

Stadt Stadtallendorf



Städtebauliches Förderprogramm



*für die
historischen Ortskerne
der Stadt Stadtallendorf
2011 - 2014*

PLANUNGSBÜRO
DR. BUCHENAUER



Dokumentation Februar 2015

Ansprechpartner

Für die Beratung

Planungsbüro Dr. Buchenauer
Großseelheimer Straße 8
35039 Marburg

Telefon / Fax: 06421 / 47673
Email: planungsbuerodrbuchenauer@yahoo.de

Für das Antragsverfahren

Magistrat der Stadt Stadtallendorf
Bahnhofstraße 2
35260 Stadtallendorf

Fachbereich 4 -
Bau und Umwelt / Grundstücksangelegenheiten

Herr Klaus Hütten
Telefon 06428 / 707 300
Email: klaus.huetten@stadtallendorf.de

Frau Dr. Heike Rupp
Telefon: 06428 / 707 322
Email: heike.rupp@stadtallendorf.de

Fax 06428 / 707 400
www.stadtallendorf.de

Städtebauliches Förderprogramm der Stadt Stadtallendorf

1. Ziele, Förderkriterien und Geltungsbereiche

Große Teile der historischen Ortskerne im Stadtgebiet sind gem. § 2(2) Hessisches Denkmalschutzgesetz als schutzwürdige Gesamtanlagen geschützt und verkörpern mit den historischen Gebäuden in ihrer Kleinteiligkeit und Unverwechselbarkeit eine besondere bauliche und städtebauliche Qualität. Allerdings sind Leerstands- und Verfallstendenzen in den Ortskernen festzustellen, mitunter sind bereits größere räumliche Areale mehrerer Hofreiten und Gebäude betroffen. Eigentümer historischer Gebäude sehen sich immer häufiger außer Stande, diese unter Beachtung der notwendigen bautechnischen Regeln und Vorgaben zu erhalten und zu gestalten, zu sanieren und standardgerecht zu modernisieren. Die gegenwärtige baustrukturelle Entwicklung lässt weitere Bestandsgefährdungen und – verschlechterungen für die Zukunft zu befürchten.



Der Magistrat der Stadt Stadtallendorf hat daher 2011 beschlossen, die nachhaltige funktionale Belebung und strukturelle Aufwertung der historischen Ortskerne im Stadtgebiet der Stadt Stadtallendorf aktiv zu unterstützen. Es wurde ein kommunales Förderprogramm aufgelegt, das Maßnahmen der privaten Gebäudeeigentümer zur Erhaltung und Modernisierung von Gebäuden und zur Verbesserung des Wohnumfelds finanziell unterstützt.

Gegenstand der Förderung dieses kommunalen Programms sind:

- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zur Erhaltung, Gestaltung oder Verbesserung der Bausubstanz mit Denkmalwert oder ortsbildprägendem Charakter durch Sicherung und Wiederherstellung der konstruktiven Bauteile.
- Maßnahmen zur Funktionsstärkung für Betriebe sowie Wohnfunktionen in Form von Innenausbauten und Umbauten, Erweiterungen und Grundrissoptimierungen.
- Schaffung von neuen Wohnungen durch Um- oder Neunutzung bestehender Bausubstanz oder durch Ersatz- und Neubauten.
- Rückbaumaßnahmen zur funktionalen Verbesserung und Aufwertung von Gebäuden und Freiflächen.
- Maßnahmen zur Gestaltung und funktionalen Aufwertung von Freiflächen im Zusammenhang mit bestehender Bausubstanzerhaltung und -verbesserung.
- Beratungsangebote für Gebäudeeigentümer, die sowohl sanierungstechnische und baugestalterische wie auch fördertechnische Fragen umfassen sowie die Betreuung der fördertechnischen Abwicklung durch ein Planungsbüro.



Die Förderung greift nur für Maßnahmen innerhalb der örtlichen Fördergebiete. Diese stimmen mit der Abgrenzung der geschützten Denkmal-Gesamtanlagen unter Einschluss außen liegender Einzelkulturdenkmale überein.

2.

Gesamtdarstellung der bisher geförderten Maßnahmen

Im bisherigen Förderzeitraum 2011 bis 2014 wurde eine Vielzahl von Maßnahmen an Gebäuden und Anwesen im Stadtgebiet gefördert.

Fördermaßnahmen 2011-2014 - quantitative Übersicht	Anzahl
Anfragen ohne nachfolgende Beratung	6
Beratungen	53
Anträge	44
abgelehnte Anträge	1
zurückgezogene/verfallene Anträge	2
abgeschlossene Maßnahmen	24
Laufende Maßnahmen (noch nicht begonnen/z.T. abgeschlossen)	17

Fördermittelvergabe und –bewilligung	
beantragte Fördermittel	368.637,25 €
bewilligte Fördermittel	347.060,00 €
Auszahlung Maßnahmenabschluß Stand: 12/2014	177.710,50 €
Auszahlung Teilabschluß Stand: 12/2014	61.675,83 €
Gesamtauszahlung Stand: 12/2014	239.386,33 €
Gesamtinvestitionen gem. Rechnungsvorlage	1.085.304,69 €
Beratungshonorar 2011 - 2014	26.313,45 €

Die **Fördereffektziffer** beträgt 4,53 – das heißt, dass jeder Euro der bewilligten Fördermittel eine Investition von 4,53 Euro in Gang gesetzt hat.

Die Maßnahmen reichen von der Erhaltung und Gestaltung von baulichen Details, z.B. historischen Eingängen und Türen, Vordächern und Fachwerkornamentik bis hin zur Instandsetzung, Modernisierung und Neunutzung leerstehender, z.T. vom Verfall bedrohter Gebäude.

Art der geförderten (Teil-)Maßnahmen	Anzahl
Dacherneuerung	6
Fassaden (inkl. Bauteile außen)	16
Innensanierung und -ausbau	10
Fenster/Haustüren	7
Komplettsanierung (Dach,Fassade, Fenster, Innensanierung)	8
Scheunenumbau	1
Historische Einfriedung	1

Insgesamt sechs leerstehende Wohngebäude und eine Scheune wurden mithilfe der städtischen Förderung in einen modernen standardgerechten Zustand gebracht und neu genutzt. Weitere Wohngebäude erhielten eine grundlegende Sanierung, sodass sie heute nicht nur nach außen einen ansprechenden Eindruck machen, sondern auch im Gebäudeinnern vom baulichen Standard her modernen Ansprüchen genügen.



Mit dem Zuzug und dem Verbleib von Ortsbewohnern in diese Häuser wurden wichtige funktionale und strukturelle Impulse für die Lebendigkeit der Ortskerne gegeben.

Fassadensanierung und -dämmung, Fachwerkrenovierung, Dacheindeckungen in unterschiedlichem Umfang an den Anwesen tragen zu besserem Wohnkomfort bei. Sie geben

positive Effekte für die bauliche Erscheinung und städtebauliche Qualität der Ortskerne und stärken ebenfalls das Umfeld in funktionaler und struktureller Hinsicht.

Innenausbauten wurden nur dann in die Förderung eingebunden, wenn sie in unmittelbarem Zusammenhang mit der Erhaltung und Sanierung eines Gebäudes standen.

Zahlreiche geförderte Gebäude sind als Kulturdenkmäler ausgewiesen, sie sind bau- und ortshistorisch besonders wertvoll. Die Fördermaßnahmen zeigen, dass Modernität und „Normalstandard“ auch im geschützten Denkmal möglich sind, ohne dass die baukulturelle Wertigkeit beeinträchtigt werden muss.

Eine Reihe von Maßnahmen an Gebäuden befindet sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt in der Antragsphase oder in der Ausführung.

Sämtliche Maßnahmen wurden an Gebäuden und auf Anwesen in den fünf Stadtteilen Schweinsberg, Niederklein, Erksdorf, Wolferode und Stadtallendorf durchgeführt.

3. Präsentation ausgewählter Beispiele

■ Stadttallendorf

Kulturdenkmal Leide 22:

Zustand vor der Sanierung:

Das kleine traufständige Einhaus ist aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen als Kulturdenkmal ausgewiesen. Über dem Stallsockel befindet sich nur ein Fachwerkgeschoss. Erhalten war die hohe einläufige Treppe mit Geländer und die mit einem klassizistischen Portal versehene Haustür. Das Gebäude stand über 20 Jahre leer und befand sich in einem sehr schlechten Bauzustand.



Maßnahmen:

Die Sanierung und Restaurierung des Gebäudes umfasste die folgenden Schritte: Austausch der defekten Hölzer, neue Dacheindeckung und -dämmung, Sanierung der Fachwerkfassade, Restaurierung der Haustür mit Eingangsportal, der Sandsteintreppe mit Geländer, Freilegung des Sockels, Innensanierung und Modernisierung mit einem rückwärtigen Funktionsanbau für das Badezimmer.



nierung und Modernisierung mit einem rückwärtigen Funktionsanbau für das Badezimmer.

Heutige Nutzung:

Das Gebäude wird heute wieder als Wohnhaus genutzt. Das Gebäude bietet nicht nur eine schöne Wohnatmosphäre in hellen freundlichen Räumen und zeitgemäßen Standard sondern wirkt sich auch sehr positiv auf das Straßenumfeld aus.

Zustand vor der Sanierung:

Das historische Gebäude hatte in früheren Jahrhunderten als „Mainzer Kellerei“ eine öffentliche Funktion als Amtshaus. Es ist aufgrund seiner Erscheinung und Größe und dem kräftigen Fachwerk bedeutend für das Ortsbild. Das Gebäude stand jahrzehntelang leer, seine Substanz war aufgrund verschiedener Fehleinwirkungen gefährdet. (Foto während der Fachwerksanierung)

Maßnahmen:

Das Gebäude wurde grundlegend saniert und modernisiert. Dabei wurde Wert auf den Einsatz der traditionellen Baumaterialien und die Anwendung der klassischen Handwerkstechniken gelegt. Das bauliche Gefüge mit dem hohen Sockelgeschoss, dessen ehemaliger Stall weiterhin zu erkennen ist, wurde erhalten.



Bauliche Details wie die Hauseingangstür oder die Luken im Dachgeschoss wurden farblich passend herausgearbeitet. Die schlichte Farbgebung des Fachwerks mit dunkel- blaugrauen Hölzern und weißen Gefachen mit blassblauem Begleiter gibt dem Gebäude trotz seiner auffallenden Größe eine leichte Erscheinung. Die Innenräume sind hell und modern

ausgestattet. Rückwärtig wurde ein Freisitz eingerichtet, der den Wohnwert erhöht.

Heutige Nutzung:

Das Gebäude wird wieder als Wohnhaus mit Büroräumen genutzt.



**Die alte Mainzer Kellerei erhielt 2012
den Hessischen Denkmalpreis.**

Zustand vor der Sanierung:

Kunststofffenster, eine Metaltür und ein Jägerzaun wirkten sich vor der Sanierung störend auf das Bild des großen bäuerlichen Wohngebäudes mit hohem Sockelgeschoss und profilierten Fachwerkstreben aus. Aufgrund des Leerstands drohte ein Verfall der Gebäudesubstanz.

Maßnahmen:

Das leerstehende Gebäude erhielt eine umfassende Sanierung, die Fachwerkfassaden wurden renoviert und auf der Giebelseite wurde eine Außendämmung angebracht. Die Sichtfachwerkwände erhielten eine



fachwerkgerechte Innendämmung. Insgesamt führten die Renovierungsmaßnahmen im Gebäudeinnern zu einem modernen Wohnstandard.

Heutige Nutzung:

Die neuen Holzsparsenfenster und die Haustüre aus Holz ergeben zusammen mit dem schlichten braunen Fachwerkgefüge ein geschlossenes Gesamtbild. Das Gebäude dient heute wieder als Wohnhaus für eine Familie.



Mittelstraße 8

Zustand vor der Maßnahme:

Die Scheune des Anwesens war untergenutzt.

Maßnahmen:

Das Obergeschoss der Scheune wurde zur Wohnnutzung umgebaut, wobei die Erschließung über das bestehende Wohnhaus erfolgt.

Heutiger Zustand:

Es entstand eine separate Wohnung für die nachfolgende Generation. Das Gebäude hat seinen Charakter trotz der neuen Fensteröffnungen behalten.



Emsdorfer Straße 3



Maßnahmen:

Die zerstörte Bausubstanz im Badbereich wurde saniert, die schlagregengefährdeten Fassaden wurden gedämmt und mit Naturschiefer verkleidet.

Heutiger Zustand:

Das Gebäude hat mit dem schlichten Schieferbehang und dem weißverputzten Sockelgeschoss eine positive Wirkung auf das Straßenbild.



Zustand vor der Maßnahme:

Der alte Verkleidung, der Windfang sowie der Sockel waren sehr schadhaft. Zudem schädeten farbliche Dissonanzen dem traditionellen Materialbild. Dadurch wirkte das auf hohem Stallsockel stehende Einhaus mit eingebundenem Scheunenteil gestört.

Maßnahmen:

Die Fassaden wurden saniert, gedämmt und mit einem Schieferbehang auf der Straßenseite und einer Holzverkleidung auf der Giebelseiten versehen. Der Holzvorbau wurde erneuert und erhielt einen farblich zum übrigen Gebäude passenden Anstrich. Der Treppensockel wurde saniert und der Hauptsockel des Hauses von absperrenden Materialien befreit.



Heutiger Zustand:

Die historischen Funktionen innerhalb des Gebäudes sind trotz der Modernisierung ablesbar geblieben. Der Wohnwert wurde erhöht und die optische Aussenwirkung des Gebäudes erheblich verbessert.

Kirchhainer Weg 16

Zustand vor der Maßnahme:

Die Fachwerkfassaden sowie das Sockelmauerwerk waren mit Kunststoffplatten verkleidet, Kunststofffenster und eine moderne Tür verbargen die traditionelle Baugestalt. Daneben wiesen die Dacheindeckung und der Dachstuhl erhebliche Schäden auf.



Maßnahmen:

Es wurden neue Holzfenster und eine neue Haustüre mit traditioneller Sprossengliederung eingebaut, das Dach wurde mit ortstypischen naturroten Tonziegeln neu eingedeckt, der Dachstuhl wurde saniert und für eine neue Wohnnutzung hergerichtet. Das Haus erhielt eine Fassadendämmung und einen Behang aus Holz, auf der Giebelseite kombiniert mit Naturschiefer. Eine neue Holzeingangstür und das freigelegte Sockelmauerwerk zusammen mit dem passenden Anstrich des Treppensockels runden die Fassadengestaltung ab.

Heutiger Zustand:

Der Wohnwert wurde erheblich erhöht und neuer Wohnraum geschaffen, das Gebäude wirkt sich positiv auf das Straßenensemble aus.

Hofstraße 21

Zustand vor der Maßnahme:

Die Fachwerk- und die Putzfassade wiesen Schäden auf, zudem waren die Giebelseiten mit ortsfremden Asbestfaserzementplatten verkleidet.

Maßnahmen:

Die Fassade wurde erneuert und am Giebel mit einer Holzverschalung mit Außendämmung versehen,

zudem wurden wärmetechnische Verbesserungen und Renovierungsarbeiten im Gebäude durchgeführt

Heutiger Zustand

Das kleine bäuerliche Wohnhaus hat ein schlichtes stimmiges Gesamtbild erhalten und der Wohnwert wurde deutlich verbessert.



■ Niederklein

Kulturdenkmal Hauptstraße 5

Zustand vor der Maßnahme:

Die Wohnqualität des Wohnhauses entsprach nicht mehr den modernen Anforderungen. Daneben wiesen die Bauteile sowohl im Gebäudeinneren als auch außen zahlreiche Schäden auf.

Maßnahmen:

Das Gebäude wurde innen und außen vorbildlich mit traditionellen Materialien und Hand-



werkstechniken saniert. Durch einen Dachausbau mit Einbau neuer Gauben und weiteren funktionsräumlichen Verbesserungen sowie dank der wärmetechnischen Maßnahmen konnte die Wohnqualität erheblich aufgewertet werden. Das Dach wurde neu eingedeckt, die Haustüre restauriert und die Hoffläche neu gestaltet.

Heutiger Zustand

Es entstand ein modernes Wohnhaus, das seinen traditionellen Gebäudecharakter mit der schlichten Fachwerkfassade beibehalten hat.

Kulturdenkmal Mittelgasse 17

Zustand vor der Maßnahme:

Die Fachwerkkonstruktion des Winkelhofes wies umlaufend erhebliche Schäden auf.

Maßnahmen:

Die Fachwerkkonstruktion wurde zimmermannsmäßig instandgesetzt,



die Hölzer wurden rotbraun gestrichen und die Gefache z.T. gänzlich erneuert, neu gestrichen und mit einem hellgrauen Begleiter versehen.

Heutiger Zustand:

Das Gebäude ist ein optischer Blickfang im Straßenbild und hat eine weitreichende positive städtebauliche Wirkung.



Kulturdenkmal Obergasse 10

Zustand vor der Maßnahme

Der Winkelhof mit seinem sehr lebhaften Fachwerkgefüge und dem deutlichen Krüppelwalm, der ursprünglich wohl als Forsthaus genutzt wurde, stand leer. Das Fachwerkgefüge wies besonders auf den Wetterseiten großflächig gravierende Schäden auf.

Laufende Maßnahmen:

2014 wurde mit einer kompletten Gebäudesanierung mit dem Ziel einer Neunutzung begonnen, die u.a. eine Innendämmung, den Einbau neuer Fenster und die Sanierung des Fachwerks beinhaltet. Die Maßnahmen laufen auch in 2015 weiter.



■ Schweinsberg

Marktplatz 6

Zustand vor der Maßnahme:

Das Fachwerk war mit Metall- und Asbestfaserzementplatten verkleidet.

Maßnahmen:

Die ortsuntypische Fassadenverkleidung wurde durch kleinformatische Naturschiefersteine ersetzt. Das Bild des historischen Marktplatzes von Schweinsberg wurde hierdurch deutlich aufgewertet.



fersteine ersetzt. Das Bild des historischen Marktplatzes von Schweinsberg wurde hierdurch deutlich aufgewertet.

Kulturdenkmal Marktplatz 12

Zustand vor der Maßnahme:

Das verputzte Fachwerkgebäude mit schiefwinkligem Grundriß an exponierter Lage im Eingang zur Straße „Im Tal“ stand bereits etliche Jahre leer und wies in allen Bauteilen erhebliche Schäden auf.

Maßnahmen:

Das Gebäude wurde innen und außen grundsaniert, erhielt im Obergeschoss einen Schieferbehang mit einer Außendämmung, neue Sprossenfenster und ein neues optisch leichtes



Vordach aus Stahl und Glas. Auf dem massiven rückwärtigen Flachdachanbau ist ein filigraner Wintergarten geplant.



Heutiger Zustand:

Das Gebäude wird demnächst wieder als Wohnhaus genutzt und wirkt als optischer Blickfang am Marktplatz.

Kulturdenkmal Neustadt 7

Zustand vor der Maßnahme

Die Fachwerkfassade des Wohnhauses wies insbesondere Anstrichschäden auf.

Maßnahmen

Das Fachwerk wurde renoviert, die Fensterbekleidungen und -verdachungen erneuert und farblich abgesetzt. Die tiefliegende, ebenerdige, Haustür erhielt ein neues filigranes schmiedeeisernes Vordach mit einer Glasabdeckung.

Heutiger Zustand

Das Gebäude macht einen freundlichen Eindruck und wirkt positiv auf das Straßenbild.



Zustand vor der Maßnahme

Der städtebaulich bedeutsame Baukomplex wies einige Mängel im Innern wie auch im Gebäudeumfeld auf.

Maßnahmen:

Es wurde ein neues zum Gebäude passendes Vordach angebracht, Teile der Dachentwässerung und Gesimsabdeckungen wurden erneuert. Zwischen den Sandsteinpfosten wurde ein neues schmiedeeisernes Geländer eingefügt und im Gebäude wurden u.a. die wertvollen historischen Parkettböden aufgearbeitet.



Heutiger Zustand:

Die kleinen Maßnahmen haben insgesamt zur Verbesserung der baulichen Erscheinung des bedeutenden Kulturdenkmals beigetragen.

Impressum

Herausgeber:

Magistrat der Stadt Stadtallendorf
Bahnhofstr. 2; 35279 Stadtallendorf
Tel.: 06428 -70 70
www.stadtallendorf.de

Text und Fotos:

Planungsbüro Dr. Buchenauer

Layout:

Magistrat der Stadt Stadtallendorf/ Zofia Szafarczyk

