



## DORFERNEUERUNG FAULBACH - BREITENBRUNN

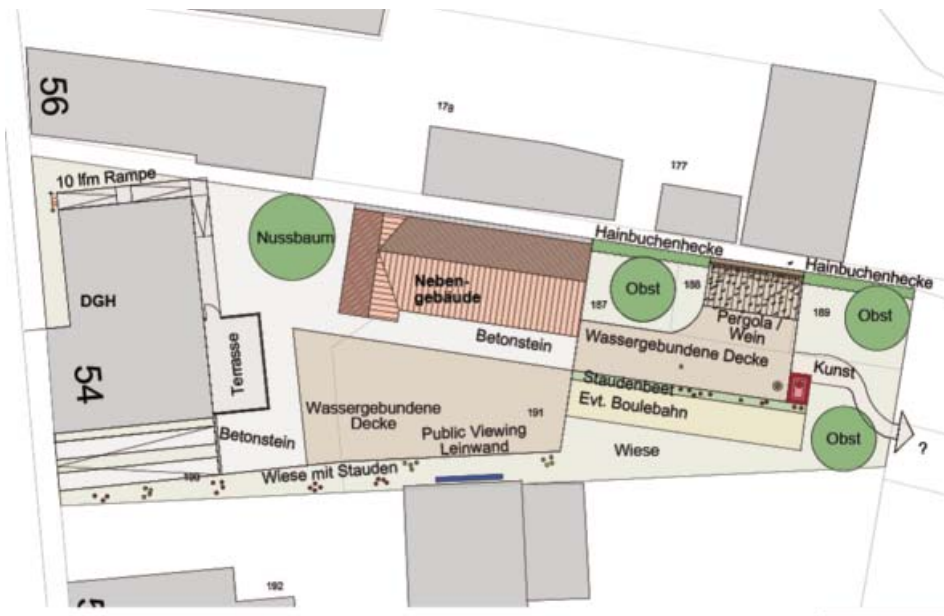
Umbau ehem. Schule / Rathaus (1900)  
zu einem Dorfgemeinschaftshaus für alle

Vorentwurf - aktualisiert

Dezember 2021

Auftraggeber:  
Gemeinde Faulbach  
Herr Bürgermeister Hörnig  
Hauptstraße 121  
97906 Faulbach

Bearbeitung:  
Sanierungsplaner  
TROPP PLAN  
Dipl.-Ing. Rainer Tropp  
Mühlstraße 43  
63741 Aschaffenburg



Dorferneuerung Faulbach - Breitenbrunn  
 Umbau ehem. Schule (1900) bzw. später Rathaus zu einem  
 Dorfgemeinschaftshaus (DGH) für alle (Vorentwurf)

(Dorfstr. 34 - Fl.st. 190 + 191 - müssen für das Projekt verschmolzen werden!)

Anlass:

Gemäß integrierter Vorhabensplanung Büro B. Müller + Büro arc-grün steht im Ortsteil Breitenbrunn die Schaffung eines DGH im ehem. Schulhaus/Rathaus an erster Priorität (Maßnahme 11).

Die ehem. Schule - erbaut in der bayer. Königszeit um 1900 stellt ein städtebaulich prominentes Gebäude im Verlauf der Breitenbrunner Dorfstraße dar.

Der zweigeschossige, im Hauptteil giebelständig zur Dorfstraße ausgerichtete Sandsteinbau mit Dachreiter als Glockenturm ist noch in baulich relativ gutem Zustand und eignet sich mit seiner östlich anschließenden Freifläche gut zur Nutzung als dörfliches DGH mit örtlicher Identitätsstiftung.

Die innere Grundrissorganisation ist - trotz späterer Rathausnutzung - heute noch als Schulhaus mit zwei Klassenräumen, Nebenzimmer und Lehrerwohnung erkennbar. Im Gartenteil befindet sich die zur Bauzeit notwendige Nebenanlage (Stall und Tenne - damals zur Nutzung der Lehrer).

Allerdings wird dieses Gebäude zur weiteren Nutzung auf Grund hoher Bauschäden und starker Durchfeuchtung nicht mehr zum Erhalt empfohlen.

## Nutzungsansatz:

Auf Grundlage der Maßnahmeerörterung (4.1) mit den Breitenbrunner Bürgern sowie den in der DG-Sitzung vom 13.01.2020 besprochenen Nutzungsanforderungen, verbunden mit einem Besichtigungstermin am 11.11.20 sowie 14.10.21 (TG + Gemeinderat) empfehlen wir im Folgenden folgende bauliche Nutzungskonzeption (Vorentwurf aktualisiert).

**Wir gehen davon aus, dass ausschließlich das EG - barrierefrei ausgebildet wird. Das 1.OG würde weiterhin nur über Treppen zu erreichen sein (vgl. DGH - Mittelsinn - DE-Maßnahme).**

## A) Gebäude:

## Kellergeschoss:

- Beibehalt des Sängerkellers mit Zugang vom Gebäude sowie von außen (Nordseite)
- Einbau eine Fußleistenbeheizung zur relativen Trocknung der Kellerwände
- Öffnung eines ca. 30 cm breiten Randstreifens im Fußboden entlang der Wände / Füllung mit Kies - „Bodenentfeuchtung“
- Ausbau der Einbauküche und Ersatz durch mobile nicht mit der Innenwand verbundenen Anrichte - aber Beibehalt der wandfesten Wasserinstallation
- Neue Eingangstüre mit Belüftungsschlitz
- Erneuerung der Gasheizung in situ (Keller)
- Beibehalt des Abstellkellers
- Vertiefung der Kellerzugänge

## Rückseitiger Toilettenanbau:

- Gänzlicher Abbruch

## Erdgeschoss:

- Wiederöffnung des ehem. Schulraums (Entfernung Zwischenwand) und Schaffung eines Dorfgemeinschaftsraumes - ca. 42 qm - dabei Einbau einer Theken-/Anrichtezeile an der West = Straßenseite, sowie Ausstellungsvitrinen musealer Gegenstände
- Einbau einer nunmehr verkleinerten Toilettenanlage (Beh. + HE / DA) im nördlichen Gebäudeteil
- Büroräume (Bürgermeister) mit Putz- + Lagerschrank
- Alle Böden ebenengleich / alle Türöffnungen mind. 1 m Breite
- Zuführung einer barrierefreien Rampe an der Nordseite des Gebäudes zum Freideck / Gartenloggia an der Ostseite (Stahlkonstruktion)

## 1. Obergeschoss

- Beibehalt (Sanierung) des bestehenden Allraumes (60 qm) und Nutzung als Gemeindearchiv
- Einbau einer „Unisextoilette“ (1 WC)
- Schaffung eines Büro-/Organisationsraumes
- Lagerraum
- Sanierung der Treppe (Beibehalt Sandsteinstufen und Geländer - authentisches Bauteil)

## Dachgeschoss:

- Zimmermannsmäßige Sanierung Dachstuhl / Dachreiter
- Neueindeckung mit Tonfalzziegel
- Wenn möglich Entfernung des Strommastes (evtl. Interimslösung mit nicht gebäudegebundenem Mast auf Gelände)
- Einbau Fußbodendämmung / Dämmung Treppenzugangsöffnung mit Klappe
- Kein weiterer Dachausbau - Nutzung lediglich als Archivlager o.ä.

## Generell:

- Erneuerung der gesamten Gebäudeelektrik. Ausstattung mit Internetanschluss
- Überprüfung ggf. Erneuerung Wasser- und Abwassertechnik
- Erneuerung Gasheizung (Brennwerttechnik) ggf. unterstützt durch PV-Anlage auf Nebengebäude (Garten) s.u.

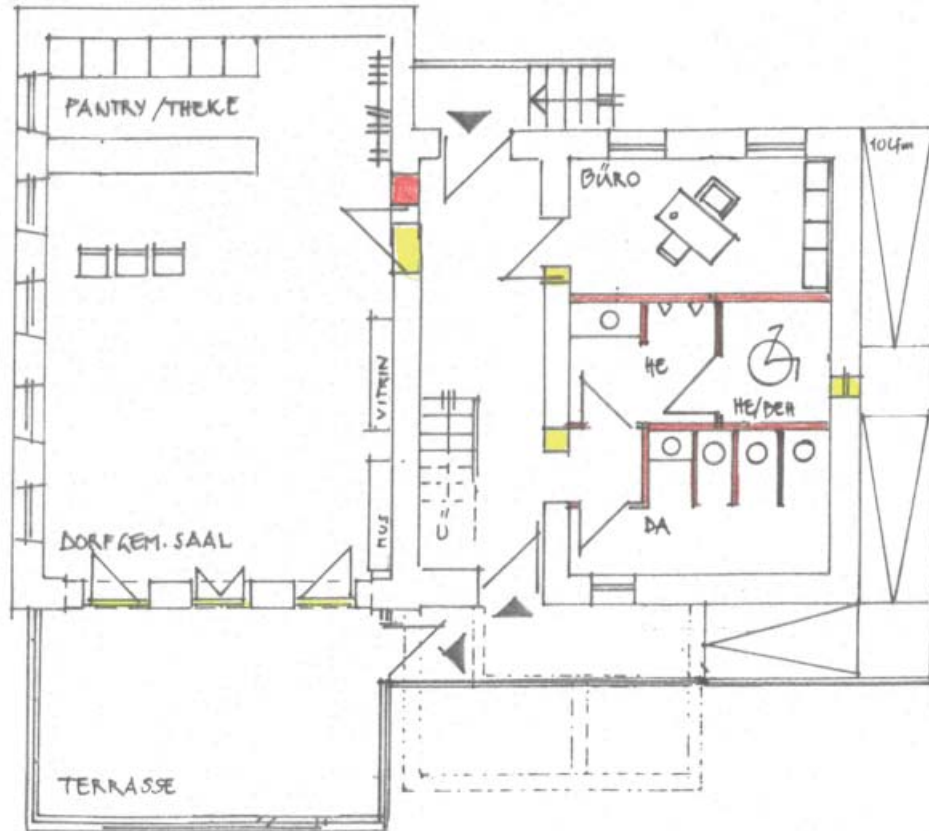
## Nebengebäude Garten:

- Wie schon erwähnt, wird der Beibehalt und die Umnutzung des Nebengebäudes (ehem. Stall / Scheune) aus bautechnischer Sicht nicht empfohlen (Abbruch, Sandsteine zur Wiederverwendung bei der Gartengestaltung bergen und vor Ort lagern).

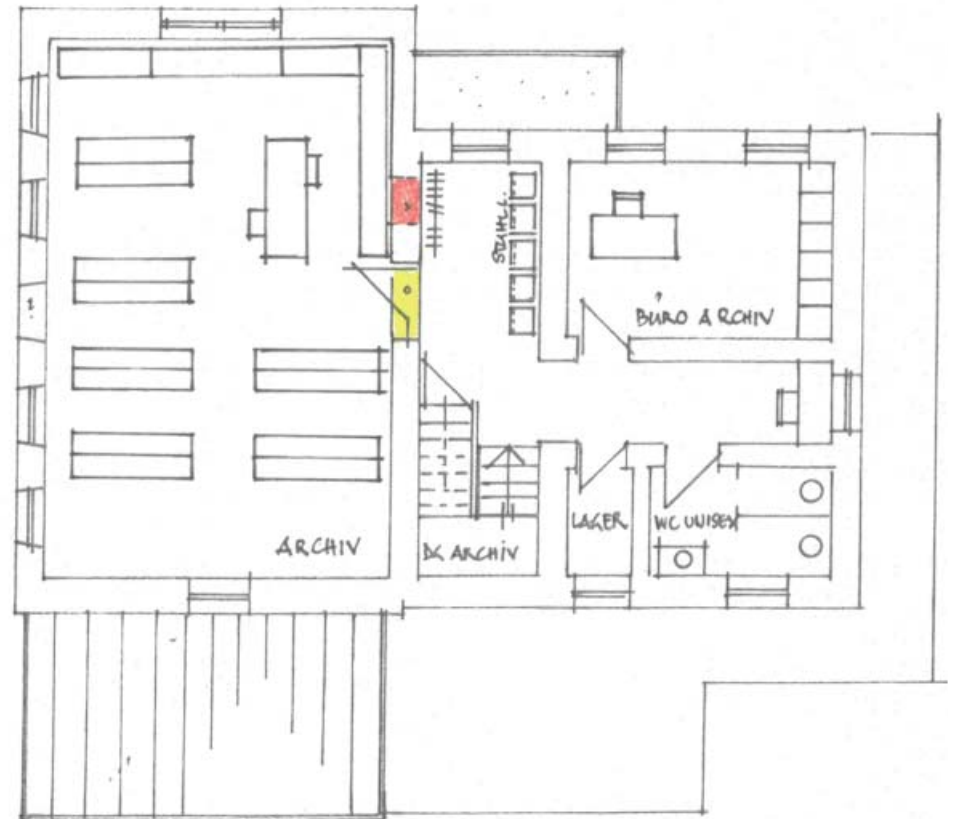
- Zur Stärkung der Funktionalität des Freibereichs, vor allem in den „Outdoor“-Zeiten, empfehlen wir einen eingeschossigen Neubau an gleicher Stelle, jedoch in ca. 12 m Länge mit Satteldach (nach Süden evtl. PV-Anlagen tauglich - Zink-Stehfalz- oder Ziegeleindeckung).
- Zu diesem Gebäuderiegel wird rechtwinklig eine (öffentliche) WC-Anlage angegliedert (mit Frostwächter). Die offene Halle erhält eine „Sommertheke“ sowie einen überdachten Freibereich für vier Tischgarnituren. Das Gebäude ist nicht beheizt.
- Es ist zu überprüfen, ob das Abwasser an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden kann (ansonsten Hebeanlage)
- Die Gartenfläche sollte möglichst einfach, dörflich und naturnah ausgebildet werden. Entweder bleibt die Wiesenfläche oder wird im Zentralbereich durch eine wassergebunden Kiesfläche ersetzt. 2 - 3 alte Obstbaumarten sollten gepflanzt und zur „Betreuung“ abgegeben werden. Pflegeintensive Gartengestaltung sollte ausgeschlossen sein, es sei denn, von Bevölkerungsteilen wird nachhaltig eine Pflege organisiert. Vor der Brandwand der südlich angrenzenden Scheune - Fl.st. 192 Hs.Nr. 32 könnte interimsmäßig eine Großleinwand für Sportevents o.ä. installiert werden.
- Der gewünschte Fußweg nach Osten über den Faulbach / Mühlbach ist zurzeit noch nicht projektierbar, da die Eigentümer der zu querenden Grundstücke mit dieser Maßnahme nicht einverstanden sind.
- Östlich der „Gartenhalle“ wird eine Holz- oder Stahlpergola - weinberankt - vorgeschlagen.
- Optional ist eine Boule-Bahn eingezeichnet.

Plananhang:

- 1 Grundrisse Vorschlag 1:100  
EG + 1.OG - Variante I Vorzugsvariante
- 2 Isometrie Variante I (Vorzugsvariante) + Variante II
- 3 Plan Hauptgebäude + Freiflächen / Garten
- 4 Plan „Gartenhalle“ mit WC-Anlage
- 5 Fotodokumentation
- 6 Grober Kostenrahmen (kommt noch)



VAR. I EG

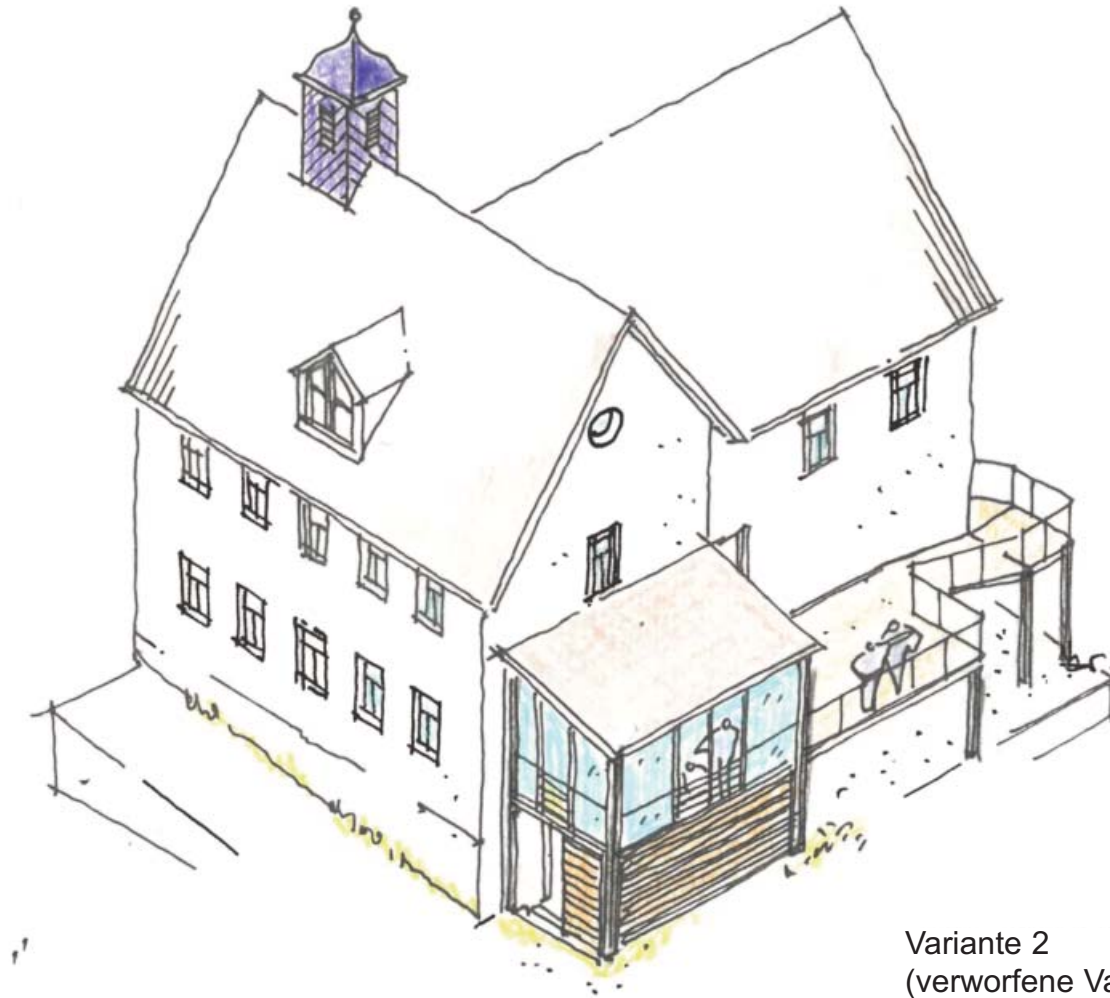


1.0G



Variante 1  
Vorzugsvariante



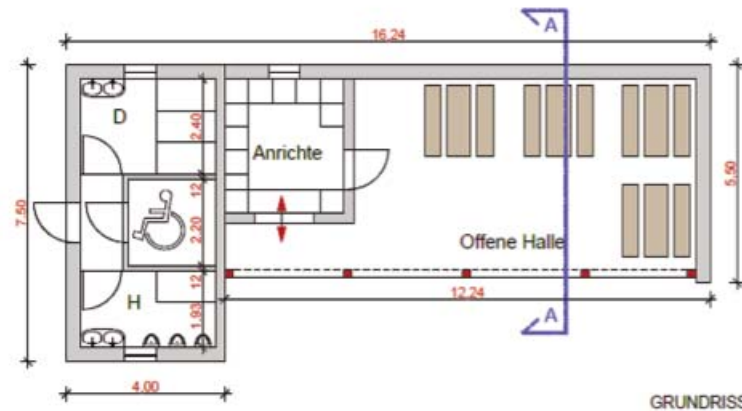


Variante 2  
(verworfen Variante)

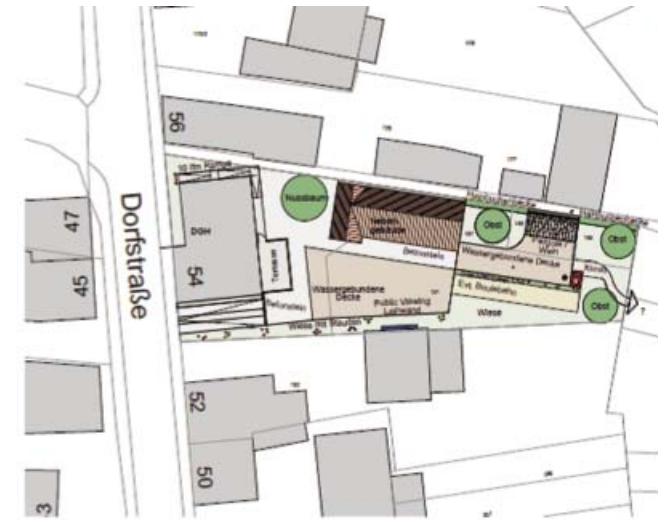
# DORFERNEUERUNG FAULBACH - BREITENBRUNN

Umbau ehem. Schule / Rathaus (1900) zu einem Dorfgemeinschaftshaus für alle

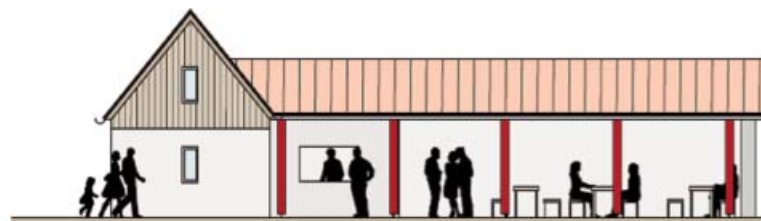
Vorentwurf - aktualisiert Dez. 2021



GRUNDRISS



LAGEPLAN M 1:500



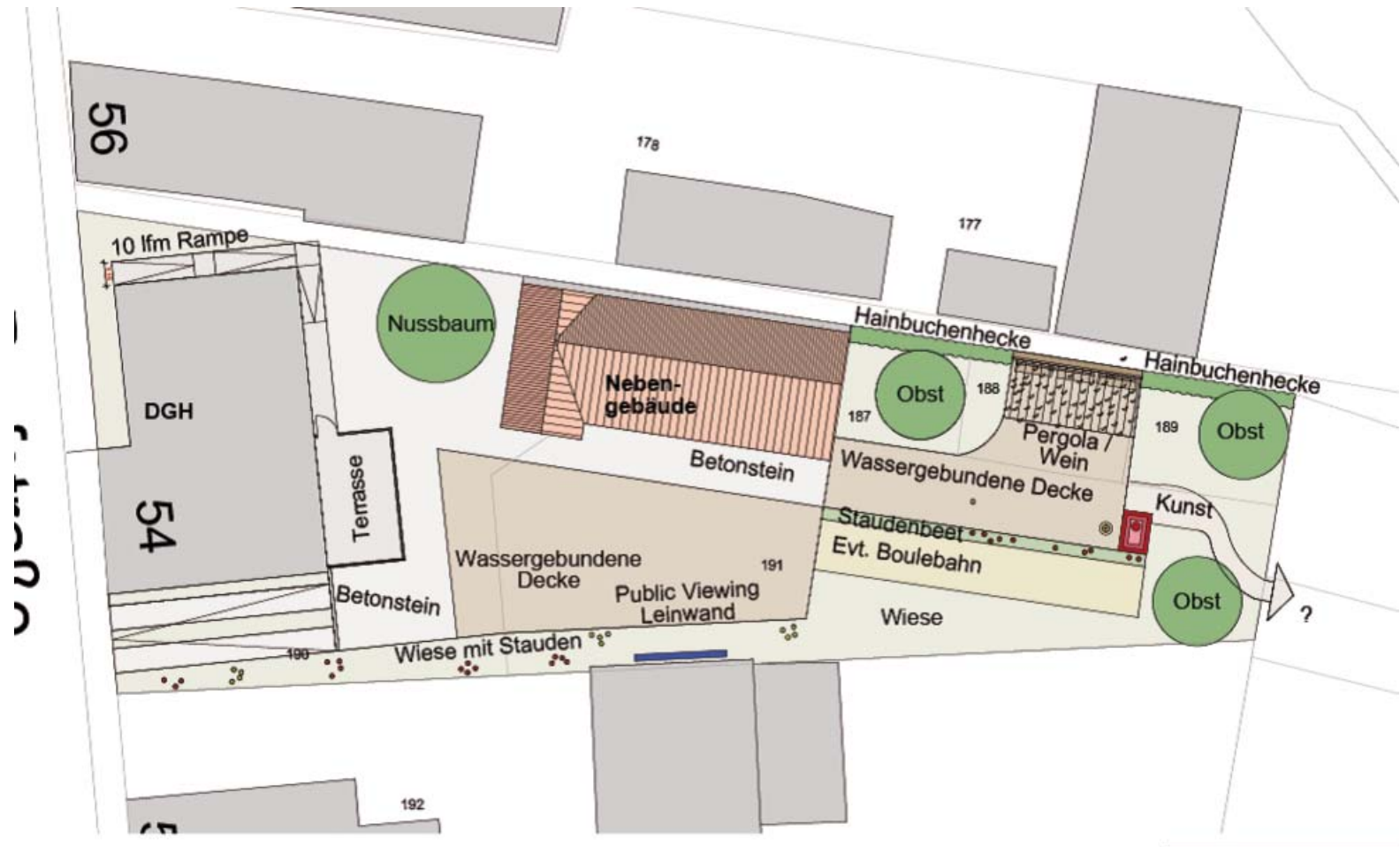
ANSICHT von SÜDEN



SCHNITT A-A



<b>GEMEINDE FAULBACH O.T. BREITENBRUNN</b>	
<b>DORFERNEUERUNG</b>	
Umbau eheml. SCHULE in DGH Nebengebäude Grundriss und Schnitt	
M 1:100	November 2021
<b>TROP PLAN</b> Freier Architekt und Städtebauarchitekt	33741 Aschaffenburg Tel: 0432141 1198 Mail: trop@trop-plan.de



FOTODOKUMENTATION



*Straßenansicht*



*Südansicht*



*Gartenansicht*



*ehem. Stall*



*Garten - Blick auf ehem. Schule*




*Blick in den Garten von ehem. Schule*



*Inscription - Straßenansicht*

gez.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rainer Tropp'.

Dipl.-Ing. Rainer Tropp  
TROPP-PLAN

Dezember 2021