

Wohnen im Klassenzimmer

VON KATJA BÜHREN



Gebiffelt wird in der ehemaligen Sehbehindertenschule in Hannovers Südstadt nicht mehr. Die Klassenräume wurden nach Plänen von Mosaik Architekten zu Wohnungen umgebaut ...

Bild: Olaf Mahlstädt

Problemstandort am Dorfrand

Dass Städte und Regionen sehr unterschiedlich von dieser Entwicklung betroffen sind, ist bekannt. Dennoch ist es eine allgemeine Entwicklung in schrumpfenden wie in wachsenden Gebieten, dass Schulstandorte konzentriert und zum Teil erweitert werden, während andere Schulen schließen. Ein klassisches "Opfer" des demografischen Wandels ist die seit Mitte 2011 leer stehende Grund- und Hauptschule (3.500 m² Nutzfläche) in Niederstadtfeld, einem zur Verbandsgemeinde Daun in der Vulkaneifel gehörendes Örtchen mit etwa 450 Einwohnern. Das Gebäude am Siedlungsrand hat einen "Problemstandort, der das mögliche Nutzungsspektrum sehr einschränkt", sagt Achim Georg, Inhaber des Hamburger Beratungsunternehmens Georg Consulting.

Das Büro wurde von der Gemeinde damit beauftragt, mögliche Nutzungsmöglichkeiten für das Gebäude zu ermitteln. Die in der Untersuchung zusammengeführten Beispiele von anderen Schulumnutzungen in Deutschland zeigen, dass historische Objekte in einer zentralen innerstädtischen Lage heute zum Beispiel als Wohnungen, Ärzte-, Stadtteil- oder Seniorenzentrum, Weiterbildungsstätte oder Lifestyle-Hotel genutzt werden können. In Objekten aus den 70er bis 80er Jahren bieten sich u. a. öffentliche Verwaltungseinrichtungen, Pflegehotels, Dienstleistungs- und Gesundheitszentren an, in Randlage Gewerbeparks, Technologie- oder Gründerzentren oder auch Lagerflächen. In kleinen Dörfern schränken sich die Nutzungsmöglichkeiten dann schon deutlich ein: Aus historischen Schulen in zentraler Lage können Wohnungen, Landhotels, Vereinshäuser oder Pflegestationen werden. In Randlage - wie in Niederstadtfeld - bieten sich vor allem Ferienunterkünfte an. Für den Ort in der Vulkaneifel, eine Region, die sich als Tourismus- und Gesundheitsregion empfehlen will, kann sich ein Jugend- oder ein Pflegehotel wirtschaftlich rechnen, hat Georg Consulting ermittelt.

Auf Investorensuche

Die Kommune setzt sich derzeit dafür ein, ein Jugendhotel vor allem für betreuungsbedürftige Jugendliche einzurichten. Die Realisierung steht und fällt allerdings mit dem Finden eines Trägers und der Förderung von Sanierung und Umbau. Sollte die Kommune hier bis Mitte Mai nicht weiterkommen, werde in erster Linie verstärkt nach Investoren für das Jugend- bzw. Pflegehotel gesucht, so Georg. Beides sei in einer Urlaubsregion sehr naheliegend. Ein Investor und Betreiber für das Jugendhotel habe bereits Interesse angemeldet, das Objekt zu übernehmen.

Vor allem bei einer Umnutzung zum Jugendhotel würden sich die Umbaukosten in Grenzen halten: Entstehen könnten in dem Objekt 51 Gästezimmer mit 183 Betten. Weitere Pluspunkte: Speisesaal, Gemeinschaftsräume, Computerzimmer und Sportanlagen im Außenbereich stehen ohne großen Aufwand zur Verfügung. Die Kosten für den Umbau beziffert die Untersuchung auf insgesamt 4 Mio. Euro. Für das Pflegehotel mit 30 Zimmern bzw. Apartments hat das Büro eine Investitionssumme von 6,25 Mio. Euro ermittelt. Allerdings: Beide Konzepte rechnen sich wirtschaftlich nur, wenn die in der jeweiligen Summe bereits enthaltenen Sanierungskosten - Georg Consulting gibt sie mit 2 Mio. Euro an - von der Kommune bzw. über Fördermittel aufgebracht werden. Die Kosten für den Umbau trägt der Investor. Sollte sich bis Ende 2012 kein Geldgeber finden, müsse die Gemeinde mit Blick auf die laufenden Betriebskosten für das Gebäude über den Abriss nachdenken, so Georg.

Sind Schulen in Randlage wie in Niederstadtfeld Problemfälle, sieht das bei Objekten, die zentral in Städten bzw. Quartieren stehen, auch mit Blick auf mögliche Investoren anders aus. Auch, wenn es sich dabei ursprünglich nicht um architektonische Schönheiten handelt: An einer deutlich zentraleren Stelle befindet sich die 1972 im thüringischen Suhl in Plattenbauweise errichtete, 2004 geschlossene Döllbergsschule. Sie ist gut in die dortige Infrastruktur eingebunden und beherbergt statt Schülern heute Senioren. 4,2 Mio. Euro wurden investiert, um auf insgesamt etwa 3.000 m² Fläche 55 barrierefreie Wohnungen (48 m² bis 74 m² groß) einzubauen. 1.400 Euro/m² kostete der Umbau. "Abriss und Neubau wären sicher etwa 20% teurer gewesen", sagt Jens Lönnecker, Chef des Architekturbüros Projektscheune, das dieses Modellprojekt verantwortet.



Neue Nutzer gesucht: Aus der ehemaligen Grund- und Hauptschule in Niederstadtfeld könnte ein Jugendhotel werden.

Bild: Georg Consulting