

Sanierung und Neugestaltung Altes Schulhaus in Kaichen



Gegenüberstellung von 2 alternativen Nutzungskonzepten
(„ Reine Wohnnutzung“ bzw. „ Integrationszentrum Altes Schulhaus“)

Zusammenfassung

Juli 2015

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.

Die zukünftige Nutzung des sanierten *Alten Schulhauses* soll dabei der Architektur und der prominenten Lage des Gebäudes gerecht werden und seinen dauerhaften Bestand als das zentrale Denkmal Kaichens gewährleisten. Spezifische Ziele des Nutzungskonzeptes sind daher

- eine vollzeitige Nutzung des Gebäudes sicherzustellen

- zumindest einen Teil des Gebäudes wieder zu einem aktiven Bestandteil des sozialen und kulturellen Lebens von Kaichen 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 zumindest ein Teil des Gebäudes kommerziell vermietet oder verpachtet wird und alle Nutzer des Hauses ihren jeweiligen Anteil an den laufenden Kosten übernehmen.

Vor diesem Hintergrund hat der DEK als Diskussionsgrundlage die Konzepte „**Reine Wohnnutzung**“ und „**Integrationszentrum Altes Schulhaus**“ erstellt.

Das Konzept „**Reine Wohnnutzung**“ geht von einer vollständigen Vermietung des sanierten Gebäudes zu Wohnzwecken aus. Damit werden die Mieteinnahmen für die Stadt maximiert. Gleichzeitig entfallen Fördermöglichkeiten des Dorferneuerungsprogramms sowie andernfalls mögliche Eigenleistungen. Für die Stadt entsteht ein Finanzierungsbedarf von [677] t€, der unter Nutzung von KfW-Darlehen zu durchschnittlichen Kosten von jährlich [2,7] % oder [19] t€ finanziert werden kann. Auf diesen Finanzierungsanteil kann ein jährlicher Ertrag von [1,8] % oder [13] t€ erwirtschaftet werden, d.h. knapp [70] % der Finanzierungskosten können durch Einnahmen gedeckt werden.

Das Konzept „**Integrationszentrum Altes Schulhaus**“ unterstellt ebenfalls eine teilweise Vermietung zu Wohnzwecken, hält in der unteren Etage jedoch Räume für eine öffentliche Nutzung durch Vereine und andere Interessenten vor. Geringeren Mieteinnahmen steht dabei ein geringerer Finanzierungsbedarf der Stadt gegenüber, da zusätzliche Fördermittel des Dorferneuerungsprogramms in Höhe von bis zu [250] t€ sowie Eigenleistungen in einer geschätzten Höhe von [30] t€ möglich werden. Für die Stadt entsteht ein Finanzierungsbedarf von [390] t€, der unter Nutzung von KfW-Darlehen zu durchschnittlichen Kosten von jährlich [1,5] % oder [6] t€ finanziert werden kann. Auf diesen Finanzierungsanteil kann je nach Umfang der Vermietung ein jährlicher Ertrag von bis zu [2,5] % oder [10] t€ erwirtschaftet werden, d.h. es kann ein jährlicher Überschuss von [1] % oder [4] t€ über Finanzierungskosten erwirtschaftet werden.

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 Weede mit Leben erfüllt, was dem eigentlichen Sinn und Zweck der Dorfentwicklung entspricht.

Laufende Kosten des Gebäudes werden bei beiden Nutzungskonzepten gedeckt. Das „**Integrationszentrum Alte Schule**“ entlastet die Stadt zusätzlich von Verwaltungsaufgaben.

Finanziell ist das „**Integrationszentrum Alte Schule**“ für die Stadt deutlich attraktiver, da der städtische Finanzierungsanteil nicht [677] t€ sondern nur [390] t€ beträgt und Finanzierungskosten zu [160] % und nicht nur zu knapp [70] % gedeckt werden können.

Aus dieser Gegenüberstellung der Nutzungskonzepte ergibt sich, dass ein „**Integrationszentrum Alte Schule**“ insbesondere wegen der belebenden Wirkung auf den Dorfkern und der höheren Wirtschaftlichkeit das deutlich attraktivere Nutzungskonzept darstellt.

Insgesamt könnte dieses Vorgehen, d.h. die gemeinsame Konzepterstellung und die gemeinsame Verwaltung des Gebäudes Modellcharakter besitzen und Nachahmer in ähnlich gelagerten Fällen (z. B. Bürgerhäuser oder andere öffentliche Gebäude in anderen Stadtteilen) finden. Gemäß dem Motto: „Bürger engagieren sich für ihre Ziele und entlasten die Stadtverwaltung“.