

Nutzungskonzept Gutshaus Jerchel



(Stand: August 2025)

Einleitung und Ausgangslage

Das Gutshaus Jerchel wurde um 1720 errichtet und prägt bis heute das Ortsbild. Bis 2010 wurden durch die Gemeinde – auch im Zuge der Dorferneuerung – erhebliche Investitionen getätigt. Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem akzeptablen baulichen Zustand; das Dach wurde Anfang der 2000er-Jahre neuwertig saniert. Die Heizungsanlage versorgt die untere und die mittlere Etage zuverlässig; im Dachgeschoss existiert eine eigene, derzeit nicht betriebene Heizungsanlage. Ein Großteil der Elektroinstallation wurde bereits erneuert, weitere Anpassungen erfolgen abschnittsweise. Alle Fenster sind modernisiert. Die Abwasserentsorgung ist über ein Bio-Klärwerk gesichert. Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz. Dadurch sind bei anstehenden Eingriffen – insbesondere bei der maroden Außentreppe – flexible, zeitgemäße Lösungen (Sanierung oder Neubau in Stahl/Beton) möglich.

Zuständigkeit und Nutzungshoheit

Der öffentliche Bereich – also Saal mit Küche und Sanitäranlagen sowie das Ortsbürgermeisterbüro und die weiteren gemeindlich genutzten Flächen der mittleren Etage – verbleibt in Verantwortung der Einheitsgemeinde und wird weiterhin durch den Ortsbürgermeister verwaltet, so wie bisher. Alle weiteren Flächen, insbesondere die ehemals als Wohnungen genutzten Bereiche, werden in die Nutzungshoheit des Heimat- und Gutshausvereins Jerchel e. V. überführt. Der Verein beaufsichtigt, organisiert und finanziert die hierfür notwendigen baulichen Maßnahmen – in Eigenleistung, wo sinnvoll, und mit Fachbetrieben bei sicherheitsrelevanten Gewerken. Auch der Betrieb und eventuelle Vermietungen obliegen dem Verein. Die Eigentümer Pflichten obliegen weiterhin selbstverständlich der Stadt.

Bauliche Leitlinien und erste Maßnahmen

Zentrale technische Aufgaben zu Beginn sind die Erneuerung bzw. Sanierung der Außentreppe, die Herstellung der Barrierefreiheit (vorrangig über eine außenliegende Rampe, langfristig optional ergänzt um einen Aufzug) sowie die Erarbeitung eines Brandschutzkonzeptes für die mittlere Etage mit öffentlicher Nutzung. Parallel werden Trockenlegungs- und Dämmmaßnahmen planerisch vorbereitet, um Substanz, Komfort und Energieeffizienz zu verbessern. Diese Maßnahmen sollen – wo möglich – über Fördermittel kofinanziert werden; insbesondere Treppe, Barrierefreiheit, Brandschutz und energetische Gebäudesanierung bieten gute Förderchancen.

Nutzungskonzept nach Etagen

Untere Etage. Die untere Etage umfasst mehrere ehemals bewohnte Einheiten und Nebenräume. Sie soll zeitnah wieder in Nutzung gebracht werden, um Leerstand abzubauen und Einnahmen zu generieren. Vorgesehen ist die Ertüchtigung für Ferien- und Gästezwecke, Pensionszimmer, Vereins- und Hobbyräume sowie Büronutzungen. Wohnung 1 (Erdgeschosseingang rechts) befindet sich in relativ gutem Zustand und kann mit überschaubarem Aufwand reaktiviert werden; Wohnung 2 (Erdgeschosseingang 2. Rechts) weist einen erhöhten Instandsetzungsbedarf (u. a. Putzarbeiten) auf, ist aber für die genannten Nutzungen geeignet. Wohnung 3 ist aktuell vermietet; eine Neubewertung erfolgt erst nach Beendigung des Mietverhältnisses. Die übrigen kleineren Räume dienen weiterhin als Lager (für Gemeinde und ortsansässige Vereine) sowie als Ortsbürgermeisterbüro.

Mittlere Etage. Der Gemeindesaal mit zugehöriger Küche und Sanitäranlagen bleibt kommunal und wird weiterhin durch den Ortsbürgermeister verwaltet. Die Nutzung ist rege und kann durch kulturelle Angebote, Versammlungen und private Anmietungen noch gesteigert werden. Auf dieser Ebene befindet sich zudem eine großzügige Wohnung, die nur über eine interne Treppe von der unteren Etage erreichbar ist. Aufgrund der sehr guten Bausubstanz, der hohen Räume und der Fläche ist hier eine Rückführung in den öffentlichen Bereich vorgesehen, um Saal- und Veranstaltungsräume sinnvoll zu erweitern und die öffentliche Nutzung zu stärken.

Oberste Etage (Dachgeschoss). Hier sind zwei Wohnungen eingetragen. Eine Einheit ist baulich nicht mehr nutzbar und wird dauerhaft als Dachboden geführt. Die zweite Einheit besitzt langfristiges Potenzial (etwa als Ferien- oder Pensionswohnung), bleibt aber niedrig priorisiert, weil zunächst brandschutztechnische Fragen (insbesondere die innere Treppensituation) zu klären sind und die separate Heizungsanlage derzeit nicht betrieben wird. Erst nach Abschluss der Grundmaßnahmen kann eine Entwicklung dieses Bereichs sinnvoll geplant werden.

Außenanlagen und Nebenräume

Die Außenanlagen bestehen aus Grünflächen, einem gepflasterten Vorplatz, Parkplätzen und Zuwegen und Garagen. Bauliche Veränderungen sind hier vorerst nicht vorgesehen; Pflege, Sicherheit und ordentliche Unterhaltung stehen im Vordergrund. Nebenräume im Gebäude werden weiterhin als Lager für Gemeinde und ortsansässige Vereine zur Verfügung gestellt.

Unterhaltungskosten und Energieeffizienz

Ein wesentliches Thema für die Zukunft des Gutshauses sind die laufenden Unterhaltungskosten für Strom, Gas und Wasser etc.. Hier strebt der Verein eine faire und partnerschaftliche Regelung mit der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte an.

Langfristig soll durch eine energetische Sanierung (Dämmung, Trockenlegung, neue Technik) und insbesondere durch eine Ausstattung des Daches mit Photovoltaik eine deutliche Reduzierung der Betriebskosten erreicht werden. Das Gebäude soll damit nicht nur wirtschaftlich tragfähig bleiben, sondern auch einen nachhaltigen Beitrag zur Energieeffizienz leisten.

Finanzierungsstrategie

Die Umsetzung erfolgt über eine Mischfinanzierung aus Vereinsmitteln, Spenden und gezielt beantragten Fördermitteln von Land, Bund und EU. Der Verein wird aktiv Spenden akquirieren und Förderprogramme insbesondere für energetische Sanierung, Barrierefreiheit, Brandschutz und die Treppe nutzen. Die Kombination aus Substanzerhalt, Energieeinsparung und sozial-kultureller Nutzung erhöht die Förderchancen spürbar. Zudem möchte der Verein Mieteinnahmen generieren, um diese in das Gebäude zu investieren.

Prioritäten und Zeitliche Staffelung

In einer ersten Phase werden Wohnung 1 und 2 der unteren Etage instandgesetzt und in Nutzung gebracht, parallel dazu das Brandschutzkonzept erstellt und die Treppe planerisch

zur Förderung vorbereitet. Anschließend folgen Barrierefreiheit und energetische Maßnahmen (Trockenlegung/Dämmung), bevor perspektivisch die Erweiterung des öffentlichen Bereichs auf der mittleren Etage realisiert wird. Das Dachgeschoss bleibt bis zur Klärung der brandschutz- und anlagentechnischen Themen außer Betrieb.

Bedeutung für Dorf und Region – Leuchtturmcharakter

Das Projekt verbindet historisches Erbe mit zeitgemäßer Nutzung und nachhaltiger Technik. Es stärkt die Dorfgemeinschaft, schafft kulturelle Angebote und generiert wirtschaftliche und touristische Impulse durch Gäste- und Vermietungsnutzungen. Mit der Kombination von Veranstaltungsräumlichkeiten und Übernachtungsmöglichkeiten, eröffnen wir neue Wege einer überregionalen Nutzung. Mit der geplanten energetischen Aufwertung und der Herstellung von Barrierefreiheit wird das Gutshaus zu einem Leuchtturm für die Region und die ländliche Entwicklung: ein sichtbares Beispiel dafür, wie Gemeinschaftssinn, Verantwortung und Zukunftsorientierung ein historisches Gebäude in ein lebendiges Zentrum verwandeln.

Lukas Carsten Köppe

Ortsbürgermeister

Heimat und Gutshausverein Jerchel

Der Vorstand