

Sanierung und Neugestaltung Altes Schulhaus in Kaichen



Nutzungskonzept „Integrationszentrum Altes Schulhaus“

Diskussionspapier

Januar 2016

1. HISTORIE

Das „*Alte Schulhaus*“ wurde 1782 von der Burg Friedberg erbaut. Bis 1806 diente es als Sitz der Verwaltung des Freigerichtes durch die reichsunmittelbare Burg Friedberg und als Gemeindeverwaltung Kaichen, anschließend nur als Gemeindeverwaltung. Mit Einführung der Schulpflicht im Großherzogtum Hessen in 1827 kam die Funktion als Schule mit Lehrerwohnung hinzu. So entwickelte sich das Gebäude zum sozialen und kulturellen Mittelpunkt Kaichens.

Nachdem 1902 am Ortsrand eine neue Schule gebaut und die Gemeindeverwaltung in einem Neubau untergebracht wurde, wandelte sich das *Alte Schulhaus* zu einem Wohnhaus für Kaicher Bürger. 1902 wurde das Gebäude aufgrund seiner bewegten Historie und seiner architektonischen Bedeutung schließlich auch als erstes Denkmal in die Denkmalliste nach dem Hessischen Denkmalschutzgesetz aufgenommen.

Im zweiten Weltkrieg wurde das *Alte Schulhaus* von der Deutsche Wehrmacht teilweise als Gefangenenlager verwendet und wurde erst 1945 wieder zu überwiegend sozialen Wohnzwecken genutzt. Nach mehrjährigem Teilleerstand ist das Gebäude seit Mitte 2014 nunmehr vollständig ungenutzt.

Aufgrund dieser nicht nur historischen Bedeutung steht das Gebäude als Einzelobjekt sowie mit dem Dorfkern Kaichens als Ensemble unter dem Schutz des Hessischen Denkmalschutzgesetzes.

Durch die Jahre weist das Gebäude inzwischen einen eklatanten Sanierungsrückstand auf. Sanitäre Anlagen, Heizung und Strom entsprechen schon lange nicht mehr dem aktuellen Stand. Das äußere Erscheinungsbild erinnert nur noch entfernt an die einstige Strahlkraft des Gebäudes. Im sozialen und kulturellen Leben des Dorfes spielt das Gebäude trotz seiner Stattlichkeit und prominenter Lage praktisch keine aktive Rolle mehr.

Aufgrund der historischen Bedeutung des *Alten Schulhauses*, seiner prominenten ortsbildprägenden Lage neben Weed und *Altem Spritzenhaus* sowie der immer noch vorhandenen Identifikationsfunktion kommt ein Abriss oder ein stillschweigendes „Verfallen lassen“ des Gebäudes jedoch nicht infrage.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal in ihrer Sitzung vom 27. Mai 2015 den Dorfentwicklung Kaichen e.V. (DEK) gebeten und autorisiert, ein Nutzungs- und Finanzierungskonzept zu erstellen und dies mit den zuständigen Denkmalbehörden auch hinsichtlich der Zuschussfähigkeit abzustimmen.

2. AUFGABENSTELLUNG

Die zukünftige Nutzung des sanierten *Alten Schulhauses* soll der Architektur und der prominenten Lage des Gebäudes gerecht werden und seinen dauerhaften Bestand als zentrales Denkmal und generationsübergreifendes Integrationszentrum auch über Kaichen hinaus gewährleisten. Spezifische Ziele des Nutzungskonzeptes sind daher

- eine vollzeitige Nutzung des Gebäudes sicherzustellen
- neue soziale und kulturelle Angebote auch über Kaichen hinaus ermöglichen
- zumindest einen Teil des Gebäudes wieder zu einem aktiven Bestandteil des sozialen und kulturellen Lebens von Kaichen und Nachbardörfern zu machen
- die laufenden Kosten, d.h. Heizung, Strom, Wasser, Abfall und kommunale Abgaben zu erwirtschaften und zusätzliche Verwaltungsarbeit der Stadt zu minimieren
- einen zumindest symbolischen Ertrag auf das eingesetzte Kapital zu generieren und so möglichst viel der Finanzierungskosten zu decken.

Aus Sicht des DEK können diese Ziele nur erreicht werden, wenn ein Teil des Gebäudes kommerziell vermietet oder verpachtet, ein anderer Teil des Gebäudes öffentlich genutzt wird und alle Nutzer des Hauses ihren jeweiligen Anteil an den laufenden Kosten, z.B. in Form geringer Nutzungsgebühren übernehmen.

Das nachstehend beschriebene Nutzungskonzept „**Integrationszentrum Altes Schulhaus**“ wird diesen Anforderungen gerecht.

Die obere Etage wird dabei zu Wohnzwecken vermietet während in der unteren Etage Räume für eine öffentliche Nutzung durch Vereine und andere Interessenten vorgehalten werden.

Dem Gebäude würde als „**Integrationszentrum Altes Schulhaus**“ wieder eine aktive Rolle im sozialen und kulturellen Leben von Kaichen und Nachbardörfern zukommen, der Dorfkern würde weiter belebt und die Stadt wäre weitestgehend von regelmäßigen Verwaltungsaufgaben befreit, da diese Aufgaben vom DEK übernommen werden könnten.

Der folgende Text skizziert das Konzept „**Integrationszentrum Altes Schulhaus**“. Es soll als Entscheidungshilfe für zuständige städtische Gremien und als Diskussionsgrundlage für Gespräche mit den Denkmalbehörden und dem noch zu benennenden Architekten dienen und ist in folgende Abschnitte gegliedert.

3. Bestandsaufnahme und Sanierungsansätze
4. Nutzungskonzept „**Integrationszentrum Altes Schulhaus**“
5. Ergebnis (Zusammenfassung)
6. Vorgesehene monatliche Nutzung
7. Einbindung *Altes Spritzenhaus*

3. BESTANDSAUFNAHME UND SANIERUNGSANSÄTZE

In 2012 hat das Büro Knöss Architekten eine ausführliche Schadenskartierung für das *Alte Schulhaus* erstellt. Anfang 2015 erfolgte eine skizzenhafte Gegenüberstellung möglicher Sanierungskonzepte des *Alten Schulhauses* und des unmittelbar daneben liegenden *Alten Spritzenhauses*. Sowohl die Schadenskartierung als auch die Gegenüberstellung der vom Büro Knöss vorgestellten Sanierungskonzepte sind auf www.Dorfentwicklung-Kaichen.de unter „Projekte“ verfügbar.

Im Rahmen der **Schadenskartierung** *Altes Schulhaus* führt das Büro Knöss aus, dass das Gebäude aufgrund der jahrzehntelangen mangelnden Bauunterhaltung sowie zahlreicher schadhafter Installationen erhebliche substantielle Schäden auch am Holzgefüge aufweist, so dass erhebliche Ertüchtigungsarbeiten auch am Tragwerk notwendig werden. Während die Dachkonstruktion nur stellenweise ertüchtigt werden muss, ist u.U. die Dacheindeckung komplett zu ersetzen. Die Haustechnik, d.h. Heizung, Sanitär und Elektrik muss ebenfalls vollständig ausgetauscht werden. Außerdem wurden in 1950/60 im Obergeschoss willkürlich neue Wände eingezogen, die OG-Decke mit Styropor verkleidet und bestehende Stuckprofile im ehemaligen großen Obergeschosssaal abgeschlagen.

Als mögliche **Sanierungskonzepte** wurde eine reine Erhaltungs- mit einer Gesamtsanierung verglichen. Dabei umfasst die Erhaltungssanierung vereinfacht ausgedrückt bestandserhaltende Maßnahmen an der Gebäudeaußenhülle während die Gesamtsanierung diese Maßnahmen durch nutzbarmachende Maßnahmen im Gebäudeinneren ergänzt. Aus Sicht des Büros Knöss Architekten ist es dabei in jedem Fall notwendig, eine grundsätzlich vorziehbare Erhaltungssanierung mittelfristig zu einer Gesamtsanierung zu ergänzen.

Die Bruttobaukosten der **Gesamtsanierung** beziffert das Büro Knöss Architekten für das *Alte Schulhaus* auf 635 t€, für das *Alte Spritzenhaus* auf 158 t€. Die Sanierungskosten des *Alten Schulhauses* könnten durch das Dorferneuerungsprogramm Hessen mit ca. 250 t€ bezuschusst werden. Für beide Gebäude sind weiterhin Zuschüsse der Unteren bzw. Oberen Denkmalbehörde sowie der Deutschen Stiftung Denkmalschutz grundsätzlich möglich. Diesbezügliche Gespräche laufen, können aber erst im Rahmen einer schlüssigen Gesamtfinanzierung zu verbindlichen Zusagen führen.

Die Bruttobaukosten der **Erhaltungssanierung** beziffert das Büro Knöss Architekten für das *Alte Schulhaus* auf 301 t€, für das *Alte Spritzenhaus* auf 63 t€. Zuschüsse seitens des Dorferneuerungsprogramms Hessen sind wegen der fehlenden Nutzung des Gebäudes nicht möglich.

Aus diesen Eckpunkten folgt, dass eine vorgezogene Erhaltungssanierung wirtschaftlich wenig sinnvoll ist. Die Bruttomehrkosten einer Gesamt- gegenüber einer Erhaltungssanierung liegen bei 334 t€. Nach Berücksichtigung von 250 t€ Zuschüssen aus dem Dorferneuerungsprogramm Hessen verringert sich diese Differenz auf 84 t€. Im Endeffekt dürfte die finanzielle Belastung der Stadt bei einer reinen Erhaltungssanierung also ähnlich hoch ausfallen wie

bei einer Gesamtsanierung. Eine zumindest teilweise Deckung laufender Kosten ist aufgrund fehlender Nutzung nicht möglich. Außerdem dürften nach erfolgter Bestandssanierung im Laufe der anschließenden ungenutzten und unbeheizten Zeit unmittelbar neue Gebäudeschäden entstehen, die anschließend wieder behoben werden müssen.

Eine vorgezogene Erhaltungssanierung wird vor diesem Hintergrund nicht weiter diskutiert.

4. NUTZUNGSKONZEPT „INTEGRATIONSZENTRUM ALTES SCHULHAUS“



2 Single Wohnungen + 1/2 öffentliche Nutzung

Der folgende Abschnitt erläutert die im Rahmen des „**Integrationszentrums Altes Schulhaus**“ angedachte Nutzung, die baulichen Anforderungen, die mögliche Finanzierung sowie die resultierende Wirtschaftlichkeit dieses Konzeptes.

Die **Nutzung** des Gebäudes erfolgt durch **Vermietung von zwei Wohnungen im Obergeschoss**. Mögliche Mieter derartiger Singlewohnungen sind z.B. Studenten der Fachhochschule Friedberg, Pfleger des Seniorenwohnheims Assenheim oder Erzieher der Kindertagesstätte Kaichen.

Im **Erdgeschoss entstehen zwei Multifunktionsräumen zur öffentlichen Nutzung**, d.h. für verschiedene generationsübergreifende soziale und kulturelle Aktivitäten für Bürger Kaichens und der Nachbardörfer. Über Kaichen hinausgehende Nutzer dieser Räume sind z.B. der Flüchtlingshilfeverein Niddatal für fast täglich stattfindende Deutschkurse und derzeit nur schwer mögliche individuelle Gespräche. Bisher finden diese Aktivitäten je nach Verfügbarkeit der Räume im Jugendclub Kaichen, den Vereinsräumen der Modellflieger, der Bücherei Assenheim, einzelner Räume in Friedberg oder in Privatwohnungen statt. Entsprechend dem damit notwendigen logistischen Aufwand finden nicht alle geplanten Veranstaltungen statt bzw. können nicht von allen Flüchtlingen aus allen Stadtteilen genutzt werden. Diese Situation wird durch ein dauerhaftes, zentrales Raumangebot in Niddatal für Flüchtlinge in allen Stadtteilen deutlich verbessert.

Eine weitere über Kaichen hinausgehende Nutzung erfolgt durch eine im Umfeld einmalige Volkstheatergruppe, in der bereits heute Aktive aus Heldenbergen, Ostheim, Assenheim und Bönstadt mitspielen und die heute in Privatwohnungen und sporadisch verfügbaren Nebenräumen, z.B. des Bürgerhauses proben. Eine bereits geplante und sich in der Vorbereitung befindliche Kindergruppe kann derzeit nicht gegründet werden, da in den bisher eingebundenen Ortschaften keine Räumlichkeiten verfügbar sind. Auch dieser Engpass wird durch das Integrationszentrum beseitigt

Ebenfalls ein größeres Einzugsgebiet sollten regelmäßige Computerkurse für Senioren sowie ggf. Nachhilfeangebote haben, da es hierfür bisher in Niddatal Nachfrage aber kein Angebot gibt.

Weitere, eher auf Kaichen beschränkte Nutzungen erfolgen durch nicht öffentliche Sitzungen verschiedener Vereine, generationsübergreifende Bastel- und Spielenachmittage der Landfrauen bzw. des Seniorenclubs sowie Spielenachmittage für junge Eltern mit Kindern. Diese Aktivitäten hat es in der einen oder anderen Form in Kaichen immer wieder einmal gegeben. Aufgrund der beschränkten Räumlichkeiten haben sich diese jedoch in Privatwohnungen verlagert, waren auf einen sehr kleinen, informellen Teilnehmerkreis beschränkt und konnten nicht dauerhaft etabliert werden.

Viele dieser Nutzungen (Sprach- und Computerkurse, Bastel- und Spielenachmittage, Vorstandssitzungen) erfordern kleinere, teilweise ruhige und abgeschlossene Räume, die derzeit in Kaichen oder anderen benachbarten Stadtteilen grundsätzlich nicht zur Verfügung stehen. Insofern stehen diese Nutzungen nicht in Konkurrenz zu bestehenden Einrichtungen. Vielmehr ermöglichen die neuen Räumlichkeiten für Kaichen und Nachbardörfer neue Angebote, die bis heute überhaupt nicht bzw. nur im privaten Kreis existieren.

Andere Nutzungen (Vorträge, z.T. Proben) könnten grundsätzlich auch in Bürgerhäusern stattfinden. Trotzdem besteht auch hier keine Konkurrenz zu bestehenden Einrichtungen, da diese Räumlichkeiten in Kaichen und Umgebung durch andere Nutzungen belegt sind und die vorhandenen Gaststättenbereiche aufgrund des regelmäßig hohen Geräuschpegels für derartige Veranstaltungen nur bedingt infrage kommen.

Außerdem hat in diesem Jahr der letzte in Kaichen ansässige „Tante Emma Laden“ geschlossen. Damit gibt es keine lokale Nahversorgung mehr. Lebensmittel für den täglichen Bedarf müssen in anderen Ortsteilen Niddatals oder in Nidderau eingekauft werden. Dies ist für Senioren und/oder Flüchtlinge, die entweder keinen PKW besitzen oder aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr Autofahren können insbesondere bei schwereren Einkäufen (z.B. Getränkekästen) mit öffentlichen Verkehrsmitteln nur schwer oder gar nicht zu leisten. Hier besteht Bedarf für einen Einkaufs-Fahrdienst.

Dieser Fahrdienst soll regelmäßig in einer bestimmten Zeit (z.B. Samstagvormittag) als Mitfahrgelegenheit oder als „Bestelldienst“ durchgeführt werden. Abfahrt und Organisation dieses Fahrdienstes soll vom Alten Schulhaus aus zentral erfolgen und von dort in der entsprechenden Zeit koordiniert werden.

Eine detailliertere Nutzungsübersicht für einen typischen Monat ist unter 6. (vorgesehene monatliche Nutzung) dargestellt.

Grundsätzlich wäre es auch möglich, das Erdgeschoss ganz oder teilweise zu Wohnzwecken zu vermieten. Da damit aber Zuschüsse aus dem Dorferneuerungsprogramm verloren gehen würden, wäre eine derartige Nutzung trotz höherer Mieteinnahmen wirtschaftlich nicht attraktiv. Außerdem würde das Ziel, das Gebäude wieder zu einem aktiven Bestandteil des

sozialen und kulturellen Lebens von Kaichen zu machen mit einer Vollvermietung weitaus weniger gut erfüllt, als mit der geplanten öffentlichen Nutzung. Das Problem fehlender Räumlichkeiten für kleinere, teilweise „nicht öffentliche“ Veranstaltungen bliebe bestehen wodurch viele überdörfliche Aktivitäten (Sprach- und Computerkurse, Volktheater) mittelfristig einschlafen bzw. gar nicht erst entstehen würden.

Zur **Betonung des historischen Charakters des Gebäudes und der ehemaligen Funktion** von Kaichen als Gerichtsstand und Verkehrsknotenpunkt zwischen Friedberg und Hanau soll die Ausgestaltung der Multifunktionsräume im weiteren Sinn „museal“ erfolgen, d.h. Darstellungen aus der Geschichte Kaichens können als Wandbilder angelegt und erläutert werden (Nutzung der Weed als Relaisstation mit Fuhrwerken, Darstellung historischer Gerichtsprozesse, u.ä.). Darüber hinaus können vorzugsweise in Ecken Replikationen z.B. der Säule des Freigerichtes, weitere Darstellungen um das Freigericht, Mitglieder, Gerichtssprengel, Kleidungsstücke und Richtwerkzeuge dargestellt werden. Landschaftliche Veränderungen (z.B. durch Eisenbahn- und Straßenbau) können auf Landkarten aber auch mit Geländemodellen gezeigt werden.

Anhand eines historischen Modells des ursprünglichen Dorfkerns mit Weed, Amtshaus und anderen Einrichtungen soll die ursprüngliche Funktion des Ortes als Verkehrsknotenpunkt bzw. Relaisstation zwischen Friedberg, Hanau und Frankfurt veranschaulicht werden. Im Zusammenspiel der Weed zur Wässerung von Wagenrädern, einer Schmiede zu Reparaturzwecken, einer Pferdewechselstation für Kutschen, mehrerer Beherbergungsbetriebe und dem Amtshaus der Burg Friedberg als Verwaltungsposten hatte Kaichen eine wesentliche Funktion innerhalb des regionalen Handelsnetzes. Um diese Funktion nicht nur in Kaichen sondern auch im Verbund mit anderen historischen Orten erlebbar zu machen, soll eine Kooperation mit dem Touristikverband Wetterau und anderen Museen in Friedberg erfolgen. Auch andere historische Wahrzeichen wie z.B. der Steinerne Tisch, der Römerbrunnen, die beiden alten Mühlen (Löges- u. Hainmühle) usw. sollen in das Tourismuskonzept des Wetteraukreises eingebunden werden.

Die museale Ausgestaltung und die Einbindung in ein historisches Gesamtbild der Wetterau liegen im besonderen Interesse des DEK, der sich um diese Angelegenheit kümmern wird.

Aufgrund der angestrebten öffentlichen Nutzung im Erdgeschoss und des üblichen Nutzerverhaltens der angestrebten Mieter wie z.B. Studenten im Obergeschoss dürfte das Fehlen von Garten und Terrassen eine eher untergeordnete Rolle spielen.

Allgemeine Verwaltungsaufgaben, wie z.B. Koordination Reinigungsarbeiten, Vermietung Tagungsräume, Mietersuche, Nebenkostenabrechnung kann bei diesem Nutzungskonzept der DEK übernehmen, so dass für die Stadt diesbezüglich kein zusätzlicher Arbeitsaufwand entsteht.

Die **baulichen Anforderungen** dieses Nutzungskonzeptes würden die ursprüngliche Raumaufteilung des Gebäudes weitestgehend erhalten. Sie müssen aber in jedem Fall vom noch

zu beauftragenden Architekten noch überprüft und abschließend mit den Denkmalbehörden abgestimmt werden. Die historische Treppe könnte in ihrer derzeitigen Form jedoch wohl in jedem Fall erhalten bleiben.

Im **Obergeschoss** können nach Durchsicht der Baupläne zwei Singlewohnungen von ca. 50 m² eingerichtet werden. Dazu müssen die bei vorhergehenden „Sanierungen“ willkürlich eingefügten Wände rückgebaut und ggf. die ursprüngliche Tragwerkskonstruktion angepasst werden. Insgesamt entsteht ein Raumzuschnitt, der eine moderne Wohnnutzung ermöglicht und sich der ursprünglichen Raumaufteilung annähert.



Im **Untergeschoss** können ohne grundsätzliche Veränderung der bestehenden Aufteilung zwei öffentlich nutzbare Multifunktionsräume eingerichtet werden. Durch veränderbare Trennmöglichkeiten in den Räumen kann die Flexibilität der Raumnutzung zusätzlich erhöht werden. Versorgungs- und Sanitäreinrichtungen werden so gestaltet, dass sie der öffentlichen Nutzung Rechnung tragen. Da die Wohnungen im OG über den Hausflur und die Treppe zu erreichen sind, gibt es zwischen diesen Mietern und einer öffentlichen Nutzung im Erdgeschoß keine wechselseitige Beeinträchtigung.

Um den Zugang zum öffentlichen Bereich auch Behinderten zu ermöglichen, kann am hinteren Eingang eine Rampe für Rollstuhlfahrer errichtet werden. Räumlichkeiten für Haustechnik müssen noch definiert werden.



Die **Finanzierung** geht von der vorliegenden Kostenschätzung des Büros Knöss mit Sanierungskosten einschließlich Baunebenkosten von 730 t€ und den derzeit absehbaren Fördermöglichkeiten aus.

Aufgrund der Zuschüsse aus dem Dorferneuerungsprogramm, der Eigenleistungen seitens des DEK sowie weiterer Fördermöglichkeiten reduziert sich der Eigenmittelbedarf der Stadt auf rund 400 t€.

Der Umfang der Bauarbeiten in Eigenleistung ist aus der Kostenschätzung des Büros Knöss abgeleitet und umfasst nach Rücksprache mit örtlichen Handwerkern z.B. Rückbauarbeiten, Sicherungsmaßnahmen, Sanierung Schlagläden, Bauendreinigung und Sonstiges. Fördermöglichkeiten seitens der Denkmalbehörden und des Dorferneuerungsprogramms wurden mit der Oberen- bzw. Unteren Denkmalbehörde, der Deutschen Stiftung Denkmalschutz sowie des Wetteraukreises vorbesprochen.

Der Eigenmittelbedarf der Stadt kann durch Investitionsfond B bzw. KfW-151 Darlehen kann nach Stand Februar 2015 zu gewichteten Finanzierungskosten von unter 2 % pro Jahr gedeckt werden.

Die **Wirtschaftlichkeit** dieser Investition ergibt sich aus der Gegenüberstellung der notwendigen Eigenmittelfinanzierung mit den erzielbaren Einnahmen.

Ausgehend von einem aufgrund der kleineren Wohnungsflächen leicht erhöhten Mieterlös von 7,00 €/m² könnten die Stadt bei einer Vollvermietung des Gebäudes regelmäßige Einnahmen in Höhe von 7 t€ pro Jahr erzielen.

Bruttomieteinnahmen:	100 m ² zu 7,00 €/m ² p.M.	8.400 € im Jahr
abzgl. Instandhaltungsrücklage	10% der Bruttomiete	840 € im Jahr
abzgl. Leerstandsrücklage	5% der Bruttomiete	<u>420 € im Jahr</u>
Nettomieteinnahmen:		7.140 € im Jahr

Mit der dargestellten Teilvermietung des Gebäudes könnte die Stadt demnach einen zumindest symbolischen Ertrag von jährlich 1,8 % des eingesetzten Nettokapitals erwirtschaften, so dass die Finanzierungskosten gedeckt wären.

Laufenden Kosten des Gebäudes müsste die Stadt in keinem Fall übernehmen, da Strom, Wasser, Abfall und Grundsteuer von den Mietern bzw. Nutzern der unteren Etage getragen werden.

Die laufende Verwaltung des Gebäudes würde durch den DEK erfolgen.

5. ERGEBNIS (ZUSAMMENFASSUNG)

Mit dem Nutzungskonzept „**Integrationszentrum Altes Schulhaus**“ kann das von seiner Lage und Architektur her ortsbildprägende Gebäude des *Alten Schulhauses* nicht nur saniert sondern auch wieder zu einem aktiven Bestandteil des sozialen und kulturellen Lebens in Kaichen werden. Die anfangs dargestellten Ziele des Nutzungskonzeptes


- eine vollzeitige Nutzung des Gebäudes sicherzustellen
- neue soziale und kulturelle Angebote auch über Kaichen hinaus ermöglichen
- zumindest einen Teil des Gebäudes wieder zu einem aktiven Bestandteil des sozialen und kulturellen Lebens von Kaichen und Nachbardörfern zu machen
- die laufenden Kosten, d.h. Heizung, Strom, Wasser, Abfall und kommunale Abgaben zu erwirtschaften und zusätzliche Verwaltungsarbeit der Stadt zu minimieren
- einen zumindest symbolischen Ertrag auf das eingesetzte Kapital zu generieren und so möglichst viel der Finanzierungskosten zu decken.

können demnach, wie geschildert, werden erreicht.

Mit dem Nutzungskonzept „**Integrationszentrum Alte Schule**“ werden die öffentlich genutzten Gebäudeteile wieder zu einem aktiven Bestandteil des sozialen und kulturellen Lebens Kaichen. Durch allgemeinbildende Vorträge und den täglichen Deutschunterricht für die Flüchtlinge wird das *Alte Schulhaus* seinem ursprünglichen Zweck, Schule zu sein, auch wieder gerecht. Insgesamt wird durch das Integrationszentrum nicht nur das Schulhaus selber, sondern auch das Dorfzentrum rund um die Weid mit Leben erfüllt, was dem eigentlichen Sinn und Zweck der Dorfentwicklung entspricht.

Finanzierungs- sowie laufende Kosten können mit dem dargestellten Nutzungskonzept nahezu vollständig gedeckt werden.

6. VORGEGEHENE MONATLICHE NUTZUNG

Dorfentwicklung Kaichen e.V.		Theoretischer monatlicher Nutzungsplan Altes Schulhaus																		
Uhrzeit		8.00	9.00	10.00	11.00	12.00	13.00	14.00	15.00	16.00	17.00	18.00	19.00	20.00	21.00	22.00	23.00	24.00	Nutzer	
1	So	Raum A																		<div style="background-color: yellow; border: 1px solid black; padding: 2px;">Nutzung wöchentlich bzw. monatlich</div> <div style="background-color: #008000; border: 1px solid black; padding: 2px;">1.0.0 Flüchtlingshilfe-Verein</div> <div style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; padding: 2px;">1.1.0 Deutschkurse</div> <div style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; padding: 2px;">1.1.1 Willkommenskurse</div> <div style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; padding: 2px;">1.1.2 ABC-Kurs</div> <div style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; padding: 2px;">1.1.3 Modul 1</div> <div style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; padding: 2px;">1.1.4 Modul 2</div> <div style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; padding: 2px;">1.1.5 Konversation</div> <div style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; padding: 2px;">1.1.6 Gramatik</div> <div style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; padding: 2px;">1.1.7 Prüfungsvorbereitung</div> <div style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; padding: 2px;">1.2.0 Einzelgespräche</div> <div style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; padding: 2px;">1.2.1 Asylanträge</div> <div style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; padding: 2px;">1.2.2 Lebenslauf</div> <div style="background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; padding: 2px;">2.0.0 Landfrauen</div> <div style="background-color: #000080; border: 1px solid black; padding: 2px;">2.1.0 Vereinsabend</div> <div style="background-color: #000080; border: 1px solid black; padding: 2px;">2.2.0 Bastelabend</div> <div style="background-color: #FFD700; border: 1px solid black; padding: 2px;">3.0.0 DEK</div> <div style="background-color: #FFD700; border: 1px solid black; padding: 2px;">3.1.0 Vereinsabend</div> <div style="background-color: #FFD700; border: 1px solid black; padding: 2px;">3.2.0 Projektsitzung</div> <div style="background-color: #FFD700; border: 1px solid black; padding: 2px;">4.0.0 Weiberfastnacht</div> <div style="background-color: #FFD700; border: 1px solid black; padding: 2px;">4.1.0 Proben</div> <div style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; padding: 2px;">5.0.0 Senioren</div> <div style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; padding: 2px;">5.1.0 Alternachmittag</div> <div style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; padding: 2px;">5.2.0 Computerkurs</div> <div style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; padding: 2px;">6.0.0 Schüler</div> <div style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; padding: 2px;">6.1.0 Nachhilfe</div> <div style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; padding: 2px;">7.0.0 Sonstige Nutzung</div> <div style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; padding: 2px;">7.1.0 Vorstandssitz. Vereine</div> <div style="background-color: #FF0000; border: 1px solid black; padding: 2px;">8.0.0 Volkstheatergruppe</div> <div style="background-color: #FF0000; border: 1px solid black; padding: 2px;">8.1.0 Proben</div> <div style="background-color: #FF0000; border: 1px solid black; padding: 2px;">8.2.0 Sitzung Technik</div> <div style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; padding: 2px;">9.0.0 Einkaufsfahrdienst f. Senioren</div> <div style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; padding: 2px;">9.1.0 Bestellannahme</div> <div style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; padding: 2px;">9.1.1 Mitfahrgelegenheit</div> <div style="background-color: yellow; border: 1px solid black; padding: 2px; margin-top: 10px;">Nutzung jährlich (nicht eingetragen)</div> <div style="padding: 2px;">Brunnenfest DEK (April/Mai)</div> <div style="padding: 2px;">Straßenfest FCK (Juni / Juli)</div> <div style="padding: 2px;">Adventsbasar Landfr. (Dez.)</div>
2	Mo	Raum A	1.1.1					1.2.1						8.2.0						
2	Mo	Raum B						1.1.4												
3	Di	Raum A	1.1.1						6.1.0				7.1.0							
3	Di	Raum B						1.1.2					8.1.0							
4	Mi	Raum A	1.1.1							1.1.7										
4	Mi	Raum B						1.1.3					3.1.0							
5	Do	Raum A	1.1.1																	
5	Do	Raum B			1.1.5			5.1.0												
6	Fr	Raum A	1.1.1											4.1.0						
6	Fr	Raum B																		
7	Sa	Raum A		9.1.0	9.1.1	1.1.6														
7	Sa	Raum B		1.2.2																
8	So	Raum A																		
8	So	Raum B																		
9	Mo	Raum A	1.1.1					1.2.1						8.2.0						
9	Mo	Raum B						1.1.4												
10	Di	Raum A	1.1.1						6.1.0											
10	Di	Raum B						1.1.2					8.1.0							
11	Mi	Raum A	1.1.1							1.1.7			3.2.0							
11	Mi	Raum B						1.1.3												
12	Do	Raum A	1.1.1																	
12	Do	Raum B			1.1.5			5.2.0												
13	Fr	Raum A	1.1.1											4.1.0						
13	Fr	Raum B																		
14	Sa	Raum A		9.1.0	9.1.1	1.1.6														
14	Sa	Raum B		1.2.2																
15	So	Raum A																		
15	So	Raum B																		
16	Mo	Raum A	1.1.1					1.2.1						8.2.0						
16	Mo	Raum B						1.1.4												
17	Di	Raum A	1.1.1						6.1.0					8.1.0						
17	Di	Raum B						1.1.2												
18	Mi	Raum A	1.1.1							1.1.7										
18	Mi	Raum B						1.1.3												
19	Do	Raum A	1.1.1										2.1.0							
19	Do	Raum B			1.1.5															
20	Fr	Raum A	1.1.1											4.1.0						
20	Fr	Raum B																		
21	Sa	Raum A		9.1.0	9.1.1	1.1.6														
21	Sa	Raum B		1.2.2																
22	So	Raum A																		
22	So	Raum B																		
23	Mo	Raum A	1.1.1					1.2.1						8.2.0						
23	Mo	Raum B						1.1.4												
24	Di	Raum A	1.1.1						6.1.0					7.1.0						
24	Di	Raum B						1.1.2						8.1.0						
25	Mi	Raum A	1.1.1							1.1.7			2.2.0							
25	Mi	Raum B						1.1.3												
26	Do	Raum A	1.1.1																	
26	Do	Raum B			1.1.5			5.2.0												
27	Fr	Raum A	1.1.1											4.1.0						
27	Fr	Raum B																		
28	Sa	Raum A		9.1.0	9.1.1	1.1.6														
28	Sa	Raum B		1.2.2																
29	So	Raum A																		
29	So	Raum B																		
30	Mo	Raum A	1.1.1					1.2.1												
30	Mo	Raum B						1.1.4												
31	Di	Raum A	1.1.1						6.1.0											
31	Di	Raum B						1.1.2						8.1.0						

7. EINBINDUNG „ALTES SPRITZENHAUS“

Das *Alte Spritzenhaus* bildet mit dem *Alten Schulhaus* und der *Weed* eine ortsbildprägende Einheit (siehe Deckblatt). Insofern erscheint es grundsätzlich sinnvoll, zumindest eine Erhaltungssanierung des *Alten Spritzenhauses* zusammen mit der Sanierung des *Alten Schulhauses* anzugehen bzw. den hinteren Teil dieses Gebäudes so zu sanieren, so dass dort eine neue Heizungsanlage (Pellet-Heizung mit Bunker) untergebracht werden kann, für die im *Alten Schulhaus* der Platz fehlt, weil dort kein Keller vorhanden ist.

Für die Erhaltungssanierung hat das Büro Knöss Architekten die Bruttobaukosten mit 63 t€ veranschlagt. Dieser Betrag könnte auch für die Teilsanierung zur Aufnahme der Heizungsanlage und des Pellet-Bunkers ausreichen.

Da der vordere Teil dieses Gebäudes kein Fachwerk sondern ein Steinbau ist, könnte dieser Teilbereich durch Eigenleistung der DEK saniert werden. Inwieweit hierfür Förderzuschüsse genutzt werden können, wird derzeit untersucht.

Der nicht für die Heizungsanlage benötigte vordere Raum des *Alten Spritzenhauses* kann entweder zusätzlich der öffentlichen Nutzung (Schulungsraum oder Ausstellungsraum) dienen oder den Mietern kostenpflichtig als Abstell- bzw. Unterstellraum (z.B. für Fahrräder) zur Verfügung gestellt werden.
