ZUSAMMEN GEBAUT – Zukunft im ländlichen Raum

Projektbeschreibung

Ziele und Kooperation

Ziel des Vorhabens ist die langfristige Erhaltung und Weiterentwicklung der historischen Ortsmitte, deren Erhalt und soziale Balance durch mangelnde Investitionsbereitschaft einiger privater Eigentümer latent gefährdet ist. Daher steuert die Gemeinde schon seit vielen Jahren die Entwicklung des Ortskernes, indem durch den gezielten Grunderwerb Problemimmobilien vom Markt genommen und mit dezidiert formulierten Sanierungsverpflichtungen an Investoren weiterveräußert werden. Da eine solche Maßnahme über mehrere Legislaturperioden hinaus einen langen Atem voraussetzt, stellt dies einen dynamischen, sich stetig ändernden Prozess dar.

Drei Projekte sind mittlerweile abgeschlossen, ein Projekt wurde im September dieses Jahres fertig gestellt. Für ein weiteres Projekt wird derzeit ein Investor gesucht. Die Maßnahmen erfolgen in Kooperation mit dem ortsansässigen Architekturbüro Dreier, welches in einem der sanierten Objekte angesiedelt ist und in ehrenamtlicher Tätigkeit Sanierungskonzepte erstellt und bei der Suche von Investoren aktiv behilflich ist.

Ende der 1990er Jahre war der Ortskern um das Alte Rathaus von Leerständen, Überalterung und teilweise stark sanierungsbedürftiger Bausubstanz geprägt. Um 2001/2002 erfolgte durch die Gemeinde die umfassende Sanierung des Alten Rathauses, die 2003 mit dem Hessischen Denkmalschutzpreis ausgezeichnet wurde. Parallel hierzu wurden bis heute durch erhebliche Anstrengungen privater Eigentümer und mit Unterstützung des Landesamtes für Denkmalpflege mehrere benachbarte Objekte grundlegend instand gesetzt. Dabei trug auch die Gemeinde mit einigem Geschick zur Wiederbelebung der Ortsmitte bei. Beim Objekt Bergstraße 16 geschah dies durch Unterstützung beim Eigentümerwechsel und bei den leerstehenden Objekten Bergstraße 14 und Bergstraße 25-27 durch deren gezielten Erwerb und Weiterveräußerung an einen sanierungswilligen Investor.

Allein die privaten Investitionen beziffern sich bis dato auf rund 1.400.000 Euro. Damit wurden rund um das Alte Rathaus mehr private Investitionen getätigt, als dies zehn voran gegangene Jahre in der Dorferneuerung vermochten. Neben der Aufwertung und Belebung des Ortskernes führten neue Nutzungen für gewerbliche und freiberufliche Zwecke in den sanierten Objekten auch zur Ansiedelung neuer Arbeitsplätze. Dabei zeigte sich, dass sich neuzeitliche Anforderungen und Nutzungsänderungen auch bei konsequenter Substanzerhaltung und Beachtung denkmalpflegerischer Belange in den Fachwerkhäusern gut unterbringen ließen.

Trotz dieser Teilerfolge führt die wachsende Überalterung und Abwanderung der Bevölkerung in die Neubaugebiete immer wieder zu neuen Leerständen. Fehlende Verkaufsbereitschaft einzelner Eigentümer und die gezielte Vermietung der Häuser an sozial schwache Bevölkerungsgruppen führt zum schleichenden Verfall der Bausubstanz durch „Abwohnen“, da sich einige Besitzer mit den vermeintlich sicheren Mietinnahmen in Form von Erstattungen durch kommunale Kostenträger zufrieden geben.

Um die Revitalisierung des Ortskerns erfolgreich fortzusetzen, hat die Gemeinde daher 2018 zum vierten Male zwei historische, nebeneinander liegende Objekte im Ortskern erworben. Diese werden mit dem Ziel einer gelenkten Weiterveräußerung zum Selbstkostenpreis an interessierte Investoren abgegeben. Vom Architekturbüro Dreier wurden hierzu in gewohnter Form Sanierungskonzepte entwickelt.

Städtebau und Architektur

Der ab 1370 mit einer Stadtmauer befestigte Ort behielt trotz der Stadtrechte stets seinen ländlichen Charakter bei. Das Quartier um das Alte Rathaus bildet das Herzstück der denkmalgeschützten Gesamtlage des Ortskerns. Diese umfasst den östlichen, von der großen Brandkatastrophe um 1872 verschonten Teil des Altortes. Mittelpunkt der Anlage bildet das ehemalige Kurtrierer Amtshaus von 1700, das später als Rathaus diente und noch heute öffentlich genutzt wird.

In unmittelbarer Nachbarschaft grenzen vier in den vergangenen Jahren sorgfältig restaurierte, barocke Fachwerkbauten von 1661, 1662, 1706 und um 1750 an. Bei allen vier Gebäuden erfolgte die Restaurierung unter streng konservatorischen Gesichtspunkten, die weit über das von der Denkmalpflege geforderte Maß hinausgingen. Dazwischen befinden sich noch einige weitere wertvolle Fachwerkbauten, die sich teilweise jedoch in einem vernachlässigten Bauzustand befinden.

Nachhaltiger Umgang mit Ressourcen in Planung und Umsetzung

Da es sich durchweg um die Sanierung denkmalgeschützter Bestandsbauten handelt, ist die ressourcenschonende Ausrichtung der Maßnahmen automatisch gegeben, da weder zusätzliche Flächen versiegelt noch energieintensive Herstellungs- und Produktionsprozesse erforderlich wurden. Der Einsatz von Erneuerbaren Energien war wegen der stringenten Bindungen des Denkmalschutzes nicht möglich.

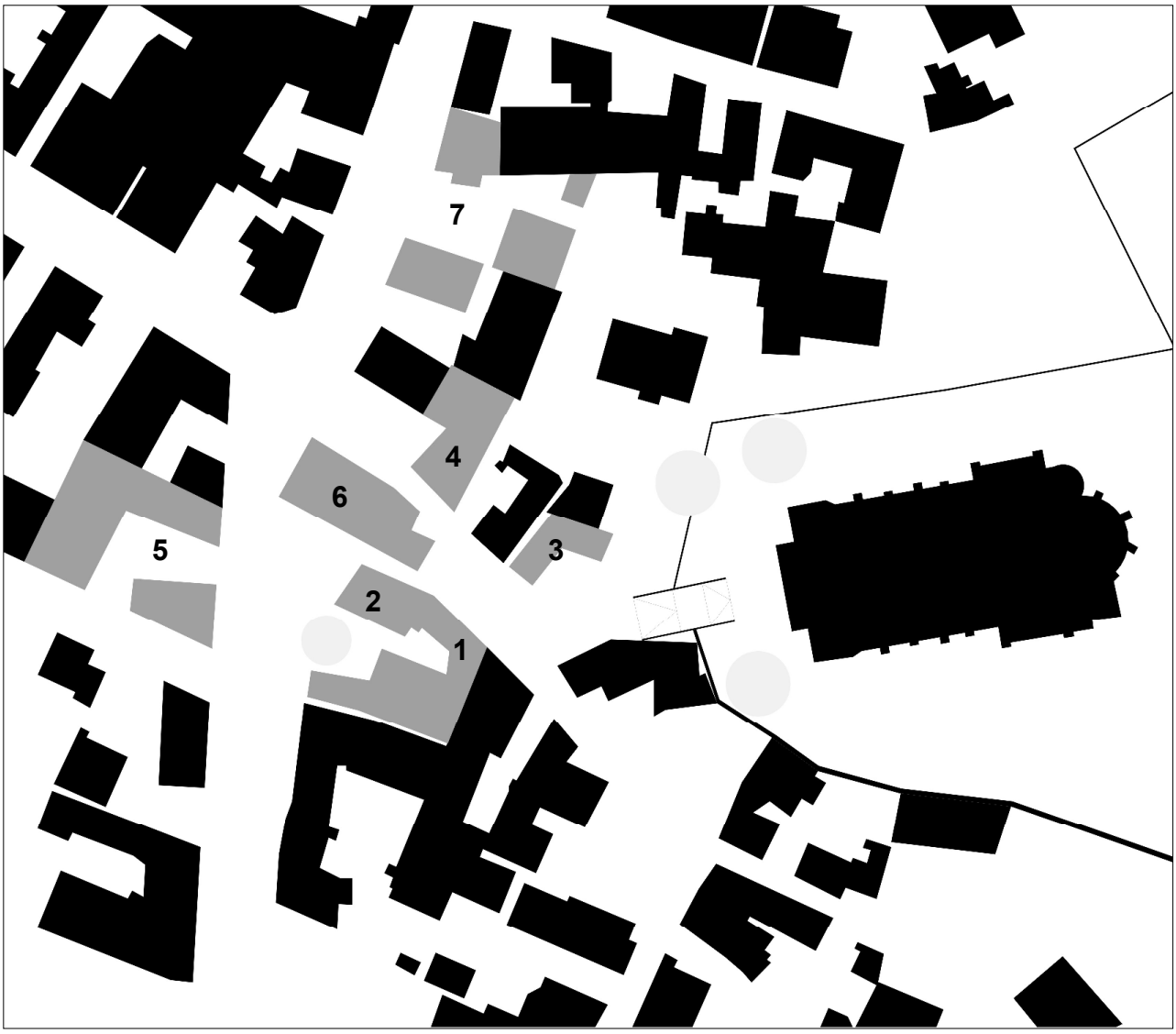
Alle Objekte wurden nach streng ökologischen Kriterien saniert. Die Ausfachung von Wänden und Decken erfolgte grundsätzlich mit Strohlehmfüllungen und Lehmziegeln, die Innendämmung der Außenwände mit Schilfrohrplatten und Strohlehm. Anstriche erfolgten ausschließlich mit reinen, lösemittelfreien Leinölfarben an den Holzbauteilen und Kalkfarbe an den mineralischen Bauteilen. Sowohl bei den Baustoffen (Eichenholz, Ziegel etc.) als auch bei der Ausstattung (Türblätter, Bodenbeläge etc.) kamen zahlreiche Materialien aus Zweitverwendung zum Einsatz. Trotz teilweise einfach verglaster Holzfenster liegt der Heizenergieverbrauch bei allen bis dato fertig gestellten Objekten aufgrund deren kompakter Baumasse und niedrigen Deckenhöhen weit unter dem jährlichen Durchschnittsverbrauch eines Einfamilienhauses nach Dena.

Die kulturelle Wiederentdeckung der Ortsmitte

Das Alte Rathaus wurde dieses Jahr durch den barrierefreien Umbau des Erdgeschosses für kulturelle Veranstaltungen und die dort seit Jahren stattfindenden Trauungen zukunftsfähig gemacht.

Kulturelle Veranstaltungen im denkmalgeschützten Ambiente des Ortskernes erfreuen sich eines stetig wachsenden Interesses in der Dorfbevölkerung. Schon jetzt finden in dem identitätsstiftenden Umfeld zahlreiche wiederkehrende Veranstaltungen wie die Eröffnung der Kirmes, das adventliche Eckensingen oder der Tag des offenen Denkmals statt. In 2018 wurde erstmals das Gesangsfest „off'm begged" durchgeführt, das großen Anklang in der Bevölkerung fand.

Die Projekte im Einzelnen



Übersichtsplan

1. Bergstraße 14
2. Bergstraße 16
3. Bergstraße 25 und 27
4. Bergstraße 31
5. Rathausstraße 16
6. Altes Rathaus
7. Rathausstraße 19 und 21

Bergstraße 14

Baujahr:	1706
Bauzeit:	2007-2018
Grundstücksgröße:	195 m²
Nutzung:	Fachwerkhaus: Einfamilienhaus Scheune: Lagerplatz für Zimmererbetrieb
Wohnfläche:	93 m²
Beschreibung:	Kulturdenkmal, Fachwerkhaus In 2007 nach Leerstand Erwerb durch Gemeinde und Weiterveräußerung an den Zimmermann Herman Birkenfeld, der die Scheune für seinen Fachwerk- und Lehmbaubetrieb gewerblich nutzt. Das nur 4,50 Meter tiefe Fachwerkhaus wurde mit hohen Eigenleistungsanteilen saniert und durch einen kleinen, modernen Anbau mit Dachterrasse erweitert. Trotz der geringen Fläche wirkt das Haus durch den Wechsel von niedrigen und hohen Decken großzügig.

Bergstraße 16

Baujahr:	1662
Bauzeit:	2006-2007
Grundstücksgröße:	185 m²
Nutzung:	Architekturbüro
Nutzfläche:	116 m²
Beschreibung:	Kulturdenkmal, Fachwerkhaus Unter Mithilfe und Vermittlung der Gemeinde kam das stark vernachlässigte und sanierungsbedürftige Objekt an Architekt Stephan Dreier, der hier sein Büro mit derzeit 5 Mitarbeitern einrichtete. Das kleine Stallgebäude wurde zum Archiv ausgebaut und im Hof ein kleiner Garten angelegt.

Bergstraße 25-27

Baujahr:	ca. 1750
Bauzeit:	2018-2019
Grundstücksgröße:	114 m²
Nutzung:	Einfamilienhaus
Wohnfläche:	113 m²
Beschreibung:	Kulturdenkmal, Fachwerkhaus Das Grundstück war mit zwei Fachwerkhäusern bebaut und wies weder Freiflächen noch eine adäquate Belichtungsmöglichkeit auf. Das Haus Nr. 27 stand bereits mehrere Jahrzehnte leer. Da keines der Häuser für sich eine Zukunft hatte, erwarb die Gemeinde Brechen 2015 beide Grundstücke und veräußerte diese an die Percy Projekte GmbH mit der Auflage einer denkmalgerechten Sanierung. Das kleinere der beiden Häuser wurde abgebrochen und durch einen zeitgenössischen Anbau ersetzt.

Bergstraße 31

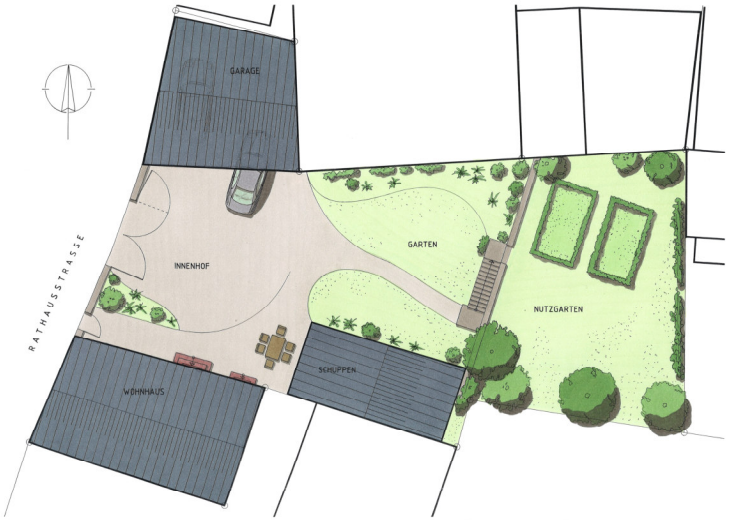
Baujahr:	1661
Bauzeit:	1997 bis 2013
Grundstücksgröße:	190 m²
Nutzung:	Einfamilienhaus
Wohnfläche:	169 m²
Beschreibung:	Kulturdenkmal, ältestes Fachwerkhaus in Niederbrechen 1996 Erwerb durch die Familie Dreier. Sorgfältige Wiederherstellung des Ursprungszustandes im mehreren Bauabschnitten: Wiederherstellung und Freilegung Fachwerk, komplette Erneuerung Haustechnik, energetische Ertüchtigung und Innenrestaurierung, Abbruch der Garage und Errichtung einer Bruchsteinmauer mit kleinem Garten.

Rathausstraße 16

Baujahr:	1873
Bauzeit:	2003-2004
Grundstücksgröße:	436 m²
Nutzung:	Einfamilienhaus
Wohnfläche:	175 m²
Beschreibung:	Putzfachwerkbau, Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage Erwerb durch die Gemeinde bereits in den 1990er Jahren. Vorübergehende Nutzung als Kulturscheune mit zeitweise bundesweit beachteten Theateraufführungen unter Leitung von Willy Praml. 2003 Veräußerung an die Familie Mattil, die das Objekt denkmalgerecht instand setzte.

Altes Rathaus

Baujahr:	1700
Bauzeit:	2001-2002, Umbau EG 2019
Grundstücksgröße:	171 m²
Nutzung:	Standesamtliche Trauungen und kulturelle Veranstaltungen
Nutzfläche:	150 m²
Beschreibung:	Kulturdenkmal, ehemaliges kurtrierisches Zehnt- und Amtshaus. Für die grundlegende Sanierung erhielt die Gemeinde 2001 den Hessischen Denkmalschutzpreis. Im Zuge der Maßnahme wurde der große Saal im Obergeschoss wiederhergestellt. In 2019 wurde das Erdgeschoss barrierefrei umgebaut und mit einer auch für Außenveranstaltungen nutzbaren Toilettenanlage erneuert.

Rathausstraße 19-21

Das kleinere Grundstück umfasst einen im Kern gut erhaltenen Fachwerkbau von 1680 mit Sanierungspotential, jedoch ohne Freiflächen. Das größere Grundstück umfasst eine schlecht nutzbare Scheune des 17. Jh., die im 18. Jh. zu Wohnraum umgebaut wurde; dafür aber ein sehr großes Gartengrundstück. Beide Objekte haben für sich genommen keine Zukunft. Durch die Zusammenführung beider Grundstücke kann ein attraktives Wohnumfeld geschaffen werden. Für eine größere Familie böten sich beispielsweise ideale Nutzungsperspektiven.