

Gute Beispiele der Städtebauförderung in Hessen

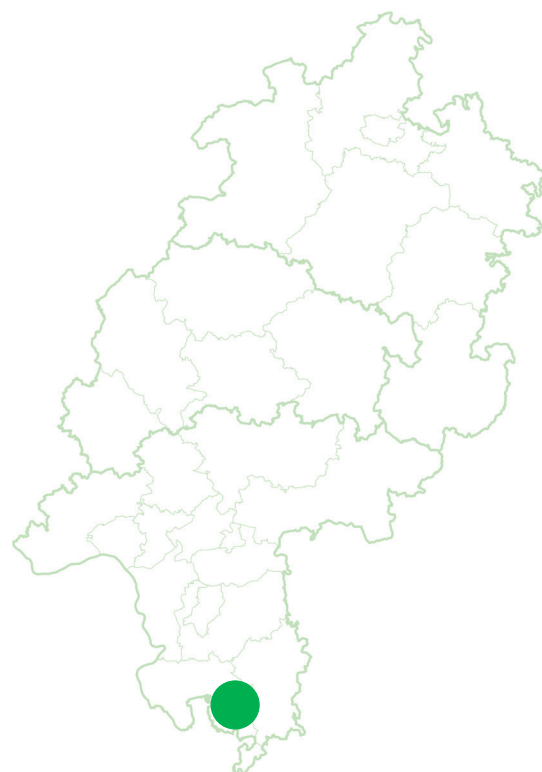
# Grasellenbach: Neue Energie für das Gasthaus Zum Ochsen - Vom Leerstand zur Attraktion!



## Förderprogramm Aktive Kernbereiche in Hessen

Insbesondere der ländliche Raum ist stark vom demographischen und wirtschaftlichen Strukturwandel betroffen. In den Ortskernen sind Leerstand und der Verlust baulicher Substanz überall zu erkennen. Tourismusattraktionen haben mit sinkenden Besucherzahlen und hohen Betriebskosten zu kämpfen. Auch die Region Überwald, die als touristisches Ziel bekannt ist, muss mit Umsatzeinbußen und Geschäftsaufgaben ringen.

Um dem entgegen zu wirken, konnte nun in der Gemeinde Grasellenbach ein wichtiges Zeichen gesetzt werden. Mit der historischen Schlüsselimmobilie Gasthaus „Zum Ochsen“ im Ortskern des Ortsteils Hammelbach, konnte ein denkmalgeschütztes Gebäude, welches überregional als touristisches Ziel bekannt war, energetisch modernisiert und instandgesetzt werden. Neben der energetischen Sanierung wird die Gastronomie aufgewertet und wieder in Betrieb genommen. Des Weiteren soll auch der Hotelbetrieb ausgebaut werden.





Herzlich Willkommen im Gasthaus  
„Zum Ochsen“ –  
Der neue Schankbereich des Gasthauses

# Grasellenbach (Hammelbach)

Energetische Sanierung der historische Schlüsselgast-  
ronomie Gasthaus „Zum Ochsen“

Die Gemeinden Grasellenbach und Wald-Michelbach im südhessischen Odenwald haben seit Jahren mit großen wirtschaftlichen Herausforderungen und dem demografischen Wandel zu kämpfen. Die Folgen davon sind Geschäftsaufgaben und Leerstand in vielen Ortsteilen.

Im Ortsteil Hammelbach der Gemeinde Grasellenbach hat es das Gasthaus „Zum Ochsen“ erwischt. Aufgrund sinkender Gästezahlen, Instandhaltungsrückstau sowie enormer Energie- und Heizkosten musste das Kult-Restaurant geschlossen werden.

Auf Initiative der Bürgerinnen und Bürger Hammelbachs, konnte der „Ochse“ nun wiederbelebt werden.

Mit Unterstützung aus dem Förderprogramm Aktive Kernbereiche in Hessen, konnte ein neuer Eigentümer und Investor gefunden werden, der das alte Gasthaus vollständig energetisch saniert und nun für einen Gastronomie- und Hotelbetrieb vorbereitet.

Das Kleinzentrum Grasellenbach, Ortsteil Hammelbach und das Unterzentrum Wald-Michelbach wurden als Interkommunale Kooperation mit gemeinsam ca. 15.000 Einwohnern im Jahr 2008 in das Förderprogramm **Aktive Kernbereiche in Hessen** aufgenommen.





Das Gasthaus „Zum Ochsen“ in Hammelbach (Grasellenbach) öffnet Ende 2017 seine Pforten mit dem Ziel, erneut ein zentraler Anlaufpunkt für Anwohner und Touristen zu werden.

## Ausgangslage

Der Überwald ist ein überregional bekanntes touristisches Ziel. Doch trotz eines hohen wirtschaftlichen Potenzials, haben viele Gemeinden aufgrund ihrer Lage im Raum mit Umsatzeinbußen und Geschäftsaufgaben zu kämpfen.

Die Gemeinde Grasellenbach ist ebenfalls davon betroffen. Insbesondere der Kernbereich des Ortsteils Hammelbach hat durch den Einbruch des gastronomischen Angebots einen schweren Attraktivitätsverlust zu verzeichnen.

Die Initiative zur Revitalisierung des Gasthauses „Zum Ochsen“ kam von den Bürgerinnen und Bürgern Hammelbachs, die sich für die Wiederbelebung des leerstehenden Objekts eingesetzt haben.

Dabei handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude, das ein in der ganzen Region bekanntes Ausflugsziel war. Für Hammelbach war es die letzte Gaststätte, die einstmals überörtliche Bedeutung besaß und danach dem Verfall preisgegeben war.

Das Gasthaus zum Ochsen befindet sich im Zentrum des Ortes. Das Gebäude wurde im Jahr 1781 gebaut. Der benachbarte Marktplatz konnte bereits durch Förderung

aus dem Programm Aktive Kernbereiche in Hessen reaktiviert und wieder ein belebter Teil des öffentlichen Lebens werden.

Im Erdgeschoss des Gebäudes liegt ein überregional bekannter Versammlungssaal sowie ein Schankraum. Im Obergeschoss befinden sich Gasträume.

Die besondere Herausforderung bei der Modernisierung des „Ochsen“ bestand darin, eine moderne energetische Sanierung an einem denkmalgeschützten Gebäude durchzuführen.



Die neue lebendige Ortsmitte in Grasellenbach in unmittelbarer Nähe zum Gasthaus

**Stand: September 2017**





**Oben:**  
Während der aufwendigen  
Umbauarbeiten

**Mitte:**  
Bürgerversammlung im  
Großen Ballsaal

**Unten:**  
Hotelzimmer vor dem Umbau

## Ziel

Um die Attraktivität Hammelbachs für Anwohner und Besucher zu steigern und die Ortsmitte wieder zu beleben, sollte das Gasthaus investiv in Wert gesetzt werden.

Neben dem Gastronomieangebot soll des Weiteren die Hotellerie wieder genutzt, sowie ein Ausbildungsangebot etabliert werden.

Ziel ist eine Vernetzung von regionaler Produktion, Ausbildung und Qualifizierung, Vertrieb von regionalen Produkten sowie Gastronomie und Übernachtungsangebot, um Grasellenbach wieder als attraktives Ausflugsziel in der Region zu positionieren.

Zustand des Fachwerks vor den  
Modernisierungsarbeiten –  
ohne das Engagement des Eigen-  
tümers wäre das Gebäude verlo-  
ren gewesen

### Herausforderung in der Umsetzung: Energetische Sanierung versus Denkmalschutz?

Die lange Suche nach einem geeigneten Investor, der die denkmalgeschützte Schlüsselliegenschaft erwirbt, saniert und betreibt, war schließlich erfolgreich. Die Kernsanierung des Gasthofes begann im Herbst 2014 und man konnte nach einigen baulichen Herausforderungen im Oktober 2015 Richtfest feiern.

Besonderer Aspekt der Instandsetzung war die energetische Modernisierung des Gebäudes, bei der eine neue Methode der energetischen Sanierung an der historischen Fassade angewandt wurde:

**Die Fassade konnte trotz Dämmung erhalten werden.** Die historischen Details der Fassade - wie die Sandstein-Fenstereinfassungen - wurden wieder originalgetreu vor der Dämmung angebracht. Die wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes konnte überhaupt erst durch die energetische Sanierung und der damit verbundenen erheblichen Einsparung von Energiekosten möglich gemacht werden.

Bei der Ertüchtigung der Gebäudehülle musste hocheffiziente Technik zum Einsatz kommen. Da es sich bei dem Gebäude um ein denkmalgeschütztes Fachwerkhaus handelt und nur der Bereich des großen Saales aus Bruchsteinmauerwerk besteht, musste die Grundstruktur komplett erhalten bleiben. In dieses System eine moderne und zeitgemäße Technik zu implantieren, stellte das Projektteam vor höchste Herausforderungen, die mit innovativen Lösungen gemeistert wurden:

Leitungsführung auf der Fassade unter der Dämmung, im Erdreich in gedämmten Kanälen, im neuen Deckenaufbau, in notwendigen Brandschutzwänden und in den gedämmten Dachebenen. Die historische Innengestaltung wurde so an keiner Stelle beeinträchtigt. Auch für die neue Gebäudeheizung kamen spezielle Lösungen zum Einsatz, wie Bauteilaktivierung, Fußbodenheizung, Wandheizung sowie Deckenstrahlplatten je nach Zweckmäßigkeit.

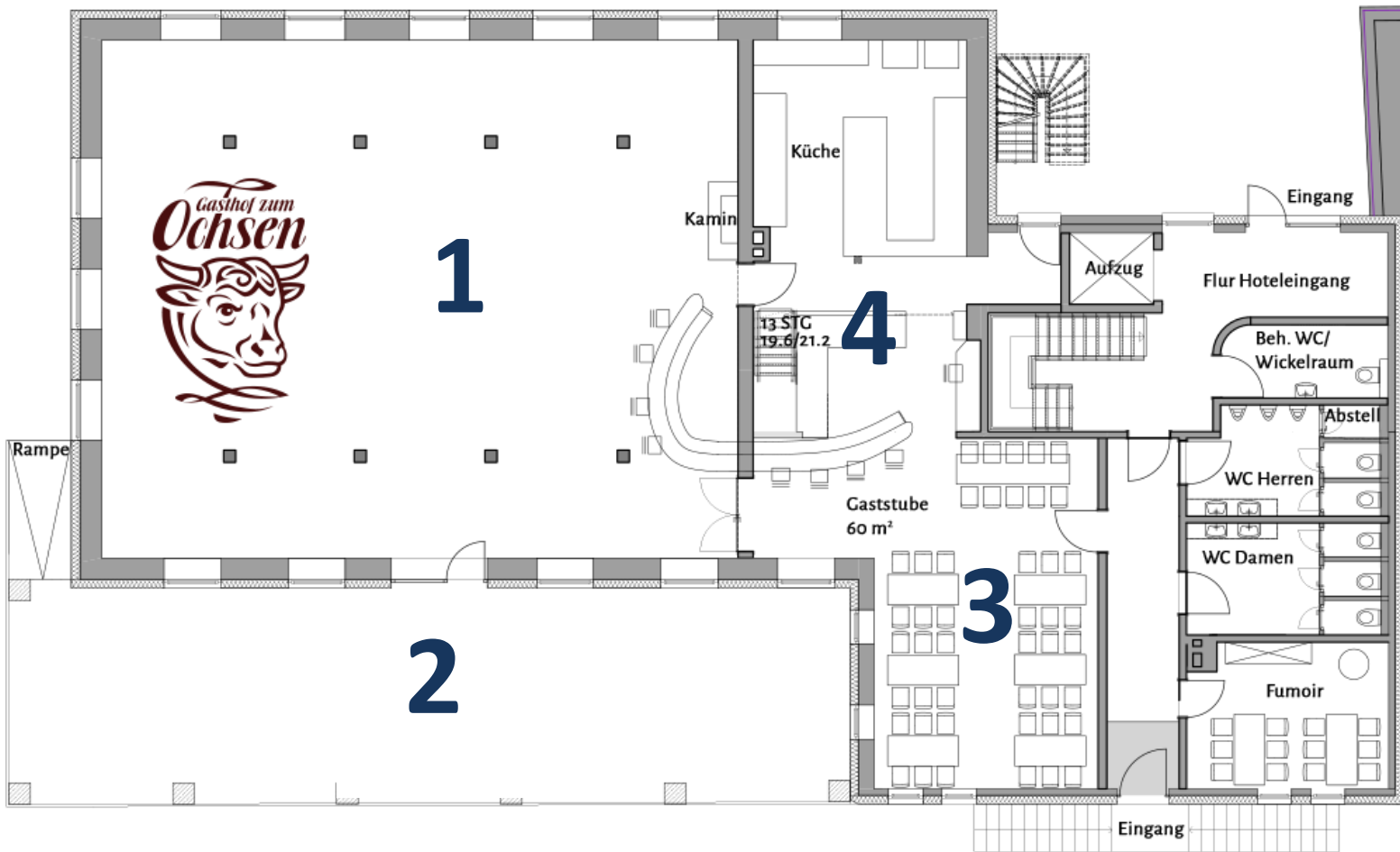


Alle Systeme haben gemeinsam, dass sie Niedertemperatursysteme sind. Der Heizverbrauch soll durch die Maßnahmen um den Faktor 10 reduziert werden können. Alles zusammen sorgt für die gewünschte Energieeffizienz, gutes Klima sowie perfekte Lufthygiene in den Räumen.

Dies wird auch durch die Verwendung von historischen und ökologischen Baustoffen erzielt. Im Fachwerkbereich fanden nur Lehmsteine und Putze Verwendung. Für den Rest wurden reine Kalkputze und Farben verwendet. Die Böden wurden mit Holz und Naturstein belegt.

Lediglich ergänzende Wände mussten im Leichtbau errichtet werden, da die Statik hier nicht zusätzlich belastet werden durfte und aus Gründen des Brandschutzes auf bewährte Systeme zurückgegriffen werden musste. Aber auch hier blieben alle Einbauten zurückhaltend und erwecken nun den Eindruck, dass alles schon immer so war.





Historische Aufnahme  
des Großen Ballsaals

## Aktueller Projektstand

Die Sanierung des Gastronomieteils im Erdgeschoss konnte Anfang des Jahres 2017 abgeschlossen werden. Aktuell planen Gemeinde, das Kernbereichsmanagement der NH ProjektStadt und Eigentümer den Betrieb der Gastronomie sowie den Ausbau des Hotelbereichs und Maßnahmen für die Etablierung eines Ausbildungsbetriebs. Die Eröffnung des Gastronomieteils soll im November 2017 erfolgen.

Der große Versammlungssaal steht Ortsansässigen bereits wieder für gemeindliche Aktivitäten und Veranstaltungen zur Verfügung. Dieser wurde bereits für Veranstaltungen des Kulturvereins und der Gemeinde sowie für eine Konfirmation genutzt. Grasellenbacher Anwohner können den Saal kostenfrei anmieten. In den Räumen können die modernen Vorteile eines denkmalgeschützten Passivhauses erlebt werden.





Impressionen



1



2



3



4





## Ausblick

Der Gasthof „Zum Ochsen“ soll wieder zu einem regional bedeutsamen Ausflugsziel werden und einen wichtigen Beitrag zur Attraktivitätssteigerung des Kernbereichs in Hammelbach leisten.

Die Gastronomie des „Ochsen“ wird im November 2017 eröffnet. Der Hotelbetrieb soll im Frühjahr 2018 gestartet werden.



### Gesamtausgaben

Ca. **2.400.000 €** Gesamtinvestitionen,  
davon 1.200.000 € Fördermittel im Programm Aktive  
Kernbereiche in Hessen.

### Ansprechpartner

#### NH Projektstadt

Leiterin Integrierte Stadtentwicklung  
Marion Schmitz-Stadtfeld  
Tel. 069 6069-1142  
E-Mail: marion.schmitz-stadtfeld@nh-projektstadt.de

#### Gemeinde Grasellenbach

Bürgermeister Markus Röth  
Tel. 06253 949412  
E-Mail: buergermeister@gemeinde-grasellenbach.de

#### Website Gasthof „Zum Ochsen“

<http://www.gasthof-zum-ochsen.com>

### Quelle und Fotonachweis

Alle Bilder und Photographien sind Eigentum von  
NH ProjektStadt GmbH,  
Gasthof zum Ochsen  
Vielen Dank für das Bildmaterial.

### Bearbeitung

Zentrum Aktive Kernbereiche Hessen /  
HA Hessen Agentur GmbH

### Weitere Informationen und andere gute Beispiele aus dem Programm Aktive Kernbereiche in Hessen unter

<http://nachhaltige-stadtentwicklung-hessen.de>

