



An aerial photograph of a village, likely in Germany, featuring a prominent white church with a tall, dark spire. The church is surrounded by numerous half-timbered houses with dark roofs. The background shows rolling hills under a cloudy sky. The text is overlaid on the lower half of the image.

ZUSAMMEN GEBAUT:

Zukunft im ländlichen Raum

Das Brecher Modell



Das Brecher Modell

Erhaltung und Entwicklung des historischen Ortskerns

Ideenentstehung

Ende der 1990er-Jahre gab es viel Leerstand, Überalterung und sanierungsbedürftige Gebäude innerhalb des alten Ortskerns.

2001/2002 wurde als Initialzündung das durch die Gemeinde genutzte ehemalige kurtrierer Zehnthaus saniert.

Es entstand die Idee, den alten Ortskern nach und nach **gemeinsam** zu revitalisieren.

Die Gemeinde kauft Problemimmobilien und veräußert diese kostenneutral an interessierte Familien oder Investoren. Im Gegenzug verpflichten sich diese zu einer denkmalgerechten Sanierung der Immobilien.

Das Brecher Modell



Ortskernsanierung Niederbrechen

Instandsetzung von Fachwerkbauten rund um das Alte Rathaus
Stand: 12.08.2026

Objekt	Zeitraum Sanierung	Kauf über Gemeinde	Baukosten*	Zuwendung LfD Hessen
Altes Rathaus (1700)	2002, 2021		302.700 €	30.000 €
Bergstraße 14 (1704)	2007 - 2019	ja	250.000 €	20.000 €
Bergstraße 16 (1662)	2006 - 2008		350.200 €	35.000 €
Bergstraße 25 (~1700) Abbruch	2018	ja	~250.000 €	10.000 €
Bergstraße 27 (~1750)	2018 - 2020	ja		
Bergstraße 31 (1661)	1996 - 2015		271.500 €	15.000 €
Rathausstraße 16 (1873)	2002 - 2003	ja	~250.000 €	0.00 €
Rathausstraße 19 (1680)	ab 2021	Ja	~750.000 €	40.000 €
Rathausstraße 21 (~1700)	ab 2027	Ja	liegen noch nicht vor	0.00 €
			2.424.400 €	150.000 €

* ohne Grunderwerb

Bei den Objekten Bergstraße 14 und Bergstraße 25-27 wurden erhebliche Eigenleistungsanteile erbracht; dies erklärt die relativ niedrigen Baukosten.

Bei allen durch die Gemeinde erworbenen Objekten wurden die Bestandsaufnahme, die Bauforschung, die Entwurfsplanung mit Kostenschätzung sowie die Investorensuche ehrenamtlich durch das Architekturbüro Dreier erbracht; beim Projekt Bergstraße 14 auch die Bauantragsplanung und Baubetreuung.

Erfolge

Es konnten bereits 6 Projekte abgeschlossen werden. Dazu kommt noch die Sanierung des ehemaligen kurtrierischen Zehnthauses, das den Mittelpunkt des Ensembles bildet.

Der Ortskern wird wieder belebt.

Im Ortskern wurden neue Arbeitsplätze angesiedelt.

Der Ortskern wurde kulturell wiederentdeckt

Die bisher realisierten Projekte lösten Investitionen in Höhe von über 2,4 Mio. Euro aus (ohne Grunderwerb)
Diese Summe liegt weit über den privaten Investitionen, die 10 Jahre Dorferneuerung im Ortsteil Oberbrechen bewirken konnten.

Freilichtkino auf den Kirchtreppen

Belebung der Ortsmitte



Das Brecher Modell - **Erfolge**

Musikfest „Off ´m Begged“

Belebung der Ortsmitte



Fotos: <https://www.concordia-niederbrechen.de/>

Das Brecher Modell - **Erfolge**

Tag des offenen Denkmals

Belebung der Ortsmitte



2008



2013



2022

Weihnachten im historischen Ortskern

Belebung der Ortsmitte



Eckensingen im Advent



Hüttenzauber

Schwierigkeiten

Trotz des Modells besteht noch immer Verfall und Leerstand

Abwanderung junger Familien in die Neubaugebiete, dadurch steigende Überalterung

Zunehmend schwierigere Haushaltslage der Gemeinde bei der Vorfinanzierung vom Kauf alter Häuser

Fehlende
Verkaufsbereitschaft

Das Brecher Modell - **Schwierigkeiten**

Leerstand und Verfall

Potenziale für das Brecher Modell



Die Projekte des **Brecher Modells**
1997-2026

Projekte des Brecher Modells von 1997-2026

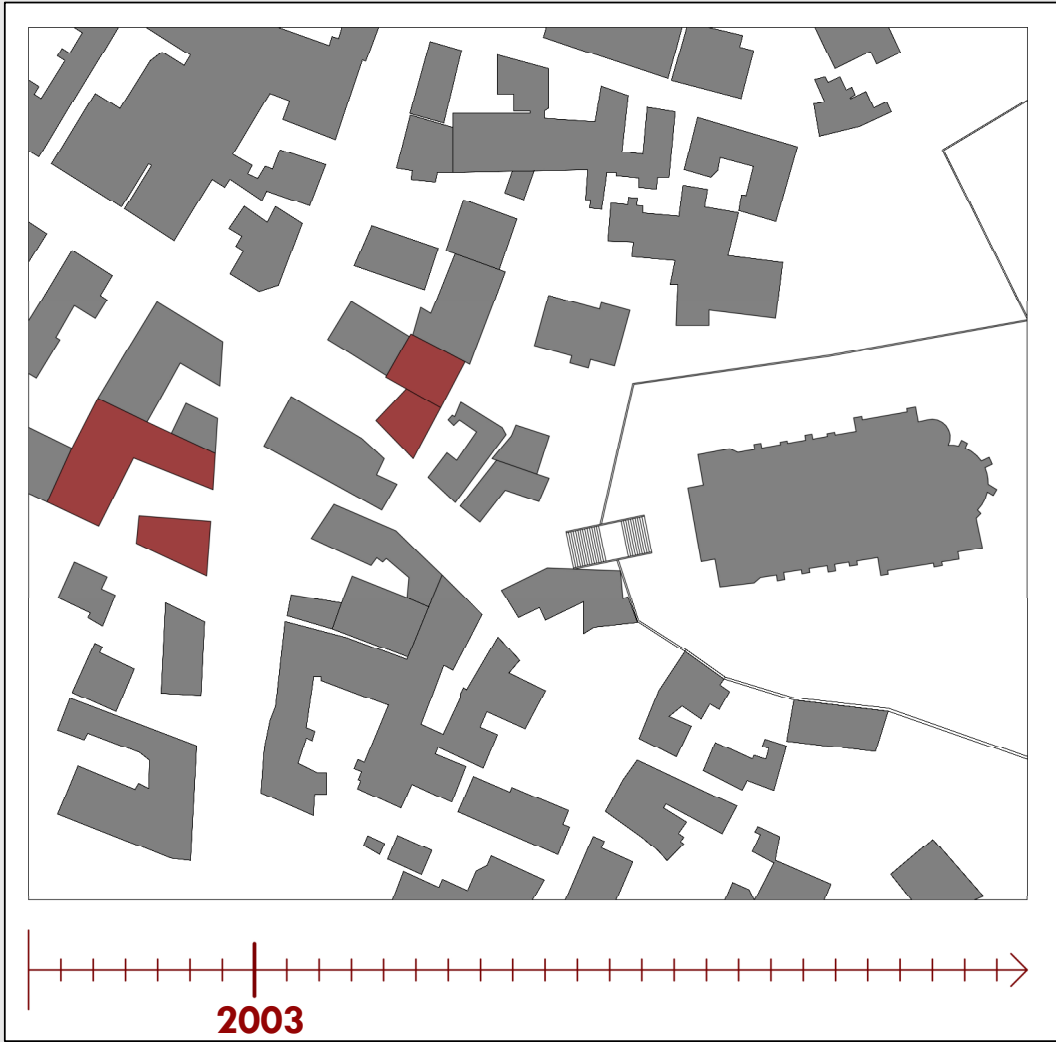


Projekte des Brecher Modells von 1997-2026



1997 - Bergstraße 31

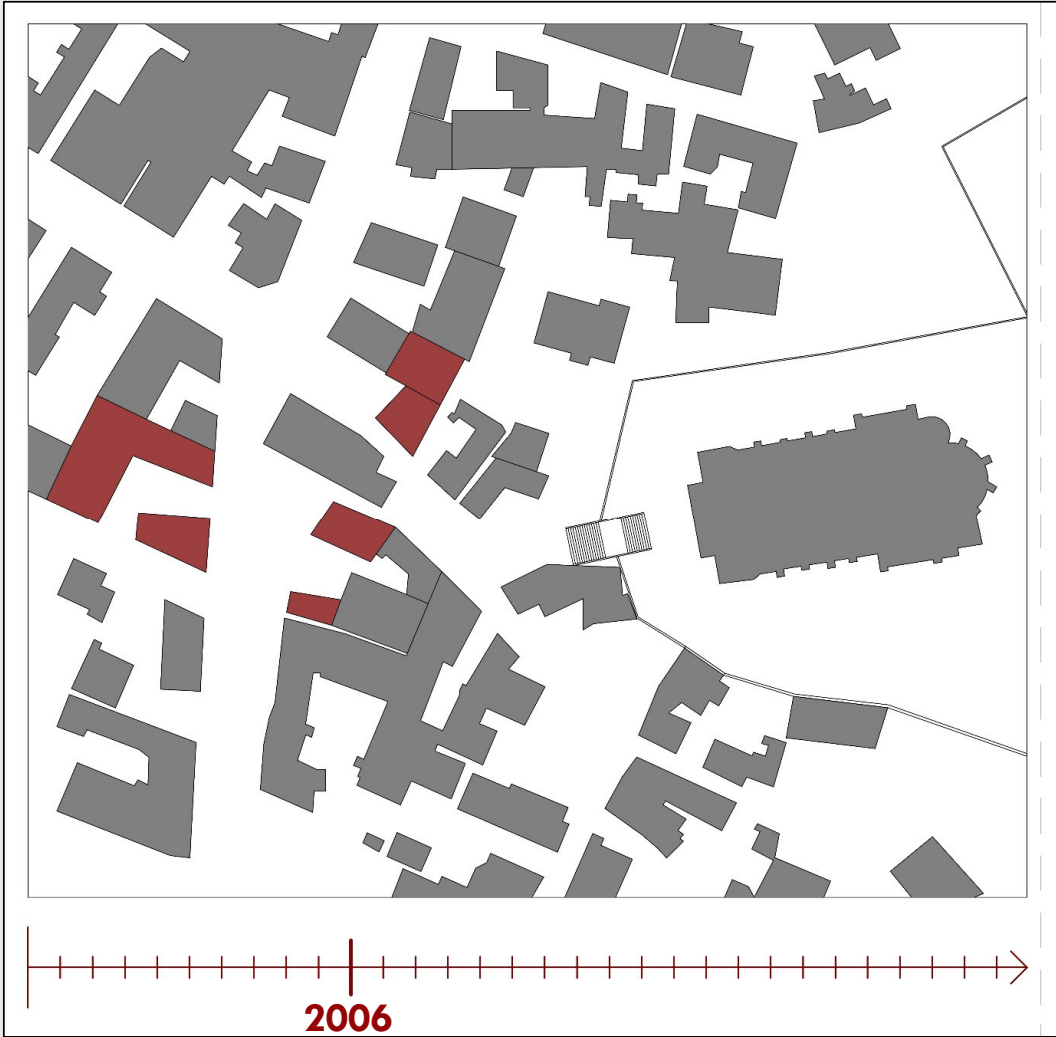
Projekte des Brecher Modells von 1997-2026



1997 - Bergstraße 31

2003 - Rathausstraße 16

Projekte des Brecher Modells von 1997-2026

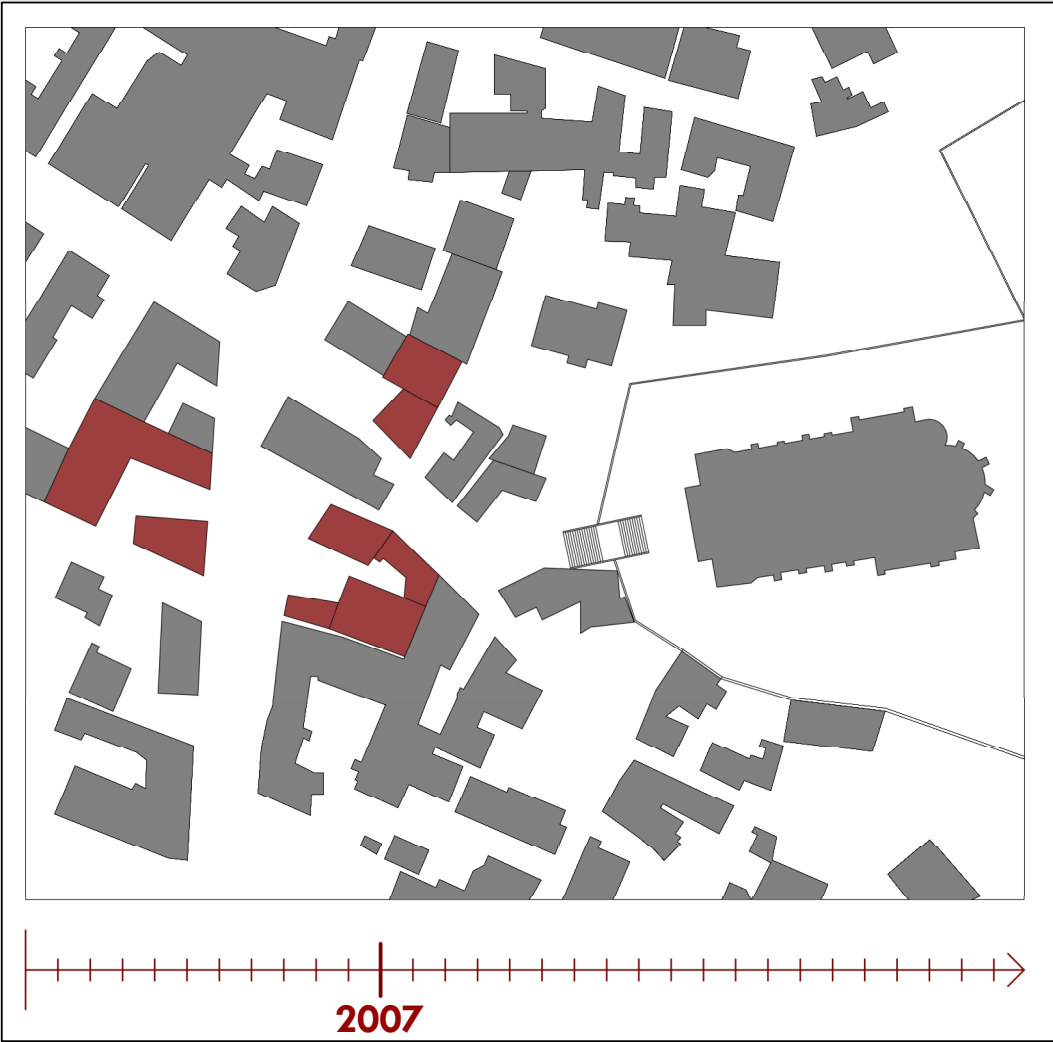


1997 - Bergstraße 31

2003 - Rathausstraße 16

2006 - Bergstraße 16

Projekte des Brecher Modells von 1997-2026



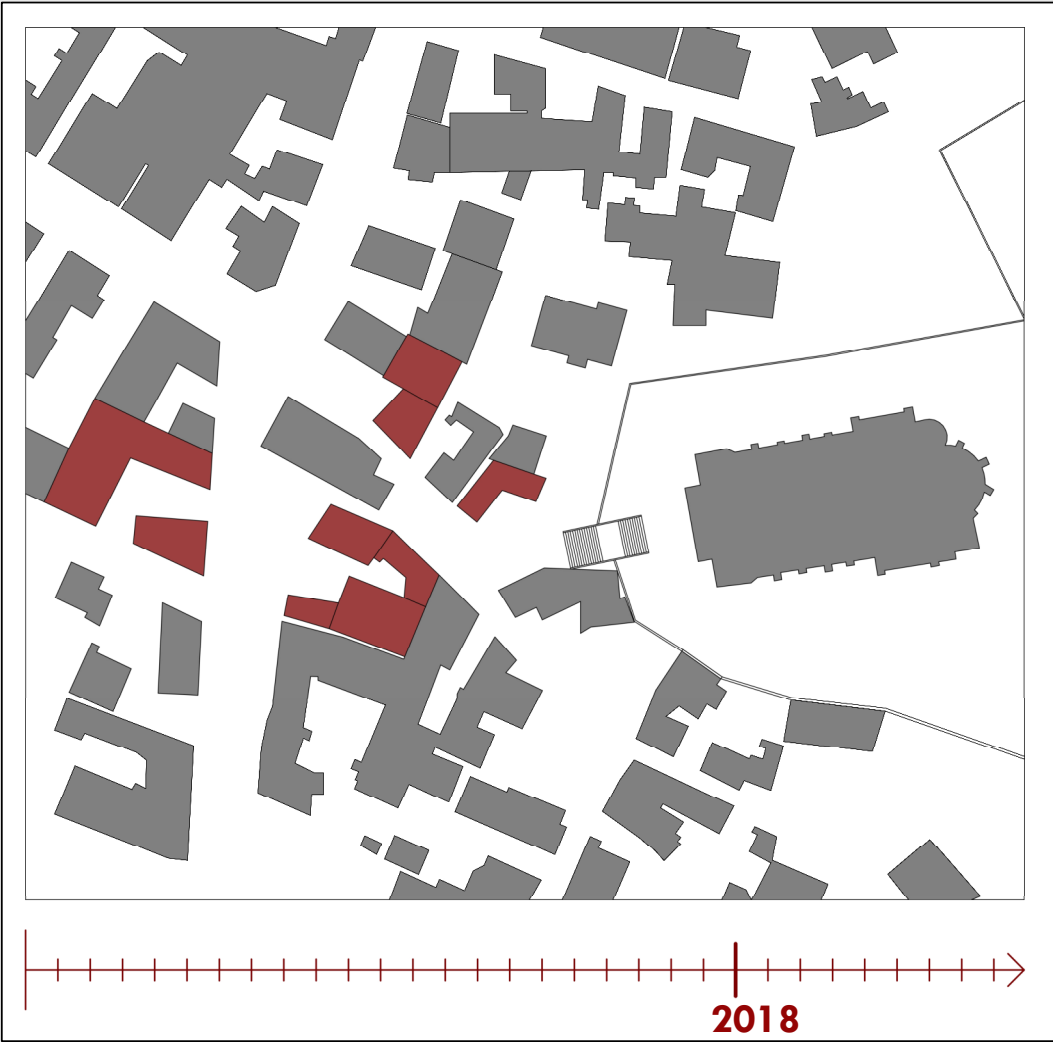
1997 - Bergstraße 31

2003 - Rathausstraße 16

2006 - Bergstraße 16

2007 - Bergstraße 14

Projekte des Brecher Modells von 1997-2026



1997 - Bergstraße 31

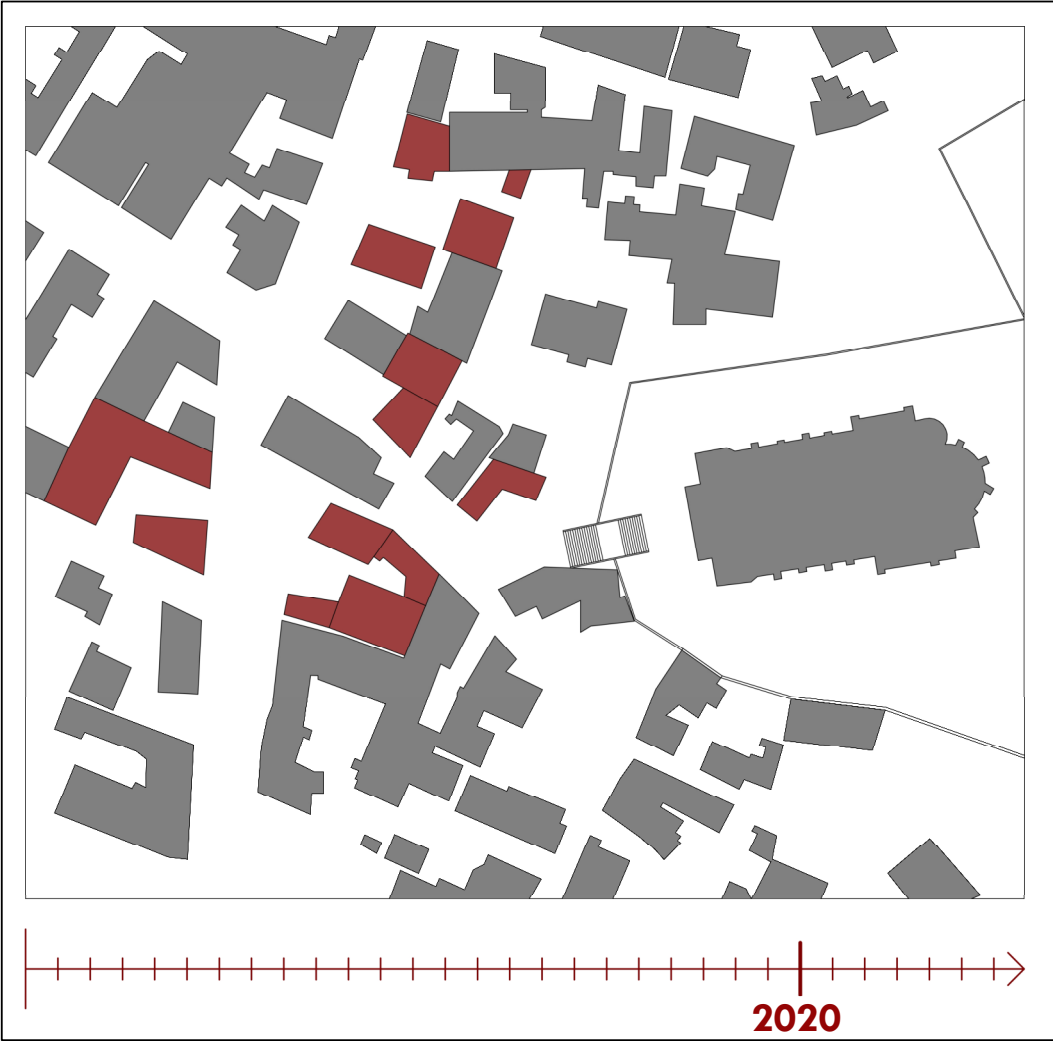
2003 - Rathausstraße 16

2006 - Bergstraße 16

2007 - Bergstraße 14

2018 - Bergstraße 25-27

Projekte des Brecher Modells von 1997-2026



1997 - Bergstraße 31

2003 - Rathausstraße 16

2006 - Bergstraße 16

2007 - Bergstraße 14

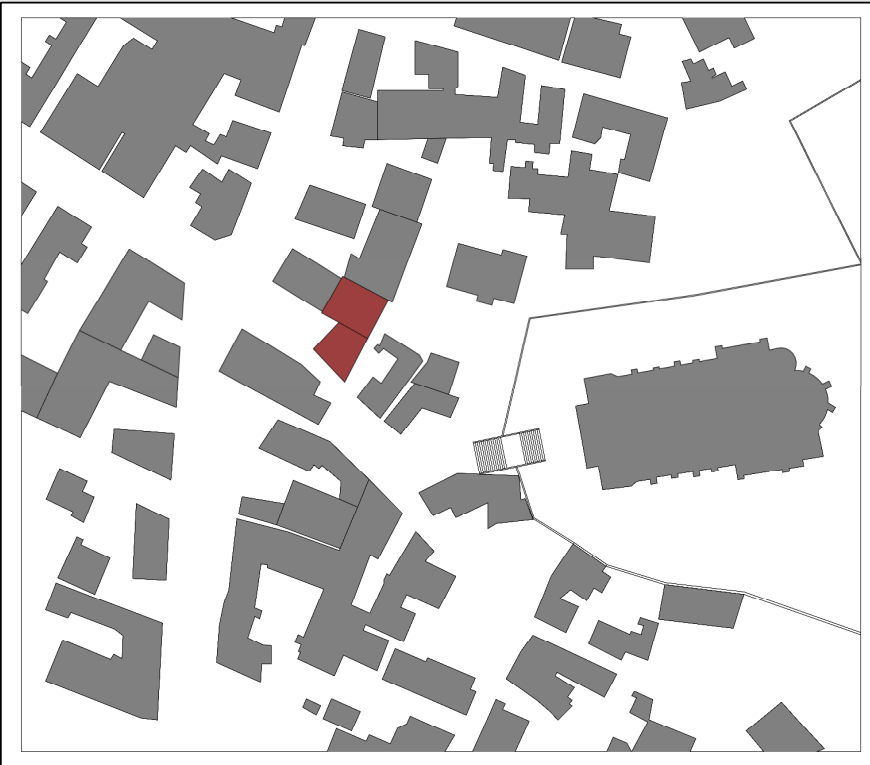
2018 - Bergstraße 25-27

2020 - Rathausstraße 19



Die Projekte im Einzelnen

Die Projekte im Einzelnen



Bergstraße 31

Baujahr:	1661
Bauzeit:	1997-2013
Grundstücksgröße:	190 m ²
Nutzung:	Einfamilienhaus
Wohnfläche:	169 m ²
Baukosten:	271.500 €



Die Geschichte des Hauses



Bauen ist eine Lust, das viel gekostet hat.
Matthias Werner 1661. Wohl gewusst
doch hab ich nicht können unterlassen,
dieses Haus zu bauen an die Straße.
Gott behüt vor Feuer.

Die Geschichte des Hauses



1890



1996



2013

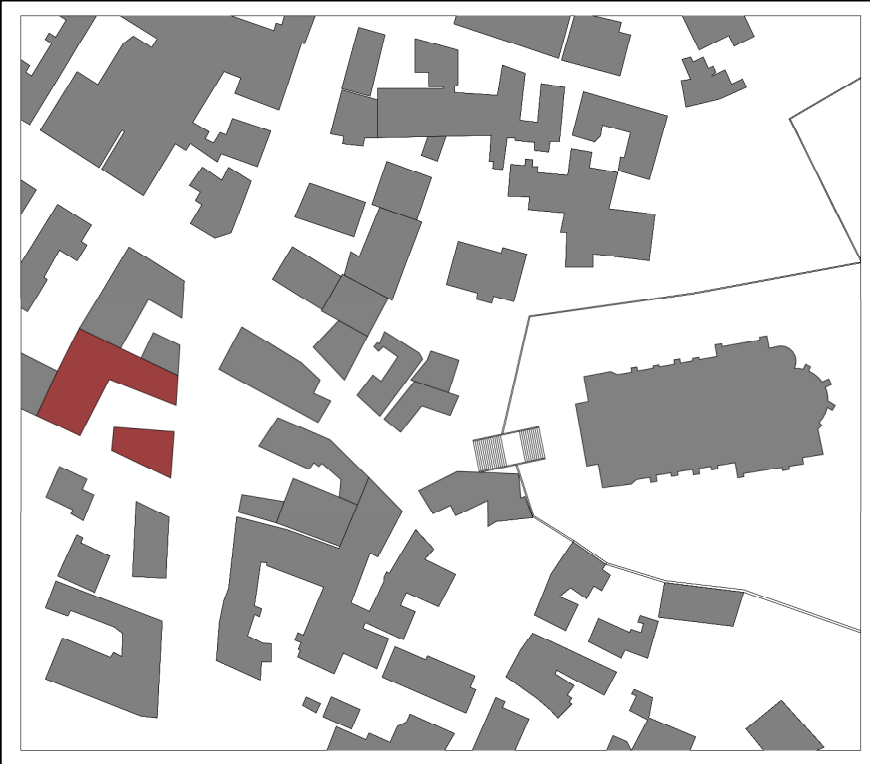


2025

Die Projekte im Einzelnen – **Bergstraße 31**



Die Projekte im Einzelnen

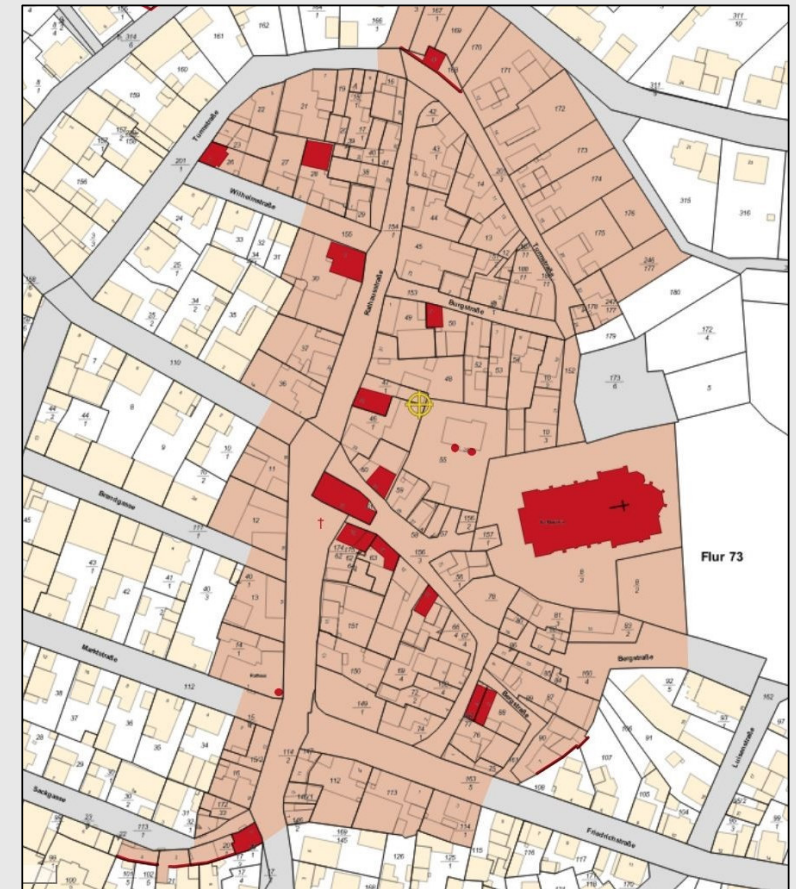


Rathausstraße 16

Baujahr:	1873
Bauzeit:	2003-2004
Grundstücksgröße:	436 m ²
Nutzung:	Einfamilienhaus
Wohnfläche:	175 m ²



Die Geschichte des Hauses



Die Projekte im Einzelnen



Bergstraße 16

Baujahr:	1662
Bauzeit:	2006-2007
Grundstücksgröße:	185 m ²
Nutzung:	Architekturbüro
Nutzfläche:	116 m ²
Baukosten:	350.200,00 €



Die Geschichte des Hauses



1662

Martin Schneider Dorothea (?) Wernerin
M. Philippus Weisberger

Die Geschichte des Hauses



1960



2005



2020

Die Projekte im Einzelnen – **Bergstraße 16**



Die Projekte im Einzelnen – **Bergstraße 16**



Die Projekte im Einzelnen – Bergstraße 16



2007



2011



2012

Die Projekte im Einzelnen



Bergstraße 14

Baujahr:	1706
Bauzeit:	2007-2018
Grundstücksgröße:	195 m ²
Nutzung:	Einfamilienhaus
Wohnfläche:	93 m ²
Baukosten:	ca. 250.000 €



Die Geschichte des Hauses



Dieses Haus steht in Gottes Hand.
Gott bewahre es vor Feuer und
Brand. Michael Stilger und seine
eheliche Hausfrau Barbara. Anno 1706

Die Geschichte des Hauses



2006



2007



2012

Die Projekte im Einzelnen – **Bergstraße 14**



Wohnzimmer DG



Innenhof EG



Küche EG



Küche EG

Die Projekte im Einzelnen



Bergstraße 25-27

Baujahr:	ca. 1750
Bauzeit:	2018-2019
Grundstücksgröße:	114 m ²
Nutzung:	Ferienwohnung
Wohnfläche:	113 m ²
Baukosten:	ca. 250.000 €



Die Geschichte des Hauses



2016



2017

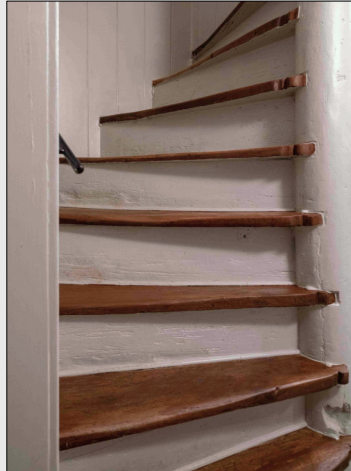


2018



2019

Die Projekte im Einzelnen – Bergstraße 25-27



Fotos: <https://www.booking.com/index.de.htm> Thorsten Wagner, Selters

Die Projekte im Einzelnen

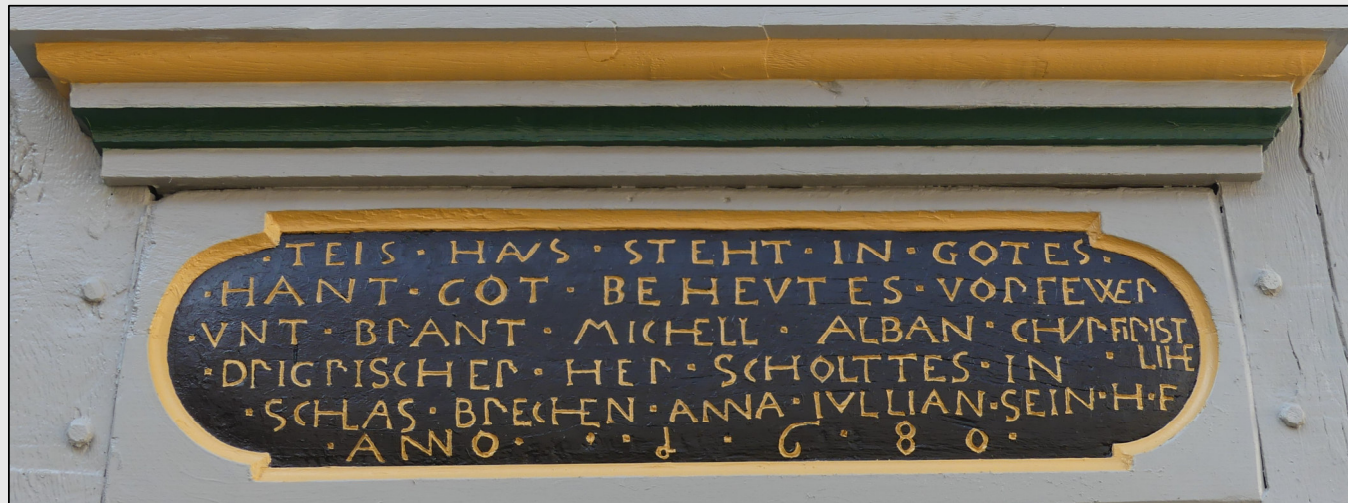


Rathausstraße 19

Baujahr:	1680
Bauzeit:	2020-2023
Grundstücksgröße:	165 m ²
Nutzung:	Wohnhaus
Wohnfläche:	160 m ²
Baukosten:	ca. 750.000 €



Die Geschichte des Hauses



Dieses Haus steht in Gottes
Hand. Gott behütet es vor Feuer
und Brand. Michael Alban. Kurfürstlich
trierischer Herr Schultheis in
Schloss Brechen. Anna Juliane seine Hausfrau.
Anno 1680

Die Geschichte des Hauses



2018



2023

Die Projekte im Einzelnen – Rathausstraße 19



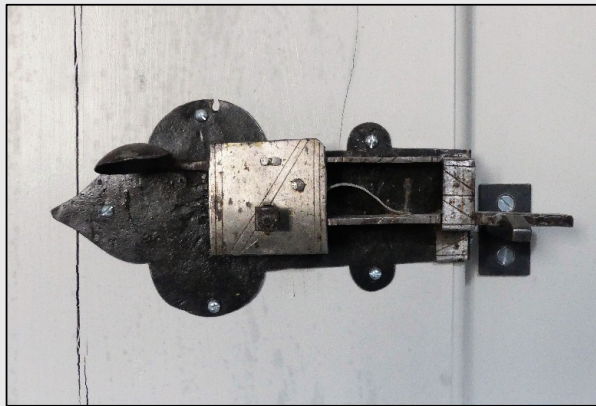
Bauphasen Eingangsbereich



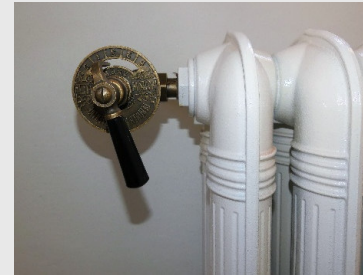
Bauphasen Dachboden



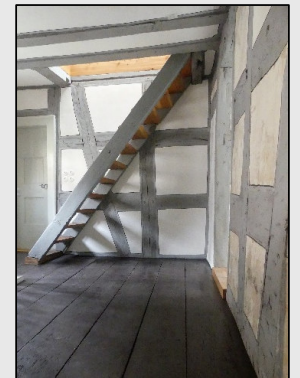
Impressionen



Impressionen



Impressionen



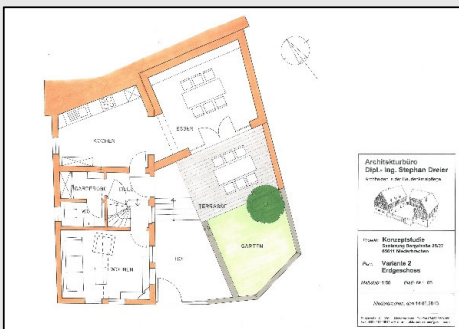
Impressionen



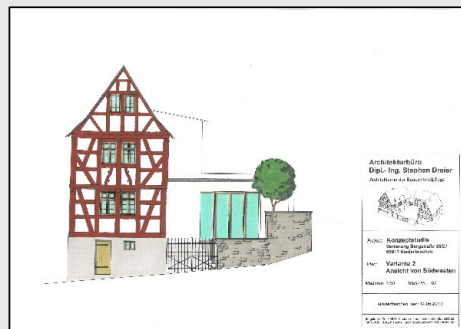
Impressionen



Entwicklung der Ortsmitte



Vision



Umsetzung

Entwicklung der Ortsmitte



1960er-Jahre



2010

Auszeichnungen und Publikationen



Hess. Denkmalschutzpreis 2023



Das Haus Wüstenrot-Bausparkasse



Zusammen gebaut-
Zukunft im Ländlichen Raum
1. Preis für Revitalisierung Ortskern 2019
Hessisches Ministerium der Finanzen

