

## EIN HAUS FÜR JUNG UND ALT, WÄCHTERSACH



Altes Amtsgericht von Westen. Im Vordergrund Bauarbeiten für den Ergänzungsbau

© empirica

### 1. Zusammenfassung (Stand 10/2020)

In der Kleinstadt Wächtersbach in Hessen wird seit Frühjahr 2020 das Alte Amtsgericht zu einem „Haus für Jung und Alt“ umgebaut. Das denkmalgeschützte Gebäude wurde 1855 errichtet und soll nach den Umbauarbeiten neben einer Kindertagesstätte auch eine Tagespflege für Seniorinnen und Senioren beheimaten. Das Projekt wird mit Mitteln in Höhe von 1.871.100 Mio. Euro (Bundesanteil) aus dem Investitionspakt „Soziale Integration im Quartier“ gefördert und soll Ende 2022 fertiggestellt sein. Die Gebäude werden denkmalgerecht und energetisch saniert und barrierefrei gestaltet. Mit der Aufwertung des historischen Gebäudes und der umliegenden Grünfläche wird zudem die Qualität des öffentlichen Raums erhöht.



Bundesministerium  
des Innern, für Bau  
und Heimat

INVESTITIONSPAKT  
**Soziale  
Integration**  
im Quartier



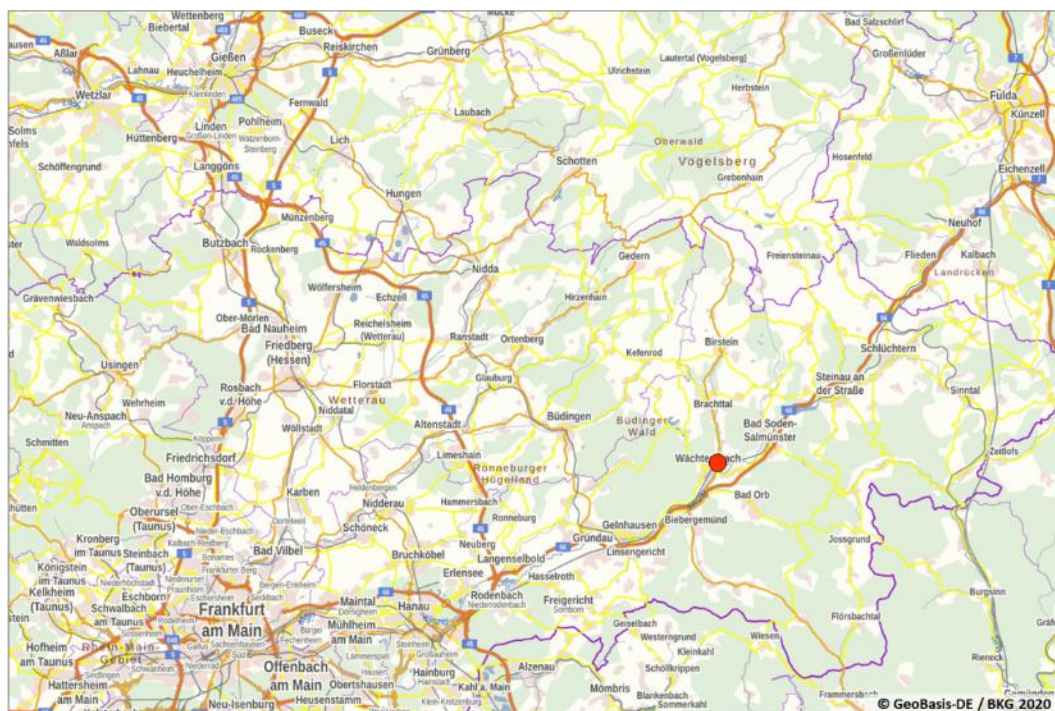
Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung  
im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung



empirica

## 2. Ausgangssituation

Wächtersbach liegt ca. 55 Kilometer nordöstlich von Frankfurt am Main und hat knapp 13.000 Einwohnerinnen und Einwohner. 2016 wurde die historische Altstadt in das Städtebauförderprogramm Stadtumbau aufgenommen, um sie zu revitalisieren und den dortigen Einzelhandel zu stärken (2020 wurden die Programme der Städtebauförderung, darunter das Programm Stadtumbau, in eine neue Struktur mit nunmehr 3 Programmen „Sozialer Zusammenhalt“, „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ und „Lebendige Zentren“ überführt). Weiterhin soll die Gemeinde auf die Herausforderungen einer alternden Bevölkerung vorbereitet und mehr kulturelle Vielfalt geschaffen werden. Der Anteil der älteren Bevölkerung im Stadtumbaugebiet ist deutlich höher als in den umliegenden Ortsteilen, ebenso der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund.



Lage Wächtersbach; Quelle: GeoBasis-DE / BKG 2020, Bearbeitung empirica

Die Liegenschaft des Alten Amtsgerichts liegt in der Altstadt von Wächtersbach und wurde 2016 von der Stadt mit dem Ziel der Etablierung einer langfristigen sozialen Nutzung gekauft. Zur Liegenschaft gehören das Alte Amtsgericht, das 1855 mit Gefängnis errichtet wurde, ein um 1900 errichteter zweigeschossiger Anbau sowie Frei- bzw. Grünflächen. Da die Gebäude unter Denkmalschutz stehen und für die neue Nutzung barrierefrei und energetisch saniert werden sollen, war eine intensive Abstimmung mit der Denkmalpflege erforderlich.

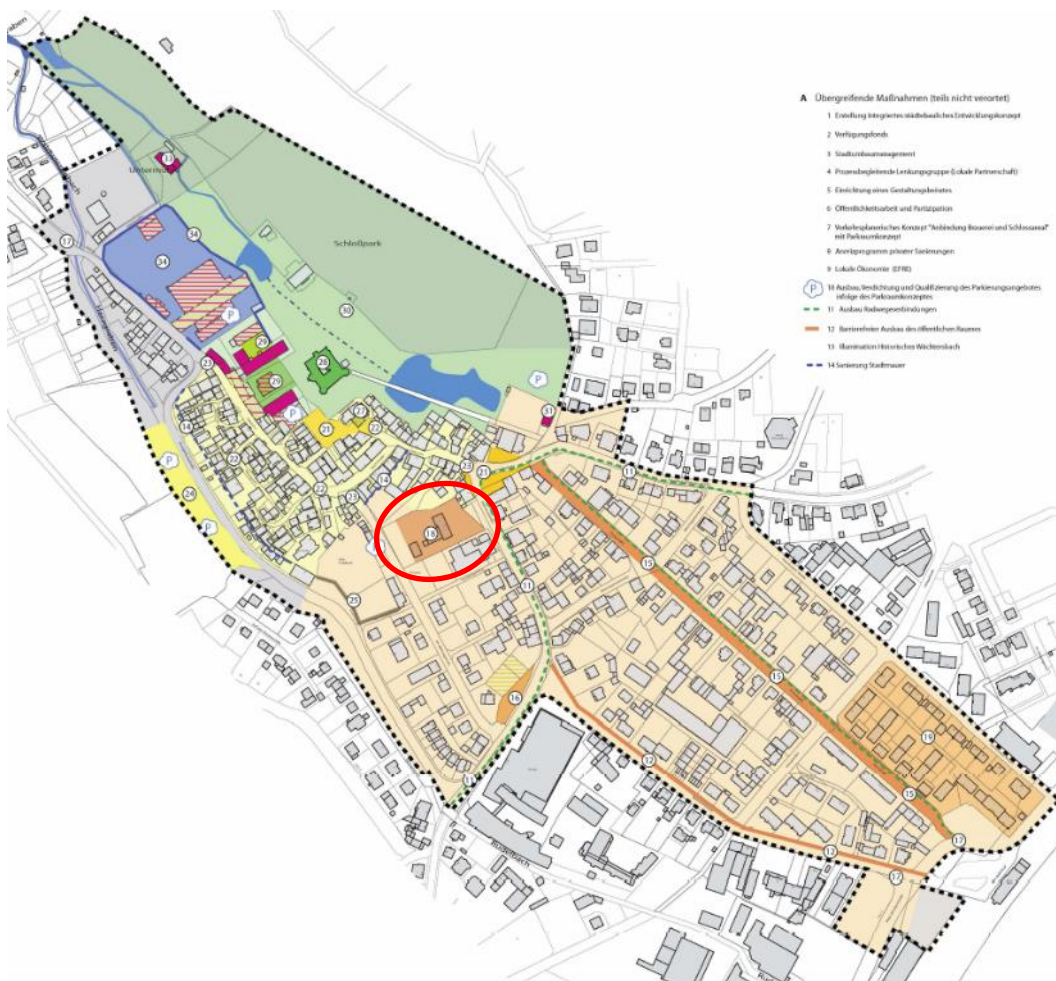
Derzeit gibt es in der Kernstadt kein Angebot einer Seniorentagespflege für Demenzerkrankte. Mit der Umnutzung des Alten Amtsgerichts wird damit eine Nachfrage aus der direkten Nachbarschaft bedient und das Angebot an die Bedarfe als Folge des demografischen Wandels angepasst. Auch das Kinderbetreuungsangebot ist in der Kernstadt nicht ausreichend gedeckt. Die Kommune erwartet hier eine zusätzliche Nachfrage nach Kinderbetreuungsplätzen, da neues Wohnbauland ausgewiesen wurde.





Altstadt Wächtersbach, unten rechts das Rathaus im Schloss

© empirica



Lage der Maßnahme im Stadtumbaugebiet; Quelle: Stadt Wächtersbach, ISEK 2017

 Bundesministerium  
des Innern, für Bau  
und Heimat

INVESTITIONSPAKT   
**Soziale  
Integration**  
im Quartier

 Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung  
im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung



**empirica**



Außenansichten des Gebäudes

© empirica

### 3. Maßnahme

Das Alte Amtsgericht wird kernsaniert und energetisch ertüchtigt, die Räume an die neuen Nutzungen angepasst, die Gebäudetechnik modernisiert und Barrierefreiheit im ganzen Gebäude, unter anderem durch einen Aufzug, hergestellt.

Jedes Geschoss hat eine Fläche von rund 450 m<sup>2</sup>. Zukünftig wird das komplette Erdgeschoss des Hauptgebäudes durch den Kindergarten mit drei U3-Gruppen à 12 Kinder genutzt. Für zwei Gruppen wird zudem ein eingeschossiger Ergänzungsneubau von rund 150m<sup>2</sup> Fläche errichtet. Er hilft, die Platzansprüche optimal zu erfüllen. Im Obergeschoss wird die Tagespflege für 15 bis 20 Seniorinnen und Senioren, auch für Demenzerkrankte, eingerichtet. Dabei werden die Räume und Fenster im ehemalige Zellentrakt vergrößert, um eine freundlichere und hellere Atmosphäre zu schaffen. Den Seniorinnen und Senioren steht auch die Dachterrasse auf dem Ergänzungsbau zur Verfügung.

Das große Außengelände wird als attraktiver Garten gestaltet und schafft so die Möglichkeit zur Begegnung für die Kinder und Seniorinnen und Senioren. Die Qualifizierung der Grünflächen strahlt zudem auf die Umgebung aus und wertet die Qualität des öffentlichen Raums auf.

Durch die zentrale Lage im Stadtkern ist die Umnutzung des Alten Amtsgerichts ein wichtiger Bestandteil der Gesamtmaßnahme des Stadtumbauprogramms. Mit der Sanierung und Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes wird auch der Erhalt der Bausubstanz gesichert und ein Beitrag zur ressourcenschonenden Innenentwicklung geleistet. Nachhaltigkeit, sowohl in der Bespielung der Einrichtung, in der Erhaltung der Bausubstanz als auch in der Ökologie, spielten bei den Planungen eine wichtige Rolle.

 Bundesministerium  
des Innern, für Bau  
und Heimat

INVESTITIONSPAKT   
**Soziale  
Integration**  
im Quartier

 Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung  
im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung



**empirica**





Ansichten des Dachstuhls und des 1. Obergeschosses nach Entkernung

© empirica



Ehemalige Gefängnisräume (links) und ein Raum der künftigen Tagespflege im 1. OG (rechts)

© empirica



Details der alten Tapete (links), Treppenhaus (rechts)

© empirica

#### 4. Umsetzung und Zeitplan

Im Zuge des Stadtumbau-Prozesses fanden zahlreiche Beteiligungsformate statt. In drei Arbeitskreisen sowie einer Lenkungsgruppe konnten interessierte Bürgerinnen und Bürger an der Neuausrichtung der historischen Altstadt mitwirken. Dabei kam auch immer wieder das Alte Amtsgericht zur Sprache. In enger Zusammenarbeit mit dem Team des Stadtumbaumanagements wurde die Bewerbung für den Investitionspakt verfasst.

Seit der Aufnahme der Maßnahme in den Investitionspakt wurde im September 2019 nach europaweiter Ausschreibung ein privates Architekturbüro mit den Planungen beauftragt. Die Genehmigungsplanung wurde im Herbst 2019 eingereicht. Im April 2020 begannen die ersten Rückbauarbeiten, im Juli ging es mit der Kernsanierung der Bestandsgebäude weiter. Zum Zeitpunkt der Bereisung im Oktober 2020 war hinter dem Gebäude

bereits das Fundament für den Neubau gelegt. Aktuell wird eine Fertigstellung im 4. Quartal 2022 angestrebt.



Fundament des Ergänzungsbaus

© empirica

## 5. Informationen zur Maßnahme im Kurzüberblick

- Offizieller Maßnahmentitel: Ein Haus für Jung und Alt - das ehemalige Amtsgericht in Wächtersbach
- Bahnhofstraße 2, 63607 Wächtersbach
- Größere Kleinstadt, 12.681 Einwohner\*innen (Stand 30.06.2020 © Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden, 2020)
- Städtebauförderung: Aufnahme in das Programm Stadtumbau 2016 / Maßnahme „Historischer Stadtkern Wächtersbach“
- Lage in der Stadt: Zentral in Kernstadt, südlich an Altstadt angrenzend
- Gebietstyp nach Baualter: Gemischt, Altstadt meist 16. bis 19. Jahrhundert. südlich auch Gebäude aus 20. und 21. Jahrhundert
- Gebietstyp nach Nutzung: Mischnutzung
- Programmjahr: 2019
- Durchführungszeitraum: April 2020 – Ende 2022
- Kosten und Finanzierung: Baukosten: 2.495.000,00 € davon 1.871.000 € Bundesanteil Investitionspakt Soziale Integration
- Projektträger und Ansprechpartner Stadt Wächtersbach, Nico Agostini, Fachbereich Steuerung & Stadtentwicklung, Stadtverwaltung Wächtersbach

## 6. Weiterführende Informationen / Links

- Nachhaltige Stadtentwicklung Hessen: Überblick über den [Stadtumbau in Wächtersbach](#)
- Seite der Stadt Wächtersbach über das Projekt „[Altes Amtsgericht](#)“
- Stadt Wächtersbach, Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2017 (anzufordern unter [stadtumbau@stadt-waechtersbach.de](mailto:stadtumbau@stadt-waechtersbach.de))
- Überblick über [das Stadtumbau-Programm](#) in Wächtersbach und bisher stattgefundene Veranstaltungen

## 7. Impressum

### Ansprechpartnerinnen

Julia Kemper, Meike Heckenroth, Luise Troeder  
empirica, Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin  
<https://www.investitionspakt-integration.de/>