

Teilnehmergemeinschaft Karbach



Ländliche Entwicklung in Bayern

Projektinformation

25 Jahre Dorferneuerung Karbach

1985 - 2010

Ein Dorf im Wandel der Zeit



Inhaltsverzeichnis

25 Jahre Dorferneuerung		Birkenfelder Straße 2	37
- Ein Dorf im Wandel der Zeit -	3	Obere Klimbach 13	37
Grußwort Amtsleiter	4	Hauptstraße 15	38
Grußwort		Birkenfelder Straße 8, Neumühle	38
Bürgermeister und örtl. Beauftragter	5	Hauptstraße 26	39
Grußwort Dorferneuerungsplaner	6	Hauptstraße 50	39
Ausgangssituation – Ziele	7	Hauptstraße 62 und 62 a	40
Dorferneuerung Karbach in der Öffentlichkeit	8/9	Obere Klimbach 1	41
Gemeinschaftliche und öffentliche Maßnahmen	10	Untere Klimbach 20	42
Fußwegverbindung zwischen Marktplatz und Freizeitbereich	11	Am Gänsree 2	42
Vom Bullenstall zum gemeindlichen Bauhof	11/12	Hauptstraße 21	43
Gänsree	13	Obere Klimbach 17	43
Ortsausgang zur Umgehungsstraße mit Kapelle	14	Urspringer Straße 7	44
Kirchplatz und Platz an der „Alten Schule“	15	Zernstraße 16 a	44
Treppe vom „Kist“ zur Schule mit Bodenordnung und privaten Maßnahmen	16	Untere Klimbach 13	45
Haus der Vereine	17	Rummelgasse 3	45
Sportgelände- Freizeitanlage- Mehrzweckhalle	17/18	Bildstöcke	46
Marktheidenfelder Straße, Postplatz, Hauptstraße	19	Treppen	47
Untere Brunnengasse	20	Einfriedungen, Geländer, Mauern	48
Bereich „An der Leite“	21-23	Hoftore	49
Treppen von der Hauptstraße zum „Kist“ und zur „Alten Schule“	23	Stege	50
Gestaltung Marktplatz	24/25	Impressionen, Ansichten	51
Fußweg unterhalb der Kirchenmauer	26	Zukunft, Visionen, Bilanz	52/53
Hauptstraße vom Marktplatz bis Einmündung Röderbergstraße	27	Chronologie	54
Gebäude- und Bodenmanagement	28	Impressum	55
Urspringer Straße, Marktheidenfelder Straße	29		
Sanierung / Wiederbelebung in der „Unteren Klimbach“	30		
Revitalisierung „An der Leite“	31		
Ecke Hauptstraße – Zernstraße	32		
Fläche zwischen „Kist“ und Gänsree	32/33		
Umgehungsstraße	34		
Private Maßnahmen	35		
Hauptstraße 36	36		
An der Leite 3	36		

25 Jahre Dorferneuerung

1985 - 2010

Ein Dorf im Wandel der Zeit





Der Markt Karbach feiert 1230 Jahre Ortsgründung und 25 Jahre Dorferneuerung mit einem Dorffest.

Im Rückblick erscheinen 25 Jahre nur als kurzer Ausschnitt der 1230 Jahre lebendiger Dorfgeschichte. Dennoch sind sie von entscheidender Bedeutung für das heutige Gesicht des Ortes und das Leben innerhalb der Dorfgemeinschaft, besonders vor dem Hintergrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft und den Auswirkungen der demografischen Entwicklung der letzten Jahre.

Im Markt Karbach haben für den Ort verantwortliche Menschen sehr früh erkannt, welche Chancen ein Dorferneuerungsverfahren für die infrastrukturelle und soziokulturelle Entwicklung ihrer Gemeinde bieten kann.

Als eine der ersten Gemeinden in Unterfranken stellte der Markt Karbach 1982 Antrag auf Durchführung einer umfassenden Dorferneuerung, nachdem der bayerische Landtag 1981 den zukunftsweisenden Beschluss gefasst hatte, die Dorferneuerung zu einem eigenen landespolitischen Schwerpunkt der bayerischen Agrarpolitik fortzuentwickeln. 1985 wurde für den Markt Karbach ein Dorferneuerungsverfahren im Rahmen des Bayerischen Dorfentwicklungsprogramms eingeleitet.

In den Anfangsjahren der Dorferneuerung in Bayern mussten viele Verfahrensschritte neu entwickelt werden und so wurde Karbach 1988 auch in das Forschungsprojekt „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau – Städtebauliche Dorferneuerung“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau aufgenommen.

Es ging dabei nicht nur um infrastrukturelle öffentliche Maßnahmen. Besonders wichtig waren die Erneuerung und Revitalisierung zerfallender Ortsbereiche, die als „Innenentwicklung“ und „Innenverdichtung“ heute Schwerpunkte der Dorferneuerung darstellen. Diese Problematik wurde in Karbach sehr früh erkannt. Durch gezieltes Boden- und Gebäudemanagement in einzelnen Bereichen des Dorfes konnten mit viel Geduld und Weitsicht beispielhafte Maßnahmen verwirklicht werden.

Wesentlich für den Gesamterfolg der Dorferneuerung, für deren Akzeptanz und die Identifikation mit Projekten, war die große Bereitschaft der Bürgerinnen und Bürger, in Arbeitskreisen und Foren mitzuwirken und darin gemeinschaftliche und öffentliche Maßnahmen gemeinsam zu entwickeln. Sie konnten dabei vielfältige Fördermöglichkeiten für private Vorhaben nutzen.

Mit über 150 geförderten Einzelobjekten und einer Investitionssumme von 4,3 Mio € ist Karbach ein Vorzeigeobjekt für den ganzheitlichen Ansatz und die nachhaltige Wirkung der Instrumente einer umfassenden Dorferneuerung.

Unser herzlicher Dank gilt allen Menschen, die sich in den vergangenen 25 Jahren für das Gelingen der Dorferneuerung eingesetzt und ihre Ideen eingebracht haben. Dieser Einsatz ist weiterhin wichtig, damit der Markt Karbach die Herausforderungen der Zukunft erfolgreich bewältigen kann.

Ottmar Porzelt

Leiter des Amtes für Ländliche Entwicklung Unterfranken

Unser Dorf soll schöner werden – unser Dorf hat Zukunft - Ziel des „Unternehmens Gemeinde“ und Anspruch zugleich.



Kurt Kneipp
1. Bürgermeister



Helmut Hart
1. Bürgermeister 1984 -2002

Die „Dorfflurbereinigung“ wurde bereits damals beim Start 1985 von den meisten Bürgerinnen und Bürgern überwiegend positiv gesehen.

Die Bestandsaufnahme zum Dorferneuerungsplan zeigte erstmals deutlich den Umfang der leerstehenden Bausubstanz im Altort, vor allem bedingt durch den seit Jahren anhaltenden Strukturwandel in der Landwirtschaft. Allen Beteiligten wurde bewusst, die Wiederbelebung des Altortes musste zum Schwerpunkt der Dorferneuerung in Karbach werden.

Natürlich galt ein Hauptinteresse den staatlichen Fördermitteln, denn ohne sie ist eine Dorferneuerung nicht möglich. „So viel Geld für den Ausbau von Straßen und Plätzen, für Gestaltung öffentlicher Bereiche, für umfangreiche Bodenordnung darf sich eine Gemeinde nicht entgehen lassen“, war eine oft geäußerte Meinung. Genauso von Bedeutung war und ist, dass auch private Maßnahmen und Investitionen gefördert werden. Die vielen privaten Leistungen verdienen hohe Anerkennung.

Dank guter, vertrauensvoller Zusammenarbeit zwischen Marktgemeinde, Teilnehmergeinschaft, Planern und der Mitwirkung der Bürger ist es gelungen, wieder neues Leben in den Ortskern zu bringen. Zeit, Geld und Geduld, aber auch Weitblick waren nötig für Planungen und Entscheidungen.

Infrastruktur, Wohn- und Lebensqualität konnte erheblich verbessert werden. Dazu haben auch die hohen eigenen Investitionen der Marktgemeinde Karbach beigetragen.

Neue Bodenordnung und bauliche Nutzung im Altort – ein zentrales Anliegen unserer Dorferneuerung, konnte ermöglicht werden mit aufgeschlossenen Grundstückseigentümern und verantwortungsbewussten Entscheidern.

Die Innenortentwicklung war einer der Schwerpunkte in Karbach und wurde bei einer bundesweiten Forschungsarbeit als „Modellldorf“ begleitet. Grundstücke im Altort oder in Ortsrandlagen konnten baufähig erschlossen, komplizierte Grundstückszuschnitte beseitigt und zukunftsfähig aufgeteilt werden. Junge Familien nutzten diese Chance und sorgten durch ihre Investitionen wieder für Leben in einigen Altortbereichen. Die Erweiterung des Neubaugebietes konnte so um 15 Jahre verschoben werden. Der Bau der Umgehungsstraße und die Errichtung von Sportstätten wurden durch das Verfahren der Dorferneuerung erheblich erleichtert.

Unser Dank gilt

- den Architekten Willi und Bernd Müller und ihrem Team. Mit ihnen hatten wir einfühlsame Dorfplaner mit Augenmaß und Realitätssinn,
- dem Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken und den verantwortlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die stets offene, vertrauensvolle, partnerschaftliche Zusammenarbeit
- den Bürgerinnen und Bürgern und den Mitgliedern in den Entscheidungsgremien, Marktgemeinderat und Teilnehmergeinschaft für das verantwortungsvolle, zielorientierte Zusammenwirken für unser Dorf

Die Dorferneuerung war in den vergangenen 25 Jahren ein Segen für Karbach. Das Programm dürfte vor dem Hintergrund des demografischen Wandels in der Gesellschaft und den rasanten Veränderungen eigentlich nie beendet werden. Eine wichtige Aufgabe für die nächste Generation, auch ohne strukturierte Hilfe von außen die Veränderungsprozesse zukunftsfähig zu gestalten.

25 Jahre Dorferneuerung - Weiterentwickeln der Dorfidee

Karbach ist ein besonderes Dorf – wenn man auf dem Kirchplatz steht, sieht man den Siedlungskörper, der sich wie ein Tuch aus Ziegeln um den Kirchberg legt. Häuser und Nebengebäude bilden mit den wunderschönen Hoftoren Straßen und Platzräume. Die Straßen folgen der Topographie – quer dazu verlaufen die Treppen steil den



Berg hinauf. Die dichte Bebauung und der Fels, der im Dorf immer wieder offen zu Tage tritt, verleihen Karbach bisweilen ein mediterranes Flair. Die Struktur des Ortes ist das Produkt einer Jahrhunderte langen Entwicklung. Durch die Realteilung wurden die Höfe immer kleiner, das Dorf immer dichter, teilweise entstanden für heutige Begriffe unzumutbare Lebensbedingungen, was zu den 26 Leerständen Anfang der 80-er Jahre führte. Das Dorf drohte „zu kippen“ – ein schlechtes Image schreckte vor allem junge Menschen ab im Altort umzubauen oder ein neues Haus zu errichten. Hilfe und Kompetenz von außen waren erforderlich – die Aufnahme in das Dorferneuerungsverfahren 1985 kann heute als Segen für die Gemeinde bezeichnet werden – auch namentlich die beiden Vorsitzenden Winfried Schmitt und Konrad Väth.

Daher war in Karbach keine Dorfkosmetik gefragt, um den kranken Patienten schön zu schminken, sondern ein Herausschneiden „kranker“ Teile. Operationen mit mehreren Grundstücken und deren Neustrukturierung waren die Therapie, um einen langfristigen Heilungserfolg des Dorfes zu bewirken. Auf der anderen Seite sollten die oben genannte Struktur und das Bild des Dorfes erhalten bzw. weiterentwickelt werden. Beispiele aus anderen Dörfern gab es zu diesem Zeitpunkt nicht, sodass in Karbach zumeist Neuland betreten werden musste. Es ist das große Verdienst von Helmut Hart und Kurt Kneipp und den Gemeinderäten der jeweiligen Legislaturperioden, dass die Notwendigkeit von teilweise radikalen Eingriffen erkannt und umgesetzt wurden. Eine der zugleich wichtigsten und mutigsten Entscheidungen war, den Bebauungsplan Röderberg zu stoppen und konsequent alte Bausubstanz bzw. Grundstücke aufzukaufen, um sich in die Lage zu versetzen dort eingreifen zu können, wo der Einzelne keine Möglichkeit hat den Zustand zu verändern – und die Gemeinde tätig werden muss. Hierdurch wurde der Druck erhöht alte Bausubstanz zu nutzen. Erst nachdem die strukturellen Probleme angegangen waren, konnte mit der Kür der Straßen – und Platzgestaltungen begonnen werden.

Neben diesen strukturellen Maßnahmen sind die privaten Maßnahmen ebenso wichtig, um das Bild des Dorfes zu bewahren – jedes einzelne Detail ist wichtig. Die Vielzahl der Umbauten, Fassadenerneuerungen und Renovierungen sind wie die Teile eines großen Puzzles, die in ihrer Gesamtheit das „Karbach – Bild“ erzeugen. Durch die Dorffibel und viele Beratungen und Gespräche konnte eine hohe Bauqualität gesichert werden, so dass Karbach heute durch die privaten und öffentlichen Maßnahmen sich in neuem Glanz präsentiert und seine Bewohner (und auch die Planer) zu Recht stolz sein dürfen.

Wer aber meint, es gäbe keine Aufgaben mehr und mit dem Abschluss der Dorferneuerung sei alles erledigt, der irrt. Entlang der östlichen und westlichen Hauptstraße, sowie in der Unteren Klimbach zeichnen sich neue Herausforderungen ab, die leider ohne die fachliche und finanzielle Unterstützung des Amtes für Ländliche Entwicklung bewältigt werden müssen.

Wir möchten beide Dank sagen für die letzten 25 Jahre Vertrauen und fruchtbarer Zusammenarbeit mit allen Beteiligten – vor allem bei den Karbacher Bürgern – denn ohne die Bürger kann man nichts bewegen, mit den Bürgern kann man Wunder vollbringen, und Karbach ist für uns ein Wunder – bares Dorf, dessen heutige Erscheinung wir entscheidend mit gestalten durften.

Architekten Bernd und Willi Müller, Marktheidenfeld

Ausgangssituation – Ziele

Zu Beginn der Dorferneuerung wurde eine umfangreiche Bestandsaufnahme durchgeführt, die den Beteiligten die anstehenden Probleme aufzeigte:

In 26 Parzellen musste die Eintragung „leerstehend“ vorgenommen werden. Bei der Berücksichtigung des Alters der Bewohner war absehbar, dass noch wesentlich mehr Parzellen in absehbarer Zeit ebenfalls leer stehen würden. Um diesen Zustand zu ändern, mussten zunächst die Gründe hierfür analysiert werden, um daraus Handlungsansätze zur Lösung des Problems zu gewinnen. In der Landwirtschaft war ein tiefgreifender Wandel eingetreten, der die kleinbäuerliche Landwirtschaft unrentabel machte und zu immer größeren Betriebsgrößen führte.

Daneben siedelten sich nach dem Krieg in der Umgebung Industriebetriebe an, in denen leichter Geld zu verdienen war, als mit der Landwirtschaft. Die Folge waren leerstehende Ställe und Scheunen, die knapp ein Drittel der Bausubstanz ausmachen. Das andere Drittel war von einer anderen Entwicklung betroffen. Die Wohngebäude stehen annähernd immer auf der Grenze zum Nachbarn, meist mit Fenstern in den Hof, praktisch ohne Privatsphäre. Freiflächen wie Terrassen oder Balkone existierten nur in wenigen Fällen. Die schmalen Parzellen ließen wenig Sonne in die Häuser. In die teilweise ineinander verschachtelten Grundstücke mit Zugangs-, Keller- und Wegerechten Geld zu investieren oder neu zu bauen, konnte man guten Gewissens niemand empfehlen. Entlang der Hauptstraße donnerten die Laster praktisch vor dem Fenster vorbei – der gesamte Durchgangsverkehr brachte Lärm und Schmutz mit in das Dorf. Dementsprechend gering war auch die Neigung sein Haus zu renovieren, da es durch die Verkehrsbelastung binnen kürzester Zeit wieder in den alten Zustand zurückversetzt worden wäre. Etliche alte Häuser hatten sanitäre Standards der Vorkriegszeit und niedrige Räume, die von der Generation, die in den Häusern aufgewachsen und dort alt geworden war, noch akzeptiert wurde. Für die Nachfolgegeneration war es aber völlig inakzeptabel in diesen Häusern oder Zuständen zu leben.

Daneben hatte der Altort Konkurrenz bekommen. Die neuen Baugebiete lockten mit Licht, Luft und Sonne und mit der Freiheit, der Sozialkontrolle des Altorts ein wenig zu entkommen. Zu dem insgesamt schlechten Eindruck trug sicher auch der Zustand der öffentlichen Straßen und Plätze bei, die sämtlich einer Neugestaltung bedurften.

Es galt daher Konzepte für die leerstehende Bausubstanz zu entwickeln, um den Ort wieder attraktiv zu machen. Alle erforderlichen Maßnahmen wurden in den sogenannten Dorferneuerungsplan eingetragen. Hierzu zählten auch ganze Quartiere mit Problemen. Die Ziele, die erreicht werden sollten, waren vielfältig. Öffentliche Straßen und Plätze sollten gestalterisch aufgewertet werden, um ein besseres „Straßenbild“ zu erzeugen und die Bürger zu animieren, an den schönen neuen Straßen auch ihre Häuser zu renovieren. Man musste feststellen, dass einige der Grundstücke mit den oben erwähnten Problemen nicht mehr „an den Mann zu bringen waren“ und eine Lösung nur im Abbruch der Gebäude und der Neuaufteilung der Grundstücke bestand, um entweder besser geschnittene Parzellen zu erzeugen, die dann wieder für einen Neubau attraktiv wurden (Neubau/Arrondierung), oder den gewonnenen Freiraum für öffentliche Zwecke (Freizeit, Erholung, Grünanlagen, Infrastruktur, Verkehr) zu verwenden. Doch nicht in erster Linie Abbruch, sondern die Erhaltung und Nutzung der vorhandenen Bausubstanz, war ein Hauptziel. Durch Beratung und das Förderprogramm für private Maßnahmen sollte vorhandene Bausubstanz erhalten werden und nach Konzepten für die Umnutzung leerstehender Nebengebäude gesucht werden. Schnell hatte man erkannt, dass zumindest für einen bestimmten Zeitraum ein künstlicher Druck auf den Altort ausgeübt werden musste, indem man die Ausweisung eines neuen Wohngebietes stoppte.

Mit diesen Voraussetzungen und Zielen begab man sich in das Abenteuer Dorferneuerung.

Dorferneuerung Karbach in der Öffentlichkeit

Begleitende Presseberichte in den regionalen Zeitungen Mainpost und Main-Echo über die gesamte Zeit

1988 bis 1995

Forschungsprojekt „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau – Städtebauliche Dorferneuerung“ (Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau), Modelldorf

1988

Broschüre „Farben im Dorf“ mit Farbgutachten

1988

Studie von Dr.-Ing. Gerlach „Nutzung von leerstehenden Gebäuden am Beispiel der Marktgemeinde Karbach“

1989

Landwirtschaftsminister Kiechle zu Besuch in Karbach

1989

Ministerialrat Dr. Magel in Karbach

1991

Dorffibel

1991

Schülerwettbewerb für Infoschild

1993

Verkehrsübergabe Umgehungsstraße

1995

Studie von Dr.-Ing. Gerlach „Überprüfung des Nutzungswandels ausgewählter landwirtschaftlicher Gebäude in Karbach „

2002

„Frischer Wind im alten Dorf“, Sendung des Bayerischen Rundfunks in der Reihe „Unter unserem Himmel“

2004

Eröffnung der Wanderausstellung des Amtes für Ländliche Entwicklung und des Bezirkes Unterfranken „Unterfränkische Kirchenburgen“ in Karbach

2004

Symposium der Akademie für Baukultur in Lissabon; Herr Architekt Bernd Müller stellt Dorferneuerung Karbach 2 vor

2009

Landwirtschaftsminister Brunner zu Besuch in Karbach

2009

30. Bundestagung der Deutschen Landeskulturgesellschaft bei Exkursion in Karbach
Thema: Dörfer ohne Menschen- Zwischen Abriss, Umnutzung und Vitalisierung



◆ Minister Kiechle landet in Karbach



◆ Informationstafel zur Dorferneuerung



◆ Ministerialrat Dr. Magel zu Besuch



◆ Visite von Landwirtschaftsminister Brunner



◆ Exkursion der Deutschen Landeskulturgesellschaft



Gemeinschaftliche und öffentliche Maßnahmen

1986

Fußwegverbindung Marktplatz und Freizeitbereich
Erwerb und Abbruch, Bodenordnung,

1988

Gehsteige in Birkenfelder Straße und Teilbereich
der Marktheidenfelder Straße mit Ortsbeleuchtung

1989/1990

Umgestaltung des ehemaligen Bullenstalles zum
Bauhof mit Umgriff
(Zufahrt, Gehsteig, Unterstellhalle, Einfriedung,
Bepflanzung mit Bodenordnung)

1990/1991

Neugestaltung und Sanierung Gänsree

1992/1993

Gehwege am Ortsausgang in Richtung
Umgehungsstraße mit Begrünung und Neubau
der Kapelle, Bodenordnung im gesamten
Einmündungsbereich

1992/1993

Kirchplatz, Sakristeiumfeld, Kreuzrenovierung,
Platz vor der alten Schule, Straßenbereich am Kist
und Treppe zur Schule mit Bodenordnung und pri-
vaten Maßnahmen

1993

Umbau des alten Bauhofes zum Haus der Vereine

1993/1994

Sportgelände mit Sportplatz, Bolzplatz, Spielplatz,
Fußwege und Stege mit Bodenordnung (Fläche für
neue Festhalle)

1997/1998

Ausbau Abschnitt Hauptstraße und
Marktheidenfelder Straße mit Platzbereich an der
ehemaligen Post

2000/2001

Untere Brunnengasse mit Brunnen, Bereich Leite
mit Fußweg, Platzgestaltung, Treppe, Parkplätze
für Freistellung des Marktplatzes, Gebäudeerwerb,
Abbrüche, Bodenordnung, Modelle zur Nutzung,
Weiterführung durch Gemeinde, Bodenordnung
untere Brunnengasse, Untersuchung Nutzung an
der Leite

2003

Kreuzschlepper, Stabstreppe, Treppe Kist-
Hauptstraße

2005/2006

Marktplatz mit Mikwe

2009

Fußweg unterhalb der Kirchenmauern von Leite
zum Kist mit Bodenordnung

2010

Hauptstraße

2010/2011

Bushalteplatz mit Begrünung

Fußverbindung zwischen Marktplatz und Freizeitbereich

- ◆ Flächenerwerb mit Bodenordnung, Gebäudeabbruch und Wegeanlage durch die Gemeinde.
Links alte, rechts neue Situation



Vom Bullenstall zum gemeindlichen Bauhof

- ◆ Eigentumsverhältnisse vor und nach der Maßnahme



Schon längere Zeit suchte die Gemeinde nach einem geeigneten Gebäude mit Umgriff, das die Voraussetzungen für einen gemeindlichen Bauhof bot. Im bisherigen Bullenstall fand sich ein nicht mehr genutztes Gebäude. Angrenzende Flächen zur Erweiterung und Gestaltung konnten erworben werden. Das vorhandene Gebäude wurde zweckentsprechend umgebaut und mit einem weiteren Gebäude ergänzt. Durch eine rückwärtige Zufahrt ist die Hoffläche nunmehr beidseitig erschlossen. Die Straßenfront wurde durch die Bemessung der Gebäude und den Abschluss mit einer Mauer,

Brunnen und Unterstellhalle gestalterisch aufgelockert. Eine Bepflanzung an der Straßenseite und im Kurvenbereich schafft zusätzliche Lebendigkeit. Der umgestaltete Stall und der Neubau sind nun für die Gemeinde ein funktioneller Bauhof mit Zukunftsperspektiven.

◆ Bullenstall



◆ Bauphase



◆ Neugestalteter Bauhofbereich



Gänsree

◆ Gestaltungsbereich



Am Gänsree in Karch wird ein Strukturelement des Dorfes zu neuem Leben erweckt und eine auch aus städtebaulicher Sicht besondere bauliche Situation neu gestaltet.

Der Bereich bot ein Bild des Zerfalls. Durch die Neugestaltung wurde der Verbindung zwischen der alten Schule und der Hauptstraße mit der dortigen Einmündungssituation in Form einer Doppelrampe

◆ Gänsree um 1980



und der Überwindung eines doch beachtlichen Höhenunterschiedes neue Attraktivität verliehen.

◆ Westlicher Aufgang zum Gänsree vor und nach dem Ausbau



◆ Gänsree Blick nach Osten



◆ Östlicher Zugang zum Gänsree vor und nach der Gestaltung



Ortsausgang zur Umgehungsstraße mit Kapelle

Mit dem Bau der Umgehungsstraße und Anschluss der Ortsstraße wurde auch der Ortsausgang von der Brücke über den Karbach bis zur Einmündung in die Umgehungsstraße neu gestaltet. Auf einem Fußweg mit wassergebundener Decke, begleitet von einer neu gepflanzten Baumallee, gelangen die Bewohner der Anwesen in der Steinbrunnenmühle sicher in das Ortszentrum. Die Kapelle am Ortsausgang, die in sehr schlechtem baulichen Zustand war, wurde abgebrochen und neu errichtet und in moderner Form gestaltet.

◆ Neue Kapelle



◆ Alter Ortsausgang und Staatsstraße



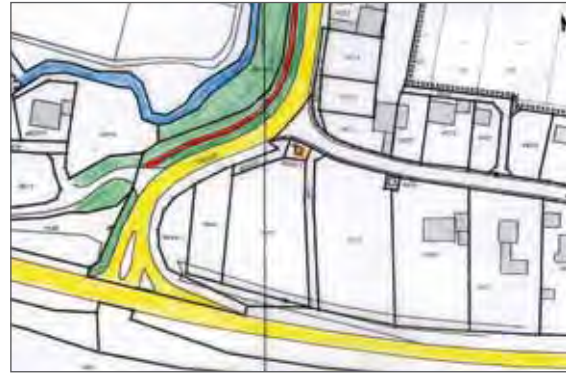
◆ Ortsausgang ehemalige Staatsstraße



◆ Ortsausgang mit Fußweg und Bepflanzung



◆ Ortsausgang mit Umgehungsstraße und Ortsanschluss



◆ Alte Kapelle



◆ Neue Kapelle



Kirchenumfeld und Platz an der „Alten Schule“

An zentraler und topographisch herausgehobener Stelle im Ort überragt die Kirche das Dorf. Als ehemalige Wehrkirche ist das Gelände zusammen mit dem Friedhof noch heute weitgehend von Mauern umgeben. Vom tiefer liegenden Ort führen mehrere Treppenaufgänge zum Gotteshaus hoch. Allein die Straße „Am Kist“ führt durch den Torbogen des alten Schulhauses auf relativ ebenem Weg in den umfriedeten Bereich zum Platz vor der Kirche. Von hier hat man unter den schattenspendenden Maulbeerbäumen einen herrlichen Ausblick über das Dorf. Der Platzbereich vor der Kirche und vor dem alten Schulhaus befand sich in einem sehr schlechten Zustand und wirkte wenig einladend. Die ansprechende Neugestaltung, mit auf das historische Umfeld abgestimmten Materialien, bietet dem Besucher nun den Rundblick über das Dorf und die Umgebung in einem angemessenen Ambiente.

◆ Platz an der „Alten Schule“ alt und neu



◆ Maßnahmenbereich



◆ Kirchenumfeld alte Situation



◆ Kirchenumfeld neue Situation



Treppe vom „Kist“ zur Schule mit Bodenordnung und privaten Maßnahmen

Der neue Fußweg mit Treppe ermöglicht eine direkte Verbindung von der Hauptstraße zur neuen Schule. Nach dem Erwerb der Flurstücke 177 und 178 wurden die leerstehenden Gebäude abgebrochen und damit Freiraum für den Weg geschaffen. Eine Arrondierung und Grenzregelung mit den Nachbarn führte zu einer zweckentsprechenden Regelung der Eigentumsverhältnisse.

Dies führte zu einer Instandsetzung und neuerlichen Nutzung der Gebäude auf den angrenzenden Grundstücken.

Öffentliche und gemeinschaftliche Maßnahmen, Bodenordnung und private Maßnahmen als Instrumente der Dorferneuerung ergänzen sich hier in idealer Weise im Sinne einer ganzheitlichen und nachhaltigen Entwicklung im und für das Dorf.

◆ Eigentumsverhältnisse alt neu



◆ Wohnhaus vor Abbruch



◆ Ansicht von Norden



◆ Neue Treppe von Norden



◆ Neue Treppe von Süden



◆ Neue Situation nach Flächentausch und privater Maßnahme



◆ Situation nach Abbruch



Haus der Vereine

Aus dem alten ehemaligen Lagerraum für gemeindliche Gerätschaften und Maschinen wurde mit dem Haus der Vereine eine Stätte der Begegnung für jung und alt geschaffen.

◆ Haus der Vereine



◆ Lageplan



◆ Bauhofgebäude und Lagerraum der Gemeinde



Sportgelände - Freizeitanlage - Mehrzweckhalle

Die Anlage eines Freizeitgeländes mit Spiel- und Sportmöglichkeiten im Bereich der Mehrzweckhalle, auch für die vielfältigen Vereinsaktivitäten, war schon sehr früh ein Ziel der Dorferneuerung. Ausschlaggebend für den Standort war, dass die Mehrzweckhalle mit ihren Einrichtungen hier bestand.

Durch Flächenerwerb und Tausch gelang es die benötigten Flächen für die Gemeinde bereitzustellen. Dies ermöglichte es Tennisplätze, einen Fußballplatz, sowie einen Bolz- und Spielplatz anzulegen. Ein, in die Umgebung eingebetteter Fußweg entlang des KARBACHES mit Stegen, ergänzen diese Anlagen. Die Entwicklungsmöglichkeit dieses Freizeitbereiches zeigt sich auch in der Erweiterung mit einem Beachvolleyballfeld.

Nachdem die bisherige Mehrzweckhalle einem Brand zum Opfer fiel, errichtete der Markt Karbach an gleicher Stelle eine moderne Mehrzweckhalle, die in jeder Hinsicht den Ansprüchen gesellschaftlicher, sportlicher und geschäftlicher Veranstaltungen gewachsen ist.

◆ Mehrzweckhalle Eingangseite



◆ Eigentumsverhältnisse vor und nach der Bodenordnung



◆ Blick auf Fläche vor Anlage des Spiel- und Bolzplatzes ◆ Sportgelände, Fußballplatz



◆ Platzbereich vor der alten Festhalle



◆ Tennisplätze



◆ Spielplatz



◆ Beachvolleyballfeld



Marktheidenfelder Straße, Postplatz, Hauptstraße

Nach der Fertigstellung der Umgehungsstraße ist der Ortskern vom Durchgangsverkehr, insbesondere Schwerlastverkehr, weitgehend befreit. Schon Ende der siebziger Jahre wurde mit dem Abriss der „Alten Post“ eine den Straßenverkehr stark behindernde Engstelle beseitigt. Damit entstand jedoch eine sehr unansehnliche Ecke, die das Ortsbild vor dem historischen Gasthaus „Zum Stern“ mit seinen markanten Rundbögen im Untergeschoss erheblich beeinträchtigte.

Die Neugestaltung des Bereiches der „Marktheidenfelder Straße“, die direkt auf die Giebelseite des Gasthauses zuführt, des Kurvenbereiches mit der Freifläche und der anschließenden Hauptstraße bis zum Marktplatz hat bewirkt, dass der Blick des von der Marktheidenfelder Straße kommenden Besuchers ohne störende Nebeneffekte auf die Fassade des Gasthauses gelenkt wird. Gleichzeitig wird hier eine Zone zum Verweilen und Ruhen geschaffen.

◆ Lageplan Maßnahmebereich



◆ Marktheidenfelder Straße neu



◆ Situation vor Gebäudeabriss um 1975



◆ Kurvenbereich vor Umgestaltung



◆ Neugestalteter „Postplatz“



Untere Brunnengasse

Die „Untere Brunnengasse“ war in sehr schlechtem baulichem Zustand und wies erhebliche gestalterische Mängel auf. Der namensgebende Brunnen war nicht mehr sichtbar. Die Neuanlage mit Erneuerung des Brunnens führte zu einer gestalterischen Verbesserung. Die auf den angrenzenden Flurstücken Nr. 11, 11/2 und 12 befindlichen Gebäude waren abbruchreif. Die Flächen wurden erworben, die Gebäude abgebrochen und die Grenzen neu geregelt. Nach Weitergabe der Flächen an private Bauherren wurde das Areal neu bebaut. Öffentliche / gemeinschaftliche Gestaltungsmaßnahmen, sowie Maßnahmen des Boden- und Gebäudemangements und private Maßnahmen verbinden sich hier und führen zu einer Revitalisierung an dieser Örtlichkeit.

◆ Eigentumsverhältnisse vor und nach der Bodenordnung



◆ Untere Brunnengasse vor und nach der Neugestaltung



◆ Ansicht Hauptstraße vor und nach der Maßnahme



Bereich „An der Leite“

Am Weg „An der Leite“, gegenüber dem Rathaus, standen am zur Kirche aufsteigenden Berg ehemals 6 kleinere Anwesen, die terrassenförmig in den Berg hineingebaut waren. Nach teilweise langen Jahren des Leerstandes und Verfalls konnten diese durch den Markt Karbach nach und nach erworben werden. Die Gebäude wurden abgebrochen und eine Untersuchung über Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten des Areals in Auftrag gegeben.

Als Ergebnis wurden 3 Nutzungsvarianten mit 3D-Modellen erstellt und der Öffentlichkeit vorgestellt.

1. Parkplatz
2. Wohnbebauung
3. Parkscheune

Als Ergebnis wurde schließlich, auch im Hinblick auf die Neugestaltung des Marktplatzes, das Konzept eines Platzes mit Parkmöglichkeit verwirklicht. Dabei wurde auch die zur Kirche führende Treppenanlage erneuert und das Ende der Treppe an der Straße „An der Leite“ verkehrssicherer gestaltet. Auch ein Fußweg ohne Treppenstufen als Ausgang zur Kirche wurde neu angelegt.

◆ Eigentumsverhältnisse und Gebäudebestand vorher und nachher



◆ Ansicht Variante Parkscheune



◆ Grundriss Variante Parkplatz



◆ Straßenansicht Variante Wohnbebauung



◆ Situation nach Abbruch an der Treppe zur Kirche



◆ Neuer Platz



◆ Anwesen „An der Leite“



◆ Bereich nach Abbruch und Gestaltung



◆ Situation nach Gebäudeabbrüchen



◆ Nach der Neugestaltung



◆ Fußweg alt



◆ Fußweg neu



◆ Ansicht Gebäude „An der Leite“



◆ Gleicher Blickwinkel nach der Neugestaltung



◆ Treppenaufgang zur Kirche alt



◆ Neuer Treppenaufgang



Treppen von der Hauptstraße zum „Kist“ und zur „Alten Schule“

Erneuerung der Verbindungswege bzw. -treppen von der Hauptstraße zum Platz an der „Alten Schule“ bzw. zum „Kist“. Die für Karbach typischen Treppen-

anlagen zur Überwindung der Höhenunterschiede zwischen einzelnen Bereichen auf möglichst kurzen Wegen spiegeln sich bei dieser Maßnahme wider.

◆ Alt und neu / Treppe von der Hauptstraße zum „Kist“



◆ Treppe zur „Alten Schule“ am Gasthaus „Stern“



Gestaltung Marktplatz

Vor der Neugestaltung wurde der Marktplatz überwiegend als Parkplatz genutzt und bot ansonsten kaum Anreize sich hier aufzuhalten und zu verweilen. Ziel war es daher dem Platz seine ursprüngliche Funktion als Marktplatz, einem Raum der Kommunikation, wieder zurückzugeben.

Das Rathaus, einst Synagoge und Schule der früheren jüdischen Gemeinde, und die Milchsammelstelle mit Gemeindewaage, die sich am Standort der Mikwe, des jüdischen Ritualbades, befand, bilden dabei auch einen historischen Bezugspunkt. Ein weiterer Aspekt für die Gestaltung war die Visualisierung und Wiederbelebung des Elementes Wasser, das früher mit dem Klimbach und dem Ablauf des Dorfbrunnens unmittelbar erfahrbar war. Die Neigung des Platzes wurde durch eine Mauer im Osten zur Straße „An der Leite“ verändert und hierbei Mauernischen mit Bänken geschaffen, die zum Verweilen einladen.

Ein Brunnen mit einem flachen Wasserbecken am Südeinde des Platzes, sowie Steinblöcke innerhalb und außerhalb des Beckens, lassen das Element Wasser, insbesondere für Kinder, erlebbar werden. Der Abbruch der Milchsammelstelle brachte die Fundamente der ehemaligen Mikwe zutage, die gesichert und sichtbar gemacht wurden. Auf diesen aufbauend wurde ein Gebäude errichtet, das in Größe und Form der Mikwe entspricht und nun als Gedenk- und Informationsstätte für das Leben der jüdischen Gemeinde in Karbach dient.

Eine dem Gesamtumfeld angemessene Begrünung mit Pflanzbeeten und Bäumen, sowie weitere funktionelle Ausstattungen des Platzes, wie Beleuchtung, Fahnenmasten, Bänke, schaffen unterschiedliche Aufenthaltsqualitäten, die den Interessen der verschiedenen Benutzergruppen gerecht werden. Der Marktplatz wird damit wieder zum attraktiven Mittelpunkt der Gemeinde.

◆ Ansichten des Marktplatzes alt und neu



◆ Milchsammelstelle und Gemeindewaage vor dem Abbruch und Fundamente der ehemaligen Mikwe



◆ Gedenk- und Infostätte an ehemaliger Mikwe



◆ Neuer Brunnen



◆ Marktplatzansicht vor und nach der Dorferneuerung



◆ Platz mit Wasserbecken und Nepomukfigur



◆ Mauernischen mit Sitzbänken



Fußweg unterhalb der Kirchenmauer

Der Fußweg unterhalb der Kirchenummauerung wird als letztes Teilstück zwischen dem Fußweg „An der Leite“ und dem Platz vor der „Alten Schule“ und der Treppenanlage am Gasthaus „Zum Stern“ neu gestaltet.

Die Stützmauern, die teilweise stark beschädigt waren, wurden ausgebessert, der Weg erhielt eine Entwässerung und als Belag wurde dem Umfeld angepasstes Pflaster verwendet. Es besteht nunmehr vom Marktplatz über die Straße „An der Leite“ eine barrierefreie Verbindung zum Platz vor der „Alten Schule“ und damit zur Kirche und zum Ortsbereich „Am Kist“. Bei einem Rundgang bieten sich dem Spaziergänger dabei immer neue Perspektiven auf die Karbacher Dachlandschaft.



◆ Fußweg unterhalb der Kirchenmauer vor und nach der Neugestaltung



Hauptstraße vom Marktplatz bis Einmündung Röderbergstraße

Als Folge der Sanierung des Kanalnetzes wurde auch der Abschnitt der Hauptstraße vom Marktplatz bis zur Einmündung der Straße „Am Röderberg“ durch den Markt Karbach neu ausgebaut und gestaltet. Die unterschiedlichen funktionellen Teile Fahrbahn, Gehwege, Parkflächen, Einmündungsbereiche wurden durch die Wahl der Materialien optisch abgegrenzt. Grünbeete lockern den Straßenraum auf und sorgen für Lebendigkeit.

◆ Hauptstraße vor und nach dem Neubau

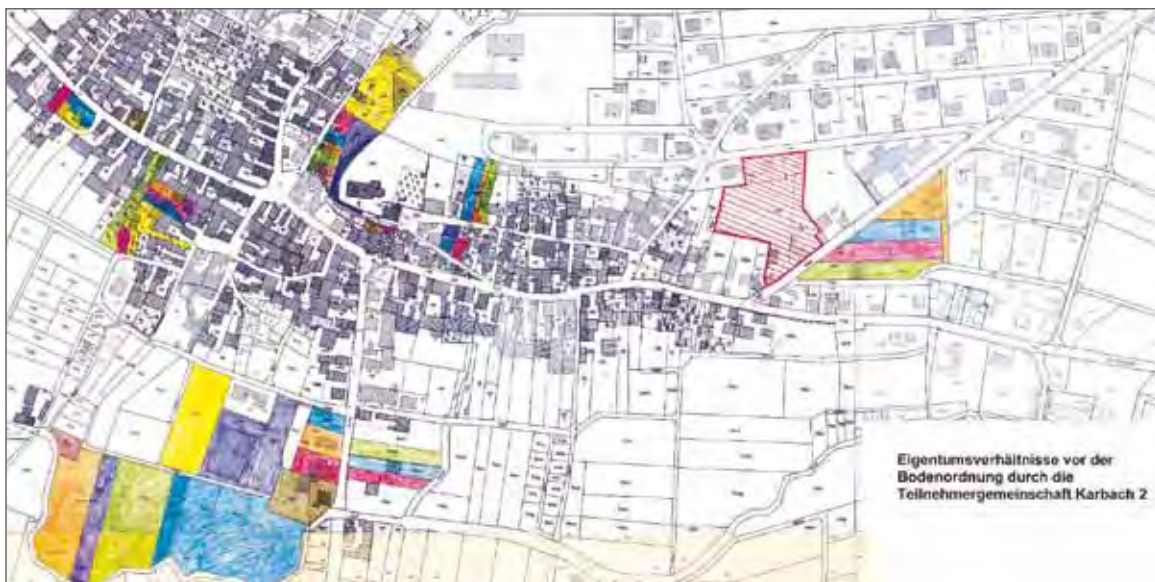


Gebäude- und Bodenmanagement

Bereits bei den gemeinschaftlichen und öffentlichen Maßnahmen zeigte sich, dass die Bodenordnung eines der zentralen und wichtigsten Elemente zur Innenentwicklung und Innenverdichtung der Ortskerne ist. Erst ein Bodenmanagement in einem umfassenden Sinn mit Flächen- und Gebäudeerwerb, Flächentausch, ggf. Gebäudeabbrüchen und Vermessung ermöglicht in verdichteten Bereichen die Ausschöpfung und Nutzung vorhandener Ressourcen. Hier können die oft verworrenen Eigentumsverhältnisse geklärt, Grundstückszuschnitte für zeitgemäßes Bauen und Wohnen geschaffen,

sowie Auflockerungen in dicht bebauten Ortskernen erreicht werden, die dem Wohnen und Leben im Dorf wieder Attraktivität verleihen, ohne neue Baugebiete auszuweisen. Insbesondere im Zusammenhang mit öffentlichen und gemeinschaftlichen Maßnahmen und der damit einhergehenden Verbesserung des Umfeldes werden innerörtliche Flächen durch Bodenordnung einer baulichen Nutzung wieder zugeführt. Aber auch in Ortsrandflächen können mit dem Ziel einer sinnvollen Ortsabrundung neue Bauflächen gewonnen werden.

◆ Übersichtsplan Bodenordnungsmaßnahmen im Ortsbereich



Urspringer Straße, Marktheidenfelder Straße

Ein vom Markt Karbach bereits beschlossener Bebauungsplan wurde zurückgestellt und Möglichkeiten der Innenverdichtung im Ortsrandbereich genutzt, um bebaubare Grundstücke zu schaffen. Beispiele dafür finden sich westlich und östlich der

„Urspringer Straße“ und östlich der „Marktheidenfelder Straße“. Hier entstanden durch Bodenordnung aus Hinterland und Gartenland, sowie Flächen mit nicht mehr genutzten Scheunen und Hallen bebauungsfähige Grundstücke.

◆ Eigentumsverhältnisse an der „Urspringer Straße“



◆ „Urspringer Straße“ nach der Bodenordnung



◆ Marktheidenfelder Straße vor und nach der Bodenordnung



Sanierung / Wiederbelebung in der „Unteren Klimbach“

In einem dicht bebauten Bereich in der „Unteren Klimbach“ standen mehrere Anwesen bereits lange leer und waren dem Verfall preisgegeben. Die Eigentumsverhältnisse und Grundstückszuschnitte waren für einen privaten Investor wenig attraktiv. Die Flurstücke Nr. 37, 39, 40, 41, 43 und 51 wurden von der Gemeinde erworben, die Gebäude auf den Flurstücken 37 und 39 abgebrochen und die Grenzen neu geordnet. Nun fanden sich Interessenten, die bereit waren hier zu investieren. Die Flurstücke 41 und 43 wurden mit dem Gebäudebestand veräußert. Auf dem Flurstück 37 errichtete der neue Eigentümer ein Wohnhaus. Ein verfallender, öder Bereich im Ortskern konnte dadurch wiederbelebt werden.

◆ Eigentum und Grenzen vor



und nach der Neuordnung



◆ Neues Wohnhaus



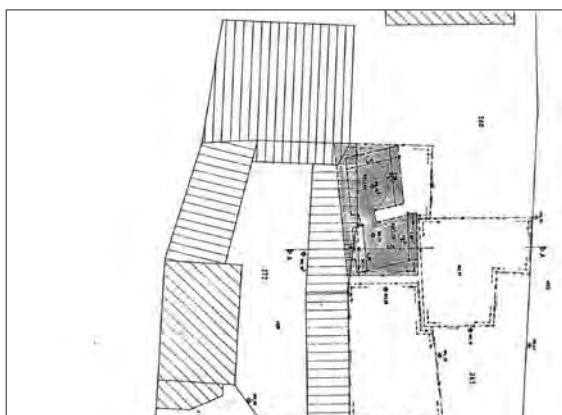
◆ Abbruch in der „Unteren Klimbach“



Revitalisierung „An der Leite“

An der Leite befanden sich zwei verfallende leerstehende Anwesen. Auch hier waren die Eigentumsverhältnisse und Grundstückszuschnitte wenig einladend für einen privaten Investor. Das Flurstück Nr. 263 und ein Teil von 260 wurden erworben und die darauf befindlichen Gebäude abgebrochen. Der dem Nachbarn gehörende Erdkeller wurde mit einer Betondecke gesichert und die Grenzen neu geregelt. Der Käufer errichtete auf dem Grundstück ein neues Wohnhaus mit Nebengebäude. So konnte ein Ort mit eigentlich hohem Wohnwert wiederbelebt werden.

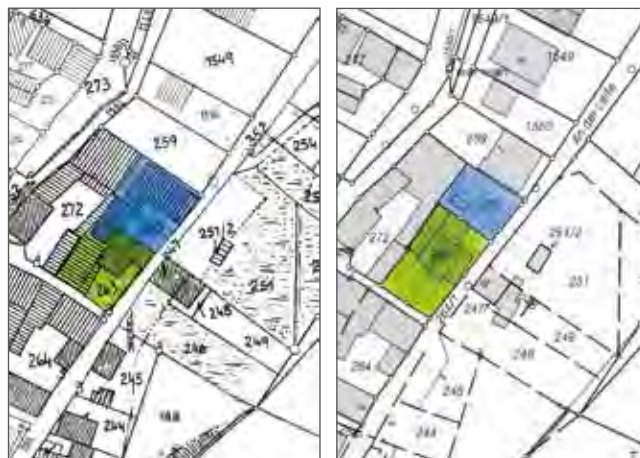
◆ Keller unter den Gebäuden (grau dargestellt)



◆ Neues Wohngebäude



◆ Lageplan alt und neu



◆ Alter Gebäudebestand



◆ Fläche nach Abbruch mit Betondecke über Erdkeller



Ecke Hauptstraße - Zernstraße

Der Erwerb und Abbruch eines leerstehenden Anwesens und eine Grenzregelung brachten Vorteile für die Anlieger, die jeweils Teilflächen erwarben. Auf dem größeren Teil der Fläche wurde ein neues Gebäude errichtet, der kleinere Teil wurde dem Flurstück 335 angegliedert und dient als Einfahrt.

◆ Neues Gebäude



◆ Flächenaufteilung

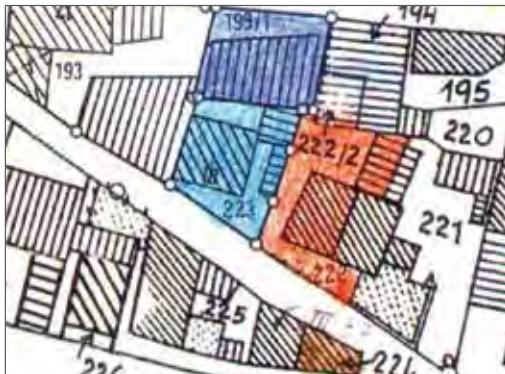


◆ Alter Gebäudebestand

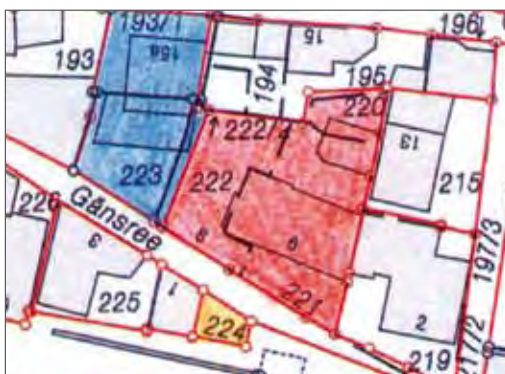


Fläche zwischen „Kist“ und Gansree

◆ Flächenausschnitt vor



und nach der Bodenordnung



Zwischen „Gansree“ und der Straße „Am Kist“ befand sich ebenfalls ein Areal mit leerstehenden, zerfallenden Gebäuden. Geländeneigung, Grundstücksgröße und -zuschnitt, sowie Nutzungsrechte verhinderten auch hier eine positive Entwicklung. Die Flurstücke 222, 223 und 193/1 wurden durch die Gemeinde erworben, die Gebäude abgebrochen und eine Studie zur Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeit erstellt. Von den drei Vorschlägen, zwei Wohnhäuser, Wohnhaus mit Parkpergola und Doppelhaus mit Parkscheune wurde schließlich in etwas abgewandelter Form das einzelne Wohnhaus mit Garagen, Nebenräumen und Terrasse durch einen privaten Investor verwirklicht.

In diesem dichten, scheinbar wenig attraktiven, Bereich konnte somit durch das Ineinandergreifen verschiedener Instrumente der Dorferneuerung neuer Wohnraum mit hoher Lebensqualität geschaffen werden.

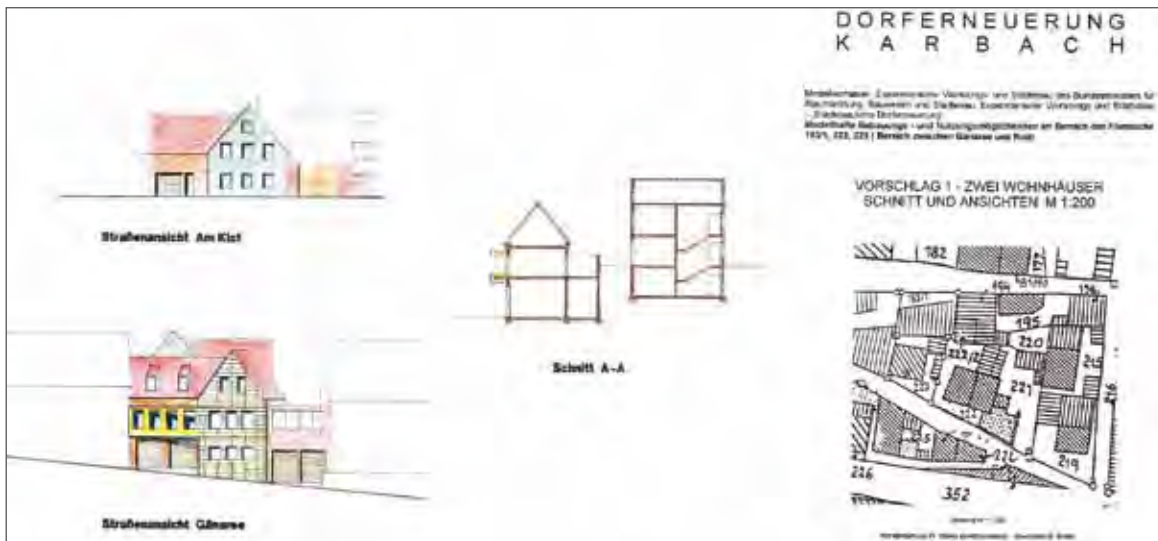
◆ Ehemalige Gebäude „Am Gänsree“



◆ Neues Gebäude



◆ Vorschlag 1 Zwei Wohnhäuser



◆ Variante 2 Wohnhaus und Parkpergola



◆ Alternative 3 Doppelhaus und Parkscheune



Umgehungsstraße

Der Bau der Umgehungsstraße war für Karbach ein wesentlicher Aspekt für eine erfolgreiche Dorferneuerung. Durch den Ort lief der gesamte Verkehr, insbesondere der Schwerlastverkehr mit den Transporten aus dem Schotterwerk, mit allen seinen negativen Auswirkungen für die Anwohner und das Ortsbild. Bereits im Flurbereinigungsverfahren in den 60-er Jahren wurden Flächen für eine künftige Trasse bereitgestellt. 1993 konnte die neue Strecke dann endlich für den Verkehr freigegeben werden.

Die sich durch den Ausbau ergebenden Grenzveränderungen und der zusätzliche Flächenbedarf wurden im Rahmen des Dorferneuerungsverfahrens durch Flächenerwerb, Flächentausch und Bodenordnung geregelt.

Im Straßenkorridor im Bereich der neuen Brücke über den Karbach konnten dabei Uferstreifen am Karbach im Umfang von ca. 1 ha für Renaturierung und Pflege bereitgestellt werden.

◆ Umgehungsstraße nach Verkehrsfreigabe



◆ Uferstreifen am Karbach



◆ Uferstreifen am Karbach



Private Maßnahmen

Im Rahmen der Dorferneuerung können auch Maßnahmen privater Investoren gefördert werden, soweit diese den Zielen und Leitlinien der Dorferneuerung entsprechen. Bau- und Sanierungsmaßnahmen können durch Beratungen und Zuschüsse unterstützt werden.

Insbesondere können im privaten Bereich folgende Maßnahmen gefördert werden:

- dorfgerichte Gestaltungs- und Erhaltungsmaßnahmen an Wohn-, Wirtschafts- und Nebengebäuden
- dorfgerichte Um-, An- und Ausbauten
- Sanierung, Umnutzung und Modernisierung von Gebäuden
- energetische Verbesserung alter Bausubstanz
- Revitalisierung leerstehender Gebäude
- Ersatz- und Neubauten zur gestalterischen Anpassung
- Vorbereiche und Hofräume

Zu einer erfolgreichen Dorferneuerung gehören neben den öffentlichen und gemeinschaftlichen Maßnahmen auch Veränderungen im privaten Bereich

unabdingbar hinzu. Hier zeigt sich, ob die Zielvorstellungen einer umfassenden Dorferneuerung bei den Bewohnern angekommen sind, diese sich neu mit ihrem Dorf identifiziert haben und Dorferneuerung als einen ständig fortschreitenden Prozess verinnerlicht haben. Ohne private Maßnahmen kann umfassende Dorferneuerung nur Stückwerk bleiben.

In Karbach ist dies in vorbildlicher Weise gelungen. Nicht nur an der Vielzahl der privaten Maßnahmen, sondern auch an der Verteilung im Ort, zeigt sich das Interesse und Engagement der Einwohner. Besonders deutlich werden dabei das Ineinandergreifen und gegenseitige Ergänzen der öffentlichen und gemeinschaftlichen Anlagen und der privaten Maßnahmen.

Zu den Schwerpunkten

- Erhaltung und Sanierung vorhandener denkmalgeschützter Bausubstanz
- Gestaltung
- Umnutzung

werden einige Fallbeispiele mit Darstellung der Situation vor und nach den Maßnahmen vorgestellt.

◆ Verzahnung öffentlicher und privater Maßnahmen



Erhaltung alter Bausubstanz

Hauptstraße 36

◆ Außensanierung an denkmalgeschütztem Gebäude, ehemaliger Bauernhof, zweigeschossiges Wohnhaus mit Fachwerk, 17./18. Jahrhundert



An der Leite 3

◆ Sanierung eines denkmalgeschützten Gebäudes, einst Bauernhof mit zweigeschossigem Giebelhaus, Fenstersturz bez. mit 1698



Birkenfelder Straße 2

- ◆ Außensanierung an Gebäuden mit Zierfachwerk und Hoftor



Obere Klimbach 13

- ◆ Bauernhof, Sanierungsmaßnahmen an denkmalgeschütztem Giebelhaus mit verputztem Fachwerk und Schopfwalmdach, datiert an Balken mit 1682



Hauptstraße 15

◆ Sanierungs- und Umbaumaßnahmen am Bestand

Ehemaliger Bauernhof mit zweigeschossigem Wohnhaus mit Fachwerk und Schopfwalmdach, 17. Jahrhundert



Birkenfelder Straße 8, Neumühle

◆ Renovierung und Instandsetzung nach denkmalpflegerischer Voruntersuchung, zweigeschossiges Wohngebäude 18. Jahrhundert, Wappenbild bz. 1750, Wasserrad, Förderung auch durch Bezirk Unterfranken und Denkmalschutz



Hauptstraße 26

◆ Außensanierung an ehemaligem Bauernhof mit zweigeschossigem Giebelhaus mit verputztem Fachwerk, 17./18. Jahrhundert, denkmalgeschützt



Hauptstraße 50

◆ Sanierung eines Bauernhauses, zweigeschossiges Giebelhaus mit Fachwerk, datiert mit 1719, denkmalgeschützt



Hauptstraße 62 und 62 a

◆ Außensanierung an denkmalgeschütztem Bauernhaus, eingeschossiges Fachwerkhaus, 17. Jahrhundert Doppelhaus, das Haus an der Straße 1690 bereits erwähnt, das zweite Haus um 1740 neu angebaut
1990 Untersuchung zum Schadensbefund. Mehrfacher Besitzerwechsel, langer Leerstand, Sanierung finanziert durch den Entschädigungsfonds



Obere Klimbach 1

- ◆ Ehemaliger Pfarrhof, erbaut 1627/1628, denkmalgeschützt, Außensanierung
2008 Staatsehrenpreis – Sonderpreis für den Eigentümer in der Kategorie „Private Leistungen“



Staatsehrenpreis für Stefan Ehehalt



KARBACH (mk) Für die Sanierung des ehemaligen Karbacher Pfarrhauses wurde Bauherr Stefan Ehehalt in einer Feierstunde am Freitag in München der Staatsehrenpreis verliehen. Josef Müller, Staatsminister für Landwirtschaft und Forsten, verlieh Ehehalt den Sonderpreis in der Kategorie „Private Leistungen“. Er würdigte die Dorfneuerung Karbachs und das private Engagement Ehehalts, das von Architekt Willi Müller begleitet wurde. Schließlich sei das ehemalige Pfarrhaus prägend für das Karbacher Ortsbild und wichtiger Bestandteil der Ortseuerung. Im Bild (von links): Architekt Willi Müller, Staatsminister Josef Müller, Preisträger Stefan Ehehalt und Josef Steinberger vom Bayerischen Gemeindetag. FOTO STAATSMINISTERIUM

Gestaltung an Gebäuden

Untere Klimbach 20

- ◆ Renovierungs- und Umbaumaßnahmen am Gebäudebestand



Am Gänsree 2

- ◆ Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen



Hauptstraße 21

◆ Umbaumaßnahmen, städtebauliche Verbesserung der Straßenfront



Obere Klimbach 17

◆ Eingang und Maßnahmen an Fassaden



Umnutzung von Gebäuden

Urspringer Straße 7

- ◆ Hoftor und Umnutzung eines Stallgebäudes zu Büroräumen und Gästezimmer



Zernstraße 16 a

- ◆ Umnutzung einer Scheune am Altortrand zu Wohnhaus



Untere Klimbach 13

◆ Umnutzung einer Scheune zu Wohnhaus



Rummelgasse 3

◆ Umnutzung einer Scheune mit Stall zu Wohnhaus



Bildstöcke



◆ Fußweg von der „Leite“ zur Kirche mit Bildstöcken



Treppen



Einfriedungen - Geländer - Mauern



Hoftore



Stege

◆ Alter und neuer Steg an der „Königsmühle“



◆ Stege alt und neu über Klimbach und Karbach an der „Breitmühle“



◆ Situation am Karbach vor dem Bau des Steges



◆ Neuer Steg vom Spielplatz zur Marktheidenfelder Straße



Impressionen, Ansichten aus Karbach



Zukunft - Visionen - Bilanz

Zieht man nach 25 Jahren Dorferneuerung Bilanz, so kann man sagen, dass die gesteckten Ziele erreicht wurden. Die Dorferneuerung war und ist ein Erfolg! Karbach ist wieder ein attraktives, lebens- und liebenswertes Dorf geworden – junge Familien sind ins Dorf gezogen und die Bautätigkeit im Altort ist zur Zeit ebenso hoch wie im Neubaugebiet. Es wurden Freiflächen angelegt, die zum Verweilen einladen, ein großes Freizeitgebiet um die Mehrzweckhalle geschaffen, der Marktplatz ist autofrei und neue Fußwegverbindungen ermöglichen gerade für Kinder einen sicheren Weg zur Schule und zum Kindergarten. Viele Eigentümer haben die Möglichkeiten der privaten Förderung in Anspruch genommen und ihr Haus renoviert. Öffentliche Gebäude wurden in Stand gesetzt und mit neuem Leben erfüllt. Strukturelle Veränderungen wurden angegangen und umgesetzt. Die damaligen Leerstände sind verschwunden. Karbach präsentiert sich dem Besucher als schmuckes, lebendiges Vorzeigedorf. Alles in Ordnung – kein Handlungsbedarf mehr?

Keineswegs! Wenn man angesichts der Erfolge meint, man könne sich nun auf den Lorbeeren ausruhen und die nun anstehenden Probleme lösen sich gar von selbst, der irrt und kann mit seiner Haltung sogar das Erreichte gefährden. Ein Dorf ist ein lebendiger Organismus – wer ein Dorf unter eine „Käseglocke“ stecken möchte um es „einzufrieren“ wird dazu beitragen, dass der Ort stirbt. Ein Dorf muss auf aktuelle Veränderungen reagieren können – allerdings ohne seine Identität zu verlieren.

Es gibt in Karbach nach wie vor Gebiete, deren strukturelle Probleme ohne einen Eingriff von außen nicht gelöst werden können. Hierzu zählen Teile der Unteren Klimbach und der Bereich zwischen Zern- und Hauptstraße, sowie der Bereich der Hauptstraße zwischen Gänsree und der neuen Bushaltestelle. Bausubstanz steht leer, Wohngebäude sind aufgrund ihres Zustandes nicht mehr attraktiv genug, um weitergenutzt zu werden, die Zuschnitte der Grundstücke derart komplex, dass eine Neuaufteilung ohne fremde Hilfe nicht gelingen wird – Probleme wie zu Beginn der Dorferneuerung – nur treten die Probleme erst jetzt zu Tage, oder die

Grundstücke können erst jetzt erworben werden. Unglücklicherweise wird Karbach diese Probleme ohne die ideelle und finanzielle Hilfe des bayerischen Dorferneuerungsprogramms angehen müssen. Ein weitaus größeres Problem besteht in dem Umgang mit der ehemals landwirtschaftlich genutzten Bausubstanz im Allgemeinen und dem Scheunenriegel im Besonderen. Der Reiz Karbachs besteht wie eingangs erwähnt zum einen in seiner topographischen Besonderheit, dass sich der Ort um den Kirchberg legt. Die engen Gassen und nicht zuletzt die vielen Treppen verbreiten ein südliches Flair, erinnern an Italien – vor allem im Sommer. Wie aber sähe der Ort aus, wenn seine Bewohner auf einmal alle Scheunen und Ställe abbrechen – was bliebe von Karbach übrig? Wie ein kaputtes Gebiss würde der Ort aussehen! Beim Blick vom Kirchberg über den Ort werden leider schon die ersten Zeichen dieses schleichenden Zerfalls sichtbar. Ziegel rutschen ab, Wasser dringt ein – das Tragwerk der Scheunen geht kaputt. Es ist aber auch verständlich, dass der Unterhalt vernachlässigt wird. Scheunen die nicht mehr für die Landwirtschaft gebraucht werden, werden ebenso wenig erhalten, wie Fabrikgebäude in denen nichts mehr produziert wird. Eine große Aufgabe besteht darin, neue Konzepte für den Rückbau des Scheunenriegels oder die Umnutzung der Nebengebäude zu finden, bzw. Konzepte, die es schaffen, die räumliche Wirkung der fehlenden Gebäude durch andere Strukturen zu ersetzen (Mauern, Tore, Pflanzen). Man darf gespannt sein, wie es gelingen wird, Hofstellen zu entkernen und es trotzdem zu schaffen die räumlichen Qualitäten des Altortes und der Innenhöfe zu bewahren. Die Geschichte kann hierzu Anregungen geben. Wurde durch die Realteilung alles immer dichter, kann nun durch den Strukturwandel und die demographische Entwicklung die Tendenz durchaus zu größeren Einheiten gehen. Ein gutes Beispiel hierfür wurde bereits am Marktplatz realisiert. Ein Haus neben dem Anwesen Obere Klimbach 1 wurde abgebrochen und hatte eine Lücke hinterlassen – die Hofstelle mit dem abgebrochenen Gebäude würde heute nicht mehr funktionieren – das Wohnhaus

hat so mehr Sonne. Das neue Hoftor ersetzt räumlich das Gebäude und schließt wieder die Häuserfront. Die Platzwand des Marktplatzes ist erhalten und die Qualität für die Bewohner hat sich enorm gesteigert. Auch Maßnahmen wie an der Leite, wo eine ganze Häuserzeile „zurückgebaut“ wurde, und der Berg in den Zustand vor der Besiedlung zurückversetzt wurde, sind denkbare Ansätze. Im Moment wird die letzte DE- Maßnahme - die Gestaltung einer Bushaltestelle anstelle des ehemaligen Anwesens Väth in der Hauptstraße realisiert- der Abbruch eines leerstehenden Anwesens ermöglichte hier die Anlage einer sicheren Bushaltestelle und einer Grünfläche.

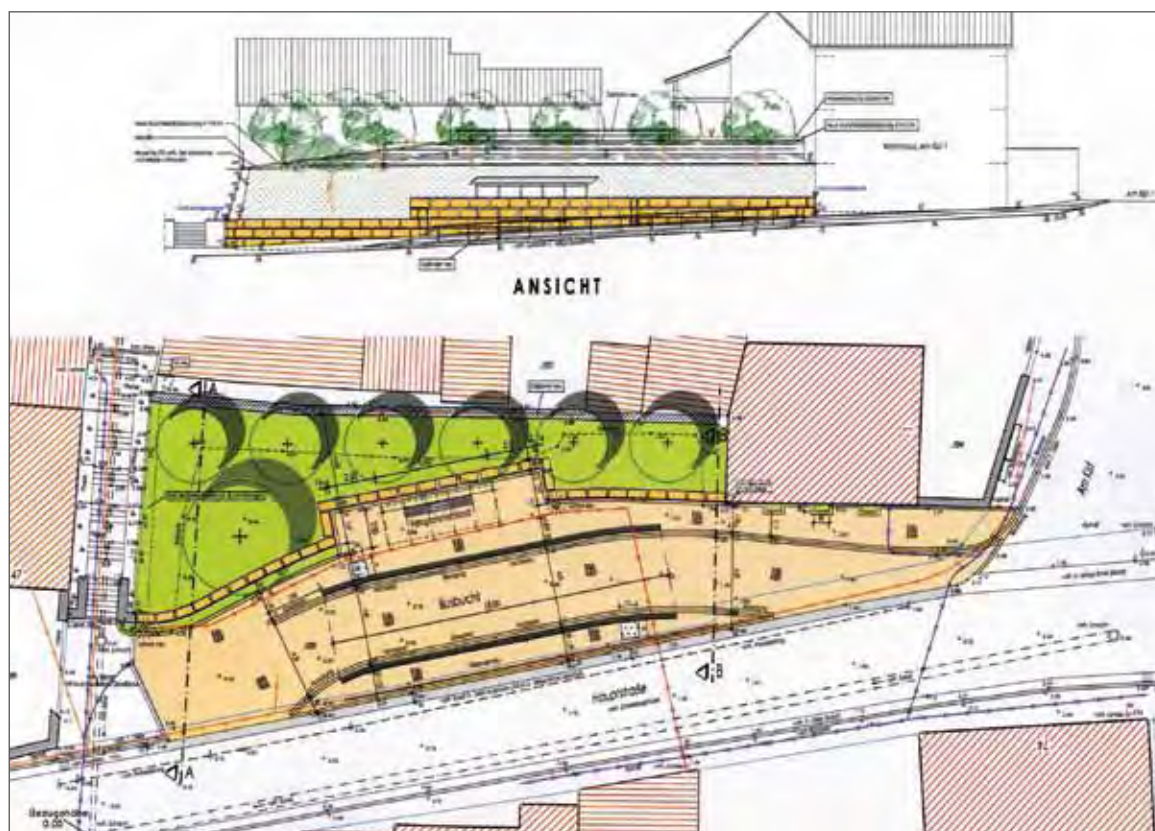
Was Karbach für die nächsten 25 Jahre helfen könnte ist ein Leitbild, wenn man in Zukunft mehr sein will als eine „Schlafgemeinde“ für Markthei-

denfeld. Denn der Wettbewerb um Menschen zwischen den Gemeinden hat mit der demographischen Entwicklung deutlich an Schärfe gewonnen – Karbach steht wohl am Ende des offiziellen Verfahrens der Dorferneuerung – die letztendlich nur Hilfe zur Selbsthilfe sein kann – zugleich aber am Anfang der „Dorferneuerung“ in Eigenregie.

Wir glauben, dass der „Muster(dorf)schüler“ Karbach in der Dorferneuerung mit dem Amt für Ländliche Entwicklung genug gelernt hat, um zu wissen wie man die Probleme angeht und wie man langfristig erfolgreich ist – wir wünschen ihm daher für die Zukunft alles Gute und hoffen, dass man in 25 Jahren genauso so stolz zurückblicken kann, wie das in dieser Broschüre der Fall ist.

Karbach lebt- es lebe Karbach!

◆ Entwurfsplan Bushaltestelle - Gestaltung ehemaliges Anwesen Hauptstraße 49



Chronologie

1954 bis 1971 Neuordnung der Feldflur in einem Flurbereinigungsverfahren

1982 Antrag des Marktes Karbach zur umfassenden Dorferneuerung

1985 Anordnung der Dorferneuerung

1986 Erste Maßnahmen zur Dorferneuerung

1987/1988 Erstellung des Dorferneuerungsplanes

1988 Aufnahme in das Förderprogramm des Bundesministeriums
für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

1989 Genehmigung des Dorferneuerungsplanes

1992 Erweiterung des Verfahrensgebietes um den Bereich der Ortsumgebung

1993 Verkehrsfreigabe der Ortsumgebung

1997 Bodenordnung zur Umgehungsstraße und in Teilbereichen des Ortes

2010/2011 Bodenordnung im Ortsbereich



Impressum

Herausgeber:	Teilnehmergeinschaft Karbach 2 Markt Karbach
Bearbeitung, Text, Foto, Layout:	Ulrike Frankenberger, Konrad Väth, Josef Laudenbacher, Willi Müller, Bernd Müller, Helmut Hart, Kurt Kneipp
Herstellung, Druck:	Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Flyer Alarm
Veröffentlichung:	September 2010
Auflage:	5000



Ländliche Entwicklung in Bayern

Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
Zeller Straße 40
97082 Würzburg
Tel.: 0931 4101-213
www.landentwicklung.bayern.de/unterfranken