

Alte Schule Roth

Konzept
für eine zukünftige Nutzung



Weimar (Lahn)
Stand 21.06.2022

Frau Dr. Buchenauer und Herr Marcus Ott

Vorwort und kurze Einführung

Die Gemeinde Weimar hat seit 2019 einen Prozess "Gutes Leben im Alter" im Rahmen eines gleichlautenden Landkreisprogramms angestoßen. Im Fokus der Konzept- und Strategiearbeiten, die als öffentlicher Moderationsprozess abliefen, standen die Zielaspekte "Neue Ansätze für Gemeinschaft im Alter" und "Gut versorgt im Alter".

Das öffentliche kommunaleigene Gebäude Kindertagesstätte Roth, früher Schulgebäude, wird zeitnah seine Nutzung durch Auslagerung der Kindertagesstätte verlieren. Die Strategieüberlegungen für eine Neunutzung fokussierten sich schnell darauf, hier mit neuen Angeboten die festgestellten Bedarfe nach Versorgung, sozialem Zusammensein, kulturellem Austausch, das Gemeinwesen zu festigen und seine Zukunftsfähigkeit als öffentliches Gebäude mit hoher Identifikationsbedeutung zu sichern.

Inzwischen liegt eine Nutzungskonzeption vor, deren Werdegang, Ausrichtung und Organisation im Folgenden dargestellt wird.

Ausgangspunkt SPD-Antrag

Ausgangspunkt der Konzepterarbeitung für eine Anschlussnutzung der alten Schule in Roth (zur Zeit Kindertagesstätte) ist ein Antrag der SPD-Fraktion.

Sozialdemokratische Partei Deutschland
SPD-Fraktion Weimar



An den
Vorsitzenden der Gemeindevertretung Weimar
Herrn Kurt Barth
Alte Bahnhofstr. 31

35096 Weimar (Lahn)

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Weimar (Lahn)		
14. Jan. 2021		
Ver. GMY		
I/1	II/1	III/1

Weimar (Lahn), 12.01.2021

Antrag zur Nutzung der Alten Schule Roth im Rahmen des Projektes „Älter werden in Weimar“

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Weimar (Lahn) beschließt, der Gemeindevorstand soll von einem Verkauf der Alten Schule Roth an Dritte absehen, um im Ortsteil Roth im Rahmen des Projektes „Älter werden in Weimar“ eine Nutzung zu realisieren, welche Mehrgenerationen-Wohnanlagen, Altersheime, Pflegestützpunkte, Tagesbetreuungs-Angebote und sozialen Wohnungsbau verbindet. Der Gemeindevorstand wird darüber hinaus beauftragt, mit den Eigentümern der hinter der „Alten Schule“ liegenden unbebauten Grundstücke Kaufverhandlungen aufzunehmen. Nach Abschluss ist das notwendige Bauleitplanverfahren sofort einzuleiten. Da dieses Projekt nach Möglichkeit durch Fördermittel des Bundes und Landes sowie Geldmittel des Landkreises Marburg-Biedenkopf, neben der Eigenfinanzierung der Gemeinde durchgeführt werden soll, beschließt die Gemeindevertretung den Gemeindevorstand zu beauftragen, mit diesem Stellen schnellstmöglich in Kontakt zu treten.

Begründung:

Gerade im ländlichen Raum sollen ältere Menschen in ihren Dörfern und in ihrem nahen Umfeld alt werden dürfen. Sie sollen nicht im späten Lebensalter enturzelt werden. Einsamkeit erschwert das „Alt sein“ und es fehlt an Alltagstreffmöglichkeiten und -angeboten. Darüber hinaus fehlen konkrete Angebote in einem Übergang zwischen Vollpflege und Selbständigkeit im Sinne betreuter Wohnformen. Die Gemeinde Weimar (Lahn) sollte hier mit diesem Leuchtturmprojekt vorangehen, um für alle Einwohnerinnen und Einwohner unabhängig von Alter und Geldbeutel Wohnmöglichkeiten zu ermöglichen. Notwendigerweise ist ein solch großes Projekt nur mit Bundes-, Landes-, und Kreismitteln zu finanzieren. Bisher tritt die Gemeinde als Vermittler zwischen Objekteigentümern, Projektierern und Wohnungssuchenden auf. Durch die Nutzung der Alten Schule Roth als gemeindeeigenes Objekt in diesem Kontext könnte die Gemeinde Weimar aus ihrer bisherigen Vermittler- und Impulsgeberrolle heraus eine eigene Projektierung anstoßen und realisieren. Als weitere Möglichkeit kann eine Beteiligung privater Investoren und interessierter Bürger in Betracht gezogen werden. Die Überalterung unserer Gesellschaft und die dafür fehlenden Wohneinrichtungen sind eine der größten sozialen Herausforderungen in der Bundesrepublik Deutschland.

Stephan Wenz
Fraktionsvorsitzender

Der Antrag wurde in der Gemeindevertretung einstimmig beschlossen.

Die Gemeindeverwaltung hatte somit den Auftrag, ein Konzept für eine künftige Nutzung zu erarbeiten.

Bestandsbeschreibung

Lage:

Repräsentative ruhige Lage direkt gegenüber der historischen Kirche. Gute verkehrsmäßige Erschließung mit drei Stellplätzen und weiteren Stellplätzen im Kirchenvorfeld. Rückwärtige Gartenfläche vorhanden.

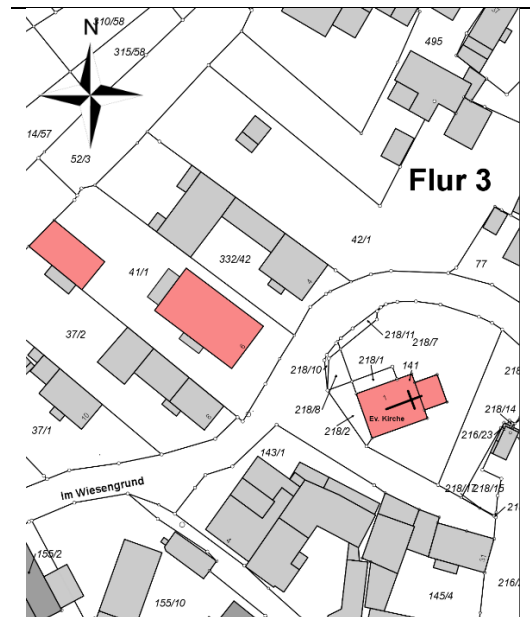
Zustand:

Das Gebäude ist im Keller- und Sockelgeschoss massiv gebaut, im Ober- und Dachgeschoss in Fachwerk errichtet. Es stammt aus dem Jahr 1908 und ist als Kulturdenkmal eingetragen.

Das Haus macht insgesamt einen soliden und gepflegten Eindruck. Es hat zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes DG. Die bauzeitlichen Grundrisse sind durchgängig noch gut ablesbar. Die Räume sind hell und z.T. recht groß. In jeder Etage sind Toiletten und Badinstallationen vorhanden. Die einzelnen Etagen öffnen sich derzeit nutzungsbedingt zum Treppenhaus und sind nicht separiert.

Auf der Gebäuderückseite ist eine Rettungstreppe in Stahlkonstruktion angebaut. Das Treppenhaus ist mittig angelegt. Die Treppen sind besonders in den Obergeschossen relativ steil.

Der ursprüngliche Haupteingang geht nach Süden und ist als zweiläufige Treppe mit Podest ausgebildet.



Nutzung:

EG bis DG: gemeindlicher Kindergarten
Die Kellerräume: Heizung, Öllager,
Vereinslager
Rückwärtige Grünflächen: Kindergarten

Zufahrt: kommunaleigen, zum
Feuerwehrgebäude

Handlungsbedarf im Bestand:

Der Keller ist im bauzeitlichen Zustand.
Der gesamte Keller ist
hochwassergefährdet.
Das EG/Sockelgeschoss ist über den
jetzigen Hauptzugang und über den
Seiteneingang nur über mehrere Stufen
erreichbar.



Postkartenaktion als Einstieg in die Bürgerbeteiligung

Eine künftige Nutzung der alten Schule wird nur durch viel ehrenamtliches Engagement möglich sein. Ziel war es also, eine Neunutzung der alten Schule Roth in einem partizipativen Verfahren umzusetzen. Die Bürgerinnen und Bürger aus Roth sollten die Möglichkeit bekommen, sich einzubringen, ihre Ideen und Wünsche zu äußern und sich in der Umsetzung notwendiger Maßnahmen und der Angebotsgestaltung aktiv praktisch und kreativ einzubringen.

Deshalb wurde zu Beginn der Konzeptionsarbeit eine Postkartenaktion über das Gemeindemitteilungsblatt gestartet. Die Gemeindeverwaltung hat dazu eine Postkarte gestaltet, die anschließend an alle Haushalte in Roth verteilt wurde.

Ich bin die alte Schule in Roth...



...und ich frag mich gerade was einmal aus mir werden soll?

Ich war lange Schule und jetzt Kindergarten. In all den vielen Jahren hab ich unheimlich viel erlebt! In mir wurde gelernt, gebastelt, gestritten, gesungen und gelacht. In ein paar Monaten zieht der Kindergarten aus. Was soll dann bloß aus mir werden? Vielleicht hast Du eine Idee wie in mir wieder neues Leben einziehen kann? Mittagstisch? Spielnachmittage? Wohnprojekt? Tagespflege? Kreativwerkstatt?... die Gemeindeverwaltung Weimar (Lahn) sammelt gerade viele Ideen. Vielleicht hast Du/haben Sie ja auch noch eine Idee. Vielleicht besteht sogar Interesse an einer Zukunftskonzeption „Alte Schule Roth“ mitzuarbeiten? Dann bitte wenden....

Für die alte Schule in Roth habe ich folgende Ideen:

Diese Karte bitte zurück an:
 Gemeinde Weimar (Lahn), z.Hd. Herrn Ott
 Alte Bahnhofstr. 31, 35096 Weimar (Lahn)
 (gerne auch einfach in den Briefkasten vorm Rathaus werfen!)

Ich könnte mir vorstellen an einer Arbeitsgruppe „Alte Schule Roth“ mitzuarbeiten.

Ich möchte in Zukunft weiter über das Projekt „Alte Schule Roth“ informiert werden.

Name: _____

Meine E-Mail: _____

Ca. 40 Postkarten mit ganz unterschiedlichen inhaltlichen Vorschlägen und Schwerpunkten wurden zurückgesandt.

Außerdem haben ca. 20 Bürgerinnen und Bürger ihr Interesse bekundet, sich aktiv in das Projekt einbringen zu wollen.

Von den Rückmeldungen und Vorschläge der Postkartenaktion ist im Folgenden eine Auswahl aufgelistet (unbearbeitete Abschrift der Karten):

<p>Begegnungsstätte für die Einwohner von Roth mit verschiedenen Themen z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Seniorenkaffee • Treffpunkt für Mütter • Bürger helfen Bürger • Kindernachmittag • Jugendraum
<ul style="list-style-type: none"> • Mittagstisch finde ich toll • Tagespflege für Senioren mit Essen, zusammen Zeit verbringen – damit nicht jeder allein im Haus sitzt!!! • Evtl. Kleiner Laden, wir vermissen einen Laden in der Infrastruktur
<ul style="list-style-type: none"> • Indoorspielplatz
<ul style="list-style-type: none"> • Eine Kreativwerkstatt mit Kursen für Steinmetzarbeiten oder Holzschnitzereien wäre eine tolle Sache!

<ul style="list-style-type: none"> • Eine Senioren-Tagespflege
<ul style="list-style-type: none"> • Tagespflege für Senioren und Demenzkranke „Die Anzahl der betroffenen Menschen erhöht sich stetig + die Gemeinde bietet hier noch nichts an“
<ul style="list-style-type: none"> • Gemeinschaftsküche zum Einkochen, Entsaften, Marmelade kochen etc. • Kreativwerkstatt zum Handarbeiten und Basteln
<ul style="list-style-type: none"> • Dorfladen (s.Niederwalgern) • Dorfcafe – Begegnungsstätte für alle Generationen • Kreative Angebote für Kinder/Jugendliche (malen/basteln etc.) • Jugendtreff, Jugendraum • Bücherei
<ul style="list-style-type: none"> • Kulturstätte (Vorträge, Tanzcafe, Sprachangebote, Musik) • Multikulturelle Begegnungsstätte für jung und alt • Angebote von Bürgern für Bürger (Strickcafe, Basteln, Kräuterspaziergang etc.) • Autorenlesungen • Ausstellungen heimischer Künstler • Vereine können sich präsentieren • Vermietung an VHS für Kurse
<ul style="list-style-type: none"> • Mehrgenerationen-Treff
<ul style="list-style-type: none"> • Ortsteilbibliothek • Tagungsraum mit aktueller Tagungstechnik
<ul style="list-style-type: none"> • Räume für die tollen Ferienspiele der Jugendpflege
<ul style="list-style-type: none"> • Ein offener Treff, wo Kinder und Eltern die Räume/Spielgeräte bei schlechtem Wetter nutzen können, um Zeit miteinander zu verbringen & sich austauschen zu können. Schön wäre es, wenn Spielgeräte/Spiele oder auch Dinge wie Schaumstoffbausteine vor Ort wären, damit die Kinder damit auch außerhalb der Kita/etc. spielen können
<ul style="list-style-type: none"> • Eine Tagespflegeeinrichtung oder ein Wohnprojekt für Senioren wäre eine gute Nutzung des Gebäudes, da der Bedarf dafür vorhanden ist.
<ul style="list-style-type: none"> • Radler Café (Lahnradweg) mit Übernachtungsmöglichkeiten für Mehrtagesfahrer (Fahrrad)
<ul style="list-style-type: none"> • Tagespflege für Senioren und Demenzkranke (für diese Personengruppe wird in der Gemeinde aktuell sehr wenig angeboten und der Bedarf steigt)
<ul style="list-style-type: none"> • Wohnprojekt (Dachgeschoss)
<ul style="list-style-type: none"> • Mittagstisch • Altersübergreifende Begegnungsstätte

<ul style="list-style-type: none"> • Mittagstisch für Senioren mit einer Großküche, wo auch für die gemeindlichen Kindergärten gekocht werden kann
<ul style="list-style-type: none"> • Übernachtungsmöglichkeiten
<ul style="list-style-type: none"> • Eine Etage für ein Heimatmuseum (untere Etage) • 2/3 Stock Mietswohnungen
<ul style="list-style-type: none"> • Kleine Kneipe • Treffpunkt für Ortsvereine • Zimmer des OV
<ul style="list-style-type: none"> • Nutzung durch die Feuerwehr (anstelle Neubau) • Wohnraum • Angebote rund um Kinder, Jugendpflege und Ferienspiele
<ul style="list-style-type: none"> • Mehrgenerationen kreativwerkstatt mit Räumen für Basteln, Stricken, Holzarbeiten, Malen, usw.
<ul style="list-style-type: none"> • Räume zur Durchführung der gemeindlichen Ferienbetreuung (zumindest in den „kleinen“ Ferien)
<ul style="list-style-type: none"> • Oben Dorf-Geschichte, Bücherei • Mitte/unten: Dorfladen, gemeinschaftlich betrieben • Draußen: Gartenkaffee mit Anschluss Lahn-Fahrradweg • Alltäglicher Treffpunkt für Alt und Jung

Die eingegangenen Ideen wurden der Öffentlichkeit in einer Informationsveranstaltung im Bürgerhaus Roth am 30.03.2022 vorgestellt und diskutiert.

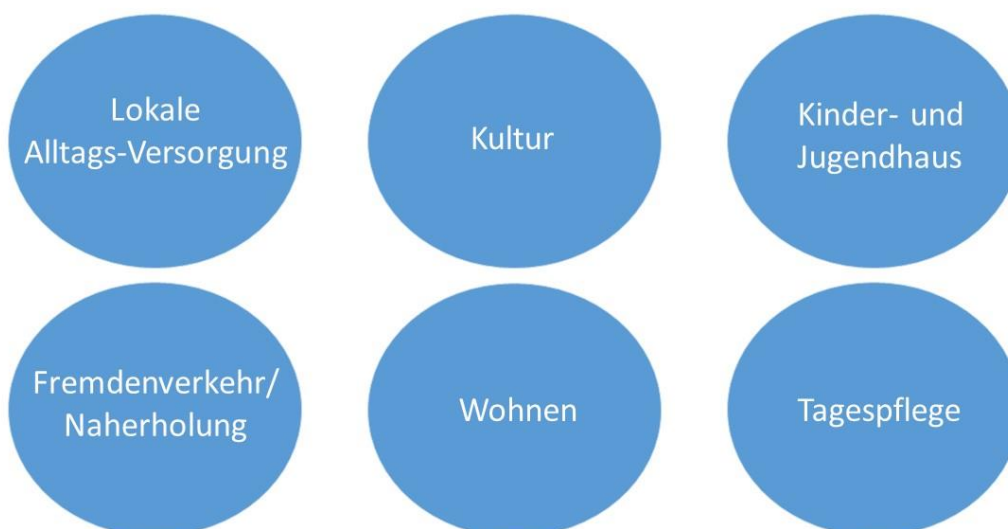
Vereine und Institutionen, die gerne die Räume nutzen würden:

Neben den vielfältigen Ideen aus der Bürgerschaft wurde zusätzlich aus den Vereinen Bedarf an Räumlichkeiten angemeldet. Vorausgegangen war eine Anfrage der Gemeindeverwaltung an die Vereine, ob Sie sich aktiv an der Neunutzung der alten Schule beteiligen wollen.

Folgenden Vereine, Einrichtungen und Initiativgruppen meldeten sich für eine aktive Mitarbeit und Nutzung des Gebäudes und sagten eine Unterstützung zu:

- Arbeitskreis „Landsynagoge Roth“
Vereinsitzungen, Veranstaltungen, Seminare
- Wir im Quartier (ZABL)
Mittagstisch, kreative Angebote, Schulungen und Seminare
- Jugendpflege Weimar (Lahn)
Ferienspiele in den „kleinen Ferien“, Kreativangebote, Kinderturnen
- Umweltpiraten e.V.
Angebote für Kinder und Jugendliche, Kreativangebote wie Nistkästenbau/Insektenhotels, ggf. eine regelmäßige Gruppe
- Wasserhähne Roth
Übungsräume
- AWO
Kreative Angebote, Computerkurse, Seminare, Frühstückstreff, regelmäßige Treffen
- SC Roth/Argenstein

Aus den Rückmeldungen ergeben sich folgende Oberthemen für eine künftige Nutzung



Künftiges Nutzungskonzept

Inhaltliche Beschreibung des künftigen Nutzungskonzeptes

Die Ideen, Anregungen und Vorschläge für eine künftige Nutzung der alten Schule umfassen alle Bereiche des Gemeinwesens, sind generationen- und themenübergreifend ausgerichtet. Neben dem kulturellen Leben werden auch Bedarfe der sozialen Versorgung, des Wohnens sowie Aspekte der touristischen Versorgung aufgeführt.

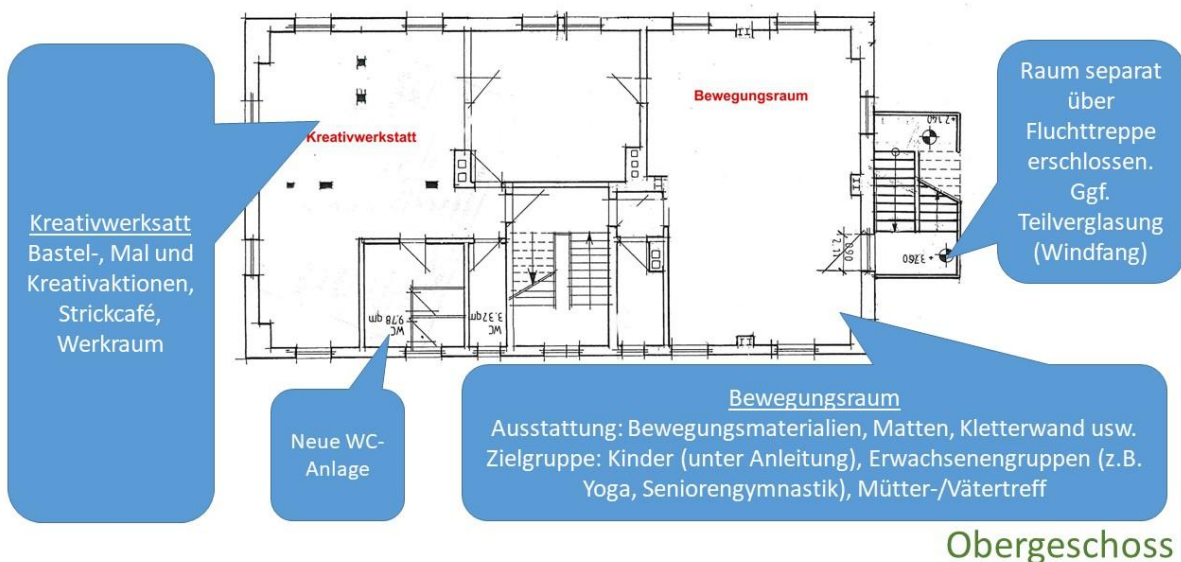
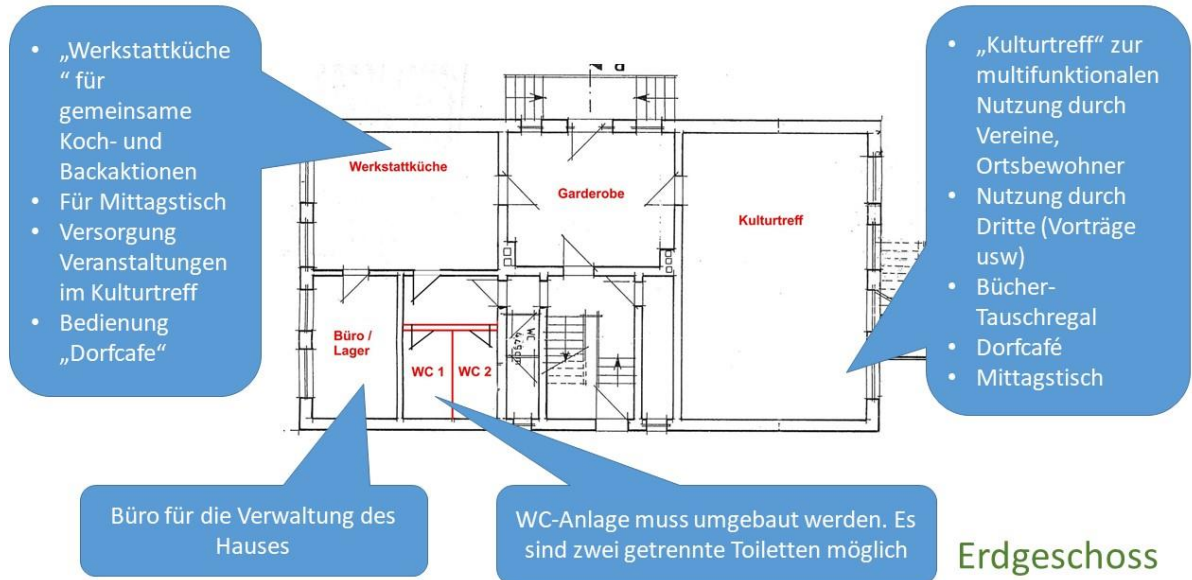
Nicht alle Funktionen können in den vorhandenen Räumlichkeiten erfüllt werden, weshalb es in der gemeinsamen Diskussion darum ging, ein in sich schlüssiges Zielkonzept für die spätere Nutzung zu erarbeiten.

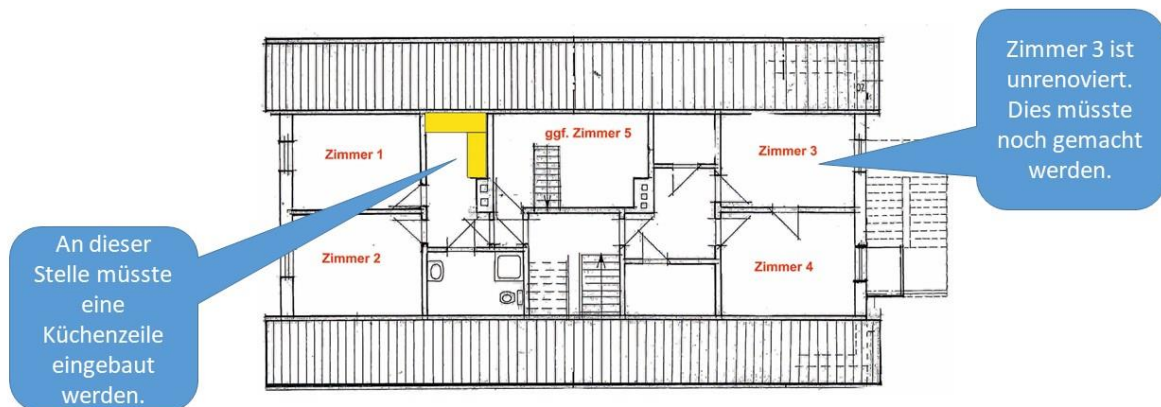
Die strategischen Überlegungen für eine funktionsräumliche Aufteilung im Gebäude basieren auf den Aspekten „praktische Machbarkeit“, „Kongruenz mit den anderen Nutzungsideen“ und „baulich-räumliche Möglichkeiten“.

Auf dieser Basis mussten Nutzungsvorschläge zur Einrichtung einer Senioren-Tagespflege herausfallen, da die Räumlichkeiten den geltenden fachlichen Standards nicht entsprechen. Auch die Vorschläge zur Wohnnutzung wurden nur reduziert aufgegriffen, da das Gebäude nach allseitigem Wunsch einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden soll. Die Idee einer musealen Einrichtung wurde ebenfalls nur am Rande in Form von Wandgestaltungen etc. weiterverfolgt, da die Aktivitäten in dem Haus nicht mit einer Museums-Präsentation übereinstimmen können.

Nach diesen Vorüberlegungen wurde eine raumfunktionale Grundidee entwickelt und mit den Akteuren aus Roth in einem weiteren Treffen vertieft.

Raumfunktionale Aufteilung im Gebäude





„Zwei separate Ferienwohnungen“

Dachgeschoss

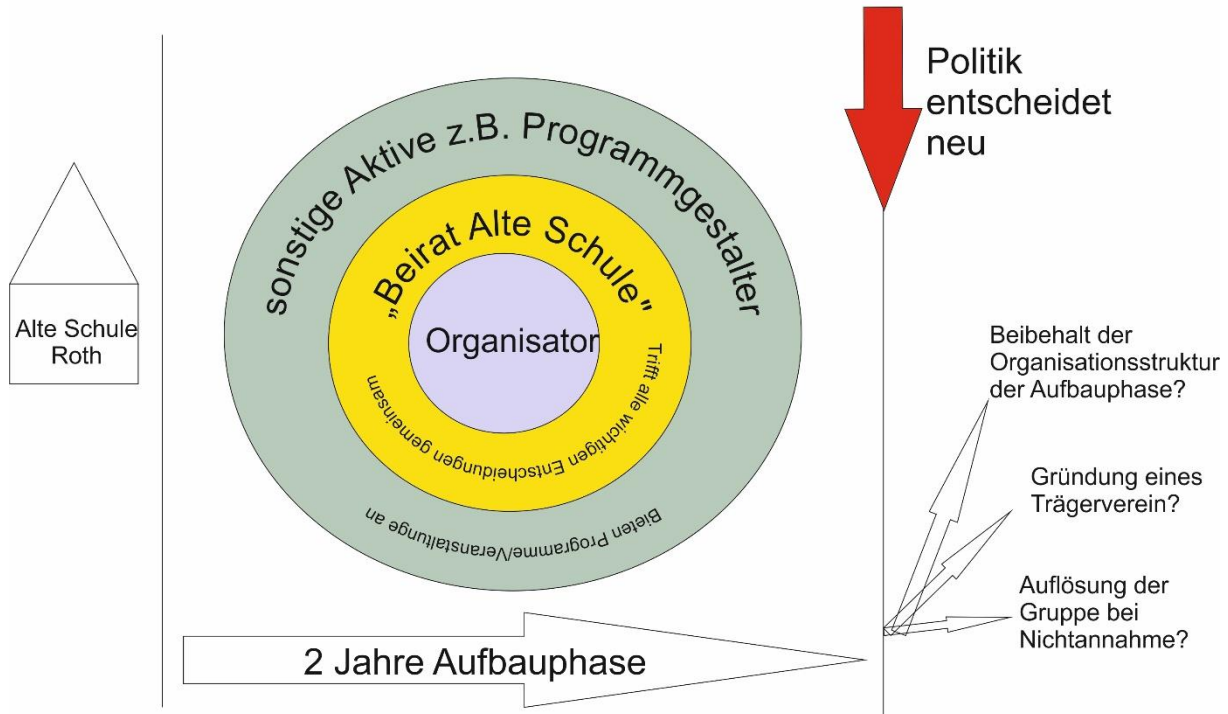
Im Dachgeschoss der alten Schule können zwei separate Ferienwohnungen mit jeweils vier Betten entstehen, die in Zukunft im Idealfall die Verbrauchskosten des Gebäudes erwirtschaften werden.

Gerade in Zeiten des boomenden Fahrradtourismus kann man davon ausgehen, dass die Ferienwohnungen regelmäßig belegt sein werden.

Da auch die Zeiteninsel in absehbarer Zeit ihren regulären Betrieb aufnehmen wird, ist ein weiterer Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten zu erwarten.

Organisationsstruktur

Mehrgenerationenhaus „Alte Schule Roth“



Aus den Ideenträgern bildete sich am 27.04.2022 eine Arbeitsgruppe heraus, die neben den funktionalen Überlegungen auch eine Organisationsstruktur erarbeitet hat. Sie umfasst 15 Personen überwiegend aus Roth und den umliegenden Dörfern.

Eckpunkte dieser Struktur sind:

- Gründung eines „Beirats Alte Schule Roth“ mit informellem Status, der die Umsetzung der Nutzungskonzeption begleitet, die Vorschläge umsetzt und Aktionen und Angebote gestaltet und mitträgt (Der Beirat „Alte Schule Roth“ hat sich zwischenzeitlich gegründet und seine Arbeit aufgenommen)
- Zwei Jahre Probelaufzeit, an deren Ende die Machbarkeit und nachhaltige Tragfähigkeit der Konzeption validiert oder verworfen wird und die Gemeinde eine endgültige Entscheidung über die Zukunft des Gebäudes trifft
- Begleitung des Beirats und Unterstützung bei der Umsetzung der konzeptionellen Überlegungen durch die Gemeindeverwaltung (Kommunaler Jugendpfleger)

Nutzungsvoraussetzung (Auflistung des Beirates)

Zur Neunutzung des Gebäudes, das sich in einem gepflegten Zustand befindetet, sind folgende bauliche Maßnahmen notwendig:

- Umrüstung der Toiletten im EG und OG (Es soll Eigenleistung eingebracht werden)
- Behindertengerechte Rampe zum Haupteingang – wegen verschiedener Zielgruppen, z.B. Senioren, Eltern mit Kinderwagen etc., ein „Muss“
- Küchentechnik / Elektrogeräte
- Küchenausstattung (Übernahme der vorhandenen Einrichtungen + Zukauf)
- Ferienwohnung links (Einrichtung, Küchenzeile, zum Teil neuer Boden)
- Tische und Stühle
- Projektionswand / Leinwand
- Vorhänge bzw. Verdunkelung
- Anstrich (Farbe und Zubehör)
- Lokales Ambiente / Bilder / Vitrinen

Kosten für finanzielle Erstinvestition

Behindertengerechte Rampe	11.000 Euro
Toilette EG	7.750 Euro
Toilette OG	2.000 Euro
Ferienwohnung links	3.000 Euro
Anstrich (Farbe und Zubehör)	1.000 Euro
Ergänzende Küchengeräte	1.500 Euro
Leinwand, Verdunkelung	500 Euro
Tische, Stühle	3.250 Euro
Gesamt:	30.000 Euro

Verbrauchskosten

Die laufenden Verbrauchskosten (Strom, Wasser, Heizöl, usw.) werden jährlich auf ca. 5.000 Euro geschätzt. Dies ist derzeit nur ein grober Schätzwert, da man die künftige Nutzung nicht mit einer Kindergartennutzung vergleichen kann. Auch aus diesem Grund wird eine zweijährige „Probezeit“ vorgeschlagen, da am Ende verlässlichere Zahlen ermittelt werden können, auf deren Grundlage die Politik dann über die weitere Zukunft der Alten Schule entscheiden kann. Während der Probezeit müssen die Betriebskosten weiter von der Gemeinde Weimar (Lahn) übernommen werden. Ziel ist aber, ein Teil der Verbrauchskosten im laufenden Betrieb

erwirtschaften zu können. Hierzu sollen sowohl die Einnahmen aus der Vermietung der Ferienwohnungen beitragen, als auch Einnahmen aus Veranstaltungen und Angeboten.

Am Ende der zweijährigen Probephase soll eine finanzielle Tragfähigkeitsberechnung erstellt werden.

Startangebote

Für die folgenden konkreten Angebote, die nach den oben beschriebenen Maßnahmen ohne größeren Aufwand umgesetzt werden können, haben sich bereits Personen aus dem Ort gemeldet. Sie sind aufgrund Ihrer beruflichen Erfahrungen oder ihrer Kenntnisse in der Kreativgestaltung und als Übungsleiter entsprechend fachlich versiert.

- Strick-/Handarbeitskurs
- Spieleabend
- Integratives Begegnungscafe (wie oft müsste noch besprochen werden)
- Rundum fit
- Spanischtreff für spanisch Interessierte
- Kindertreff (junge Eltern und ggf. Jugendpflege)
- Kreativwerkstatt (Umweltpiraten und Jugendpflege)
- Saisonale Angebote (Plätzchen backen, Marmelade kochen usw.)
- Angebote ZABL bzw. „Wir im Quartier“
- Vorträge

Weitere Angebote sind bereits angemeldet.

Förderanträge

Um das Projektvorhaben „Alte Schule Roth“ qualitativ weiter zu stützen und die Kosten zu senken, wurden seitens der Gemeinde zwei Förderanträge gestellt. Es handelt sich hierbei um die Förderprogramme „Zukunft Innenstadt“ und „Energetisches Quartierskonzept“.

Die Entscheidungen zu beiden Förderanträgen werden im Spätsommer bekannt gegeben. Die Chancen auf eine Förderung sind derzeit nicht zu ermitteln.

Eine weitere Förderoption liegt in der Regionalförderung (LEADER, Regionalbudget). Förderanträge können ab 2023 gestellt werden.

Ortsbeirat Roth

Der Ortsbeirat Roth unterstützt einstimmig die Überlegungen zur künftigen Nutzung der alte Schule Roth und sagt weitergehende Unterstützung zu.

Beschlussvorschlag Gemeindevertretung

Der Ausschuss für Soziales, Jugend, Familie und Sport sowie die Gemeindevertretung stimmen dem vorliegenden Konzept zur zukünftigen Nutzung der Alten Schule in Roth, inclusive der Unterpunkte „Kosten für finanzielle Erstinvestition“ und „Verbrauchskosten“ zu.