurden, verfügen über 1.147 qm Bruttogrundfläche, durchschnittlich also 88 qm. Das zeigt schon ein zentrales Problem. Die Kleinbauernhöfe verfügen nur über wenig Wohnraum.

Bewertung der Umnutzungsmöglichkeiten

Sehr beengte, z.T. stark von Baumängeln gezeichnete Hofstellen finden keine Nachnutzer. Die Kombination mit ausgebauten Nebengebäuden kann Verbesserungen bringen, dann steigen aber die Modernisierungs- und Umnutzungskosten deutlich an.

In manchen Fällen ist die innerörtliche Verdichtung zu hoch für die qualitätsvolle Umnutzung. Deshalb soll eine Bodenordnung in einigen Fällen deutliche Verbesserungen schaffen.

Gewerbe, der Landwirtschaft und Grundversorgung

Mit der Übernahme eines bestehenden Betriebes

sind meist Modernisierungskosten in nicht unerheblichen Maße verbunden, die eine rentable Weiterführung nicht ermöglicht. Dies trifft in Kembach auf die Gasthäuser in verstärktem Umfang zu. Neben den notwendigen Umbauten in Küche und Gastraum sind sehr hohe Investitionen in die Gebäudesubstanz notwendig. Daher ist eine Weiterführung der Betriebe eher unwahrscheinlich.

Die Bäckerei und Schreinerei und der Schweinemastbetrieb produzieren als Kleinbetriebe, deren Nachfolgeregelung ist jedoch ungewiss. Daher sind mittel- bis langfristige Abschätzungen nicht möglich.

Nur die Gewerbebranche „Bonbonfabrik“ hat derzeit ein realistisches Umnutzungspotential. Hier soll wieder Gewerbe angesiedelt werden.

Abklärung der Mitwirkungsbereitschaft

Die Mitwirkungsbereitschaft wurde in Eigentümergesprächen abgeklärt und in den Maßnahmen erfasst. Dabei spielte vor allem die Frage der Grundstücks- und Gebäudekosten eine wichtige Rolle. Die kontinuierliche Bürgerbeteiligung an der Erstellung der Konzeption und an der Voruntersuchung haben zur

Folge, dass die übersteigerten Preisvorstellungen der Verkäufer deutlich realistischer sind und mehr Eigentümer bereit sind ihr nicht genutztes Anwesen zu verkaufen, oder in ihr Anwesen zu investieren.

Insbesondere im zentralen Bereich des Ortskerns konnten mehrere Eigentümer gewonnen werden.

Planung und Vorbereitung der Umsetzung (Pläne 9 – 12)

Planungsrechtliche Grundlage der Bauvorhaben ist § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Das dörfliche Mischgebiet im FNP bildet dafür die Grundlage (Plan 9), die heterogene Struktur erfordert die Überprüfung der Zulässigkeit im Einzelfall.

Die informelle städtebauliche Planung umfasst:

- Das Verkehrskonzept (Plan 10), das auf dem heutigen Straßen- und Wegenetz aufbaut. Da keine Veränderungen in der Führung des Verkehrs vorgesehen sind, ergibt sich daraus kein Anlass, das Satzungsrecht über einen Bebauungsplan zu regeln.
- Das Nutzungskonzept (Plan 11) bildet die heutigen Baufelder generalisierend ab im Bereich der Hauptgebäude. Art und Maß der baulichen Nutzung darf sich gemäß den Regeln des § 34 nicht grundsätzlich ändern.

Dörfliches Mischgebiet (MD), das landwirtschaftliche

Nutzungen sichert, soll auch im Zuge der Umsetzungen aufrecht erhalten werden, um Nebenerwerb dauerhaft zu ermöglichen. Städtebauliches Ziel ist auch, Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten in nicht störenden Formen zu ermöglichen. Schließlich sollen auch spezifische Formen des Wohnens auf dem Lande nicht eingeschränkt werden.

Die Nebengebäude am Ortsrand, der durch Hangkanten gebildet wird, sind auf ihren langfristigen Bestand oder Neubaumöglichkeiten zu überprüfen. Das gleiche gilt für die Bebauung an den Bachläufen.

Für die als wichtig gekennzeichneten Gebäude und solche mit Denkmalschutz gilt Erhaltungsgebot. Nur im Ausnahmefall darf hier abgebrochen und in städtebaulich analoger Form neu gebaut werden.

Die offene Bauweise mit geringen Grenzabständen kann über § 34 Bestand haben. An einigen Bereichen könnten schalltechnische Schließungen z.B. mit einem Hoftor ungestörte Innenbereiche schaffen. Sofern die Hauptgebäude in ihrer offenen Bauweise erkennbar bleiben, ist diese Frontschließung unbedenklich.

Dachformen und Gebäudestellungen sowie Gebäudehöhen sollen im Prinzip erhalten bleiben. Die Entwicklung einer zeitgemäßen Baukultur des Planens und Bauens im Bestand muss die Umstrukturierung des Ortskerns begleiten. Die in Wertheim gut entwickelten Lokalen-Agenda 21-Verfahren sind dazu unter fachlicher Moderation eine geeignete Plattform.

- Der Rahmenplan (Plan 12) mit Landschafts- und Freiflächenkonzept nimmt die vorhandene Bebauung als städtebauliche Vorgabe im Sinne der Anwendung von § 34 BauGB als Vorgabe auf. Entscheidende Merkmale, die auch bei Abbruch und Neubau zu beachten sind, ergeben sich aus der Analyse des Ortsbildes. Es sind dies:
 - Durchhalten der Raumkanten
 - Stellung der Gebäude und Firstrichtung
 - Satteldächer, zumeist steil geneigt
 - Hofbildungen mit weiteren Gebäuden oder Gebäudeteilen
 - ein- oder zweigeschossige Bebauung

Als wichtiger Grundsatz für die Steuerung abnehmender Dichte gilt "mit der Landschaft planen". Die

Herausarbeitung der Topographie und der Wasserläufe, die Randausbildung als Raumkante aus Großvegetation sind das Grundprinzip. Im Einzelnen sollen folgende Gestaltungsmaßnahmen erfolgen:

- Verschwenkung der Fahrbahn zur optischen ‚Bremsung‘ des ortseinfahrenden Verkehrs.
- Abschnittsweise Freilegung des Baches.
- Verschwenkung der Fahrbahn im Kreuzungsbereich mit Bildung einer gegenüberliegenden Raumkante, Entfall der Verkehrsinsel, dadurch Schaffung von zusätzlichen Grünflächen zugunsten Anliegergrundstück möglich.
- Aufwertung und Raumbildung im Platzbereich durch Pflanzung von drei großkronigen Laubbäumen.
- Rahmung der Grabfelder durch geschnittene Hecken, Abschluss nach oben zur Landschaft hin mittels Baumreihe, Torbaumpflanzung an oberer Einfahrt.
- Torbaumpflanzung am Ortsbeginn als ‚optische Bremse‘.

- Fassadenbegrünung zur Auflockerung der dichten Bebauung entlang der engen Höfelder Straße.
- Rodung der nicht standortgerechten, überdimensionierten Platanen entlang des Baches.
- Bachrenaturierung durch weitere Öffnung der Verdolung.
- Rückbau der überdimensionierten Kreuzung, sowie Bau einer ‚Bremsinsel‘ am Ortseingang mit Torwirkung.
- Teil-Rückbau des beidseitigen Gehweges der Sonnenbergstraße und Schaffung von gegliederten Längsparkplätzen durch Pflanzquartiere.
- Allgemein: Ersatz ortsbilduntypischer Koniferen durch standortgerechte Laubbäume.
- Pflanzung von Hausbäumen bei Gebäuden am Ortsrand als Raumkante zur Weinbergflur.
- Pflanzung einer Obstbaumreihe als Markierung Ortsrand/Feldflur, sowie Anlage einer

Streuobstwiese am Rand der Bebauung.

- Ergänzung der vorhandenen Feldhecken durch einheimische Wildsträucher als Sicht- und Lärmschutz zur Landesstraße hin.
- Schaffung eines Biotopes mit Bachlauf bei vorhandener Quelle.
- Behutsame Renaturierung des Kembaches von der Brücke aus abwärts durch Ausbruch der betonierten Bachsohle, Einbau einzelner Schwellen, sowie Einbringung von Störsteinen.
- Erhalt und Förderung der ortsbildtypischen Kleingärten.
- Rahmung des Bolzplatzes durch freiwachsende Fliederhecken.
- Gliederung der kahlen Asphaltfläche durch Baumquartiere, gleichzeitig als Ordnung



Plan 9

Planungsrechtlicher Status und Abgrenzungen

Bestandsanalyse

Rechtswirksame Bauleitplanung
Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Flächennutzungsplan

- öffentl. Nutzung
- Mischgebiet Dorf (MD)
- Wohngebiet (WA)
- Bauschuttplatz
- Sonderkulturen
- Wald
- Grünflächen

Bebauungspläne

- B1 Scheueräcker 1966
- B2 Neuer Weg 1977
- B3 Buschhölzlein 1993

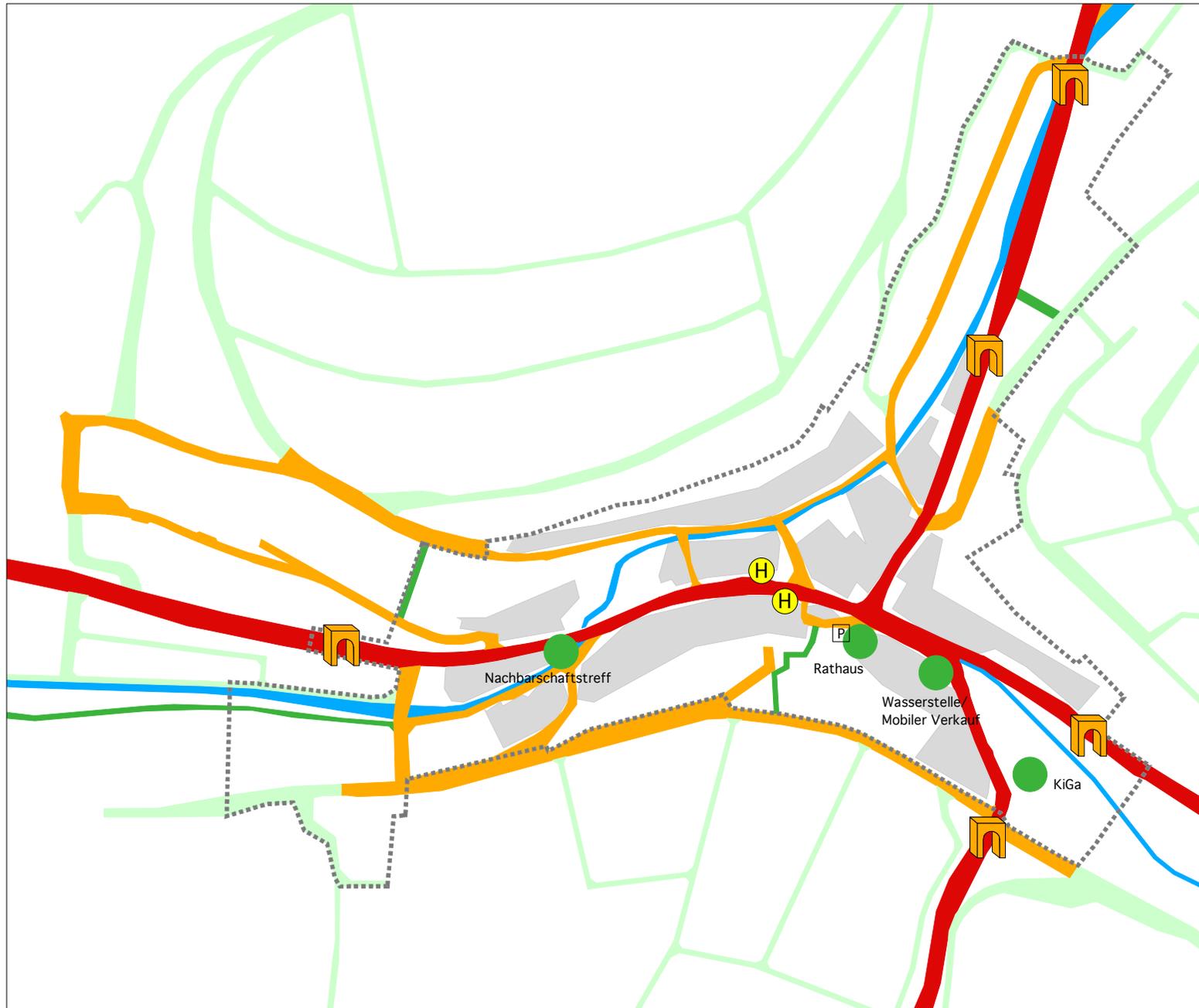
Werthem - Kembach
melaip

o Maßstab 10.06.2003

Forschungsgruppe Stadt+Umwelt
prof.schoeffl@t-online.de

Plan 10

Verkehrskonzept



Bestandsanalyse

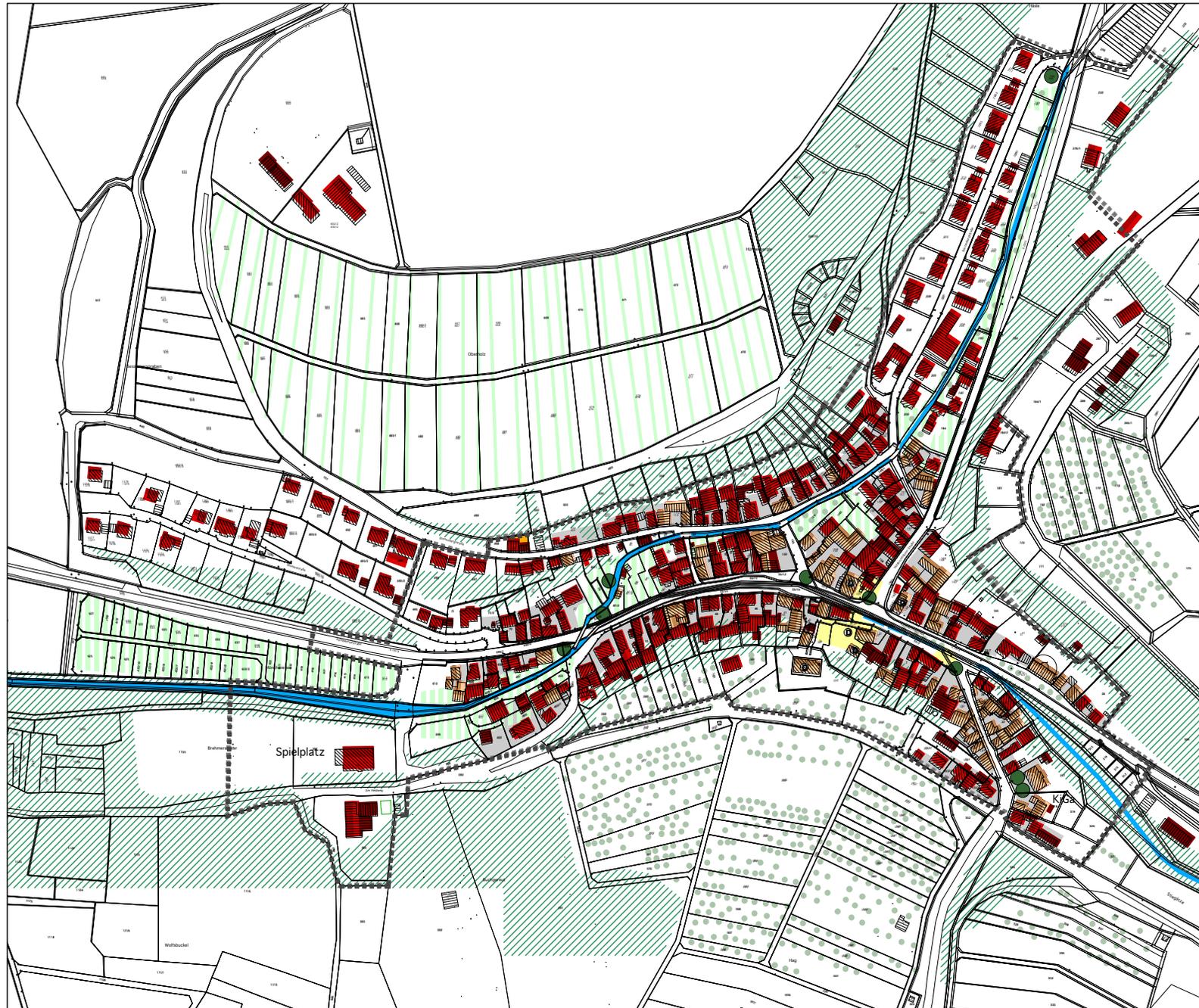
Verkehr

- Hauptstraßen (Sammelstraßen)
- Nebenstraßen (Wohnstraßen)
- Landwirts. Weg
- Fußwege
- Bachlauf
- Parken am Straßenrand
- Parkplatz
- ÖPNV - Haltestelle
- Ortseingang
- Orte für Kommunikation

Werthem - Kembach
städtebauliche Voruntersuchung

o. Maßstab 20.05.2008

Forschungsgruppe Stadt+Umwelt
info@stadt-umwelt.de



Plan 11
Strukturkonzept

Grobkonzept

Ortstyp prägende Konturen

- Bebauung
- erhaltenswerte Gebäude/Kubatur
- wichtige Straßenkanten
- wichtige Einzelbäume
- Baumreihen
- Denkmalschutz §§2 u. 28 DSchG
- Erhaltenswerte Gebäude

Innerörtliche Freiflächen

- innerörtliche Grünflächen-
vernetzung
- Plätze mit
sozialen Funktionen

Landschaftliche Anbindung

- Streuobstwiesen
- Hangkanten

Werthem - Kembach
städtebauliche Voruntersuchung

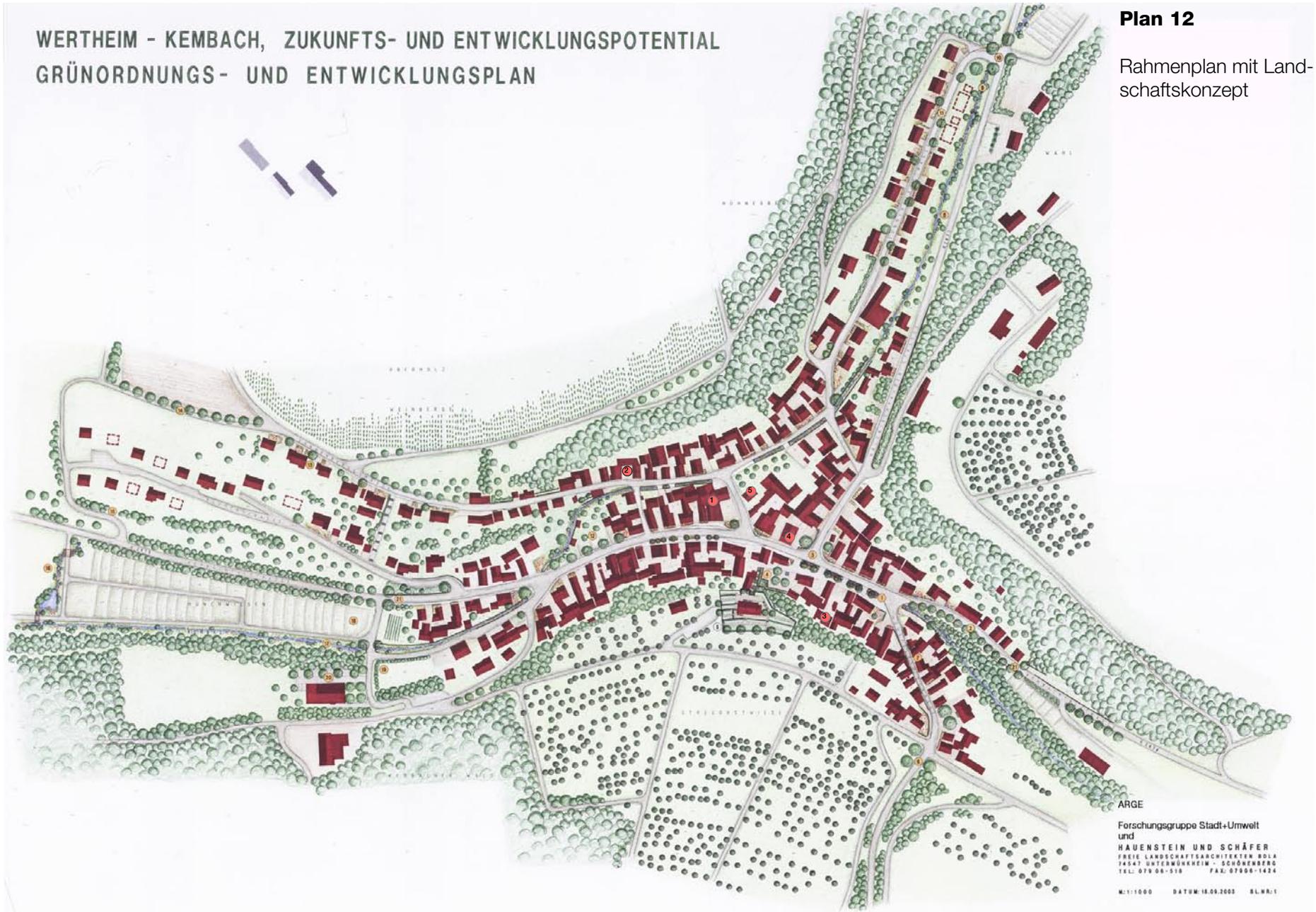
o. Maßstab 15.10.2008

Forschungsgruppe Stadt+Umwelt
info@stadt-umwelt.de

WERTHEIM - KEMBACH, ZUKUNFTS- UND ENTWICKLUNGSPOTENTIAL
GRÜNORDNUNGS- UND ENTWICKLUNGSPLAN

Plan 12

Rahmenplan mit Land-
schaftskonzept

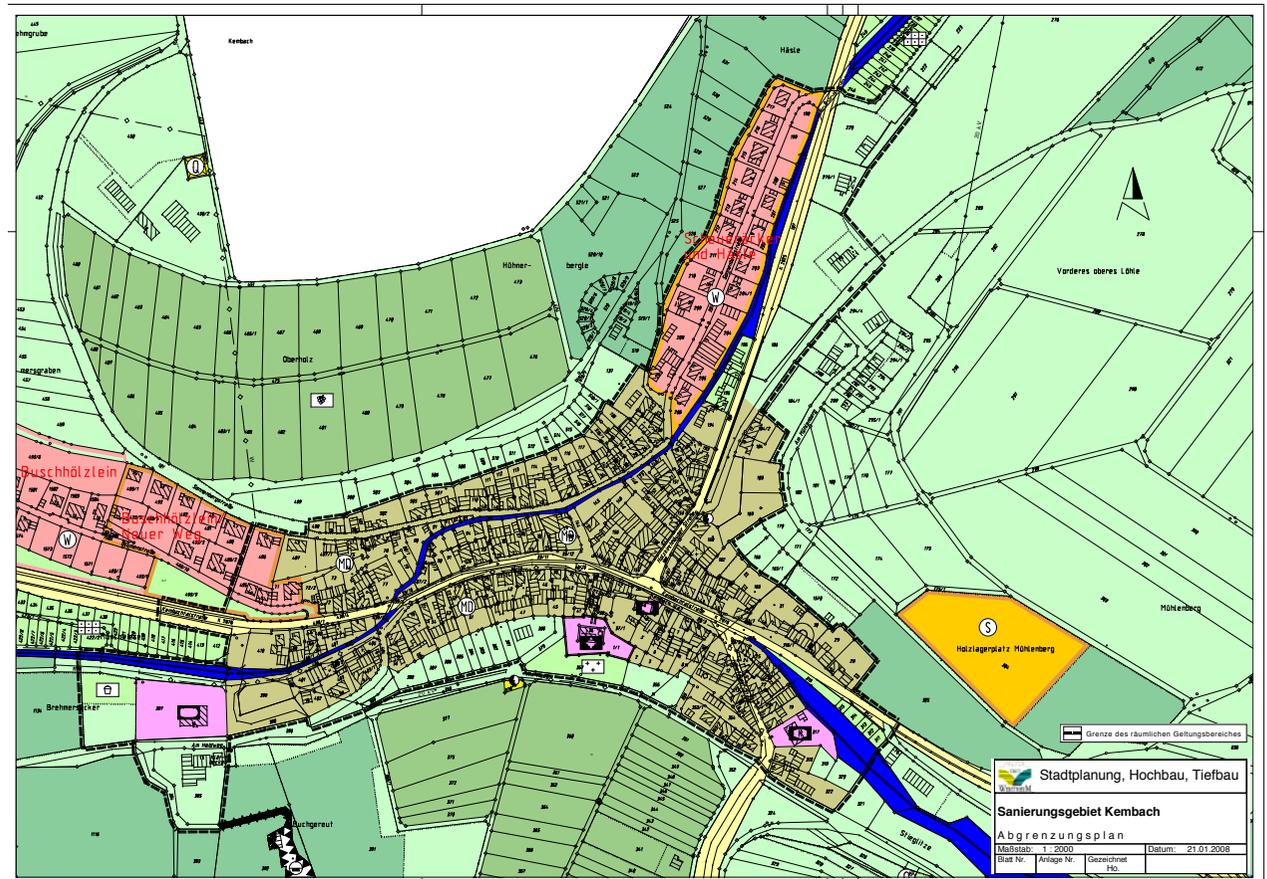


Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Das Sanierungsgebiet umfasst den Ortskern und die Siedlungserweiterung in den 70er Jahren sowie den Reifenhändler und den Steinbruch im Außenbereich.

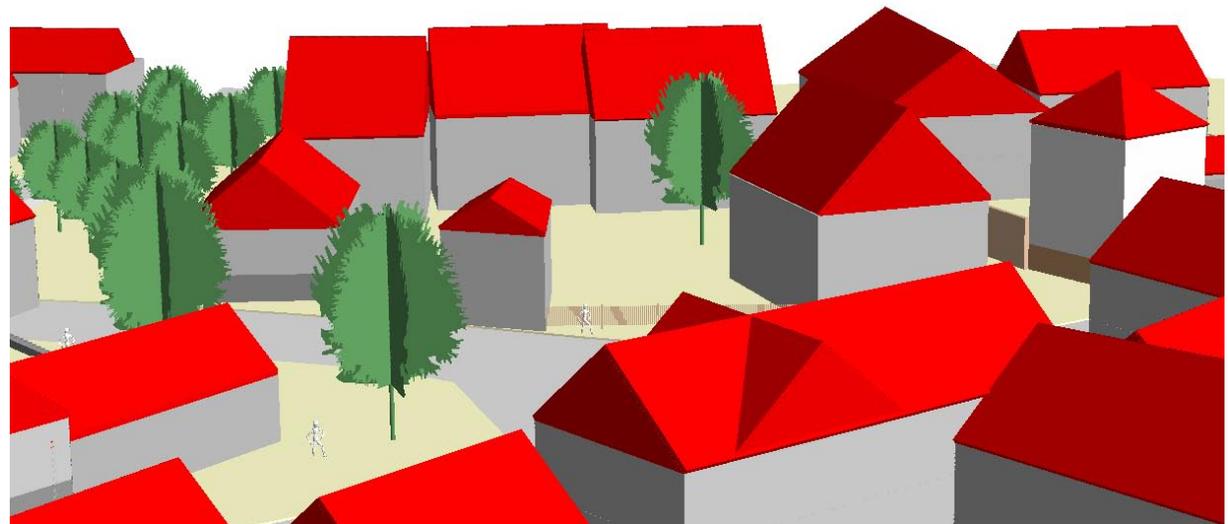
Die Abgrenzung basiert auf der Erkenntnis der Voruntersuchung. Die Altersverteilung und der Modernisierungstau ist über den gesamten Ort verteilt. In den nächsten Jahren werden eine Vielzahl an Grundstücken den Besitzer wechseln. Doch die hohen Kosten der Modernisierung und Umnutzung sind gerade für junge Familien nur bedingt zu finanzieren. Das geplante Sanierungsgebiet soll es dieser Bevölkerungsgruppe ermöglichen, in der Ortsmitte Eigentum zu erwerben, den §7h EstG zu nutzen und somit den Ortskern lebendig erhalten.

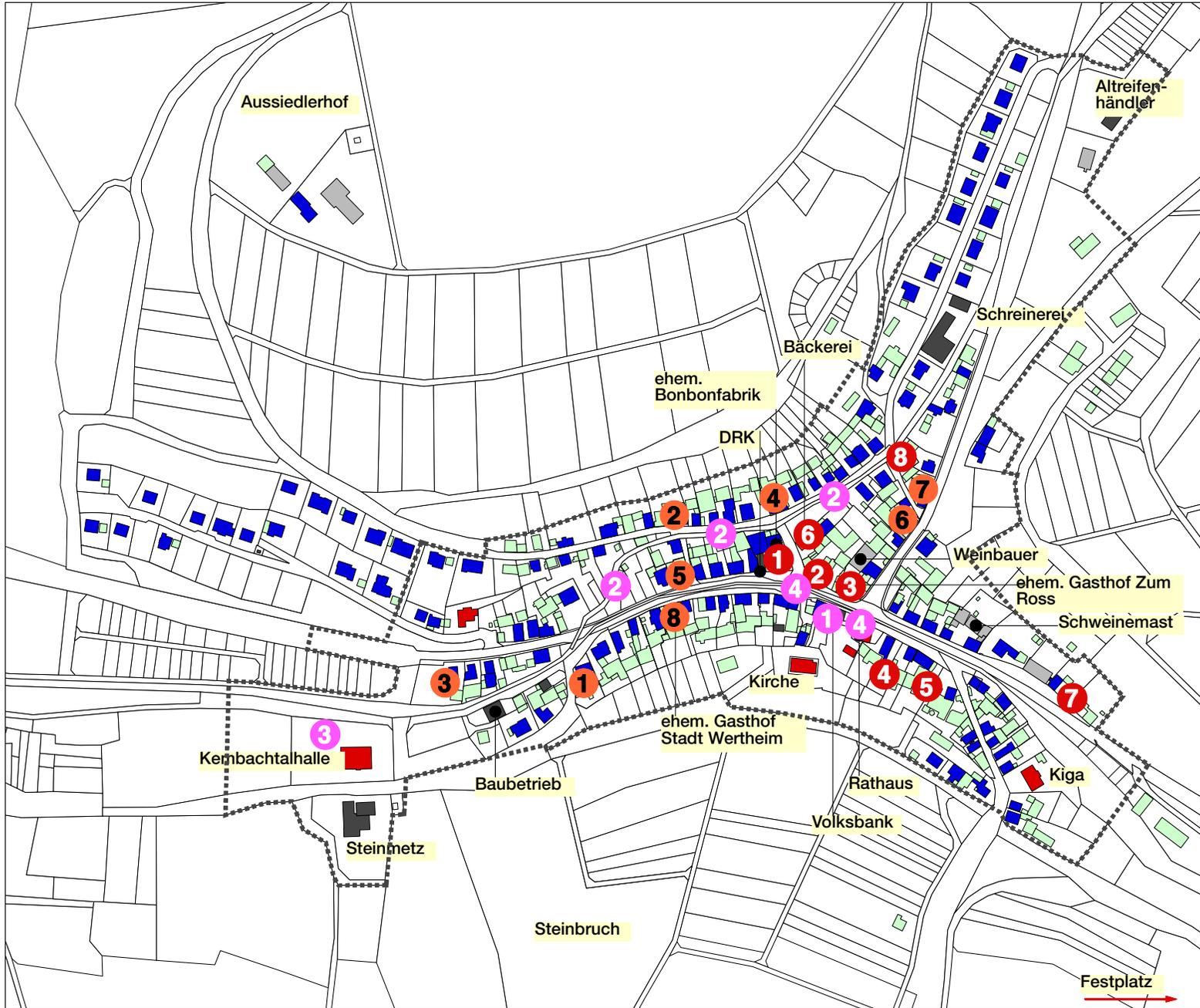
Schwerpunkt bildet die Ortsmitte. Der schlechte Zustand der Gebäude macht ein schnelles Handeln notwendig. Hier sind die Eigentümer bereit, ihren Teil zu leisten.



Grobkonzeptionen und Maßnahmen

Der konzeptionelle Teil wurde im Rahmen einer Zukunfts- und Entwicklungskonzeption seit 2002 intensiv mit der Bevölkerung und den Eigentümern diskutiert. Eine Machbarkeitsstudie zu den wichtigsten Gebäuden im Ortskern wurde 2005 erstellt und mit den Eigentümern besprochen. Die im folgenden genannten Projekte sind mit den Eigentümern abgesprochen.





Plan 14

Priorität der wichtigsten Maßnahmen

Bestandsanalyse

Maßnahmen mit hoher Priorität

- Maßnahmen mit hoher Priorität
- wichtige Maßnahmen
- öffentliche Maßnahmen

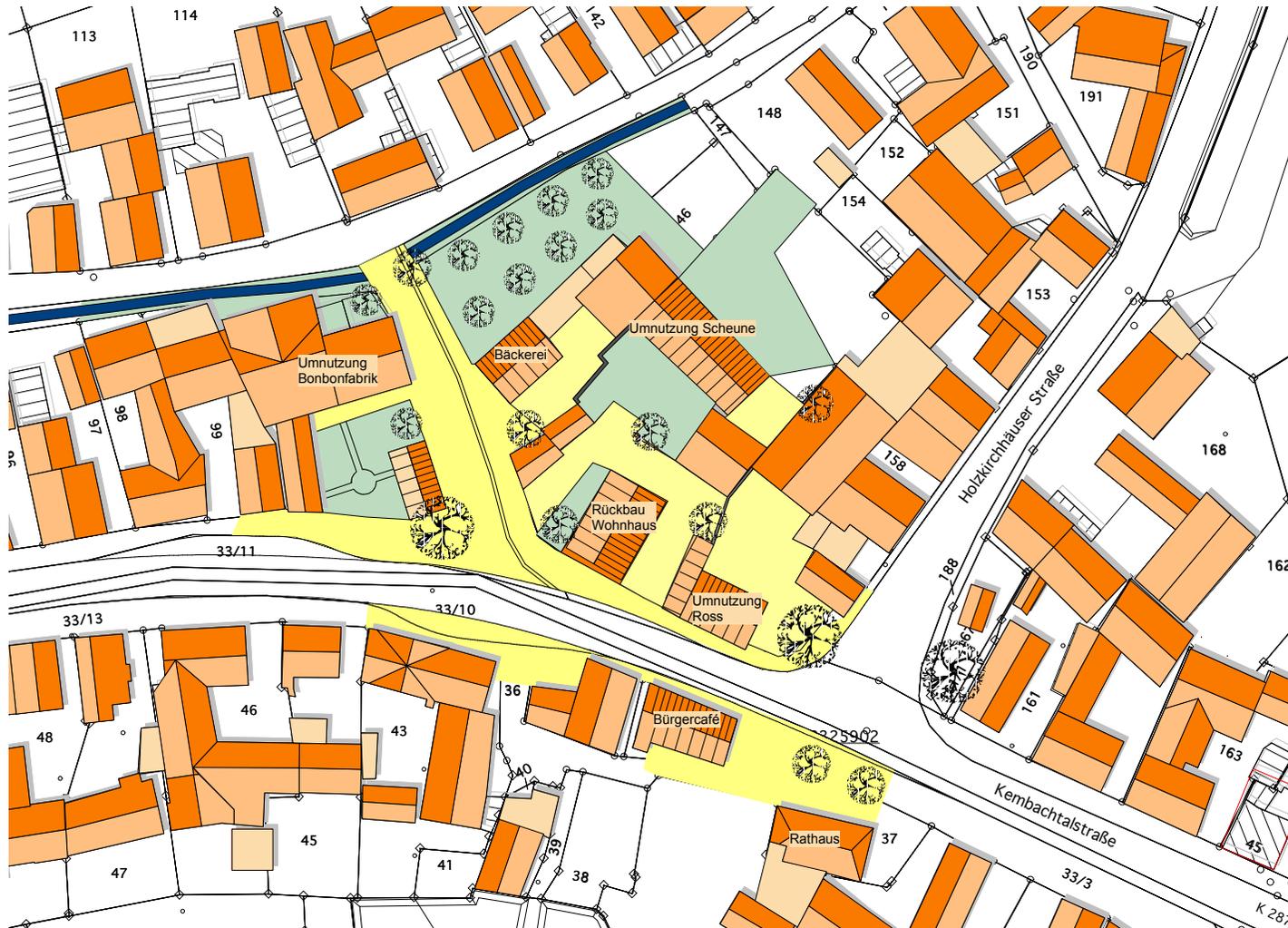
Werthem - Kembach
städtebauliche Voruntersuchung

o.Maßstab 15.10.2008

Forschungsgruppe Stadt+Umwelt
info@stadt-umwelt.de

Plan 15

Neugestaltung des zentralen Bereichs



Maßnahmen mit hoher Priorität

1 Gewerbebrache „Bonbonfabrik“



Initialprojekt

Die Gewerbebrache liegt mitten im Ortskern und dominiert das Ortsbild. Nachdem das Fuhrunternehmen aus Altersgründen liquidiert wurde, wird das Gebäude mit drei Wohnungen nur noch vom Eigentümer bewohnt.

Der zentrale Standort lässt eine Nutzung von Arbeiten und Wohnen für junge Gründer zweckmäßig erscheinen. In einer Machbarkeitsstudie wurden bereits die Rahmenbedingungen überprüft.

Die Konzeption sieht den Erhalt des Gesamtgebäudes vor. Ziel ist die Schaffung eines attraktiven Wohnteils, welcher modernen Wohnansprüchen genügt. Den Etagenwohnungen auf der östlichen Seite werden modernisiert. Jeder Etagenwohnung ist die vorhandene Fläche im gewerblichen Teil zugeordnet. Diese kann je nach den Bedürfnissen ausgebaut, als Atelier oder Werkstatt genutzt werden.

Der gut erhaltende Gewölbekeller kann zu einer Besenwirtschaft umgenutzt werden. Ein neuer Bodenbelag muss eingezogen werden. Die vorhandenen Fasshalterungen können als Unterkonstruktion mitgenutzt werden. Der zugemauerte ehemalige Schütteingang kann wieder aufgebrochen und offizieller Haupteingang werden.

2 Kembachtalstraße 35



Initialprojekt

Das Gebäude wurde als Doppelhaus mit Teilung im Giebel erbaut. (Inzwischen ist das Gebäude in einem Besitz.) Beide Eigentümer haben jeweils auf der Traufseite erweitert. Die Bauphasen sind im Giebel gut ablesbar. In beide Hälften wurde unterschiedlich investiert, deshalb sind die baulichen Zustände sehr unterschiedlich. Der ehemalige Teil Götzelmann ist baulich in einen sehr schlechten Zustand. Der Teil Seitz wurde ständig renoviert und modernisiert. (In den letzten Jahrzehnten wurden kleinere Modernisierungen durchgeführt.) Die letzte grundlegende Instandsetzung and 1974 statt alsein weiteres Zimmer eingebaut wurde.

Die Familie will den Besitz und den bewohnten Teil des Hauses erhalten. Der Ungenutzte Teil ist baufällig und muss abgerissen werden. Der Abriss ist Aufgrund der verschachtelten Räume schwierig. Eine grundlegende Sanierung wird notwendig.

Im hinteren Bereich soll die dominante Scheuer erhalten bleiben, bzw in Wohnraum umgenutzt werden.

3 Gasthof zum Ross



Der Gebäudezustand der Gaststätte ist bedenklich, zum Erhalt des denkmalgeschützten Hauses sind hohe Investitionen unerlässlich.

Unter der Berücksichtigung des zu erwartenden hohen Kostenaufwandes für eine Sanierung wurden auch alternative Lösungen gesucht, die eine Ortsbild verträgliche Gestaltung der Ortsmitte erlauben.

Die Konzeption sieht den Teilabriss des Festsaals an der alten Gaststätte vor. Der städtebaulich markanter Vorderbau soll erhalten werden. Der Gasthof wird im Erdgeschoss zur Weinprobierstube und zum Lager umgebaut. In den Obergeschossen sollen ein oder zwei Ferienwohnungen entstehen. Alternativ kann die Gaststätte erhalten werden. Ein kleiner Anbau zum Hof hin soll eine neue Küche und notwendige Sanitärräume beherbergen.

4 Kembachtalstraße 52



Das Anwesen steht seit längerem leer. Bisher hatte die Erbengemeinschaft einen überhöhten Marktpreis verlangt. Die Mitwirkung der Bürger bei der Konzeption, hat die Besitzer zur Einsicht gebracht, marktgerechte Preise zu verlangen. Der geringe Restwert des Grundstücks erlaubt jedoch nicht das notwendige Herrichten des Grundstücks für den Markt. Es ist ein Teilabriss des Anwesens vorgesehen. Keller und Scheunenteil soll erhalten und für eine Wohnnutzung umgebaut werden. Der Wohnteil wird durch einen Neubau ersetzt. An diesem Projekt kann modellhaft gezeigt werden, wie man mit wenig Mitteln modernes Wohnen in den alten Hofstellen verwirklichen kann.

5 Kembachtalstraße 58

Ein abbruchreifes Altgedinghaus soll abgerissen werden und durch eine Scheune in der gleichen Kubatur ersetzt werden.

6 Bäckerei Kembachtalstraße 31



Der Generationenwechsel der einzigen Grundversorgung in Kembach soll unterstützt werden und die notwendigen Modernisierung der Bäckerei soll gefördert werden. Ziel ist der Erhalt der Grundversorgung im denkmalgeschützten Gebäude.

7 Kembachtalstraße 55

Die in den 70er Jahren gelungen sanierte Hofstelle im Fachwerkbau soll grundsaniert und energetisch modernisiert werden. Das Haus liegt an der besonders belasteten Ortseinfahrt und ist durch das Fachwerk und seine Nebengebäude ortsbildprägend. Ziel ist eine deutlich CO₂ Einsparung.

8 Umnutzung Sonnenbergstr. 19



Das Gebäude steht seit mehreren Jahren leer. Es ist eine typische Kembacher Hofreite. Der bisherige Eigentümer will jetzt das Haus für seine Kinder herrichten. Es ist ein Teilabriss mit der Errichtung eines Neubaus geplant. Die bisherige Hofsituation soll erhalten werden.

wichtige Maßnahmen 1-8

Die weiteren Maßnahmen wurden in den Maßnahmenkatalog mit aufgenommen. Es handelt sich um Grundstücke mit Erbengemeinschaften, die sich bisher nicht geeinigt haben, Anwesen, deren Bewohner über 85 Jahre alt sind oder deren finanzielle Möglichkeiten zur Zeit nicht ausreichen. Die Bausubstanz weist bei allen Maßnahmen schwere Mängel auf. Dennoch wird ein beachtlicher Teil während der Förderperiode zur Ausführung kommen. Für die Kostenübersicht sind 6 Maßnahmen als realistisch angesetzt

öffentliche Maßnahmen

1 Bürgercafé Sonnenbergstr. 19



Die Volksbank ist in einem alten Bauernhaus untergebracht und nutzt nur einen Teil. Der Scheunenteil steht leer. Aus der Bürgerbeteiligung ist das Projekt einer belebten mit Funktionen belegten Ortsmitte entstanden. Hier soll ein Bürgercafé entstehen. Dazu muss das Scheunentor durch eine Glassassade ersetzt und ein Durchblick zur Straße geöffnet werden. Das Bürgercafé ist als ehrenamtliche Einrichtung geplant und soll die Funktion der geschlossenen Gastwirtschaften übernehmen.

2 Aufwertung Welzbach



In der Entwicklungskonzeption ist die Aufwertung der Bachläufe ein zentrales Thema. Der Welzbach fließt mitten durch Kembach an einer von Kindern vielgenutzten Nebenstraße. Die Absicherung entspricht nicht der Norm und muss ersetzt werden. Eine dorfgerechte Absicherung soll im Sanierungsgebiet umgesetzt werden.

3 Spielplatzgestaltung

In Kembach fehlt ein Spielplatz für Kleinkinder. Eine geeignete Fläche ist bereits im Besitz der Kommune und liegt neben der neugestalteten Kembachtalhalle. Die Einrichtung eines Spielplatzes soll die Kembachtalhalle als sozialen Treffpunkt weiter stärken.

4 Straßenraumgestaltung

Im Zuge der Umsetzung der Initialprojekte soll auch eine Aufwertung des Straßenraums erfolgen. Die geplante höherwertige Umnutzung der Bonbonfabrik benötigt eine verbesserte Aufenthaltsqualität im Öffentlichen Raum zwischen dem Weißen Ross und der Bushaltestelle. Gleichzeitig dient die Maßnahme dazu, die alte Ortsmitte sichtbar werden zu lassen und die zentralen Funktionen miteinander zu verbinden.

5 Flächenpool

Ein wichtige Grundvoraussetzung zur Aktivierung der innerörtlichen Potenziale sind bodenordnerische Maßnahmen. Dazu richtet die Stadt für Einzelfälle einen Flächenpool ein. Damit sollen insbesondere kleine Grundstücke mit niedrigem Restwert von Erbgemeinschaften aufgekauft und für den Markt erschlossen werden.

6 Testplanungen

Die enge Ortslage und die schmalen Grundstücke erfordern individuelle Lösungen für Umnutzung oder Neuverwertung der Grundstücke. Die Vorstellungskraft der Bauherren reicht oft nicht aus. Mit Testentwürfen sollen den Bauherren die Möglichkeiten ihres Grundstücks aufgezeigt und ortstypische Bauweisen nähergebracht werden.

KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

Ortsteil Kembach



KOSTEN- UND FINANZIERÜBERSICHT

Ortsteil Kembach

A Ausgaben		
1. Vorbereitende Untersuchung	10.000 €	
		10.000 €
2. Weitere Vorbereitung der Erneuerung		
Allgemeine städtebauliche Planungen	10.000 €	
sonstige Planungen	10.000 €	
Öffentlichkeitsarbeit	5.000 €	
		25.000 €
3. Grunderwerb		
Grunderwerb 3 Grundstücke a 25.000,-€	75.000 €	
		75.000 €
4. sonstige Ordnungsmaßnahmen		
öffentliche Maßnahmen		
Aufwertung Welzbach	30.000 €	
Straßenraumgestaltung ca. 700qm x 70,-€	49.000 €	
Spielplatz Kembachtalhalle	20.000 €	
kleinere Gestaltungsmaßnahmen	20.000 €	
Private Maßnahmen		
Abbruchmaßnahmen		
12x 8.000,-€	96.000 €	
		215.000 €
5. Baumaßnahmen		
öffentliche Maßnahmen		
Bürgercafé ca. 90qm x 900,-€	80.000 €	
Private Maßnahmen		
Baumaßnahmen an Gebäuden mit geringen Mitteln		
22x 10.000,-€	220.000 €	
Baumaßnahmen an Gebäuden mit mittleren Mängeln		
10x 20.000,-€	200.000 €	
Baumaßnahmen an Gebäude mit schweren Mängeln		
8x 50.000,-€	400.000 €	
Baumaßnahmen an Initialprojekten		
2x 100.000,-€	200.000 €	
		1.100.000 €
6. sonstige Maßnahmen		-
7. Vergütung		
Honorar Sanierungsträger		90.000 €
Summe der Ausgaben 1. -7.		<u>1.515.000 €</u>

B Einnahmen		
1. Grundstückserlös	75.000 €	
Summe der Einnahmen 1.		<u>75.000 €</u>
C Saldo Ausgaben-Einnahmen (Förderrahmen)		
Saldo Ausgaben – Einnahmen		Summe A-B <u>1.440.000 €</u>

Anhang